

**REGLAMENTACION DE LA LEY N° 301**  
**LEY DE SIMPLIFICACIÓN TÉCNICA DE PROCESOS DE URBANIZACIÓN DE**  
**TERRENOS RÚSTICOS**

**CAPÍTULO I**

**ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 1° (Ámbito de Aplicación). -**

1. La presente reglamentación, Conforme a la Ley Simplificación Técnica de Procesos de Urbanización de Terrenos Rústicos que se encuentren dentro del área urbana del Municipio de la Ciudad de Montero, que no han sido susceptible de proceso de urbanización debido a diversos factores técnicos y/o administrativos.
2. Plano Director de la ciudad de Montero, por lo que la constitución Política del Estado en su artículo 302 parágrafo 1 numeral 29 señala que los gobiernos municipales tienen como competencia el desarrollo urbano y asentamientos humanos urbanos en su jurisdicción, concordante con el artículo 82 parágrafo V numeral 1 y 2 de la Ley marco de Autonomías y Descentralización, que establece que los Gobiernos Municipales tienen la competencia exclusiva de Diseñar y Ejecutar en el marco de la política General de uso de suelos del municipio.
3. La presente reglamentación, es aplicable para todas las personas naturales y jurídicas, propietarios de terrenos rustico con una superficie mínima de 10.000,01 mtr<sup>2</sup>., hasta una superficie máxima de 160.000,00 mtrs<sup>2</sup>, zonificado conforme al Plan de Ordenamiento Territorial de Montero (PLOT), aprobado mediante Ordenanza Municipal 01/2008 del 29/02/2008, que no hayan realizado su proceso de urbanización en la Jurisdicción del municipio de montero
4. Esta reglamentación se aplicará a los propietarios de terrenos rústicos, cuya extensión se clasifique en la escala descrita en el Art. 2do de este reglamento, que cuenten con inscripción en Derechos Reales con un (1) año de anticipación a la fecha de publicación de la Ley Municipal 301. Se exceptúan de este requisito las transferencias de propiedades que hayan sido suscritas por la totalidad del predio transferido, sin fraccionamientos o divisiones.
5. Esta reglamentación se aplicará a las propiedades rústicas cuya extensión se clasifique en la escala descrita en el Art 2do de este reglamento que se

Ing. Pedro Pablo Hincapié Mendieta  
SECRETARIO MUNICIPAL DE  
CARRAS PUBLICAS Y URBANISMO  
Gov. Autónomo Municipal de Montero

encuentren libres de hipotecas, gravámenes o anotaciones preventivas que impidan la transferencia y/o compensación, según corresponda, de las áreas de cesión obligatoria en favor del municipio. De otra manera, la Dirección Municipal del Plan Regulador atenderá las solicitudes únicamente hasta la aprobación del anteproyecto.

**Artículo 2° (Terrenos rustico sujeto a simplificación técnica de proceso de urbanización terrenos rustico).** – Los terrenos que son sujeto a la presente reglamentación de la Ley Simplificación Técnica de Proceso de Urbanización de Terrenos Rustico, se adecuarán conforme a la planificación estructural del Área Urbana descrita en el Código de Urbanismo y Obras y los Usos de Suelo, determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Se clasifican de acuerdo a su superficie de la siguiente manera:

- **Terrenos menores**, con una superficie de 10.001 m<sup>2</sup>. Hasta 30.000 m<sup>2</sup> de superficie útil urbanizable después de descontar las áreas de afectación obligatoria. Destinados para vivienda con Usos de Suelo: Residencial, Mixto, Comercial, Servicios, Talleres, y otros que por su clasificación sea necesario.
- **Terrenos medianos**, con una superficie de 10.001 m<sup>2</sup> Hasta 60.000 m<sup>2</sup> de superficie útil urbanizable después de descontar las áreas de afectación obligatoria. Destinados a fines sociales, con Uso de Suelo; Educativo, Asistencial, Socio Cultural, Religioso, Recreativo, Turístico.
- **Terrenos grandes**, con una superficie de 10.001 m<sup>2</sup> Hasta 160.000., m<sup>2</sup>. incluidas las áreas de afectación. Destinados al desarrollo industrial y comercial, con usos de suelo: Depósitos, Talleres e Industrial.

**Artículo 3° (Requisitos para la tramitación).** Para su procedencia el interesado deberá presentar en fotocopia simple y legible la siguiente documentación:

1. Ingresar por Secretaría General un memorial solicitando acogerse a la Ley N° 301, dirigida al Alcalde, firmado por el propietario y su abogado.

