



**GACETA**

Depósito Legal p. p. 76-1488

*Municipal*  
de maracaibo

Año MMXXII

Maracaibo, 25 de febrero de 2022

N.º 076-2022

## **ORDENANZA SOBRE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO MARACAIBO**

01 3/10/11 - 30/11



# GACETA

Depósito Legal p. p. 76-1488

*Municipal*  
de maracaibo

Año MMXXII

Maracaibo, 25 de febrero de 2022

N.º 076-2022

REPUBLICA DE VENEZUELA  
ESTADO ZULIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE MARACAIBO

En uso de sus atribuciones legales  
SANCIONA  
La siguiente

## ORDENANZA DE REFORMA PARCIAL DE LA ORDENANZA SOBRE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO MARACAIBO

**Artículo 1:** Se reforma el Artículo 1 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

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

**Artículo 2:** Se reforma el Artículo 10 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 10:** A los fines de tramitar la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales, el interesado deberá presentar los siguientes recaudos:

a) Planilla de Notificación de inicio de obra.

b) Copia del documento de propiedad del terreno, debidamente protocolizado.

c) Original o copia del plano de mensura del terreno debidamente registrado por ante la Oficina Municipal de Catastro.

d) Constancias de capacidad de los servicios públicos; acueducto, gas, cloacas, electricidad, provistos por el ente respectivo.

e) Solvencia Municipal de Inmuebles Urbanos de la parcela a desarrollar.

f) Para edificaciones Dos (2) ejemplares de planos del proyecto de arquitectura, estructura, instalaciones sanitarias, eléctricas y mecánicas.

g) Cuando se trate de parcelamientos y urbanizaciones, dos (2) copias de los planos del proyecto de urbanismo que incluyan la designación de las parcelas, cloacas, acueducto, drenaje, electricidad y gas.

h) Planilla multifirma visada por el Centro de Ingenieros del Estado Zulia.

i) Solvencia y calificación de los profesionales responsables de la obra.

j) Constancia de aprobación del Instituto Autónomo Cuerpo de Bomberos de Maracaibo, excepto cuando se trate de viviendas unifamiliares y bifamiliares.

k) Presupuesto y cálculo de la construcción de la obra.



- l) Memorias descriptivas del proyecto.
- m) Archivo digital del proyecto.

De igual forma, el interesado deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 36 de la Ley Contra Estafas Inmobiliarias, según amerite el caso.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todos los planos deberán estar firmados por el propietario y los profesionales de cada especialidad, quienes deberán estar inscritos en el Colegio de Ingenieros de Venezuela.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Quedan exceptuados del cumplimiento de la obligación prevista en la letra g) del presente artículo, la construcción de viviendas nuevas unifamiliares o parcelamiento, cuya área sea inferior a setenta y cinco metros cuadrados (75 m<sup>2</sup>) de construcción y sean construidas por su propietario como vivienda principal.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Del mismo modo, quedan exceptuadas del cumplimiento de la obligación prevista en la letra g) las ampliaciones de vivienda unifamiliar cuya área no sea mayor de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>).

**Artículo 3:** Se reforma el Artículo 15 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**ARTICULO 15:** Si el interesado no estuviese de acuerdo con la decisión a la que se refiere el artículo anterior, podrá interponer los recursos administrativos previstos en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA), dentro de los plazos correspondientes.

**Artículo 4:** Se reforma el Artículo 16 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 16:** Una vez obtenida la Constancia de Cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales, el interesado deberá colocar en un sitio visible de la obra, un aviso de

notificación de obra, modelo que será facilitado por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), cuyas dimensiones no sean menores a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) de largo por un metro con veinte centímetros (1,20 m) de ancho, donde se especifique lo siguiente:

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

**CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DE VARIABLES URBANAS**

NÚMERO: \_\_\_\_\_  
 FECHA: \_\_\_\_\_  
 USO: \_\_\_\_\_  
 DIRECCIÓN: \_\_\_\_\_  
 PARROQUIA: \_\_\_\_\_  
 PROPIETARIO: \_\_\_\_\_  
 CONTRATISTA: \_\_\_\_\_  
 ARQUITECTO: \_\_\_\_\_ C.I.V.: \_\_\_\_\_  
 ESTRUCTURA: \_\_\_\_\_ C.I.V.: \_\_\_\_\_  
 INST. SANITARIAS: \_\_\_\_\_ C.I.V.: \_\_\_\_\_  
 INST. ELÉCTRICAS: \_\_\_\_\_ C.I.V.: \_\_\_\_\_  
 INST. MECÁNICAS: \_\_\_\_\_ C.I.V.: \_\_\_\_\_  
 EST. DE SUELO: \_\_\_\_\_ C.I.V.: \_\_\_\_\_  
 RESIDENTE DE LA OBRA: \_\_\_\_\_ C.I.V.: \_\_\_\_\_  
 INSPECTOR DE LA OBRA: \_\_\_\_\_ C.I.V.: \_\_\_\_\_

**Calificación de calidad térmica**

**Artículo 5:** Se reforma el Artículo 20 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 20:** Para la instalación de cercas y concertinas eléctricas o similares, en una cerca o pared medianera, el interesado deberá tramitar y obtener de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) el permiso correspondiente, adicional a los recaudos previstos en el artículo 18 de la presente Ordenanza, se requiere:

- a) Aval de la empresa o el profesional responsable de la instalación de la misma.
- b) Elaborar una autorización suscrita en presencia de un funcionario de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) autorizado para ello, donde ambos propietarios y/o interesados colindantes, acuerden la instalación de las mismas. De igual manera, los mencionados involucrados, podrán consignar



dicha autorización, mediante documento autenticado.

**Artículo 6:** Se reforma el Artículo 23 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 23:** Las personas naturales que posean ingresos comprobados hasta de un salario mínimo, previo informe socio-económico levantado al efecto por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), que deseen construir una vivienda unifamiliar de interés social para uso propio, con un área de construcción no mayor de setenta y cinco metros cuadrados (75m<sup>2</sup>), en las áreas identificadas como áreas no urbanizadas y señaladas como Polígono de Consolidación de Barrios (PCB) y como Nuevos Desarrollos Residenciales (NDR) en el Plano de Zonificación, podrán solicitar al municipio la elaboración de un proyecto tipo, de acuerdo con un banco de proyectos creado al efecto por éste, a través del Instituto Municipal de la Vivienda (IVIMA) o de la Dirección de Planes y Proyectos, quienes se lo suministrarán en forma gratuita. En este caso y a fin de tramitar su Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales, los interesados deberán cumplir sólo con lo previsto en los literales a), b), c) y d) del artículo 10 de la presente Ordenanza.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** A los fines de lograr este beneficio, el solicitante deberá demostrar, a través de elementos probatorios idóneos y bajo juramento donde se dejará constancia que la vivienda a construirse será para uso propio, mediante un acta que al efecto será levantada por el funcionario responsable de la verificación de la información y los documentos suministrados; así como también que los datos por él proporcionados son absolutamente ciertos, para lo cual la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), llevará un control estricto de los solicitantes, mediante la conformación de un registro de beneficiarios, que se mantendrá en la base de datos computarizada, llevada por la autoridad municipal urbana, donde serán archivados los datos relevantes de los

solicitantes y de su núcleo familiar, con el objeto de tener referencias, cruces de datos y los antecedentes necesarios para su registro.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el Municipio, a través de los organismos competentes antes señalados, llegare a detectar que el solicitante incurrió en declaraciones falsas, fraudulentas o dolosas, quedará sin efecto la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales otorgada, la Constancia de Habitabilidad con la consecuente pérdida de los beneficios otorgados; estando sujeto el solicitante a las sanciones pertinentes previstas en el Artículo 65 de la presente ordenanza, amén de las consecuencias penales que pudiera acarrear.

**Artículo 7:** Se reforma el Artículo 31 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 31:** La construcción de urbanizaciones y de edificaciones deberá ser supervisada por un profesional residente, quien deberá presentar la clasificación que otorga el Centro de Ingenieros del estado Zulia, de conformidad con lo previsto en la Ley de Ejercicio de la Ingeniería, Arquitectura y Profesionales Afines y las normas que rigen las condiciones generales de contratación para la ejecución de obras.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Se exceptúa del cumplimiento del requisito del profesional residente, cuando la construcción sea de una vivienda unifamiliar de una planta, con un área máxima de construcción de setenta y cinco metros cuadrados (75m<sup>2</sup>) y que haya sido construida por su propietario como vivienda principal.

**Artículo 8:** Se reforma el Artículo 34 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 34:** La obra que no cuente con el profesional residente en sitio al momento de realizarse una inspección de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU),



será paralizada y sancionada con un (01) Petro. La sanción de paralización, será levantada previa comprobación del pago de la misma y presencia del Profesional Residente en la Obra.

**PARÁGRAFO ÚNICO** El inspector Municipal de la Obra, deberá notificar a la dirección de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), la intención de paralización efectiva de la misma.

