

REGLAMENTACION DE LA LEY N° 335/2025

LEY MUNICIPAL DE INCORPORACION DE POLIGONOS A ZONAS URBANIZABLES **Z.U.D. DEL MUNICIPIO DE MONTERO**

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

Artículo 1° Ámbito de Aplicación. –

1. La presente reglamentación, Conforme a la Ley N° 335/2025 es aplicable a los terrenos Rústicos, que se encuentren en la Jurisdicción Municipal de Montero, dentro el área urbana y los polígonos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 6A. Incorporados al área Urbanizable.
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. Para todas las personas naturales y jurídicas, propietarios de terrenos rústicos que se encuentren en el Área Urbana y los polígonos incorporados al Área Urbanizable (Zona de Urbanización Diferida) mediante Ley Municipal N° 335/2025, zonificado conforme al Plan de Ordenamiento Territorial de Montero (PLOT), aprobado mediante Ordenanza Municipal 01/2008 del 29/02/2008.
4. la presente reglamentación, es exclusivamente aplicable para todas las personas naturales o jurídicas, propietarios de terrenos que se encuentra dentro de los polígonos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 6A, incorporados al área Urbanizable, para que gestionen proceso de urbanización, conforme a la presente ley con relación al código de urbanismo y sus modificaciones.

SECCIÓN I **PLANIFICACIÓN URBANA**

Artículo 2. Planificación Urbana Ciudad de Montero. -

La Dirección del Plan Regulador y Urbanismo propondrá, la ampliación o creación de Distritos Municipales tomando como base referencial la propuesta de distritalización contenida en el PTDI y Unidades Vecinales en los polígonos incorporados al Área Urbanizable (Zona de Urbanización Diferida) respondiendo a la Planificación Urbana del Municipio, y la estructura Vial de primer orden, actualizando la información contenida en el Plano Director.

CAPÍTULO II **SECCIÓN I** **REAJUSTE Y ADECUACIÓN CATASTRAL**

Artículo. 3.- Una vez remitido el informe técnico legal sobre el área urbana y los polígonos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 6A, por parte de la Dirección Municipal del Plan Regulador y Urbanismo a la Dirección Municipal de Catastro, deberá definir los valores catastrales, en las zonas de los polígonos incorporados al Área Urbanizable, con el objetivo de actualizar la base impositiva de los inmuebles existentes dentro los nuevos polígonos, de acuerdo a reglamento y procedimiento establecido vigente. Con la asignación de código catastral a los terrenos rústicos, bajo el siguiente criterio técnico de codificación:

- **DISTRITO:** Numero de Distrito al que pertenece.
- **UNIDAD VECINAL:** Numero de Polígono al que pertenece de acuerdo a la Ley Municipal N° 335/2025. O abreviatura "AUH" si se encuentra dentro el Área Urbana Homologada.
- **MANZANO:** Abreviatura de Terreno Rustico "TR".
- **LOTE:** Serán los últimos 4 dígitos de la matrícula de registro de Derechos Reales.

Este código catastral, será único e irrepetible, aplicado solo a terrenos rústicos que se encuentren dentro el Área Urbana y los polígonos incorporados, el cual modificará el antiguo código catastral del inmueble rural, en caso de encontrarse empadronado. De no ser así, se empadronará con el nuevo código, manejando los criterios arriba descritos.

SECCIÓN II

REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA REAJUSTE DEL REGISTRO CATASTRAL

Artículo 4.- Requisitos:

I. Para su Procedencia el interesado deberá presentar en la Dirección Municipal de Catastro, en fotocopia simple y legible la siguiente documentación:

1. Folio Real - alodial actualizado (3 meses de vigencia) a partir de su emisión.
2. Testimonio aclarativo de CONVERSIÓN DE SUELO de predios que se encuentran en Hectáreas.
3. Cedula de identidad del o los propietarios con firma (vigente).
4. Plano de ubicación a nombre del propietario del predio (emitido con la Ley N° 335/2025).
5. Certificado de ubicación a nombre del propietario (emitido con la Ley N° 335/2025).
6. Boleta de Impuesto de la gestión vigente.
7. Inspección técnica del inmueble (obligatoria).
8. En caso de persona jurídica NIT y poder de Representación.