Adjuntando los siguientes requisitos:

- a. Folio Real - alodial actualizado (3 meses de vigencia) a partir de su emisión.
- b. Testimonio del Predio.
- c. Boleta de pago de impuesto a la gestión (vigente).
- d. Cedula de identidad del o los propietarios con firma (vigente).
- e. Plano de ubicación a nombre del propietario del inmueble (vigente).

f. Certificado de Ubicación de Inmueble.

g. Certificado Catastral Vigente.

h. Levantamiento topográfico de terreno rústico, con todas las construcciones, vías, e infraestructuras existentes, enlazadas a la Red Poligonal en coordenadas WGS-84, adquiriendo 2 puntos de coordenadas al Gobierno Autónomo Municipal Montero

**Artículo 4° (Requisitos complementarios).** - El trámite deberá ser realizado por el propietario del predio, en caso de existir más de un propietario, estos deberán otorgar poder especial ante notario de fe pública a quien llevará el trámite mismo que deberá contemplar el mandato expreso para la realización de las transferencias a domino municipal.

1. Poder notarial en original o copia legalizada a nombre de quien lleva adelante el trámite.

2. Posterior a la aprobación de anteproyecto de la Urbanización deberá presentar *Formulario de Nivel de Categorización Ambiental (FNCA)*, con *categorización de la Autoridad Ambiental Competente Departamental (AACD)*, y la Licencia ambiental, deberá ser presentada previa a la otorgación del Certificado de Habilitese. (Es de entera responsabilidad del urbanizador el cumplimiento a las leyes ambientales vigentes).

3.- Para proyectos donde no se realizarán apertura de calle, solo presentar la categorización 4 extendida por el Gobierno Autónomo Departamental

**Artículo 5° (Formato de los planos).** - Los planos del levantamiento Topográfico deberán tener el siguiente formato:

1. El plano deberá tener por lo menos una referencia altimétrica ubicada dentro de los límites del predio la escala a presentar será 1:500 con orientación norte, geo referenciado con la identificación de los colindantes, el sello y firma del responsable de la elaboración el trabajo es indispensable.

2. Las coordenadas a utilizarse en los planos es el sistema de coordenadas UTM WGS-84.

3. Ángulos horizontales en todos los vértices de los límites de la propiedad y las distancias horizontales entre sus vértices.

Inga.   
SECRETARIO MUNICIPAL DE  
OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO  
Gob. Autónomo Municipal de Montero

4. Relación con el entorno tomando en cuenta las vías existentes y las proyectadas, indicando los respectivos ángulos de curvatura entre los ejes de las vías.

5. Se deberá contemplar en el levantamiento las edificaciones existentes, muros tópicos, torres o postes de energía eléctrica y teléfono, ductos manantiales, lagunas, pozos de agua, etc. El carimbo de las láminas a presentar se detallará en el Anexo.

## **CAPÍTULO II**

### **PROCEDIMIENTO PARA APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN**

1. El departamento de Planificación Urbana, después de revisar la documentación requerida en el capítulo anterior, en plazo máximo de 15 días hábiles, emitirá al propietario o representante legal, los lineamientos urbanos conteniendo todos los datos técnicos necesarios, para la realización del proyecto de Urbanización.
2. El urbanizador, en plazo máximo de 30 días hábiles, deberá presentar en Dirección del Plan Regulador y Urbanismo, el anteproyecto de urbanización, elaborado y firmado por un profesional Arquitecto Urbanista, y conforme normativa contenida en el Código de Urbanismo y Obra de la Ciudad de Montero.
3. El departamento de Planificación Urbana, en un plazo no mayor de 10 días hábiles, realizará la revisión al anteproyecto de urbanización, si existiesen observaciones se hará conocer las mismas al urbanizador por escrito, debiendo este subsanarlas en los siguientes 10 días, de no existir ninguna observación, se emitirá un certificado de aprobación de anteproyecto, para que el urbanizador realice las gestiones necesarias ante la gobernación para la respectiva categorización ambiental y también el replanteo topográfico.
4. En los siguientes 5 días posteriores al replanteo topográfico, el departamento de topografía, realizará respectivo control de calidad, emitiendo un informe técnico de aprobación u observaciones si las hubiese.
5. Habiendo cumplido con todos los requisitos anteriores, el urbanizador deberá solicitar mediante memorial, la aprobación del proyecto final, acompañando 4 ejemplares en original de todos los planos del

proyecto de urbanización, firmados por el arquitecto responsable y visados en el colegio de arquitectos de Montero.