**Artículo 9:** Se reforma el Artículo 36 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 36:** Toda persona natural o jurídica que esté interesada en obtener la Licencias de Impuestos a las Actividades Económicas, Comerciales, Industriales, de Servicios y de índole Similar, referida a edificaciones existentes, así como también para autorizar traslados de establecimientos comerciales, industriales o de servicios, a edificaciones existentes ante el Servicio Desconcentrado de Administración Tributaria (SEDEMAT), deberá tramitar y obtener una constancia de Edificación Conforme o Uso Conforme, expedido por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU).

**Artículo 10:** Se reforma el Artículo 40 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**ARTÍCULO 40:** Si el interesado no estuviese de acuerdo con la decisión a la que se refiere el artículo anterior, podrá interponer los recursos administrativos previstos en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA).

**Artículo 11:** Se reforma el Artículo 47 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 47:** El incumplimiento de lo establecido en el artículo anterior, será sancionado conforme lo prevé la ordenanza de la materia en cuestión.

**Artículo 12:** Se reforma el Artículo 48 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 48:** Serán sancionados los Establecimientos Comerciales y/o promotores comerciales que se encuentren dentro de los supuestos hechos relacionados con los artículos anteriores, conforme lo prevé la ordenanza de la materia en cuestión.

**Artículo 13:** Se reforma el Artículo 51 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 51:** La denuncia deberá presentarse por escrito, que será entregado al denunciante por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), o a través de la página web. El denunciante deberá indicar su nombre, su identificación, los hechos denunciados, así como la ubicación exacta del inmueble objeto de la denuncia.

**Artículo 14:** Se reforma el Artículo 52 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 52:** Recibida la denuncia, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), ordenará a los Fiscales de obra, la inmediata inspección para comprobar los hechos denunciados, la cual deberá practicar la inspección en un término no mayor de quince (15) días hábiles.

**Artículo 15:** Se reforma el Artículo 56 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 56:** La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), una vez ordenada la paralización inmediata de la obra, cierre temporal de la explotación económica del inmueble o estacionamiento, oficiando al Instituto Autónomo Policía del Municipio Maracaibo (POLIMARACAIBO) a fin de que



garantice que se mantenga la obra paralizada o la suspensión del servicio.

**Artículo 16:** Se reforma el Artículo 65 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 65:** Toda persona natural o jurídica que realice obras o actividades urbanísticas sin dar cumplimiento a la presente Ordenanza y otros instrumentos legales urbanísticos, así como también a lo previsto en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU), será sancionada de acuerdo con la gravedad de la violación, cuando incurra en los siguientes supuestos de hecho:

### **CONSTRUCCIONES ILEGALES.**

a) Si se tratare de construcción, modificación, ampliación o refacción de obras ejecutadas o en proceso de ejecución, sin previamente haber notificado el inicio de la obra señalado en el artículo 7 de la presente Ordenanza, es decir, cuando no haya tramitado ni obtenido la Constancia de Cumplimiento de las Variables Urbanas fundamentales. En este caso, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) procederá a la paralización inmediata de la obra, hasta tanto el infractor no le dé cumplimiento a lo dispuesto en la Sección III Capítulo I, de la presente Ordenanza, dentro de treinta (30) días hábiles siguientes a su notificación. Asimismo, impondrá al infractor una multa de uno (01) a treinta (30) Petros, según Tabla Referencial De Sanciones de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), en el entendido de que la obra paralizada no podrá continuarse hasta tanto el infractor obtenga la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales que ampare dicha construcción.

b) Cuando se trate de construcción, modificación ampliación o refacción de obras ejecutadas o en proceso de ejecución que violenten las Variables Urbanas Fundamentales o se construyan en lugares no susceptibles de ser permitido, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) procederá a ordenar la

paralización inmediata de la obra. En este caso, el propietario o responsable de la obra será sancionado con una multa de hasta veinte (20) Petros por metros cuadrados (M2) según Tabla Referencial De Sanciones de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) de la construcción que infrinja las Variables Urbanas Fundamentales. Sólo podrá continuarse con la ejecución de la obra cuando se haya corregido la infracción, pagado la multa impuesta y obtenido la constancia de Cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales.

c) Cuando se trate de obras ejecutadas o en proceso de ejecución, construidas sobre una vía pública o áreas del dominio público, o en lugares no susceptibles a ser permitido procederá a la demolición inmediata de la obra, con la obligación por parte del infractor a cancelar el costo de la demolición según la **Tabla de multas para Construcciones en estado de ruina, abandono o en áreas de dominio público.**

### **CONSTRUCCIONES EN ESTADO DE RUINA.**

d) Toda construcción que se encuentre en estado de ruina y por ende perjudicando el perfil urbano cambiando su uso convirtiéndose en promotores de lugares abandonados susceptibles a ser utilizados como vertederos de desechos sólidos y espacios para infringir la ley, entre otros. En este caso, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) ordenará la demolición total o parcial de la misma con la obligación por parte del infractor a cancelar el costo de la demolición según la **Tabla de multas para Construcciones en estado de ruina, abandono o en áreas de dominio público.**

### **CONSTRUCCIONES EN ESTADO DE ABANDONO.**

e) Toda construcción que se encuentre en tal estado de abandono que perjudique el perfil urbano, corriendo el riesgo de ser susceptibles de ser utilizados como vertederos de desechos sólidos o espacios para infringir la ley, entre otros, podrán ser objeto de demolición total o



parcial, por orden de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), con la obligación por parte del infractor a cancelar el costo de la demolición según la Tabla de multas para construcciones en estado de ruina, abandono o en áreas de dominio público.

**TABLA DE MULTAS PARA  
CONSTRUCCIONES EN ESTADO DE RUINA,  
ABANDONO O  
EN ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO.**

C1-Construcciones de 0 m <sup>2</sup> a 500 m <sup>2</sup> .....	0,20
Petros x m <sup>2</sup>	
C2-Construcciones de 501 m <sup>2</sup> a 1.000 m <sup>2</sup> .....	0,30
Petros x m <sup>2</sup>	
C3-Construcciones de 1.001 m <sup>2</sup> a 2.000 m <sup>2</sup> ...	0,40
Petros x m <sup>2</sup>	
C4-Construcciones de 2.001 m <sup>2</sup> a 5.000 m <sup>2</sup> ...	0,45
Petros x m <sup>2</sup>	
C5-Construcciones de 5.001 m <sup>2</sup> en adelante.	0,60
Petros x m <sup>2</sup>	

**CONFORMIDADES DE USO  
DE LA EDIFICACIÓN.**

f) Si se tratare de establecimiento o negocios instalados en áreas urbanas del Municipio Maracaibo que no cuenten con la Constancia de Conformidad de Uso o permisología correspondiente y/o cuando la obra atente al perfil urbano cambiando el uso de los mismos; En este caso, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) procederá a la apertura de Procedimiento administrativo e impondrá al infractor una multa Uno (01) a diez (10) PETROS según tabla referencial de sanciones y podrá ordenar un cierre provisional de la explotación económica del inmueble hasta por quince (15) días hábiles.

**FALSOS HECHOS**

g) Cuando el propietario o responsable técnico presentare documentación adulterada, se le impondrá al infractor una multa inmediata de Veinte Petros (20 PETROS) y se le dará apertura un procedimiento administrativo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La Tabla Referencial De Sanciones de la Oficina Municipal de

Planificación Urbana (OMPU) a la que se contrae el presente artículo, será dictada y/o actualizada por la máxima autoridad de ésta dependencia, mediante acto motivado tomando en consideración las circunstancias agravantes y atenuantes que rodeen la infracción, el avance de la construcción, la zona, si se trata de una construcción urbana, si se trata de una construcción destinada a uso comercial o habitacional, en éste último caso se entenderá como un atenuante, y los metros cuadrados de la misma.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La autoridad competente, al imponer la sanción, tendrá en consideración las circunstancias atenuantes y agravantes de la misma. De no hacerlo, la misma será susceptible de subsanación de oficio o a solicitud del administrado, a los fines de la preservación de sus derechos y del cumplimiento de los principios de justicia, proporcionalidad, racionalidad y economía.

**Artículo 17:** Se reforma el Artículo 66 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 66:** En los casos precedentes, el infractor estará obligado a cancelar la multa de forma inmediata a su notificación.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Si transcurrido el lapso de treinta (30) días hábiles después de su notificación, el infractor no ha realizado el pago de la multa, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) procederá a duplicar la multa impuesta.

**Artículo 18:** Se reforma el Artículo 67 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 67:** Los infractores de la presente Ordenanza que desacaten la orden de paralización o cierre provisional interpuesta por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), serán sancionados con una multa de Diez (10) Petros. La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) se reserva el derecho a denunciar ante el Tribunal Disciplinario del Centro de Ingenieros del estado Zulia, al ingeniero, arquitecto o profesional afín, que sea responsable de la construcción, modificación o



ampliación de obras en violación de la normativa prevista en la presente Ordenanza, en otros instrumentos legales urbanísticos, o de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU).

