

**REPUBLICA DE VENEZUELA  
ESTADO MIRANDA  
MUNICIPIO CHACAO**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE CHACAO, EN USO DE LAS  
ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 76  
ORDINAL 3 DE LA LEY ORGANICA DE REGIMEN MUNICIPAL,  
SANCIONA LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA SOBRE CATASTRO URBANO**

**ARTICULO 1:** La presente Ordenanza tiene por objeto regular la organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro urbano en el territorio del Municipio Chacao, así como establecer las normas que regirán las relaciones entre propietarios o poseedores de inmuebles y el Municipio en razón de las actividades reguladas por esta Ordenanza y sus reglamentos y por las que sean conexas, sin perjuicio de la aplicación de disposiciones en el ordenamiento jurídico Nacional o Municipal que rijan en la materia.

**ARTICULO 2:** A los efectos de esta Ordenanza, se entenderá por Catastro Urbano, la determinación, descripción y numeración individualizada de todo y cada uno de los inmuebles ubicados en las áreas urbanas del Municipio Chacao, con la identificación, características topográficas, económica y jurídica de la propiedad inmobiliaria urbana.

**ARTICULO 3:** Todo lo relativo a la formación y mantenimiento del Catastro urbano se declara de utilidad pública e interés social. Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles en las áreas urbanas del Municipio Chacao, ya sean, personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, quedan obligados a prestar su colaboración con las autoridades Municipales para la ejecución de las actividades catastrales previstas en esta Ordenanza o sus Reglamentos y de conformidad a sus disposiciones, sin menoscabo de las garantías establecidas en la Constitución de la República.

Igualmente las autoridades Nacionales y Estatales prestarán su concurso al Municipio para que esta obligación se haga efectiva.

**ARTICULO 4:** Los registros catastrales serán fuente de información pública en los términos y condiciones establecidos en esta Ordenanza.

**PARAGRAFO UNICO:** La Dirección de Catastro Municipal, a través de los funcionarios autorizados para el manejo del archivo catastral, está en el deber de mostrar a los interesados las actas, fichas, planos, planillas y demás documentos incorporados a dicho archivo, sin que por ello pueda cobrarse ninguna tasa o traiga, así como por permitir que los interesados tomen nota o apuntes sobre el contenido de los expedientes, pero en ningún caso se permitirá que sean trasladados o utilizados fuera de la oficina asignada al efecto.

Las certificaciones de documentos catastrales así como el suministro de información de dichos documentos a los interesados se regirán de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza respectiva.

**ARTICULO 5:** Para todos los efectos de esta Ordenanza, se entenderán por bienes inmuebles, los definidos con tal carácter en el Artículo 527 del Código Civil vigente.

## **CAPITULO II**

### **DIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL**

**ARTICULO 6:** La ejecución de las actividades relacionadas con el catastro urbano corresponden a la Dirección de Catastro Municipal, la cual tendrá a su cargo el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza y sus Reglamentos.

**ARTICULO 7:** Son facultades de la Dirección de Catastro Municipal:

1. Colaborar en las actividades relacionadas con el deslinde de los Municipios colindantes, conjuntamente con las autoridades estatales asignadas al efecto, y según las determinaciones de la legislación respectiva, con las autoridades competentes.
2. Colaborar con las autoridades estatales competentes, la demarcación de las Parroquias que hayan de constituirse de conformidad a las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Municipal en las áreas urbanas del Municipio Chacao.

3. Colaborar en las actividades relacionadas con la formulación de los planes urbanísticos locales así como en los demás planes urbanísticos cuya formulación sea realizada por organismos Nacionales o Estatales, de conformidad a las instrucciones que le imparta el Alcalde.

Recabar, actualizar y conservar los planos, mapas, levantamientos aerofotogramétricos y demás material cartográfico relativo al Municipio.