Artículo 5.- Procedimientos:

I. Presentados todos los requisitos en ventanilla de atención a los contribuyentes de la Dirección Municipal de Catastro, se procederá de acuerdo al reglamento interno para trámites.

I. La Dirección Municipal de Catastro, podrá realizar el reajuste del registro catastral de los predios a solicitud de los propietarios o de Oficio; realizando las tareas de levantamiento de información, física, jurídica y económica de los terrenos rústicos dentro de la zona Urbanizable según de la LEY 335/2025.

II. EL Relevamiento de la información catastral se procederá por medio de la Inspección técnica in situ. Siendo el mecanismo por el cual, un inspector autorizado por la Dirección de Catastro de la Ciudad de Montero, se encuentra capacitado para realizar mediciones en las construcciones y así determinar la superficie de construcción, categoría de construcción, servicios básicos, tipo de vía, entre otros aspectos técnicos, siendo este un requisito indispensable para la continuidad del trámite.

SECCIÓN III

ADECUACIÓN DE BASE IMPOSITIVA.

Artículo 6. Adecuación de Base Impositiva. I. La Dirección Municipal de Recaudaciones, conforme al informe de datos técnicos y legales proporcionados por la Dirección Municipal de Catastro de los inmuebles existentes en los polígonos descrito, se realizará el reajuste de datos técnico en el sistema RUAT, permitiendo modificar la Base impositiva para el cobro de impuesto Municipal sobre la propiedad de bienes Inmuebles (IMPBI). Que aplicara a partir de la siguiente gestión al registro, en conformidad a la Ley Municipal de creación de Impuestos 44/2015, y Decreto Edil 34/2015.

SECCION IV

Requisitos y Procedimientos para la adecuación de Base Imponible del Bien Inmueble.

Artículo 7. Los propietarios, apoderados, acreditados deberá presentar los siguientes requisitos para el Empadronamiento del Bien Inmueble.

- a) Fotocopia simple de Testimonio de Propiedad inscrito en Derechos Reales.
- b) Fotocopia simple de la cédula de Identidad del o de los propietarios.
- c) Fotocopia simple de Plano de ubicación y mensura, actualizado y visado por la dirección del plan regulador y urbanismo (emitido con la Ley N° 335/2025).
- d) Informe técnico elaborado por la Dirección Municipal de Catastro (actualizado).
- e) Fotocopia simple de Folio Real vigente (3 meses de vigencia)
- f) Boleta de Empadronamiento emitida por la Dirección Municipal de Recaudaciones.
- g) Fotocopia simple de la cedula de identidad del gestor de trámite

SECCION V

Artículo 8. Los propietarios, apoderados, acreditados deberá presentar los siguientes requisitos para la Modificación de Datos Técnicos del Inmueble.

- a) Fotocopia simple de Testimonio de Propiedad inscrito en Derechos Reales.
- b) Fotocopia simple de la cédula de Identidad del o de los propietarios.
- c) Fotocopia simple de Plano de ubicación y mensura, actualizado y visado por la dirección del plan regulador y urbanismo (emitido con la Ley N° 335/2025).
- d) Informe técnico elaborado por la Dirección Municipal de Catastro (actualizado).
- e) Fotocopia simple del comprobante de pago del Impuesto municipal a la propiedad de bienes inmuebles de la última gestión.
- f) Fotocopia simple de Folio Real vigente (3 meses de vigencia)
- g) Fotocopia simple de la cedula de identidad del gestor de trámite.

CAPÍTULO III

SECCIÓN I

PROCESO DE URBANIZACION TERRENOS EN POLÍGONOS INCORPORADOS EN AREA URBANIZABLE.

Artículo 9.- Terrenos rustico sujeto a proceso de urbanización. – Los terrenos que son sujeto a la presente reglamentación de la Ley N° 335, se adecuarán conforme a la planificación estructural del Área Urbana, Usos de Suelo, determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial, y normativa contenida en Código de Urbanismo y Obras y sus artículos modificatorios vigente.

SECCIÓN II

REQUISITOS PARA INICIO DE TRAMITE DE URBANIZACION

Artículo 10.- Requisitos para la tramitación de lineamientos. Para solicitar lineamientos dentro de los polígonos a zona urbanizables los solicitantes deberán cumplir a lo establecido por el art. 214 modificado por la Ley Municipal N° 305

1. El propietario deberá Ingresar por secretaria general del Municipio un memorial dirigido al alcalde Municipal solicitando el inicio de trámite y la otorgación de lineamientos Urbanísticos.