**Artículo 19:** Se reforma el Artículo 70 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 70:** Si no fuese posible la restitución a la que se refiere el artículo anterior, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) impondrá una multa de cinco (05) Petro y prohibirá completamente la continuación de la obra.

**Artículo 20:** Se reforma el Artículo 72 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 72:** Las demoliciones a que se refiere la presente Ordenanza deberán ser pagadas por el infractor a sus propias expensas, en el lapso de los treinta (30) días hábiles siguientes a su notificación.

**Artículo 21:** Se reforma el Artículo 90 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 90:** Contra los actos dictados en ejecución de la presente ordenanza, proceden los recursos administrativos previstos en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA).

**Artículo 22:** Se reforma el Artículo 91 de la

ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 91:** Contra los actos administrativos firmes emanados del Despacho del Alcalde o Alcaldesa, podrá interponerse el recurso de revisión, siempre que se llenen los extremos legales contenidos en el artículo 97 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA).

**Artículo 23:** Se reforma el Artículo 95 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 95:** Las Constancias de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales otorgadas después de los ciento ochenta (180) días anteriores a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, sin que se hayan iniciado los trabajos de construcción durante dicho lapso caducarán, debiendo los interesados tramitar una nueva Constancia de Variables Urbanas Fundamentales.

**Artículo 24:** Se reforma el Artículo 97 de la ordenanza vigente el cual quedara redactado en los siguientes términos:

**Artículo 97:** La presente Ordenanza deroga parcialmente la ORDENANZA SOBRE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO MARACAIBO, publicada en la Gaceta Municipal No. 148-2019, de fecha 20 de Diciembre de 2019 y cualquier otra Disposición Reglamentaria o Decretos dictados sobre la materia que sean contrarios o coliden con la presente normativa.

Dada, firmada y sella en el Salón de Sesiones "Dr. Jesús Enrique Lossada", a los veinticuatro (24) días del mes de febrero del 2022. Años 211 de la independencia, 163 de la federación.

**Lcdo. Eduardo Vale**  
Presidente del Concejo  
Municipal de Maracaibo

**Danilo Naranjo**  
Secretario Municipal

REPUBLICA DE VENEZUELA  
ESTADO ZULIA  
ALCALDÍA DE MARACAIBO

MARACAIBO, 25 DE FEBRERO DE 2022

EJECUTESE Y CUÍDESE DE SU EJECUCION

**ABOG. RAFAEL RAMIREZ COLINA**  
ALCALDE MARACAIBO



REPUBLICA DE VENEZUELA  
ESTADO ZULIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE MARACAIBO

El Concejo Municipal de Maracaibo del estado Zulia, en el ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 95, numeral 1 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, sanciona la siguiente:

## ORDENANZA SOBRE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO MARACAIBO

### CAPÍTULO I SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 1** La presente Ordenanza tiene por objeto regular todo lo relativo a la ejecución de edificaciones, urbanizaciones y construcciones de cualquier naturaleza a desarrollarse en el territorio del Municipio Maracaibo. Igualmente regula todo lo relacionado con las construcciones, edificaciones y urbanizaciones que se encuentren en situación ilegal, concluidas o iniciadas o que presenta de cualquier manera violaciones a la normativa legal. Así mismo todos los usos que se ajusten o no a las disposiciones establecidas en la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 2** Toda persona natural o jurídica que esté interesada en iniciar la construcción de urbanizaciones y edificaciones, u obtener la Licencias de Impuestos a las actividades económicas, comerciales, industriales, de servicios y de índole similar, referida a Edificaciones existentes, así como también para autorizar traslados de establecimientos comerciales, industriales o de servicios, a edificaciones existentes deberá someterse a los requisitos indicados en la presente Ordenanza, sin menoscabo de las demás normas que rigen la materia.

**ARTÍCULO 3** Los interesados y los profesionales responsables de la ejecución de las obras están obligados a suministrar la información y documentación que le requieran las autoridades municipales para el ejercicio de sus facultades de control, conforme a las normas establecidas en las Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU), en ésta u otras ordenanzas. Asimismo,

deberán permitirles el acceso a la obra durante su construcción a los efectos de su fiscalización y control.

### SECCIÓN II DE LA CONSULTA PRELIMINAR

**ARTÍCULO 4** Los interesados en ejecutar una edificación, urbanización o construcción de cualquier naturaleza deberá hacer una consulta preliminar, la cual será propuesta por escrito en formatos preimpresos por ante la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU).

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

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

**ARTÍCULO 6** Presentada la solicitud de consulta preliminar, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) deberá dar respuesta dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente de la fecha de recepción de la misma, para los casos de proyectos de viviendas unifamiliares aisladas. Y para los casos de viviendas multifamiliares o urbanizaciones, treinta (30) días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente



de la fecha de recepción o solicitud  
**PARÁGRAFO ÚNICO:** A los efectos de la presente, se entiende por días hábiles los días laborales de acuerdo con el calendario de la Administración Pública

### SECCIÓN III DE LA CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DE VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES

**ARTÍCULO 7** Para dar inicio a una construcción o ampliación de edificaciones o urbanismos nuevos o existentes, el interesado se dirigirá por escrito en formatos preimpresos a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), a fin de notificar su intención de comenzar la obra, a los efectos de tramitar y obtener la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales. A tal efecto, la mencionada oficina abrirá y sustanciará un expediente administrativo contentivo de la solicitud respectiva.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En aquellos casos en los cuales el proyecto original de una edificación o de un urbanismo sufra modificaciones, se acumularán las solicitudes al expediente original del proyecto modificado, otorgándose una sola Constancia de Cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales y de Habitabilidad.

**ARTÍCULO 8** A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por Ampliación: cualquier obra que tenga por objeto el aumento del área de construcción de una edificación existente; Modificación: Al cambio en la estructura parcelaria de un urbanismo o en la arquitectura de una edificación existente, sin aumentar su volumen; Refacción: son

reparaciones, remodelaciones o restauración.  
**ARTÍCULO 9** La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) acusará recibo de la notificación y de la solicitud a que se refiere el artículo 7 devolverá al interesado, en el mismo acto, un comprobante de recepción fechado, firmado y sellado

**ARTÍCULO 10** A los fines de tramitar la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales, el interesado deberá presentar los siguientes recaudos:

- a) Planilla de Notificación de inicio de obra.
- b) Copia del documento de propiedad del terreno, debidamente protocolizado.
- c) Original o Copia del Plano de mensura del terreno debidamente registrado por ante la Oficina Municipal de Catastro.
- d) Constancias de capacidad de los servicios públicos, acueducto, gas, cloacas, electricidad, provistos por el ente respectivo.
- e) Solvencia Municipal de Inmuebles Urbanos de la parcela a desarrollar.
- f) Para edificaciones Dos (2) juegos de planos del proyecto de arquitectura, estructura, instalaciones sanitarias, eléctricas y mecánicas.
- g) Cuando se trate de parcelamientos y urbanizaciones, dos (2) copias de los planos del proyecto de urbanismo que incluyan la designación de las parcelas, cloacas, acueducto, drenaje, electricidad y gas.
- h) Planilla multifirma visada por el Centro de Ingenieros del estado Zulia.
- i) Solvencia y calificación de los profesionales responsables de la obra.
- j) Constancia de aprobación del Instituto Autónomo Cuerpo de Bomberos de Maracaibo, excepto cuando se trate de viviendas unifamiliares y bifamiliares.



k) Presupuesto y cálculo de la construcción de la obra.

l) Memorias descriptivas del proyecto.

m) Archivo digital del proyecto.

De igual forma, el interesado deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 36 de la Ley Contra Estafas Inmobiliarias, según amerite el caso.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todos los planos deberán estar firmados por el propietario y los profesionales de cada especialidad, quienes deberán estar inscritos en el Colegio de Ingenieros de Venezuela.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Quedan exceptuados del cumplimiento de la obligación prevista en la letra g) del presente artículo, la construcción de viviendas nuevas unifamiliares aisladas, que no formen parte de urbanismo o Parcelamiento, cuya área sea inferior a setenta y cinco metros cuadrados (75 m<sup>2</sup>) de construcción y sean construidas por su propietario como vivienda principal.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Así mismo quedan exceptuadas del cumplimiento de la obligación prevista en la letra g) las ampliaciones de vivienda unifamiliar cuya área no sea mayor de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>).

**ARTICULO 11** Recibida la solicitud y los recaudos respectivos se le notificará al interesado cualquier observación. Si faltare algún recaudo, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) la recibirá, pero no procederá a su revisión hasta tanto no consten en el expediente todos los recaudos a los que se refiere el artículo anterior, el interesado dispondrá de Quince (15) días hábiles para la consignación de los mismos.

**ARTICULO 12** La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) revisará los recaudos presentados y constatará únicamente si el proyecto se ajusta a las Variables Urbanas Fundamentales previstas en la ordenanza de Zonificación y cualquier otra disposición legal

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

**ARTICULO 13** A los efectos de la presente Ordenanza se consideran Variables Urbanas Fundamentales las contenidas en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, en la Ordenanza de Zonificación del Municipio Maracaibo, en la Ordenanza sobre Calidad Térmica del Municipio Maracaibo, y demás ordenanzas que rijan la materia.