1. Efectuar el levantamiento detallado de las áreas urbanas del Municipio y la determinación detallada de los inmuebles que las forman.
2. Elaborar y actualizar la planta de valores de la tierra urbana, realizando al efecto un estudio de valorización de las tierras por zonas y los demás estudios de valorización correspondientes que se requieran a los efectos de estimar la tasa imponible para los impuestos sobre inmuebles urbanos.
3. Efectuar el estudio de los factores de corrección de las parcelas de acuerdo con la zonificación existente y con las características topográficas, geométricas y morfológicas de las mismas.
4. Elaborar las tablas de valores unitarios de la construcción de acuerdo con los estudios realizados y mantenerlas debidamente actualizadas.
5. Efectuar el avalúo de los inmuebles urbanos ubicados en el Municipio, de acuerdo con los procedimientos previstos en esta Ordenanza o sus Reglamentos.
6. Hacer del conocimiento de los propietarios de los inmuebles, los valores catastrales resultantes del proceso de avalúo, de conformidad al procedimiento de notificación previsto en esta Ordenanza.
7. Efectuar el estudio jurídico de los inmuebles urbanos, a los efectos de proveer el esclarecimiento de la tenencia de la propiedad en el ámbito Municipal.
8. Llevar el inventario de los inmuebles Municipales a los fines establecidos en el ordenamiento Jurídico Nacional y Municipal, y mantenerlos actualizados.

9. Elaborar, recabar y mantener al día los mapas o planos sobre los servicios públicos Municipales así como recabar los mapas y planos sobre servicios públicos, presentados por otros organismos públicos o privados.
10. Suministrar en forma eficiente y eficaz a las demás dependencias Municipales la información que se a requerida, dentro de las facultades de la Dirección.
11. Suministrar en forma permanente la información económica requerida por las autoridades tributarias Municipales a los fines de la liquidación del impuesto sobre inmuebles urbanos de conformidad a lo previsto en la Ordenanza que regula dicho tributo y la presente Ordenanza y su Reglamentos.
12. Mantener actualizada la información catastral y el archivo de los documentos que acreditan la propiedad particular o pública de los inmuebles urbanos.
13. Realizar un informe sobre las áreas verdes, las zonas comunales, su ubicación tenencia y participar en el proceso de entrega al Municipio de las mismas y solicitudes en cuido y mantenimiento de estos de conformidad con la Ordenanza que rige la materia.
14. Las demás que le atribuya el ordenamiento jurídico Municipal.

**ARTICULO 8:** La Dirección de Catastro Municipal estará a cargo de un Director, quien deberá ser venezolano, mayor de edad, estar en pleno goce de sus derechos civiles, y no tener interés económico directo o indirecto en asuntos relacionados con el Municipio. Sin perjuicio de lo que establezca la Ordenanza que regule la Organización de la administración Municipal y la clasificación de cargos Municipales, es requisito indispensable para ejercer el cargo de Director de Catastro Municipal, ser profesional idóneo con capacidad y conocimientos demostrados en materia de catastro y estar debidamente inscrito en el respectivo Colegio Profesional.

**ARTICULO 9:** El Director de Catastro Municipal será designado por el Alcalde, mediante la respectiva Resolución, y sólo podrá ser destituido de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza sobre Administración de Personal y sus reglamentos.

