

DECRETO MUNICIPAL N° 08 / 2026
REGYS MEDINA PAZ
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE MONTERO

Montero, 03 de julio de 2026.-

VISTOS:

Que la Ley Municipal N° 353 de fecha 09 de diciembre de 2025, tiene por objeto la regularización de terrenos rústicos existentes dentro del Área urbana consolidada del Municipio de Montero que no sufrieron proceso de urbanización en su debido momento.

Que, la Comunicación Interna GAMM – DMPRU – CI N° 198/2026, remitida por el Arq. Jimmy A. Sandoval Terrazas, Director Municipal de Plan Regulador y Urbanismo, por medio de la cual remite el Proyecto de Reglamento de la Ley Municipal N° 353/2025 – Ley Transitoria de Regulación de Terrenos Rústicos a Urbanos.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Estado reconoce la autonomía de los gobiernos autónomos municipales, otorgándoles la facultad de administrar sus recursos y dictar normas administrativas para el ejercicio de sus competencias, en el marco de los principios de legalidad, eficiencia, transparencia, economía y responsabilidad en la gestión pública.

Que, la Constitución Política del Estado, especialmente los artículos 272, 283 y 302, reconocen la autonomía municipal y las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos municipales.

Que, la Ley N° 031, Marco de Autonomías y Descentralización "Andrés Báñez", establece que los gobiernos autónomos municipales ejercen sus competencias mediante la emisión de normas y actos administrativos destinados al cumplimiento de sus fines institucionales.

Que, la Ley N° 482 de Gobiernos Autónomos Municipales faculta a la Máxima Autoridad Ejecutiva a emitir Decretos Municipales para reglamentar la aplicación de las leyes municipales y disponer las medidas administrativas necesarias para la adecuada gestión pública.

Que, mediante Ley Municipal N.º 353 de 09 de diciembre de 2025 se aprobó la "Ley Transitoria de Regularización de Terrenos Rústicos a Urbanos", cuyo objeto es regularizar los terrenos rústicos existentes dentro del área urbana consolidada del Municipio de Montero que no realizaron oportunamente su proceso de urbanización.

Que, la Disposición Final Segunda de la Ley Municipal N° 353/2025 dispone que el Órgano Ejecutivo Municipal emita el Reglamento correspondiente para garantizar su adecuada aplicación y ejecución.

Que, la Dirección Municipal de Plan Regulador y Urbanismo elaboró el Proyecto de Reglamento de la Ley Municipal N° 353/2025, el cual fue sometido a revisión jurídica por la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos.

Que corresponde al Órgano Ejecutivo Municipal aprobar el Reglamento de la Ley Municipal N° 353/2025, a fin de establecer los procedimientos administrativos, técnicos y jurídicos necesarios para su correcta aplicación, garantizando los principios de legalidad, seguridad jurídica, eficiencia administrativa y debido proceso.

POR TANTO:

El Ejecutivo Municipal en uso de sus legítimas atribuciones y competencias, dentro de la jurisdicción territorial del Gobierno Autónomo Municipal de Montero, al amparo de la Constitución Política del Estado, la Ley Marco de Autonomías y Descentralización, Ley 482 "Ley de Gobiernos Autónomos Municipales":

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO.- Aprobar el REGLAMENTO DE LA LEY MUNICIPAL N° 353/2025 "LEY TRANSITORIA DE REGULARIZACION DE TERRENOS RÚSTICOS A URBANOS, para regular el procedimiento administrativo, técnico y jurídico aplicable a los procesos de regularización previstos en dicha Ley, el cual consta de Títulos y Capítulos estructurados de acuerdo a la naturaleza de cada procedimiento, 74 Artículos, Dos Disposiciones Transitorias y Tres Disposiciones Finales, que en Anexos forma parte del presente Decreto.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se instruye a la Dirección Municipal de Comunicación, realizar las acciones correspondientes para la publicación del presente Decreto Municipal y el respectivo Reglamento.

ARTÍCULO TERCERO.- La Secretaria Municipal de Obras Públicas y Urbanismo del Municipio de Montero, queda encargada de la ejecución y cumplimiento del presente Reglamento.