**ARTICULO 14** Cuando la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) constate que el proyecto no se ajusta a las Variables Urbanas Fundamentales lo notificará al interesado mediante un oficio motivado, en el cual ordenará, además, la paralización de la obra si ésta hubiere comenzado. Esta decisión se notificará al Departamento de Fiscalización de Obras adscrito a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) para que proceda a la paralización inmediata de la obra. Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, el interesado deberá hacer las observaciones que estime pertinentes o modificar el proyecto y presentarlo nuevamente ante la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), quien dispondrá de quince (15) días hábiles para expedir la constancia o resolver que el proyecto no se ajusta a las variables urbanas fundamentales.

**ARTICULO 15** Si el interesado no estuviese de acuerdo con la decisión a la que se refiere el artículo anterior, podrá interponer los recursos administrativos previstos en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA), dentro de los plazos correspondientes.

**ARTICULO 16** Una vez obtenida la Constancia de Cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales, el interesado deberá colocar en un sitio visible de la obra, un aviso de



notificación de obra, modelo que será facilitado por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), cuyas dimensiones no sean menores a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) de largo por un metro con veinte centímetros (1,20 m) de ancho, donde se especifique lo siguiente:

GOBIERNO DE GUATEMALA  
 MUNICIPIO DE SAN JUAN  
 AUTORIDAD AUTÓNOMA DE ORGANIZACIÓN  
 CENTRO DE PROGRAMACIÓN URBANA  
 OFICINA MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN URBANA

**CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DE VARIABLES URBANAS**

NÚMERO: \_\_\_\_\_  
 FECHA: \_\_\_\_\_

USO: \_\_\_\_\_  
 DIRECCIÓN: \_\_\_\_\_  
 PARROQUIA: \_\_\_\_\_  
 PROPIETARIO: \_\_\_\_\_  
 CONTRATISTA: \_\_\_\_\_  
 ARQUITECTO: \_\_\_\_\_ C.I.V.: \_\_\_\_\_  
 ESTRUCTURA: \_\_\_\_\_ C.I.V.: \_\_\_\_\_  
 INST. SANITARIAS: \_\_\_\_\_ C.I.V.: \_\_\_\_\_  
 INST. ELÉCTRICAS: \_\_\_\_\_ C.I.V.: \_\_\_\_\_  
 INST. MECÁNICAS: \_\_\_\_\_ C.I.V.: \_\_\_\_\_  
 EST. DE SUELO: \_\_\_\_\_ C.I.V.: \_\_\_\_\_  
 RESIDENTE DE LA OBRA: \_\_\_\_\_ C.I.V.: \_\_\_\_\_  
 INSPECTOR DE LA OBRA: \_\_\_\_\_ C.I.V.: \_\_\_\_\_

Calificación de calidad térmica

#### SECCIÓN IV

### DEL PERMISO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CERCAS E INSTALACIÓN DE CERCO ELÉCTRICO Y CONCERTINAS

**ARTICULO 17** Para poder construir o aumentar la altura de una cerca, el interesado deberá tramitar y obtener de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) el permiso correspondiente, consignando su solicitud mediante formulario preimpreso entregado por esta oficina.

**ARTICULO 18** A los fines de tramitar el permiso indicado en el artículo anterior, el interesado deberá presentar los siguientes recaudos:

A) Documento de propiedad registrado, en caso de ser el terreno ejido presentar documento Autenticado que demuestre que es propietario de la bienhechuría.

B) Plano de mensura catastrado si es terreno propio, si es terreno ejido la delimitación de linderos expedida por la Oficina Municipal de Catastro.

C) Copia del último recibo de Servicios Municipales si se trata de un terreno ejido, o de la Solvencia Municipal de Inmuebles Urbanos si se trata de un terreno propio.

D) Grafico de la característica de la cerca.

**ARTICULO 19** Respecto a la altura de la cerca, se aplican las disposiciones previstas en el Código Civil entré los propietarios colindantes.

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

**ARTICULO 20** Para la instalación de cercas y concertinas eléctricas o similares, en una cerca o pared medianera, el interesado deberá tramitar y obtener de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) el permiso correspondiente, adicional a los recaudos previstos en el artículo 18 de la presente Ordenanza, se requiere:

- a) Aval de la empresa o el profesional responsable de la instalación de la misma.
- b) Elaborar una autorización suscrita en presencia de un funcionario de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) autorizado para ello, donde ambos propietarios y/o interesados colindantes, acuerden la instalación de las mismas. De igual manera, los mencionados involucrados, podrán consignar dicha autorización, mediante documento autenticado.

**ARTICULO 21** Solo podrán instalarse cercas y concertinas eléctricas o similares en cercas o pared medianera con una altura mínima de su nivel inferior de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts.).

**ARTICULO 22** La autoridad urbana municipal



competente se reserva el derecho de verificar en cada caso la instalación de los cercos, concertinas eléctricas o similares los cuales se revocaran si incumplen con las condiciones establecidas en el permiso correspondiente.

## SECCIÓN V

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

**ARTICULO 23** Las personas naturales que posean ingresos comprobados hasta de un salario mínimo, previo informe socio-económico levantado al efecto por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), que deseen construir una vivienda unifamiliar de interés social para uso propio, con un área de construcción no mayor de setenta y cinco metros cuadrados (75m<sup>2</sup>), en las áreas identificadas como áreas no urbanizadas y señaladas como Polígono de Consolidación de Barrios (PCB) y como Nuevos Desarrollos Residenciales (NDR) en el Plano de Zonificación, podrán solicitar al municipio la elaboración de un proyecto tipo, de acuerdo con un banco de proyectos creado al efecto por éste, a través del Instituto Municipal de la Vivienda (IVIMA) o de la Dirección de Planes y Proyectos, quienes se lo suministrarán en forma gratuita. En este caso y a fin de tramitar su Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales, los interesados deberán cumplir sólo con lo previsto en los literales a), b), c) y d) del artículo 10 de la presente Ordenanza.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** A los fines de lograr este beneficio, el solicitante deberá demostrar, a través de elementos probatorios idóneos y bajo juramento donde se dejará constancia que la vivienda a construirse será para uso propio, mediante un acta que al efecto será levantada por el funcionario responsable de la verificación de la información y los documentos suministrados; así como también que los datos por él proporcionados son absolutamente ciertos, para lo cual la Oficina Municipal de Planificación

Urbana (OMPU), llevará un control estricto de los solicitantes, mediante la conformación de un registro de beneficiarios, que se mantendrá en la base de datos computarizada, llevada por la autoridad municipal urbana, donde serán archivados los datos relevantes de los solicitantes y de su núcleo familiar, con el objeto de tener referencias, cruces de datos y los antecedentes necesarios para su registro.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el Municipio, a través de los organismos competentes antes señalados, llegare a detectar que el solicitante incurrió en declaraciones falsas, fraudulentas o dolosas, quedará sin efecto la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales otorgada, la Constancia de Habitabilidad con la consecuente pérdida de los beneficios otorgados; estando sujeto el solicitante a las sanciones pertinentes previstas en el Artículo 65 de la presente ordenanza, amén de las consecuencias penales que pudiera acarrear.

**ARTICULO 24** El solicitante no tendrá derecho a acceder al beneficio concedido en la presente sección, en los siguientes casos:

A) Si algún miembro del núcleo familiar fuere propietario o promitente comprador, copropietario o condómino de una vivienda o cotitular de una vivienda en cooperativa, o promitente adjudicatario de una vivienda en sociedad civil

B) Si algún miembro de su núcleo familiar hubiese adquirido, construido, mejorado o ampliado una vivienda con aplicación de un subsidio, otorgado por cualquier institución pública que haya ejecutado programas de vivienda y que aún estuviera vigente.

**ARTICULO 25** El beneficiario que califique en los supuestos de hecho de la presente sección, deberá cancelar al municipio una tasa administrativa única, establecida en la Ordenanza sobre Tasas Administrativas, a los fines de poder obtener la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales.



**ARTICULO 26** Concluida la construcción de la vivienda, de acuerdo al proyecto permisado, el propietario deberá solicitar a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), la Constancia de Habitabilidad respectiva, previo pago de la tasa correspondiente.

## SECCIÓN VI

### DE LA CONSTANCIA DE HABITABILIDAD

**ARTICULO 27** Terminada la obra, el profesional responsable de su ejecución y el propietario de la misma, deberán solicitar, la Constancia de Habitabilidad a fin de que la obra pueda ponerse en servicio. La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) acusará recibo de la solicitud a que se refiere este artículo, y la devolverá al interesado, en un plazo de diez (10) días hábiles, quien después de inspeccionar la obra y verificar que la misma se ejecutó en un todo conforme con la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales y con los planos del proyecto respectivo, expedirá la Constancia de Habitabilidad de la obra.