**ARTICULO 10:** Son deberes y atribuciones del Director:

- a) Cumplir y hacer cumplir la presente Ordenanza, sus reglamentos y demás instrumentos jurídicos vinculados a la materia por éstos regulada.
- b) Dictar y notificar los actos administrativos previstos en la presente Ordenanza, de conformidad a los procedimientos establecidos, y en particular, los relacionados con el avalúo de los inmuebles.
- c) Oír y resolver los recursos administrativos que interpongan los interesados en relación a los actos administrativos que emanen de su Despacho.
- d) Coordinar, dirigir y hacer que marchen eficientemente las actividades de la Dirección de Catastro Municipal en el marco de sus facultades previstas en el Artículo 7 de esta Ordenanza.
- e) Someter a la consideración del Alcalde el programa anual de actividades y el proyecto de presupuesto respectivo, a los fines de su inclusión en el respectivo plan de gestión anual del Municipio y el proyecto de Ordenanza sobre Presupuesto.
- f) Presentar al Alcalde el informe anual e las actividades cumplidas y justificar en el mismo en forma razonada las fallas y deficiencias con relación a las metas previstas.
- g) Presentar al Alcalde un programa trimestral de ejecución del programa anual y rendirle los informes necesarios sobre el progreso del mismo.
- h) Dirigir el personal adscrito a la Dirección y cumplir con las disposiciones que en materia de administración de personal establezcan las Ordenanzas y Reglamentos respectivos, así como las instrucciones que al respecto dicte el Alcalde, a través de la Dirección de Personal.
- i) Los que señalen otros instrumentos jurídicos Municipales, Nacionales o Estadales en cuanto le sean aplicables.

**ARTICULO 11:** Los funcionarios subalternos de la Dirección de Catastro Municipal, tanto profesionales como técnicos deberán reunir los requisitos mínimos del cargo respectivo para poder ocuparlo. El Alcalde será responsable por el cumplimiento del presente Artículo.

## CAPITULO III

### DE LA FORMACION, MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACION DEL REGISTRO INMOBILIARIOS URBANO

**ARTICULO 12:** La Dirección de Catastro Municipal llevará el Registro Inmobiliario urbano (RIU). Los propietarios, poseedores o administradores de inmuebles urbanos en el Municipio están obligados a inscribirlos en el referido Registro.

**ARTICULO 13:** En el caso de propietarios bajo el régimen de propiedad horizontal, la inscripción deberá ser efectuada por cada uno de los condominios o por quien administre el inmueble en general, pero también deberá realizar la inscripción, el propietario de cada uno de los inmuebles en particular en los casos de inmuebles bajo el regimen de enfiteúsis, usufructo o fideicomiso, la inscripción deberá ser hecha por los enfiteútas, usufructuarios o fideicomisos.

**ARTICULO 14:** El Alcalde realizará los convenios que estime conveniente con los funcionarios Nacionales competentes, para el registro o autenticación de documentos inmobiliarios, a fin de que se exija el cumplimiento de la obligación prevista en el Artículo N° 12 de esta Ordenanza, siempre y cuando los mismos no sean contrarios a la Ley, Ordenanzas o Decretos que regulan la materia.

**ARTICULO 15:** Las inscripciones a que se refieren los Artículos 12 y 13 de esta Ordenanza, deberán realizarse en un plazo no mayor de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

**ARTICULO 16:** Sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos procedentes, cuando la transmisión de la propiedad sea por la ley, por sucesión o por efecto de los contratos será registrada o autenticada antes de la inscripción catastral respectiva del inmueble, el propietario enajenante será el único responsable ante el Municipio de todas las obligaciones que deriven de la titularidad del inmueble de que se trate.

**ARTICULO 17:** A los fines de asegurar el cumplimiento de las obligaciones previstas en los Artículos precedentes de este capítulo, la autoridad Municipal competente para otorgar solvencias tributarias por concepto del impuesto inmobiliario urbano, deberá exigir al interesado la presentación de la respectiva inscripción catastral actualizada.

**ARTICULO 18:** La Dirección de Catastro Municipal está obligada a suministrar al interesado, el material necesario para efectuar la inscripción a través de los formularios respectivos, en forma gratuita u onerosa, según lo disponga el Alcalde, mediante Decreto debidamente publicado en la Gaceta Municipal.

La inscripción catastral deberá mencionar el uso de destino del inmueble, la descripción de las bienhechurías o edificaciones existentes, los servicios públicos de que dispone, y será acompañada de copia certificada del documentos o título de propiedad, croquis de ubicación y demás recaudos exigidos por la Dirección y previamente indicados en el formulario.