ARTICULO CUARTO.- Quedan Abrogadas y Derogadas todas las disposiciones contrarias al presente Reglamento.

Es dado a los tres días del mes de julio de 2026.-

REGISTRESE, PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE


MSc. Regys Medina Paz
ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE MONTERO


Ing. Ramiro Víctor Heredia Mendivil
SECRETARIO MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO


Abg. Fabriciano Vaca Flores
DIRECTOR MUNICIPAL DE ASUNTOS JURÍDICOS

**PROYECTO DE DECRETO MUNICIPAL
REGLAMENTO A LA LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA N.º 353/2025
"REGLAMENTO DE LA LEY MUNICIPAL AUTONÓMICA DE REGULARIZACIÓN
TRANSITORIA DE PREDIOS RÚSTICOS A URBANOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
MUNICIPAL DE MONTERO"**

**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I
OBJETO, FINALIDAD, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y COMPETENCIA**

Artículo 1. (Objeto).

El presente Reglamento tiene por objeto desarrollar las disposiciones contenidas en la Ley Municipal Autonómica N.º 353/2025, estableciendo los requisitos, condiciones, procedimientos administrativos, criterios técnicos y actuaciones legales para la regularización de predios rústicos ubicados dentro del Área Urbana Homologada del Municipio de Montero, que aún no hubieran concluido su proceso de urbanización, posibilitando la asignación de uso de suelo urbano, la consolidación de áreas de dominio municipal, la determinación de compensaciones económicas cuando corresponda y su incorporación al régimen urbano municipal.

Artículo 2. (Finalidad).

El presente Reglamento tiene por finalidad:

- a) Garantizar la aplicación uniforme de la Ley Municipal Autonómica N.º 353/2025.
- b) Otorgar seguridad jurídica a los propietarios de predios comprendidos dentro del área urbana.
- c) Consolidar la planificación urbana prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plano Director y demás instrumentos de planificación territorial vigentes.
- d) Regular el procedimiento administrativo de regularización de predios rústicos a urbanos.
- e) Consolidar las áreas destinadas al dominio público municipal.
- f) Establecer el procedimiento para la determinación de cesiones obligatorias y compensaciones económicas.
- g) Garantizar la correcta incorporación de los predios regularizados al sistema catastral municipal.

Artículo 3. (Ámbito de aplicación).

I. El presente Reglamento es de aplicación obligatoria para todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarias de predios rústicos ubicados dentro del Área Urbana Homologada del Municipio de Montero que cumplan las condiciones establecidas en la Ley Municipal Autonómica N.º 353/2025.

II. Asimismo, será de cumplimiento obligatorio para todas las unidades organizacionales del Gobierno Autónomo Municipal de Montero que intervengan en el procedimiento administrativo de regularización.

Artículo 4. (Base legal).

El presente Reglamento se sustenta en:

1. La Constitución Política del Estado.
2. La Ley N.º 031 Marco de Autonomías y Descentralización "Andrés Báñez".
3. La Ley N.º 482 de Gobiernos Autónomos Municipales.
4. La Ley N.º 2341 de Procedimiento Administrativo y su reglamentación, en lo aplicable.
5. La Ley Municipal Autonómica N.º 353/2025.
6. El Plan de Ordenamiento Territorial vigente del Gobierno Autónomo Municipal de Montero.
7. El Plano Director del Municipio de Montero y sus modificaciones legalmente aprobadas.
8. El Código de Urbanismo y Obras del Gobierno Autónomo Municipal de Montero.
9. Las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Artículo 5. (Competencia).

I. El Gobierno Autónomo Municipal de Montero ejercerá sus competencias constitucionales y legales en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, administración catastral y planificación urbana mediante las unidades administrativas competentes.

II. La aplicación del presente Reglamento corresponde, en el ámbito de sus atribuciones, a:

- a) Secretaría Municipal de Obras Públicas y Urbanismo.
- b) Dirección del Plan Regulador y Urbanismo.
- c) Dirección Municipal de Catastro.
- d) Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos.
- e) Dirección de Recaudaciones.
- f) Unidad de Topografía.
- g) Las demás unidades administrativas que intervengan conforme a sus competencias.

CAPÍTULO II PRINCIPIOS

Artículo 6. (Principios).