**ARTICULO 28** Toda solicitud de Constancia de Habitabilidad deberá estar acompañada de los siguientes recaudos:

A) Certificación firmada por el profesional residente responsable de la ejecución de la obra y por el propietario, en la que se hará constar que la obra se ejecutó en su totalidad de conformidad con la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales y con las normas técnicas correspondientes

B) Planos definitivos de la obra, para el caso de que surjan modificaciones durante su ejecución que no alteren las Variables Urbanas Fundamentales

C) Solvencia Municipal de Impuestos sobre Inmuebles Urbanos de la parcela desarrollada.

D) Constancia de conexión de los servicios de energía eléctrica, acueductos, cloacas y gas doméstico, emitidas por los organismos respectivos

E) Habitabilidad expedida por el Instituto Autónomo Municipal Cuerpo de Bomberos de Maracaibo, excepto para el caso de viviendas unifamiliares y bifamiliares

F) En caso de edificaciones entregadas en obra gris, se exigirá la declaración jurada, debidamente notariada en el cual conste las condiciones o acuerdos para la entrega de la obra en cuestión.

**ARTICULO 29** Cuando la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) detecte alguna violación de las Variables Urbanas Fundamentales o de algunas normas técnicas en una obra culminada, la misma no podrá habitarse hasta tanto no sean subsanadas las objeciones formuladas. Los reparos a la obra sólo podrán hacerse una sola vez y la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) emitirá la certificación de habitabilidad dentro de los diez (10) días hábiles siguientes después de subsanarse los mismos.

**ARTICULO 30** La Constancia de Habitabilidad podrá ser otorgada parcialmente por etapas, cuando así se haya solicitado en el caso de urbanizaciones, siempre que se desarrolle un porcentaje de áreas comunales, equivalentes a la habitabilidad que se solicita.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Cuando se trate de urbanismos o Parcelamiento, la Constancia de Habitabilidad abarcará a la totalidad del mismo, salvo que se hubiese permisado su ejecución por etapas.

## SECCIÓN VII

### DE LA INSPECCIÓN Y DEL NOMBRAMIENTO DE LOS PROFESIONALES

**ARTICULO 31** La construcción de urbanizaciones y de edificaciones deberá ser supervisada por un profesional residente, quien deberá presentar la clasificación que otorga el Centro de Ingenieros del estado Zulia, de conformidad con lo previsto en la Ley



de Ejercicio de la Ingeniería, Arquitectura y Profesionales Afines y las normas que rigen las condiciones generales de contratación para la ejecución de obras.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Se exceptúa del cumplimiento del requisito del profesional residente, cuando la construcción sea de una vivienda unifamiliar de una planta, con un área máxima de construcción de setenta y cinco metros cuadrados (75m<sup>2</sup>) y que haya sido construida por su propietario como vivienda principal.

**ARTICULO 32** El profesional residente e inspector responderá que la obra se ejecute con sujeción a la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales otorgada, así como los planos y demás documentos y especificaciones del proyecto.

**ARTICULO 33** Queda sujeto a responsabilidad del Profesional Residente de la obra presentar ante la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), el Cronograma de Ejecución de la obra, Una vez aprobada la Constancia de las Variables Urbanas Fundamentales, aprobada el mismo se designara un inspector municipal representante en la obra, el cual será un profesional de la Ingeniería Civil, Arquitectura, Técnico Superior en Obras Civiles. El propietario de la obra deberá costear esta fiscalización mediante la cancelación de una tasa de inspección, fraccionada, en función a la actividad de inspección realizada por la Autoridad Urbana Municipal. Dicha tasa de inspección será establecida en la Ordenanza respectiva, el fiscal practicará el control concomitante de la obra y supervisará que la misma sea realizada de acuerdo con los planos aprobados, a fin de verificar el cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales y de las normas técnicas nacionales en cuanto a urbanismo y edificación se refiere, y notificará a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) cualquier incumplimiento de las disposiciones contenidas en las leyes y ordenanzas vigentes. Para ello presentará informes de avances de obra cada quince (15) días hábiles.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Mitras la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) designa a un Inspector Municipal como profesional inspector de la obra, los proyectistas serán responsables por las obras y actividades ejecutadas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** Todo profesional que renuncie a la inspección de una obra, deberá participarlo inmediatamente a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) y presentar inmediatamente el nombramiento del profesional que lo sustituye; El profesional que renuncie será responsable por todas las actividades y obras ejecutadas hasta el momento de la participación de su renuncia.

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

**ARTICULO 34** La obra que no cuente con el profesional residente en sitio al momento de realizarse una inspección de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), será paralizada y sancionada con un (01) Petro. La sanción de paralización, será levantada previa comprobación del pago de la misma y presencia del Profesional Residente en la Obra.

**PARÁGRAFO ÚNICO** El inspector Municipal de la Obra, deberá notificar a la dirección de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), la intención de paralización efectiva de la misma.

## **SECCIÓN VIII DE LAS EDIFICACIONES CONFORMES O USOS CONFORMES**

**ARTICULO 35** Para la aplicación de la presente Ordenanza se establecen Edificación Conforme: Aquella que cumple con las Variables Urbanas Fundamentales establecidas en la Ordenanza de Zonificación del Municipio Maracaibo, para el polígono donde se localiza; Edificación



**No Conforme:** aquella cuya construcción contraviene total o parcialmente las Variables Urbanas Fundamentales establecidas en la Ordenanza de Zonificación del Municipio Maracaibo para el polígono donde se localiza.  
**Uso Conforme:** El que se corresponde con alguno de los establecidos como principales, secundarios o equipamientos urbanos en la presente Ordenanza, de acuerdo a la zona donde se localice.  
**Uso No Conforme:** Es aquel que no se ajusta a las disposiciones vigentes sobre el uso del suelo.

**ARTICULO 36** Toda persona natural o jurídica que esté interesada en obtener la Licencias de Impuestos a las Actividades Económicas, Comerciales, Industriales, de Servicios y de Índole Similar, referida a edificaciones existentes, así como también para autorizar traslados de establecimientos comerciales, industriales o de servicios, a edificaciones existentes ante el Servicio Desconcentrado de Administración Tributaria (SEDEMAT), deberá tramitar y obtener una constancia de Edificación Conforme o Uso Conforme, expedido por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU).

**ARTICULO 37** El interesado deberá consignar los siguientes recaudos, sin menoscabos de documentos adicionales que requiera la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) a los fines de obtener la Conformidad de Uso, referidos al establecimiento objeto de la solicitud:

- A) Documento de propiedad o arrendamiento.
- B) Croquis de ubicación o plano de mensura.
- C) Solvencia vigente de los Servicios Municipales.
- D) Solvencia de Inmuebles Urbanos.
- E) Plano de distribución a escala, incluyendo la ubicación de los puestos de estacionamientos.

F) Constancia de Cumplimiento de Normas Técnicas, expedida por el Instituto Autónomo Cuerpo de Bomberos de Maracaibo.

**ARTICULO 38** La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) revisará los recaudos presentados y constatará únicamente si el proyecto se ajusta a las Variables Urbanas Fundamentales previstas en la Ordenanza de Zonificación y cualquier otra disposición legal sobre la materia.

El plazo para la revisión de solicitud de la Constancia de Edificación Conforme o Uso Conforme será de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la consignación de todos los recaudos solicitados.

**ARTICULO 39** Cuando la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) constate:

A) Si la edificación se ajusta a las Variables Urbanas Fundamentales y el Uso es No Conforme.

B) Si es una Edificación No Conforme y el Uso es permitido.

C) Si el uso No Conforme se localiza en Edificación No Conforme.

Se notificará al interesado mediante un oficio motivado. Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, el interesado deberá hacer las observaciones que estime pertinentes o modificar el proyecto y presentarlo nuevamente ante la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), quien dispondrá de quince (15) días hábiles para expedir o negar la constancia.

De ser negativa la respuesta, esta decisión se notificará al Departamento de Fiscalización y Demolición adscrito a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) para que proceda a la apertura del procedimiento administrativo.

**ARTICULO 40** Si el interesado no estuviese de acuerdo con la decisión a la que se refiere el artículo anterior, podrá interponer los recursos administrativos previstos en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA).



**SECCIÓN IX**  
**DE LA CADUCIDAD Y ANULACIÓN**  
**DE AUTORIZACIONES, PERMISOS Y**  
**CONSTANCIAS**

**ARTICULO 41** La consulta preliminar perderá su vigencia en el término de ciento ochenta (180) días continuos, contados a partir de la fecha de su aprobación.

**ARTICULO 42** Toda Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales expira a los ciento ochenta (180) días continuos, contados a partir de la fecha de su aprobación. Si dentro de este plazo no se hubiere iniciado la obra correspondiente, el interesado deberá tramitar de nuevo su solicitud, consignando sólo los recaudos que estén vencidos para la fecha. O se comprueba la modificación o alteración de las Variables Urbanas Fundamentales aprobadas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Se podrá conceder la extensión del plazo de la variable una (01) sola vez, previa solicitud del propietario y responsable técnico, y debe ser solicitado quince (15) días antes de su vencimiento, plazo el cual será determinado por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU).