La declaración contenido en la inscripción catastral tendrá carácter de declaración jurada a todos los efectos legales.

**ARTICULO 19:** El funcionario encargado de recibir las inscripciones extenderá una constancia al interesado presentante, con indicación de la fecha de recibo y su firma.

Por cada inmuebles se hará una inscripción , ya esté construido independientemente, forme parte de un conjunto o edificación, bajo el régimen de propiedad horizontal o permanezca sin construir.

**ARTICULO 20:** A los inmuebles cuya descripción física haya sido incluida, se les asignará su número catastral correspondiente y se les colocará una placa identificadora que exprese dicho número, la cual será colocada al frente del inmueble, en el lugar más visible posible.

**PARAGRAFO UNICO:** Dicha placa debe ser de metal con superficie de hierro fundido con letras de molde en alto relieve, y medir 30 cm. De ancho por 15 cm. de alto.

En los casos de pérdida deterioro significativo o destrucción de la placa identificadora, el interesado propietario del inmueble o su representante estará en la obligación de reemplazarla de inmediato.

**ARTICULO 21:** La Dirección de Catastro Municipal hará de oficio las inscripciones, cuando los obligados a ello no lo hicieren en los lapsos previstos en este capítulo. Las inscripciones de oficio deberán ser notificadas a los infractores conjuntamente con la respectiva sanción, todo de conformidad a lo dispuesto en esta Ordenanza.

Igual procedimiento seguirá la Dirección de Catastro Municipal en los casos que se comprobare el suministro de datos falsos contrarios a la realidad , o de tal manera defectuosos que impidan su correcta inscripción.

**ARTICULO 22:** Las áreas de terrenos incluidas en cada inscripción, deberán identificarse en el plano oficial de la zona de que se trate, y para el inmueble y sus modificaciones, se formará un expediente con sus subdivisiones, según el sistema adoptado.

**ARTICULO 23:** Todo cambio en la configuración, medidas o destino de un inmueble ya descrito, debe ser obligatoriamente participado por la Dirección de Ingeniería Municipal a la Dirección de Catastro al haber ocurrido dicho cambio.

**PARAGRAFO UNICO:** Cuando un inmueble esté constituido por apartamentos, oficinas, locales comerciales y/o industriales con fines de enajenación, de conformidad con las disposiciones legales urbanísticas aplicables, el propietario deberá informar a la Dirección de Catastro Municipal el cambio respectivo en la inscripción catastral del inmueble, a lo fines de la actualización del registro catastral.

El Director de Catastro Municipal ordenará la inscripción de los nuevos inmuebles, la cual deberá ser actualizada una vez efectuada la enajenación, si fuera el caso.

**ARTICULO 24:** Las personas que desarrollen lotes de terrenos con fines urbanísticos están obligados a entregar al otorgamiento de la constancia urbanística expedida por la autoridad Municipal competente, una copia sepia y una copia heliográfica de los planos del parcelamiento a la Dirección de Catastro Municipal.

**ARTICULO 25:** El Síndico Procurador enviará semestralmente a la Dirección de Catastro Municipal una relación detallada de las adjudicaciones en venta o arrendamiento de parcelas de terrenos Municipales, así como de cualquier otra operación realizada sobre inmuebles Municipales durante los meses anteriores a la fecha del informe o relación, y en el mismo deberá indicar el número catastral, linderos y medidas del inmueble, nombre, cédula de identidad y dirección del adjudicatario, o indentificación del organismo, datos de registro y cualquier otra información que ayude a la identificación de la operación y el objeto sobre la cual haya recaído.

**ARTICULO 26:** El Director de Ingeniería Municipal, enviará mensualmente a la Dirección de Catastro Municipal, una relación completa de las constancias urbanísticas expedidas por su despacho durante el período, acompañada de los planos correspondientes.