La interpretación y aplicación del presente Reglamento se sujetará a los siguientes principios:

- a) Legalidad.
- b) Seguridad jurídica.
- c) Buena fe.
- d) Verdad material.
- e) Economía procesal.
- f) Celeridad.
- g) Transparencia.
- h) Coordinación institucional.
- i) Eficacia administrativa.
- j) Planificación urbana.
- k) Función social de la propiedad.

I) Prevalencia del interés público sobre el interés particular en materia de ordenamiento territorial.

CAPÍTULO III DEFINICIONES

Artículo 7. (Definiciones).

Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

Predio rústico: Inmueble ubicado dentro del área urbana homologada que mantiene características registrales o catastrales de terreno rústico y que aún no ha concluido el procedimiento de urbanización previsto por la normativa municipal.

Regularización: Procedimiento administrativo excepcional mediante el cual se adecuan los datos técnicos, urbanísticos, catastrales y registrales del predio a la planificación urbana vigente.

Área útil: Superficie del predio que permanece a favor del propietario una vez deducidas las áreas destinadas al dominio público municipal.

Área de cesión obligatoria: Superficie destinada a vías, áreas verdes, equipamiento u otros fines públicos que debe incorporarse al dominio municipal conforme al Código de Urbanismo y Obras y la planificación urbana vigente.

Compensación económica: Pago sustitutivo que corresponde efectuar cuando, conforme a la Ley Municipal Autonómica N.º 353/2025, no sea materialmente posible consolidar la totalidad del porcentaje de cesión obligatoria.

Auditoría Técnica: Evaluación técnica integral realizada por la Dirección del Plan Regulador y Urbanismo destinada a verificar la ubicación geográfica del predio, sus afectaciones urbanísticas, superficie útil, áreas de dominio público, compatibilidad con el Plano Director, cálculo de compensaciones económicas y demás aspectos técnicos necesarios para resolver el procedimiento.

Plano de Uso de Suelo: Documento técnico oficial aprobado por el Gobierno Autónomo Municipal de Montero que refleja la configuración definitiva del inmueble, las áreas públicas consolidadas, las áreas útiles y los datos necesarios para la actualización catastral y registral.

Artículo 8. (Interpretación).

Las disposiciones del presente Reglamento deberán interpretarse de manera sistemática, conforme a la Constitución Política del Estado, la legislación nacional vigente, la Ley Municipal Autonómica N.º 353/2025 y los instrumentos de planificación territorial del Gobierno Autónomo Municipal de Montero, privilegiando la protección del interés público, el ordenamiento territorial y la seguridad jurídica.

TÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

CAPÍTULO I CONDICIONES DE ADMISIBILIDAD

Artículo 9. (Predios susceptibles de regularización).

I. Podrán acogerse al procedimiento de regularización establecido por la Ley Municipal Autonómica N.º 353/2025 los predios que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Encontrarse ubicados dentro del Área Urbana Homologada del Municipio de Montero.
- b) Contar con antecedente de derecho propietario inscrito en Derechos Reales mínimo un año anterior a la promulgación de la Ley 353.
- c) Mantener la condición registral o catastral de predio rústico.
- d) No haber realizado un procedimiento de urbanización conforme al Código de Urbanismo y Obras.
- e) Tener una superficie igual o menor a diez mil metros cuadrados (10.000,00 m²).

II. El acogimiento al presente procedimiento no convalida derechos de propiedad, conflictos de linderos, superposiciones de dominio ni controversias judiciales existentes.

Artículo 10. (Condiciones urbanísticas).

Los predios objeto del presente Reglamento deberán adecuarse a los parámetros establecidos en:

1. El Plan de Ordenamiento Territorial.
2. El Plano Director vigente.
3. El Código de Urbanismo y Obras y sus modificaciones.
4. Las normas técnicas municipales aplicables.

Artículo 11. (Parámetros mínimos de lote).

La regularización deberá respetar los parámetros urbanísticos mínimos establecidos por el Código de Urbanismo y Obras del Gobierno Autónomo Municipal de Montero.