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

**PARÁGRAFO TERCERO:** Se exceptúan de tramitar una nueva constancia aquellas obras cuya construcción se ha previsto por etapas, siempre y cuando se haya hecho constar esta circunstancia en la solicitud efectuada.

**ARTICULO 43** Toda Constancia de Habitabilidad quedara sin efecto cuando exista alteración o modificación de la Variables Urbanas Fundamentales aprobadas en dicha constancia.

**ARTICULO 44** Toda Constancia de Edificación Conforme o Uso Conforme quedara sin vigencia una vez vencido el mismo, cuando se demuestre que el establecimiento causa desorden urbano, se localicen en Edificaciones No Conformes o sea aumentado el área o el volumen de la edificación originalmente aprobado.

**ARTICULO 45** Se considerará nulo de pleno derecho el acto administrativo representado por la Consulta Preliminar, la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales, Constancia Habitabilidad, Edificación Conforme o Uso Conforme, cuando se comprobare que las mismas fueron otorgadas en contravención a los procedimientos, condiciones y prescripciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU), en la presente Ordenanza y demás disposiciones sobre la materia.

**SECCIÓN X**  
**PASOS PEATONALES (ACERAS) Y**  
**BORDES VIALES PARA EL USO DE**  
**ESTACIONAMIENTOS.**

**ARTICULO 46** Queda prohibido la utilización de los pasos peatonales (aceras) y bordes viales para el uso de estacionamientos de los establecimientos comerciales y/o promotores comerciales perjudicando el perfil urbano cambiando el uso de los mismos para los cuales fueron constituidos en los siguientes particulares:

A) Los establecimientos comerciales que permitan el estacionamiento de vehículos en su frente y los laterales de las vías públicas obstaculizando el libre tránsito vehicular y peatonal.



- B) Los establecimientos comerciales que permitan el estacionamiento de vehículos en las aceras que se encuentran en su frente obstaculizando el libre tránsito peatonal.
- C) Los establecimientos comerciales que utilizan los puestos de estacionamiento exclusivos para personas con discapacidad para el público en general.

**ARTICULO 47** El incumplimiento de lo establecido en el artículo anterior, será sancionado conforme lo prevé la ordenanza de la materia en cuestión.

**ARTICULO 48** Serán sancionados los Establecimientos Comerciales y/o promotores comerciales que se encuentren dentro de los supuestos hechos relacionados con los artículos anteriores, conforme lo prevé la ordenanza de la materia en cuestión.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LAS INFRACCIONES, DEL PROCEDIMIENTO Y DE LAS SANCIONES**

#### **SECCIÓN I INFRACCIONES**

**ARTÍCULO 49** Se consideran infracciones todas aquellas que se encuentren dentro de los siguientes supuestos de hecho según su clasificación:

##### **CONSTRUCCIONES ILEGALES.**

- A) Toda construcción, modificación, ampliación y refacción de una obra, ejecutada o en proceso de ejecución, que no cuenten con la Constancia de Variables Urbanas Fundamentales.
- B) Toda construcción que habiendo obtenido la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales esté ejecutada o en proceso de ejecución en violación de la misma.
- C) Toda construcción ya ejecutada o en proceso de ejecución sobre áreas del dominio público u obstruyendo una vía pública.

##### **CONSTRUCCIONES EN ESTADO DE RUINA.**

- D) Toda construcción que se encuentre en estado de ruina y por ende perjudicando el perfil urbano cambiando su uso convirtiéndose en promotores de lugares abandonados susceptibles a ser utilizados como vertederos de desechos sólidos y espacios para infringir la ley, entre otros.

##### **CONSTRUCCIONES EN ESTADO DE ABANDONO.**

- E) Toda construcción que se encuentren en estado de abandono o en mal estado y por ende perjudicando el perfil urbano cambiando su uso, convirtiéndose en promotores de lugares abandonados susceptibles a ser utilizados como vertederos de desechos sólidos y espacios para infringir la ley, entre otros.

##### **CONFORMIDADES DE USO DE LA EDIFICACIÓN.**

- F) Todo establecimiento o negocios instalados en áreas urbanas del Municipio Maracaibo que no cuenten con la Constancia de Conformidad de Uso o Edificación Conforme y permisología correspondientes.

##### **FALSOS HECHOS**

- G) Cuando el propietario o responsable técnico que presentare documentación adulterada
- h) Cuando la obra atente a la higiene y el ornato de las áreas adyacentes.

##### **SECCIÓN II DEL PROCEDIMIENTO POR DENUNCIA Y POR OFICIO**

**ARTÍCULO 50** Toda persona, natural o jurídica, está en el deber de denunciar por ante la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), las irregularidades que tenga conocimiento en relación con las construcciones que se encuentren dentro de los supuestos contenidos en el artículo anterior.

**PARÁGRAFO UNICO:** El Municipio podrá proceder de oficio por medio de los Fiscales



Urbanos adscritos a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), a inspeccionar, abrir y sustanciar un expediente administrativo, cuando constate que se estén cometiendo infracciones en materia urbana, que se encuentre inmersa en alguno de los supuestos de hecho establecidos en la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 51** La denuncia deberá presentarse por escrito, que será entregado al denunciante por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), o a través de la página web. El denunciante deberá indicar su nombre, su identificación, los hechos denunciados, así como la ubicación exacta del inmueble objeto de la denuncia.

**ARTÍCULO 52** Recibida la denuncia, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), ordenará a los Fiscales de obra, la inmediata inspección para comprobar los hechos denunciados, la cual deberá practicar la inspección en un término no mayor de quince (15) días hábiles.

**ARTÍCULO 53** Verificados los hechos denunciados o detectados de oficio a través de la inspección en sitio, se levantará un acta debidamente suscrita por el funcionario actuante y el ocupante o responsable del inmueble fiscalizado, la cual contendrá una relación sucinta de lo actuado. Comprobados los hechos denunciados o constatados de oficio, se ordenará al infractor la paralización inmediata de la obra en caso que se encuentre en proceso de ejecución y ordenará su comparecencia mediante la emisión de una boleta de Notificación con la fecha y hora para que exponga y alegue sus razones, promueva y evacuar las pruebas en la que sustente su defensa.

**ARTÍCULO 54** La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) procederá a abrir el procedimiento administrativo correspondiente, el cual se sustanciará mediante expediente.

**ARTÍCULO 55** A los efectos de practicar la citación, la Oficina Municipal de Planificación

Urbana (OMPU) aplicará todo lo previsto en materia de notificaciones en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA).

**ARTÍCULO 56** La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), una vez ordenada la paralización inmediata de la obra, cierre temporal de la explotación económica del inmueble o estacionamiento, oficiando al Instituto Autónomo Policía del Municipio Maracaibo (POLIMARACAIBO) a fin de que garantice que se mantenga la obra paralizada o la suspensión del servicio.

**ARTÍCULO 57** En aquellos casos en los cuales la construcción ilegal no violente normas de orden público, las partes podrán llegar a un avenimiento, el cual se llevará a efecto al tercer (3er.) día hábil siguiente, contado a partir de la notificación de las partes.

**ARTÍCULO 58** En el caso previsto en el artículo anterior, si las partes llegaren a un avenimiento, se levantará un acta en el expediente administrativo y la Autoridad Urbanística Municipal concederá un plazo para que el infractor ejecute en forma voluntaria el convenio acordado, y procederá a la homologación respectiva.

**ARTÍCULO 59** Si el infractor no cumpliera voluntariamente el avenimiento dentro de un plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de su suscripción, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) ordenará al infractor el cumplimiento forzoso, en forma ejecutiva, mediante el apoyo del Instituto Autónomo Policía Municipal de Maracaibo (POLIMARACAIBO), previa solicitud del denunciante. Si fuese necesario.

**ARTÍCULO 60** Si no hubiere avenimiento entre las partes dentro del lapso previsto en el artículo 58 de la presente Ordenanza, ambas partes efectuarán sus respectivos alegatos y promoverán y evacuarán las pruebas que



sustenten la defensa de sus derechos. A tal fin, podrán utilizarse todos los medios probatorios previstos en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA) y en el Código de Procedimiento Civil (CPC), a excepción de la prueba de testigos y posiciones juradas.

**ARTÍCULO 61** La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) podrá solicitar de otras autoridades los informes técnicos que estime convenientes y necesarios para decidir al respecto.

**ARTÍCULO 62** La sustanciación y resolución del expediente administrativo no podrá exceder de sesenta (60) días continuos, salvo que medien causas excepcionales, de cuya existencia se dejará constancia en el expediente la Autoridad Urbanística Municipal, con indicación de la prórroga que se acuerde.

**ARTÍCULO 63** La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) decidirá el procedimiento administrativo mediante Resolución debidamente motivada, la cual podrá impugnarse a través de los recursos previstos en el Capítulo V de la presente Ordenanza.

**ARTÍCULO 64** Para todo lo no previsto en el presente procedimiento se aplicará supletoriamente la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA) y el Código de Procedimiento Civil (CPC).