**ARTICULO 27:** Todo avalúo que efectúe la Dirección de Catastro Municipal, bien en la oportunidad de la inscripción del inmueble de conformidad a lo previsto en este capítulo o en cualquier otra oportunidad, sobre cualquier inmueble de los señalados en el Artículo 3 de la presente Ordenanza, se hará constar en la respectiva Resolución emanada de la Dirección, la cual se notificará de acuerdo a lo previsto en el capítulo siguiente.

## **CAPITULO IV**

### **DE LAS NOTIFICACIONES, SANCIONES Y RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

#### **SECCION I**

#### **DE LAS NOTIFICACIONES**

**ARTICULO 28:** Todo acto administrativo de efectos particulares deberá ser notificado al interesado de conformidad al procedimiento previsto en este artículo. La notificación deberá contener el texto íntegro del acto e indicar, si fuere el caso, los recursos que proceden con expresión de los términos para ejercerlos y de los órganos o tribunales ante los cuales deben interponerse.

Las notificaciones que no llenen todos los requisitos señalados en este Artículo, se considerarán defectuosas y no producirán ningún efecto, sin perjuicio de la responsabilidad personal del funcionario Municipal.

**ARTICULO 29:** La notificación se entregará en el domicilio o residencia del interesado o de su apoderado, y se exigirá recibo firmado, en el cual se dejará constancia de la fecha en que se realiza el acto del contenido de la notificación, así como del nombre y cédula de identidad de la persona que la recibe.

**ARTICULO 30:** Cuando resulte impracticable la notificación de la forma descrita en el Artículo anterior, se procederá a notificar el acto en forma resumida mediante su publicación en un diario de circulación nacional, y en éste caso se entenderá notificado el interesado, quince (15) días hábiles después de la publicación, circunstancia que se advertirá en forma expresa.

También podrá seguirse el procedimiento para las notificaciones pautadas en el Código Orgánico Tributario.

**ARTICULO 31:** Si sobre la base de información errónea, contenida en la notificación, el interesado hubiere intentado algún procedimiento, el tiempo transcurrido no será tomado en cuenta a los efectos de determinar el vencimiento de los plazos que le corresponden para interponer el recurso apropiado.

## **SECCION II**

### **DE LAS SANCIONES**

**ARTICULO 32:** Los propietarios poseedores o administradores de inmuebles que no procedieran a inscribirlo conforme a lo dispuesto en la presente Ordenanza, dentro del lapso indicado, serán sancionados con multa equivalente a el sesenta por ciento (60%) del salario mínimo establecido en el área metropolitana, esto con la excepción de aquellos inmuebles que se encontraren ubicados en sectores populares, entendiendo por esto, todo aquel inmueble ubicado en sectores de interés social o en desarrollos especiales de vivienda, en cuyo caso la multa será del veinte por ciento (20%) del salario mínimo establecido para el área metropolitana.

**ARTICULO 33:** Quienes hubieren incurrido en la presentación de datos falsos, o insuficientes a los efectos de la inscripción catastral prevista en la presente Ordenanza, serán sancionados con multa equivalente a cuatro (4) veces el salario mínimo establecido para el área metropolitana.

**ARTICULO 34:** Quienes obstaculizaren las labores catastrales previstas en esta Ordenanza, serán sancionados con multa entre el sesenta por ciento (60%) y el ciento veinte por ciento (120%) del salario mínimo, de acuerdo con la gravedad de la infracción, y el valor del inmueble será estimado de oficio por la Dirección de Catastro Municipal, tomando en consideración los valores de inmuebles similares.

**ARTICULO 35:** Las personas que desarrollen o construyan urbanizaciones o parcelamientos que incumplan con lo dispuesto en el Artículo 24 de esta Ordenanza, serán sancionados con multa de entre seis (6) y sesenta (60) veces el salario mínimo, dependiendo del informe presentado por la autoridad competente de Catastro, todo de acuerdo a la magnitud del movimiento de tierra que esté verificando.