### CAPÍTULO III ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO

**Artículo 6° (Asignación de Uso de Suelo).** - La unidad Técnica del Gobierno Autónomo Municipal de Montero, es responsable de la asignación de usos de suelo de los procesos de regularización de la presente Ley Municipal de acuerdo a los procedimientos establecidos en normativa legal vigente aplicable a efecto y determinado en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

**Artículo 7° (Asignación de Código Catastral).** - La Unidad Técnica del Gobierno Autónomo Municipal de Montero, asignara un nuevo código catastral para todos aquellos predios que sea acojan a la presente Ley Municipal acuerdo a lo que ya está establecido, aprobado y consolidado en el Plano de Ordenamiento Territorial

**Artículo 8° (Parámetros para Asignación de Código Catastral).** - A efectos de asignación del código catastral de la presente Ley Municipal se tomará en cuenta los datos establecidos en el nuevo Plano de ubicación y Mensura que otorgue la oficina técnica. (Distrito, Unidad Vecinal, Manzano y Numero de lote).

### CAPÍTULO IV CESIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS

**Artículo 9° (Excepción de Cesión de Áreas Públicas).** - Los terrenos objetos a la presente Ley Municipal que no se encuentren afectados por la planificación urbana, no afectaran la cesión obligatoria de áreas de uso público establecidas en el Art. 262 y 283 Código de Urbanismo y Obras de la Ciudad de Montero.

**Artículo 10° (Compensación Pecuniaria por Cesión de Áreas Públicas).** -

1.- Los terrenos que se acojan a la presente ley y que no sufran afectación por la planificación urbana del Municipio pagaran a favor del Gobierno Autónoma Municipal de Montero, un monto correspondiente al 40% de la Cesión de Área

*[Firma manuscrita]*  
Ing. Reyna Victoria Hernández  
SECRETARÍA MUNICIPAL DE  
OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO  
Gob. Autónomo Municipal de Montero

Publica No cedida, de acuerdo al valor catastral del terreno rustico, según la escala impositiva determina por la Ley Municipal N°444/2015 Ley de Municipal de Creación de Impuestos en su Art 11.

II.- A partir de la asignación, de uso de suelo de terreno rustico a urbana, el valor del IMPI del terreno urbano, se pagará en la siguiente gestión

**Artículo 11° (Compensación Pecuniaria Gradual por Cesión de Áreas no Cedidas).** -

1.- Los Terrenos que se encuentren con afectaciones parciales por la planificación Municipal, deberán ceder de manera obligatoria dichas áreas a favor del Municipio

2.- En caso de que la afectación descrita anteriormente, no alcance el 40% que determina la ley, el saldo restante deberá ser cuantificado de acuerdo al área afectada y de ser necesario se pagará de acuerdo al porcentaje establecido en el artículo anterior.

**Artículo 12° (Cesión Obligatoria).** - Los Terrenos afectados por áreas de dominio público deberán realizar la cesión del área correspondiente, de manera obligatoria. En función a la planificación urbana, contenida en el Plano director de la Ciudad de Montero y plan de ordenamiento territorial. Salvo casos de imposible cumplimiento debido a asentamientos ya consolidados previos a la fecha de emisión del presente reglamento, por construcciones de dimensiones e inversiones considerables, y al no existir áreas disponibles para ceder al Municipio (vías públicas, áreas verdes y de equipamientos) siempre y cuando esto no signifique perjuicio al desarrollo urbano de la ciudad, de ser así, el urbanizador, deberá plantear alternativas de solución urbana, que deberán ser evaluadas y verificadas mediante historial de imágenes satelitales.

## CAPÍTULO V

### ÁREAS DE USO PÚBLICO AL DOMINIO MUNICIPAL

**Artículo 13° (Consolidación de Áreas Públicas).** - El Gobierno Autónomo Municipal de Montero consolidará todas las áreas destinadas para uso público que en su momento no fueron efectuadas en un proceso de urbanización conforme a la identificación y clasificación efectuada a través de la Ley Municipal N 259 Ley Municipal de Preservación Recuperación inscripción e inventario de bienes del Dominio Municipal del Gobierno Autónomo Municipal de Montero de la normativa legal vigente, si se tratase de asentamientos urbanos consolidados y parcelamientos no aprobados.