Como referencia mínima:

- Superficie mínima: 150,00 m².
- Frente mínimo: 6,00 metros.
- Frente mínimo para lotes en esquina: 10,00 metros.
- Superficie mínima para lotes en esquina: 250,00 m².
- Superficie máxima susceptible de regularización: 10.000,00 m².

Cuando el Código de Urbanismo y Obras sea modificado, estos parámetros se entenderán automáticamente actualizados sin necesidad de modificar el presente Reglamento.

CAPÍTULO II REQUISITOS

Artículo 12. (Requisitos documentales).

La solicitud de regularización deberá presentarse mediante memorial dirigido a la Máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Municipal de Montero, adjuntando la siguiente documentación:

- a) Memorial de solicitud.
- b) Folio Real actualizado emitido por Derechos Reales.
- c) Plano del predio rústico actualizado.
- d) Documento de identidad del propietario o propietarios.
- e) Comprobante del pago del impuesto municipal de la última gestión exigible.
- f) Certificado Catastral vigente.
- g) Levantamiento topográfico georreferenciado.
- h) Planilla de coordenadas WGS-84.
- i) Comprobante de adquisición de puntos geodésicos municipales.
- j) Poder Notarial, cuando corresponda.

Artículo 13. (Pluralidad de propietarios).

Cuando el derecho propietario corresponda a varias personas:

- I. La solicitud deberá ser presentada por todos los copropietarios.
- II. Alternativamente podrá intervenir un representante común mediante Poder Especial otorgado ante Notario de Fe Pública.
- III. El mandato deberá contener facultades expresas para:
 - a) Tramitar la regularización.
 - b) Suscribir documentos.
 - c) Aceptar observaciones.
 - d) Realizar cesiones obligatorias.
 - e) Suscribir minutas.
 - f) Gestionar inscripciones registrales.

Artículo 14. (Veracidad de la documentación).

Toda la documentación presentada tendrá carácter de declaración jurada respecto de su autenticidad.

La presentación de información falsa, adulterada o inexacta dará lugar al rechazo del trámite, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan.

CAPÍTULO III ADMISIÓN DEL TRÁMITE

Artículo 15. (Recepción).

La documentación será recepcionada por la Ventanilla Única del Gobierno Autónomo Municipal de Montero, registrándose la fecha y hora de ingreso.

Artículo 16. (Revisión de requisitos).

La Dirección del Plan Regulador verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Reglamento dentro del plazo máximo de cinco (5) días hábiles administrativos.

Artículo 17. (Observaciones).

Cuando la documentación resulte incompleta o presente inconsistencias formales, la Dirección del Plan Regulador emitirá Informe de Observaciones debidamente fundamentado.

Las observaciones deberán ser específicas, claras y precisas.

No podrán formularse observaciones sucesivas respecto de documentación que pudo haber sido observada inicialmente.

Artículo 18. (Subsanación).

El solicitante dispondrá de diez (10) días hábiles administrativos para subsanar las observaciones formuladas.

A solicitud fundamentada del interesado, dicho plazo podrá prorrogarse por una sola vez hasta cinco (5) días hábiles adicionales.

Artículo 19. (Rechazo).

Corresponderá el rechazo del trámite cuando:

- a) No se subsanen las observaciones dentro del plazo otorgado.
 - b) El inmueble no se encuentre dentro del Área Urbana Homologada.
 - c) Exista imposibilidad legal para la regularización.
 - d) Se evidencie documentación falsa.
 - e) El predio exceda la superficie máxima establecida por la Ley Municipal.
 - f) Exista resolución judicial que impida la prosecución del procedimiento.
- El rechazo deberá ser dispuesto mediante Resolución Administrativa debidamente motivada.

Artículo 20. (Admisión definitiva).

Verificado el cumplimiento de todos los requisitos, la Dirección del Plan Regulador Admitirá y dispondrá el inicio de la Auditoría Técnica prevista en el presente Reglamento.

TÍTULO IV

CESIÓN DE ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO Y COMPENSACIÓN PECUNIARIA

CAPÍTULO I

RÉGIMEN GENERAL DE CESIÓN

Artículo 29. (Principio de Cesión Obligatoria).

I. Todo predio sujeto al procedimiento de regularización deberá adecuarse a la planificación urbana vigente, garantizando la consolidación de las áreas destinadas al dominio público municipal.