### SECCIÓN III DE LAS SANCIONES

**ARTÍCULO 65** Toda persona natural o jurídica que realice obras o actividades urbanísticas sin dar cumplimiento a la presente Ordenanza y otros instrumentos legales urbanísticos, así como también a lo previsto en la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU), será sancionada de acuerdo con la gravedad de la violación, cuando incurra en los siguientes supuestos de hecho:

#### CONSTRUCCIONES ILEGALES.

a) Si se tratare de construcción, modificación, ampliación o refacción de obras ejecutadas o en proceso de ejecución, sin previamente haber notificado el inicio de la obra señalado en el artículo 7 de la presente Ordenanza, es decir, cuando no haya tramitado ni obtenido la Constancia de Cumplimiento de las Variables Urbanas fundamentales.

En este caso, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) procederá a la paralización inmediata de la obra, hasta tanto el infractor no le dé cumplimiento a lo dispuesto en la Sección III Capítulo I, de la presente Ordenanza, dentro de treinta (30) días hábiles siguientes a su notificación. Asimismo, impondrá al infractor una multa de uno (01) a treinta (30) Petros, según Tabla Referencial De Sanciones de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), en el entendido de que la obra paralizada no podrá continuarse hasta tanto el infractor obtenga la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales que ampare dicha construcción.

b) Cuando se trate de construcción, modificación, ampliación o refacción de obras ejecutadas o en proceso de ejecución que violenten las Variables Urbanas Fundamentales o se construyan en lugares no susceptibles de ser permitidos, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) procederá a ordenar la paralización inmediata de la obra. En este caso, el propietario o responsable de la obra será sancionado con una multa de hasta veinte (20) Petros por metros cuadrados (M2) según Tabla Referencial De Sanciones de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) de la construcción que infrinja las Variables Urbanas Fundamentales. Sólo podrá continuarse con la ejecución de la obra cuando se haya corregido la infracción, pagado la multa impuesta y obtenido la constancia de Cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales.

c) Cuando se trate de obras ejecutadas o en proceso de ejecución, construidas sobre una vía pública o áreas del dominio público, o en lugares no susceptibles a ser permitidos procederá a la demolición inmediata de la obra, con la obligación por parte del infractor a cancelar el costo de la demolición según la



Tabla de multas para Construcciones en estado de ruina, abandono o en áreas de dominio público.

#### CONSTRUCCIONES EN ESTADO DE RUINA.

d) Toda construcción que se encuentre en estado de ruina y por ende perjudicando el perfil urbano cambiando su uso convirtiéndose en promotores de lugares abandonados susceptibles a ser utilizados como vertederos de desechos sólidos y espacios para infringir la ley, entre otros. En este caso, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) ordenará la demolición total o parcial de la misma con la obligación por parte del infractor a cancelar el costo de la demolición según la Tabla de multas para Construcciones en estado de ruina, abandono o en áreas de dominio público.

#### CONSTRUCCIONES EN ESTADO DE ABANDONO.

e) Toda construcción que se encuentre en tal estado de abandono que perjudique el perfil urbano, corriendo el riesgo de ser susceptibles de ser utilizados como vertederos de desechos sólidos o espacios para infringir la ley, entre otros, podrán ser objeto de demolición total o parcial, por orden de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), con la obligación por parte del infractor a cancelar el costo de la demolición según la Tabla de multas para construcciones en estado de ruina, abandono o en áreas de dominio público.

#### TABLA DE MULTAS PARA CONSTRUCCIONES EN ESTADO DE RUINA, ABANDONO O EN ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO.

C1-Construcciones de 0 m<sup>2</sup> a 500 m<sup>2</sup>.....0,20 Petros x m<sup>2</sup>

C2-Construcciones de 501 m<sup>2</sup> a 1.000 m<sup>2</sup>.....0,30 Petros x m<sup>2</sup>

C3-Construcciones de 1.001 m<sup>2</sup> a 2.000 m<sup>2</sup>...0,40 Petros x m<sup>2</sup>

C4-Construcciones de 2.001 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup>...0,45 Petros x m<sup>2</sup>

C5-Construcciones de 5.001 m<sup>2</sup> en adelante.0,60 Petros x m<sup>2</sup>

#### CONFORMIDADES DE USO DE LA EDIFICACIÓN.

f) Si se tratare de establecimiento o negocios instalados en áreas urbanas del Municipio Maracaibo que no cuenten con la Constancia de Conformidad de Uso o permisología correspondiente y/o cuando la obra atente al perfil urbano cambiando el uso de los mismos; En este caso, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) procederá a la apertura de Procedimiento administrativo e impondrá al infractor una multa de un (01) a diez (10) PETROS según tabla referencial de sanciones y podrá ordenar un cierre provisional de la explotación económica del inmueble hasta por quince (15) días hábiles.

#### FALSOS HECHOS

g) Cuando el propietario o responsable técnico presentare documentación adulterada, se le impondrá al infractor una multa inmediata de Veinte Petros (20 PETROS) y se le dará apertura un procedimiento administrativo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La Tabla Referencial De Sanciones de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) a la que se contrae el presente artículo, será dictada y/o actualizada por la máxima autoridad de ésta dependencia, mediante acto motivado tomando en consideración las circunstancias agravantes y atenuantes que rodeen la infracción, el avance de la construcción, la zona, si se trata de una construcción urbana, si se trata de una construcción destinada a uso comercial o habitacional, en éste último caso se entenderá como un atenuante, y los metros cuadrados de la misma.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La autoridad competente, al imponer la sanción, tendrá en consideración las circunstancias atenuantes y agravantes de la misma. De no hacerlo, la misma será susceptible de subsanación de oficio o a solicitud del administrado, a los fines de la preservación de sus derechos y del cumplimiento de los principios de justicia, proporcionalidad, racionalidad y economía.



**ARTÍCULO 66** En los casos precedentes, el infractor estará obligado a cancelar la multa de forma inmediata a su notificación.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Si transcurrido el lapso de treinta (30) días hábiles después de su notificación, el infractor no ha realizado el pago de la multa, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) procederá a duplicar la multa impuesta.

**ARTÍCULO 67** Los infractores de la presente Ordenanza que desacaten la orden de paralización o cierre provisional interpuesta por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), serán sancionados con una multa de Diez (10) Petros. La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) se reserva el derecho a denunciar ante el Tribunal Disciplinario del Centro de Ingenieros del estado Zulia, al ingeniero, arquitecto o profesional afín, que sea responsable de la construcción, modificación o ampliación de obras en violación de la normativa prevista en la presente Ordenanza, en otros instrumentos legales urbanísticos, o de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (LOOU).

**ARTÍCULO 68** Los montos de las multas previstas en la presente Ordenanza serán aplicadas por cada infracción cometida. En caso de reincidencia se aumentará al doble la multa impuesta por la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU).

**ARTÍCULO 69** Cuando la ejecución de una obra o cualesquiera actividades urbanísticas implique daños al ambiente o a los recursos naturales renovables, se obligará al infractor a restablecer a su costa las condiciones ambientales preexistentes, ordenando su demolición, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas en que incurran conforme a la vigente Legislación Nacional o Estatal; entre ellas la Ley Orgánica del

Ambiente, la Ley Penal del Ambiente y la Ley de Zonas Costeras y sus reglamentos parciales.

**ARTÍCULO 70** Si no fuese posible la restitución a la que se refiere el artículo anterior, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) impondrá una multa de cinco (05) Petro y prohibirá completamente la continuación de la obra.

### **CAPÍTULO III DE LAS DEMOLICIONES Y DE SU EJECUCIÓN**

#### **SECCIÓN I DE LA SECCIÓN DE DEMOLICIÓN**

**ARTÍCULO 71** La Sección de Demolición estará dirigida por un profesional calificado inscrito en el Colegio de Ingenieros. La Sección dispondrá de un personal apto para ejecutar las órdenes de demolición.

#### **SECCIÓN II**

#### **DE LAS DEMOLICIONES**

**ARTÍCULO 72** Las demoliciones a que se refiere la presente Ordenanza deberán ser pagadas por el infractor a sus propias expensas, en el lapso de los treinta (30) días hábiles siguientes a su notificación.

**ARTÍCULO 73** En caso de que el infractor no ejecute voluntariamente la orden de demolición dictada por la autoridad competente en el lapso previsto en la presente Ordenanza, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) procederá a ejecutar forzosamente dicha demolición a expensas del infractor, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al vencimiento del lapso de los treinta (30) días continuos para demoler.

**ARTÍCULO 74** Cuando el infractor requiera de un plazo mayor para ejecutar la orden de demolición impuesta, deberá solicitarlo por escrito a la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), quien podrá acordar un lapso



no mayor de quince (15) días hábiles para que el infractor ejecute la orden de demolición dictada.

**ARTÍCULO 75** Cuando se trate de la demolición parcial o total de un inmueble y el mismo se encuentre ocupado, se concederá al infractor o poseedor un lapso de quince (15) días hábiles para la desocupación del inmueble. Vencido este lapso la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) procederá dentro de los cinco (5) días continuos a verificar el desalojo del inmueble y proceder a ejecutar la demolición.