## CAPÍTULO VI

### PROCEDIMIENTO PARA LA CESIÓN DE ÁREAS EN FAVOR DEL MUNICIPIO

- 1.- Ingreso de solicitud con memorial dirigido al alcalde, con documentación de acuerdo al Art. 3 (requisitos para la tramitación en físico, fotocopia simple y CD formato PDF)
- 2.- El departamento de Planificación Urbana procederá a la revisión de la documentación ingresada, verificación de la cesión de áreas (auditoría técnica), y determinará los datos técnicos de ubicación conteniendo numeración de Distrito, Unidad Vecinal, Manzano y números de lotes.
- 3.- Se remitirá al departamento de topografía G.A.M.M., para su verificación los datos técnicos.
- 4.- En caso que no tenga cesión de área, la compensación pecuniaria por cesión de áreas NO cedidas se procederá de acuerdo al Art.6 de la presente ley (en la Dirección de Recaudaciones)
  - 4.1.- Terrenos que sean afectados con menos del 40% en cesión de áreas deberán realizar compensación pecuniaria hasta completar el porcentaje establecido en la presente ley
- 5.- Una vez realizado todos los procedimientos anteriores se enviará a la Unidad de Servicios Técnicos para la elaboración de plano y certificación de ubicación de inmueble, con la documentación de acuerdo a procedimiento
- 6.- Elaborado los planos correspondientes se enviará al Departamento de Planificación Urbana para su visto bueno y visado por el director Municipal de Plan Regulador y Urbanismo.
- 7.- Se enviará a la Dirección de Asuntos Jurídicos, la carpeta conteniendo toda la documentación necesaria, para la elaboración de minuta de cesión de áreas públicas (de acuerdo a lo que corresponda).
- 8.- Remisión de la documentación bajo libro a la Dirección de Catastro, para su registro catastral con forme a procedimiento administrativo de la Dirección.
  - 8.1.- Adjuntar aclarativa protocolizada de Datos Técnicos de acuerdo al Plano Urbano.
  - 8.2.- Se realizará la Inspección Técnica para la elaboración del informe técnico de verificación a cargo de la dirección Municipal de Catastro.

9.- Se derivará el informe técnico a la Dirección de Recaudaciones a la unidad de Inmuebles para su respectivo registro en el sistema RUAT en favor del Municipio.

10.- Se volverá a Remitir a la Dirección de Catastro para la elaboración de su certificado Catastral y posterior entrega de trámite al Urbanizador o apoderado legal.

11.- El interesado, con toda la documentación necesaria, realizara las gestiones ante Notaria de Gobierno para la protocolización de minuta de transferencia y posteriormente en Derechos Reales, el registro de propiedad en favor del Gobierno Autónomo Municipal de Montero, hasta la obtención del folio Real Alodial.

12.- Se exceptúa de todo este procedimiento de trámite de cesión de área, cuando la afectación o la cesión de área es en una calle o avenida, solo se necesitará de una minuta de transferencia a favor de la municipalidad.

## **CAPÍTULO VII**

### **TAZAS DE APROBACIÓN**

**Artículo 14. (Tazas municipal).**- Las personas naturales o jurídica en forma individual, colectiva o barrios que se quieran acoger a la presente ley Municipal, deberán realizar el pago respectivo a las tazas que están establecidas con Ordenanza Municipal 006/2001 o la que se encuentre vigente en el momento del trámite, la liquidación de las mismas será realizada por el Dpto. de planificación urbana. Y el cobro, a cargo de la dirección Municipal de Recaudaciones.

## **CAPÍTULO VIII**

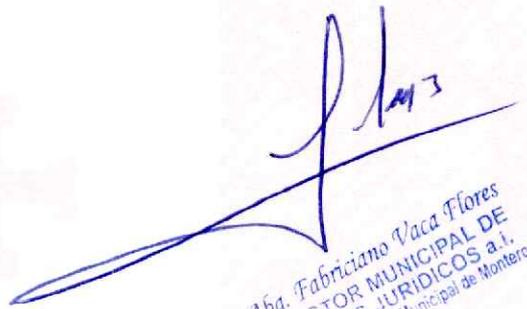
### **APROBACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 15° (informes de aprobación)** Habiendo cumplido con todo el procedimiento contenido en los capítulos anteriores, la Dirección del Plan Regulador, emitirá Informe Técnico de Aprobación del proyecto final de la Urbanización y respectiva Resolución Administrativa de Aprobación de la Secretaría Municipal de Obras Públicas.

Así también, la Dirección de Asuntos Jurídicos del Municipio emitirá Informe Legal, que acompañado del informe y la resolución mencionados en el

párrafo anterior, el Alcalde Municipal deberá remitir al Concejo Municipal toda la documentación para la Homologación del Proyecto final de Urbanización mediante Ley Municipal.

Posteriormente remitido al Ejecutivo Municipal para su promulgación.

  
Abg. Fabriciano Vaca Flores  
DIRECTOR MUNICIPAL DE  
ASUNTOS JURIDICOS a.i.  
Gobierno Autónomo Municipal de Montero

  
Ing. Ramiro Victor Heredia Meradit  
SECRETARIO MCPAL. DE  
OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO  
Gov. Autónomo Municipal de Montero