II. La cesión de áreas constituye una carga urbanística inherente al proceso de regularización y tendrá por finalidad asegurar la disponibilidad de espacios destinados a circulación vial, áreas verdes, equipamientos y demás bienes de dominio público.

III. La cesión obligatoria se determinará conforme al Código de Urbanismo y Obras, al Plano Director, al Plan de Ordenamiento Territorial y a la Ley Municipal Autonómica N.º 353/2025.

Artículo 30. (Naturaleza Jurídica).

La cesión de áreas destinadas al dominio público constituye una transferencia gratuita, obligatoria e irrevocable a favor del Gobierno Autónomo Municipal de Montero, por mandato de la Ley y como condición para la aprobación del proceso de regularización.

Artículo 31. (Áreas susceptibles de cesión).

Podrán constituir áreas de cesión obligatoria, entre otras:

- a) vías públicas;
- b) avenidas;
- c) calles;
- d) pasajes;
- e) parques;
- f) plazas;
- g) áreas verdes;
- h) equipamientos urbanos;
- i) equipamientos institucionales;
- j) franjas de protección;
- k) áreas destinadas a infraestructura pública;
- l) cualquier otra prevista en la planificación urbana.

**CAPÍTULO II
DETERMINACIÓN DE LA CESIÓN**

Artículo 32. (Determinación Técnica).

La superficie destinada a cesión será establecida exclusivamente mediante el Informe Técnico de Regularización emitido por la Dirección del Plan Regulador y Urbanismo.

La determinación deberá sustentarse en:

1. levantamiento topográfico georreferenciado;
2. superposición cartográfica;
3. Plano Director vigente;
4. Plan de Ordenamiento Territorial;
5. Código de Urbanismo y Obras;
6. memoria de cálculo.

Artículo 33. (Criterios de Determinación).

Para determinar la superficie de cesión obligatoria se considerará:

- a) la superficie total del inmueble;
- b) la superficie afectada por vías;
- c) áreas verdes;
- d) equipamientos;

e) otras áreas públicas previstas por la planificación urbana.

Toda determinación deberá encontrarse debidamente fundamentada técnica y legalmente.

CAPÍTULO III COMPENSACIÓN PECUNIARIA

Artículo 34. (Procedencia).

Procederá la compensación pecuniaria únicamente cuando:

- I. El predio no presente afectaciones físicas que permitan consolidar la totalidad del porcentaje de cesión establecido por la normativa urbanística.
- II. La Ley Municipal Autonómica N.º 353/2025 autorice expresamente la sustitución parcial de la cesión física mediante compensación económica.
- III. Exista Informe Técnico de Regularización que determine la imposibilidad material de consolidar las áreas de cesión correspondientes.

Artículo 35. (Base de cálculo).

La compensación pecuniaria será calculada considerando:

- a) la superficie que debía ser objeto de cesión;
- b) el porcentaje establecido por la normativa municipal;
- c) el valor catastral vigente por metro cuadrado determinado por la Dirección Municipal de Catastro.

El cálculo deberá constar expresamente en el Informe Técnico de Regularización.

Artículo 36. (Determinación del monto).

La Dirección del Plan Regulador y Urbanismo elaborará la memoria de cálculo de la superficie objeto de compensación.

Con base en dicha información, la Dirección Municipal de Recaudaciones emitirá la liquidación correspondiente, utilizando el sistema municipal RUAT.

La liquidación deberá contener:

1. superficie total del predio;
2. superficie de cesión;
3. superficie compensable;
4. valor catastral unitario;
5. monto total a cancelar;

Artículo 37. (Pago).

El pago deberá efectuarse en las entidades financieras autorizadas mediante la boleta de liquidación oficial emitida por el Gobierno Autónomo Municipal de Montero.

El comprobante de pago constituirá requisito indispensable para la prosecución del procedimiento administrativo.

Artículo 38. (Destino de los recursos).

Los recursos provenientes de la compensación pecuniaria deberán incorporarse al presupuesto institucional conforme a la normativa financiera vigente y destinarse

preferentemente a la adquisición, habilitación, recuperación o mejoramiento de bienes de dominio público, infraestructura vial, áreas verdes, parques, equipamientos urbanos y demás obras de interés colectivo.