**ARTÍCULO 76** Transcurridos estos plazos sin haberse realizado la desocupación y/o demolición, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), ejecutará la desocupación y demolición con la participación de las fuerzas públicas, si fuere el caso, luego de haber tramitado el procedimiento de desalojo ante los Tribunales ordinarios.

### SECCIÓN III

#### DE LA EJECUCIÓN DE DEMOLICIONES

**ARTÍCULO 77** Las demoliciones serán ejecutadas por el Jefe de la Sección de Demoliciones, un Fiscal del Departamento de Fiscalización de Obras de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), con apoyo de un abogado de Sindicatura Municipal, representantes del Instituto Autónomo Cuerpo de Bomberos del Municipio Maracaibo, un representante de la Defensoría del Pueblo y con la presencia del Instituto Autónomo Municipal Policía de Maracaibo (POLIMARACAIBO).

**ARTÍCULO 78** Durante la ejecución de cualquier medida de demolición se levantará un acta pormenorizada del procedimiento llevado a efecto, la cual será suscrita por los presentes, y dará fe pública de los hechos ocurridos.

Cuando así lo considere necesario, la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) podrá solicitar una inspección ocular ante un Tribunal competente.

**ARTÍCULO 79** El Instituto Autónomo Policía del Municipio Maracaibo (POLIMARACAIBO) deberá prestar su colaboración y presenciar cualquier tipo de demolición a ser ejecutada. También podrá solicitarse el auxilio de otras instituciones de seguridad pública.

**ARTÍCULO 80** Cuando la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU) ejecute una orden de demolición a expensas del infractor, según las disposiciones precedentes, levantará un informe relacionando los gastos en que hubiere incurrido la Municipalidad y lo remitirá al Servicio Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT), a objeto de que la misma liquide una planilla por el monto de los gastos en los que se incurrió con ocasión de la demolición y ordenará al infractor el pago de la misma.

**ARTÍCULO 81** Cuando se trate de obras que constituyan peligro inminente para sus ocupantes o para la colectividad, se procederá de la forma indicada en los artículos siguientes.

**ARTÍCULO 82** La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), a través de la Sección de Demoliciones designará dos (2) fiscales para levantar una experticia, a fin de verificar el caso.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Se solicitará un informe técnico del Instituto Autónomo Cuerpo de Bomberos del Municipio Maracaibo, donde se indique el estado de la obra.

**ARTÍCULO 83** La Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), corroborados los resultados de las actuaciones anteriores, dictará



una Resolución ordenando la demolición parcial o total del inmueble o su reparación, la cual será notificada al interesado, a fin de ejercer su derecho a la defensa, de acuerdo con el procedimiento previsto en la presente Ordenanza. Éste podrá recurrir de la decisión ante la autoridad que dictó el acto, dentro de un plazo de quince (15) días hábiles después de haber sido notificado.

**ARTÍCULO 84** Cuando se trate de obras que obstruyan una vía pública o se construyan sobre espacios públicos o en áreas no susceptibles a ser permisado, se procederá de oficio a la demolición inmediata de la misma, previa comprobación exhaustiva de este hecho, a través de un informe técnico elaborado previamente por dos (2) fiscales adscritos a la Sección de Demoliciones de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), a expensas del infractor, prescindiendo del procedimiento contemplado en la presente Ordenanza y sin perjuicio de imponer la multa a que hubiere lugar. Queda a salvo el derecho a la defensa del infractor, mediante los recursos establecidos en la presente Ordenanza.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **DE LAS RESPONSABILIDADES**

**ARTÍCULO 85** El funcionario o empleado público, persona natural o jurídica responsable de:

A) retardo, impericia, omisión, distorsión o incumplimiento de cualquier disposición de la presente Ordenanza.

B) obstaculice o paralice la ejecución de cualquier acto administrativo.

Previa apertura del expediente administrativo respectivo al caso y debidamente comprobado su participación Será sancionada según lo establecido en el artículo 112 de la Ley de Orgánica de Ordenación Urbanística, lo dispuesto en la Ley Orgánica de Procedimientos

Administrativos y en el Código Civil. La sanción prevista en este artículo se aplicará sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal, administrativa y disciplinaria que hubiere lugar.

#### **CAPÍTULO V**

##### **DE LOS RECURSOS**

###### **SECCIÓN I**

##### **DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS RECURSOS**

**ARTÍCULO 86** Los actos de la autoridad urbanística municipal dictados en aplicación de la presente Ordenanza, que pongan fin a un procedimiento, imposibiliten su continuación, causen indefensión o se prejuzguen como definitivos, que lesionen derechos subjetivos o intereses legítimos, personales y directos, podrán ser impugnados por quien tenga interés legítimo, mediante la interposición de los recursos previstos en el presente capítulo.

**ARTÍCULO 87** Los interesados podrán interponer los recursos previstos en la presente Ordenanza por sí mismos o por medio de representante o apoderado judicial, designado mediante carta-poder o instrumento poder autenticado.

**ARTÍCULO 88** Todo recurso administrativo deberá intentarse por escrito, previo cumplimiento de las disposiciones establecidas en las normas legales respectivas, y haciendo constar lo siguiente:

A) Lugar y fecha.

B) Órgano al cual está dirigido.

C) Identificación del interesado o en su caso, de la persona que 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 del lugar donde se harán las notificaciones pertinentes, teléfono, correo electrónico.

E) Los hechos, razones y pedimentos correspondientes, expresando con toda claridad la materia objeto del recurso

F) Cualesquiera otras circunstancias que exijan las normas legales o reglamentos

G) Referencia de los anexos que acompaña si fuere el caso

H) La firma de los interesados

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

## **SECCIÓN II DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN**

**ARTÍCULO 89** El Recurso de Reconsideración procederá en contra de los actos emanados de la Oficina Municipal de Planificación Urbana (OMPU), de carácter particular y deberá ser interpuesto, salvo disposición en contrario, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del acto que se impugna por ante dicha oficina, la cual decidirá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo del mismo. Se exceptúan los casos previstos en la presente Ordenanza, que establezcan lapsos diferentes, en cuyo caso se aplicarán los contenidos en el respectivo artículo.

## **SECCIÓN III DEL RECURSO JERÁRQUICO**

**ARTÍCULO 90** Contra los actos dictados en ejecución de la presente ordenanza, proceden los recursos administrativos previstos en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA).

## **SECCIÓN IV DEL RECURSO DE REVISIÓN**

**ARTÍCULO 91** Contra los actos administrativos firmes emanados del Despacho del Alcalde o

Alcaldesa, podrá interponerse el recurso de revisión, siempre que se llenen los extremos legales contenidos en el artículo 97 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA).

## **CAPÍTULO VI**

### **DE LAS DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS**

**ARTÍCULO 92** La presente Ordenanza comenzará su vigencia treinta (30) días continuos después de su publicación en la Gaceta Municipal.

**ARTÍCULO 93** Las acciones contra las infracciones de la presente Ordenanza prescribirán a los cinco (5) años a contar de la fecha de la infracción, a menos que la prescripción fuese interrumpida por actuaciones de la autoridad urbanística nacional o municipal correspondiente.

**ARTÍCULO 94** Las Constancias de Cumplimiento de las Variables Urbanas Fundamentales ya otorgadas y las que estén en proceso para el momento de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, se regirán por las normas vigentes para el momento en que fueron iniciadas o concedidas.

**ARTÍCULO 95** Las Constancias de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales otorgadas después de los ciento ochenta (180) días anteriores a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, sin que se hayan iniciado los trabajos de construcción durante dicho lapso caducarán, debiendo los interesados tramitar una nueva Constancia de Variables Urbanas Fundamentales.

**ARTÍCULO 96** Los procedimientos y recursos administrativos que se hayan iniciado bajo



la vigencia de la Ordenanza derogada, continuarán su curso de acuerdo con la misma hasta su definitiva conclusión

**ARTÍCULO 97** La presente Ordenanza deroga parcialmente la Ordenanza Sobre Control

Urbano del Municipio Maracaibo, publicada en la Gaceta Municipal No. 148-2019, de fecha 20 de Diciembre de 2019 y cualquier otra Disposición Reglamentaria o Decretos dictados sobre la materia que sean contrarios o coliden con la presente normativa.

Dada, firmada y sellada en el salón de sesiones "Dr. Jesús Enrique Lossada", a los veinticuatro (24) días del mes de febrero del 2022. Años 211 de la independencia, 163 de la federación.

**LCDO. EDUARDO VALE**  
**PRESIDENTE DEL CONCEJO**  
**MUNICIPAL DE MARACAIBO**

**DR. DANILO NARANJO**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

**REPUBLICA DE VENEZUELA**  
**ESTADO ZULIA**  
**ALCALDÍA DE MARACAIBO**  
**MARACAIBO, 25 DE FEBRERO DE 2022**

**EJECUTESE Y CUÍDESE DE SU EJECUCION**

**ABOG. RAFAEL RAMIREZ COLINA**  
**ALCALDE MARACAIBO**