**ARTICULO 36:** Los funcionarios Municipales que incumplan con las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza, serán sancionados con multa equivalente al sesenta por ciento (60%) del salario mínimo, en cada oportunidad de la infracción, sin perjuicio de la aplicación de las

sanciones disciplinarias previstas en la Ordenanza que regula la administración de personal. En todo caso, el incumplimiento se considerará causa grave.

**ARTICULO 37:** Cualquier otra infracción no mencionada con pena expresada en esta Ordenanza, acarreará multa de entre el sesenta por ciento (60%) y tres (3) veces el salario mínimo, según la gravedad de la falta o infracción.

**ARTICULO 38:** Las sanciones previstas en esta sección serán impuestas por el Director de Catastro Municipal, mediante resolución motivada y previa audiencia del interesado o inculpado, de conformidad al procedimiento administrativo previsto en la Ordenanza de Hacienda Pública Municipal o en su defecto, de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

**PARAGRAFO UNICO:** En los casos previstos en el Artículo 36 de la Ordenanza, cuando el inculpado fuese el Director de Catastro Municipal, la sanción será impuesta por el Alcalde.

### **SECCION III**

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

**ARTICULO 39:** Contra el acto administrativo de la fijación valor del inmueble o de la imposición de las sanciones previstas en la presente Ordenanza, el interesado podrá intentar el recurso de reconsideración ante el Director de Catastro Municipal, quien mediante Resolución motivada, podrá confirmar, revocar o modificar el acto recurrido.

El lapso para ejercer este recurso será de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de su notificación y deberá ser decidido dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de admisión del recurso. Contra la decisión no podrá interponerse de nuevo el recurso de reconsideración.

**ARTICULO 40:** Contra la decisión del funcionario señalado en el Artículo anterior, el interesado podrá interponer recurso ante el Alcalde, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la decisión recaída sobre el recurso de reconsideración interpuesto. El Alcalde deberá decidir el recurso de apelación dentro del lapso de treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de admisión del recurso, mediante resolución motivada.

**ARTICULO 41:** Los recursos administrativos serán tramitados de conformidad al procedimiento previsto en la Ordenanza de Hacienda pública Municipal o en su defecto, en la Ley orgánica de Procedimiento Administrativo.

## **CAPITULO V**

### **DISPOSICIONES FINALES**

**ARTICULO 42:** Las normas sobre conservación de las señales geodésicas, topográficas y catastrales serán establecidas por el Alcalde mediante reglamento.

**ARTICULO 43:** Los trabajos de agrimensura sobre inmuebles o predios urbanos que ejecute el Municipio o cualquier otra persona, natural o jurídica, pública o privada, en las áreas urbanas del Municipio Chacao, se ejecutarán de conformidad a las disposiciones que establezca la Ordenanza respectiva.

**ARTICULO 44:** La Planta de Valores de la Tierra Urbana (PVTU) así como las Tablas de Valores Unitarios de la Construcción (TVUC) elaboradas por la Dirección de Catastro Municipal, deberán ser aplicadas obligatoriamente por el Municipio una vez que sean aprobadas por el Alcalde mediante Decreto.

**ARTICULO 45:** La presente Ordenanza podrá ser reglamentada total o parcialmente por el Alcalde, sin alterar su espíritu, propósito o razón.

**ARTICULO 46:** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal de Chacao, Estado Miranda, en Chacao a los 24 días del mes de febrero de mil novecientos noventa y cuatro. Años 183 de la Independencia y 135 de la Federación.

EL PRESIDENTE

LA SECRETARIA MUNICIPAL

IRENE SAEZ CONDE

KATIUSKA GARCIA

Despacho del Alcalde, en Chacao a los 29 días del mes de marzo de 1994. Años 183° de la Independencia y 135° de la Federación.

Cúmplase, Publíquese, Ejecútese.

**EL ALCALDE**  
**IRENE SAEZ CONDE**