CAPÍTULO IV SUPUESTOS ESPECIALES

Artículo 39. (Predios sin afectación física).

Cuando el Informe Técnico de Regularización determine que el predio no presenta afectaciones por vías públicas, áreas verdes o equipamientos, el administrado deberá efectuar únicamente la compensación pecuniaria prevista por la Ley Municipal Autonómica N.º 353/2025, sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos establecidos en el presente Reglamento.

Artículo 40. (Predios con afectación parcial).

Cuando el porcentaje de afectación sea inferior al porcentaje de cesión exigido por la normativa urbanística:

- I. El propietario transferirá gratuitamente al Gobierno Autónomo Municipal de Montero la superficie efectivamente afectada.
- II. El saldo restante será objeto de compensación pecuniaria, conforme a la metodología prevista en este Reglamento.

Artículo 41. (Predios con afectación igual o superior al porcentaje exigido).

Cuando la superficie afectada alcance o supere el porcentaje mínimo de cesión establecido por el Código de Urbanismo y Obras, el propietario únicamente deberá formalizar la transferencia gratuita de dichas áreas al Gobierno Autónomo Municipal de Montero, sin que corresponda compensación económica adicional.

Artículo 42. (Formalización de la cesión).

La cesión obligatoria se perfeccionará mediante:

- a) Resolución Administrativa de aprobación del proceso de regularización;
- b) Minuta de transferencia gratuita;
- c) Protocolización ante Notaría de Gobierno o Notaría de Fe Pública competente, según corresponda a la normativa vigente;
- d) Inscripción en Derechos Reales, cuando sea legalmente procedente;
- e) Actualización del Registro Catastral Municipal.

La transferencia tendrá carácter definitivo e irrevocable.

Artículo 43. (Prohibición).

No podrá aprobarse ningún trámite de regularización mientras no se haya cumplido íntegramente la cesión obligatoria de áreas públicas o, en su caso, la compensación pecuniaria establecida por la Ley Municipal Autonómica N.º 353/2025 y el presente Reglamento.

TÍTULO V PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 44. (Naturaleza del procedimiento).

El procedimiento administrativo de regularización constituye el conjunto de actuaciones técnicas, jurídicas y administrativas destinadas a verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley Municipal Autonómica N.º 353/2025 y el presente Reglamento, concluyendo con la emisión de la Resolución Administrativa de Regularización.

Artículo 45. (Principios procedimentales).

Además de los principios establecidos en el presente Reglamento, el procedimiento se desarrollará conforme a los principios de:

- a) impulso de oficio;
- b) informalismo en favor del administrado;
- c) debido proceso administrativo;
- d) verdad material;
- e) eficacia;
- f) coordinación interinstitucional;
- g) seguridad jurídica;
- h) motivación de los actos administrativos.

Artículo 46. (Etapas del procedimiento).

El procedimiento comprenderá las siguientes etapas:

1. Presentación de la solicitud.
2. Revisión documental.
3. Admisión.
4. Evaluación Técnica Urbanística.
5. Determinación de afectaciones.
6. Determinación de cesiones o compensaciones.
7. Pago de obligaciones económicas.
8. Replanteo y verificación topográfica.
9. Elaboración de informes técnicos y jurídicos.
10. Emisión de la Resolución Administrativa de Regularización.
11. Formalización de la cesión de áreas públicas.
12. Actualización catastral.
13. Inscripción registral.



CAPÍTULO II EVALUACIÓN TÉCNICA

Artículo 47. (Inicio).

Admitido el trámite, la Dirección del Plan Regulador iniciará la Evaluación Técnica Urbanística.

Artículo 48. (Informe Técnico de Regularización).

Concluida la evaluación se elaborará un Informe Técnico de Regularización que contendrá, como mínimo:

- a) antecedentes;
- b) descripción del inmueble;
- c) análisis cartográfico;
- d) análisis urbanístico;
- e) determinación de afectaciones;
- f) cuadro de superficies;
- g) determinación del área útil;
- h) cálculo de compensación económica;
- i) plano de regularización;
- j) conclusiones;
- k) recomendación.

Este informe tendrá carácter vinculante para las actuaciones posteriores, salvo error material debidamente fundamentado.