Adjuntando los siguientes requisitos en fotocopia simple:

- a. Folio Real - alodial vigente (3 meses de vigencia) con superficie de título expresada en m².
- 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 y mensura actualizado al área urbanizable, emitido por la Dirección del Plan Regulador.
- f. Certificado de Ubicación de Inmueble actualizado al área urbanizable.
- g. Certificado Catastral Vigente actualizado al área urbanizable.
- h. Levantamiento topográfico de terreno rústico (en formato digital y físico Impreso), con todas las construcciones, vías, e infraestructuras existentes, enlazadas a la Red Poligonal en coordenadas WGS-84, adquiriendo 2 puntos de coordenadas en la Dirección del Plan Regulador del GAMM.
- i. 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.
- j. Las coordenadas a utilizarse en los planos es el sistema de coordenadas UTM WGS-84.
- k. Ángulos horizontales en todos los vértices de los límites de la propiedad y las distancias horizontales entre sus vértices.
- l. 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.
- m. Se deberá contemplar en el levantamiento las edificaciones existentes, muros tápiales torres o postes de energía eléctrica y teléfono ductos, manantiales, lagunas, pozos de agua, etc.

I.- Requisitos complementarios.

El trámite deberá ser realizado por el propietario del predio, en caso de existir más de un propietario, o la imposibilidad del mismo para realizar los trámites necesarios, 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.

II. En caso de omisión u observación a algún requisito, se informará al propietario para subsanar lo observado.

SECCIÓN III

OTORGACIÓN DE LINEAMIENTOS.

Artículo 11. Otorgación de lineamientos urbanísticos. –

I. En atención a requerimiento del propietario, la Dirección del Plan Regulador y Urbanismo, emitirá en el plazo de 20 días hábiles los lineamientos urbanísticos conteniendo todos los datos técnicos necesarios, para la realización del proyecto de Urbanización. Plazo desde el día de recepción en oficinas del D.M.P.R.yU de todos los requisitos mencionados, conforme al Art. 215 del Código de Urbanismos.

II. Una vez presentada toda la documentación citada el responsable mediante nota debe informar al urbanizador la conclusión de la presente etapa y el cumplimiento de todos los requisitos exigido para que el urbanizador pueda seguir con las siguientes etapas

CAPÍTULO IV

SECCIÓN I

PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Artículo 12.- APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. El urbanizador, 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 y sus artículos modificatorios. También deberá manifestar si se acoge al art. 262 Y 283 del Código de Urbanismo y Obra, MODIFICADO MENDIANTE LA LEY MUNICIPAL 290 de fecha 23 de febrero de 2023.

2. El departamento de Planificación Urbana, en un plazo no mayor de 20 días hábiles, realizara la revisión al anteproyecto de urbanización, el cumplimiento a todas las disposiciones legales descrita en el numeral 1 del presente artículo, por la cual deberá realizar la respectiva auditoría técnica de cuantificación de áreas. si existiesen observaciones se hará conocer las mismas al urbanizador por escrito, debiendo este subsanarlas, 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 obtención del respectivo *Formulario de Nivel de Categorización Ambiental (FNCA), con categorización de la Autoridad Ambiental Competente Departamental (AACD).*

Así también, el Urbanizador podrá realizar el replanteo topográfico de eje de vías y manzanos, debidamente monumentados los puntos de intersecciones.

3. Cuando el Urbanizador concluya los trabajos topográficos de replanteo, deberá solicitar su verificación a la D.P.R y U, mediante nota escrita, adjuntando plano de replanteo con respectiva planilla de coordenadas. En los siguientes 10 días, el departamento de topografía, realizará respectivo control de calidad, emitiendo un informe técnico de aprobación u observaciones si las hubiese, mismas que serán comunicadas al urbanizador.
4. 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 V

SECCIÓN I

PORCENTAJES DE CESIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS

Artículo 12. (Cesión de Áreas Públicas). -

I.- Si el Urbanizador opta por realizar las cesiones de áreas públicas Municipales del 40% de la superficie total de terreno como está establecido

en el art. 262 del Código de Urbanismo y sus artículos modificatorios. Esta superficie de uso público, será cedida en favor del Gobierno Autónomo Municipal de Montero, por el propietario.

II. En caso excepcional si el urbanizador solicita acogerse a lo establecido por el Art. 262 Numeral 2, de la Ley N° 290, donde indica que podrá ceder el 35% total del terreno a urbanizar y el 5% restante compensará su equivalencia en obras, la superficie de uso público, será cedida en favor del Gobierno Autónomo Municipal de Montero.

III. Y por el 5% de área a compensar con obras. el urbanizador cumpliera los siguientes procedimientos:

a).- Determinación del valor de las obras a compensar.-

1.- El Urbanizador presentará una terna de 3 Arquitectos valuadores, legalmente habilitados, otorgada por el Colegio de Arquitectos de Montero, la Dirección de Plan Regular y urbanismo seleccionará por sorteo uno de ellos y será notificado mediante Nota. En caso de imposibilidad de realizar el trabajo por parte del valuador designado, se sorteará nuevamente entre los otros arquitectos de la terna presentada.

El valuador deberá determinar el promedio entre valor Comercial y Valor Catastral de la superficie Útil y libre de afectaciones a compensar en Obras. El valor catastral m2 del terreno, deberá ser solicitado formalmente por el urbanizador a la Dirección Municipal de Catastro y emitirá informe del valor catastral correspondiente a la zona donde se encuentre la urbanización en proceso.

El informe de avalúo, deberá ser presentado por el valuador, adjuntando declaración Jurada de cumplimiento y responsabilidad penal por la información fidedigna y trabajo que realice, mediante oficio dirigido a la D.M.P.R. y U.

b).- Proyectos de Construcción de Obras

1. En cumplimiento al Artículo 283 Párrafo II, el G.A.M.M, atreves de la D.M.O.P y S.M.O.P y U. determinara las obras a ser construidas en las Áreas públicas que serán cedidas al municipio, de acuerdo a la planificación integral de infraestructura del Municipio, así también podrá ser derivado a consulta y opinión del Colegio de Arquitectos de

Montero, si se tratase de una obra de magnitud o equipamiento primario.

2. Si el urbanizador fuera a pavimentar, no deberá sobre pasar el 20% del total a invertir en obras.
3. El Urbanizador, deberá presentar proyectos de diseño a construir cumpliendo la normativa vigente para obras públicas Municipales que será aprobado y aceptado por la D.M.O.P y S.M.O.PyU, con la siguiente documentación:
 - Plano de Ubicación de obras
 - Presupuesto general de obras por Ítems
 - Análisis de precio unitario
 - Especificaciones técnicas del proyecto
 - Detalle de calidad de obra y materiales
 - Cronograma de ejecución de obra
 - Planos de Construcción.
 - Informe técnico de construcción

c). Ejecución de obras. La ejecución de las obras, estarán sujetas al cronograma presentado y aprobado, descrito en el párrafo anterior.

1. La Dirección de Obras Públicas, asignara Fiscal y Supervisor de Obra, para cumplimiento de todos los parámetros técnicos requeridos para la correcta ejecución y Cronograma establecido.
2. A la conclusión de las Obras, el Urbanizador deberá transferir las mismas al Gobierno Autónomo Municipal de Montero, conforme normativa vigente, y la D.M.O.P, deberá remitir Informe Técnico de conclusión, y recepción de obras a la D.M.P.R y U.

CAPÍTULO VI

ÁREAS DE USO PÚBLICO AL DOMINIO MUNICIPAL

Artículo 12.- 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. 5 (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.- 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

4.- 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.

8.- Toda esta documentación acompañará el proyecto de la urbanización hasta su aprobación y posterior homologación en el Concejo Municipal.

9.- Posterior a la aprobación y homologación del proyecto de urbanización, el interesado, con toda la documentación necesaria, realizara las gestiones ante Notaria de Gobierno para la protocolización de minuta de Cesión y posteriormente en Derechos Reales, el registro de propiedad en favor del Gobierno Autónomo Municipal de Montero, hasta la obtención del folio Real Alodial.

CAPÍTULO VII

TASAS DE APROBACIÓN

Artículo 13.- (Tasas 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 tasas 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 14.- (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 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. Remiro Victor Heredia Mendivil
SECRETARIO MCPAL. DE
OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO
Gov. Autónomo Mucpal. de Montero