Artículo 49. (Verificación Topográfica).

Cuando corresponda, el propietario efectuará el replanteo físico de los nuevos límites del predio mediante profesional competente.

La Unidad Municipal de Topografía verificará la correspondencia entre el replanteo ejecutado y el Plano de Regularización aprobado.

El resultado constará en Informe de Verificación Topográfica.

CAPÍTULO III ACTUACIONES JURÍDICAS

Artículo 50. (Informe Jurídico).

Concluida la evaluación técnica y acreditado el cumplimiento de las obligaciones económicas, el expediente será remitido a la Dirección de Asuntos Jurídicos.

La Dirección emitirá Informe Jurídico verificando:

- a) competencia;
- b) legalidad del procedimiento;
- c) derecho propietario;
- d) cumplimiento de requisitos;
- e) procedencia de la cesión;
- f) viabilidad legal para la emisión de la Resolución Administrativa.

Artículo 51. (Resolución Administrativa de Regularización).

Verificados los antecedentes técnicos y jurídicos, la Máxima Autoridad Ejecutiva o la autoridad delegada emitirá Resolución Administrativa de Regularización.

La Resolución deberá contener:

1. antecedentes;
2. fundamentación técnica;
3. fundamentación jurídica;
4. descripción del inmueble;
5. superficie total;
6. superficie útil;
7. superficie cedida;
8. compensación económica;
9. aprobación del Plano de Regularización;
10. autorización para actualización catastral;
11. autorización para la formalización de la transferencia de áreas públicas;
12. autorización para la inscripción registral correspondiente.

Artículo 52. (Contenido mínimo).

La Resolución Administrativa deberá encontrarse debidamente motivada, indicando expresamente:

- a) normas aplicables;
- b) fundamentos técnicos;
- c) fundamentos jurídicos;
- d) derechos y obligaciones del administrado;
- e) recursos administrativos procedentes.

**CAPÍTULO IV
FORMALIZACIÓN**

Artículo 53. (Transferencia de áreas públicas).

Cuando corresponda cesión de áreas públicas, la Dirección Municipal de Asuntos Jurídicos elaborará la Minuta de Transferencia Gratuita y los instrumentos legales necesarios para su protocolización e inscripción.

Artículo 54. (Actualización catastral).

Concluidas las actuaciones jurídicas, el expediente será remitido a la Dirección Municipal de Catastro.

La Dirección conforme reglamento de procedimientos elaborará Informe Catastral que será remitido a Dirección Municipal de Recaudaciones quien se encargará de actualizar en el Sistema RUAT:

- a) superficie útil;
- b) código catastral;
- c) uso de suelo;
- d) ubicación catastral;
- e) registro gráfico;

f) base imponible.

La actualización catastral se sustentará exclusivamente en el Plano de Regularización aprobado.

Artículo 55. (Actualización tributaria).

La Dirección Municipal de Recaudaciones actualizará la base imponible del inmueble conforme a la nueva clasificación urbana y al valor catastral vigente.

Las obligaciones tributarias derivadas del cambio de uso de suelo surtirán efecto a partir de la gestión fiscal siguiente a la conclusión del procedimiento administrativo, salvo disposición legal expresa en contrario.

Artículo 56. (Registro en Derechos Reales).

Concluidas las actuaciones municipales, el propietario gestionará la inscripción de los nuevos datos técnicos y jurídicos del inmueble ante la oficina de Derechos Reales, conforme a la normativa registral vigente.

La inscripción constituirá la etapa final del procedimiento administrativo de regularización.

CAPÍTULO V PLAZOS

Artículo 57. (Plazo máximo del procedimiento).

El procedimiento administrativo deberá concluir en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles administrativos, computables desde la admisión de la solicitud hasta la emisión de la Resolución Administrativa de Regularización.

No serán computables:

- a) los plazos otorgados al administrado para subsanar observaciones;
- b) el tiempo requerido para efectuar pagos;
- c) el tiempo correspondiente a protocolización e inscripción en Derechos Reales;
- d) los casos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente acreditados.

Artículo 58. (Responsabilidad administrativa).

El incumplimiento injustificado de los plazos establecidos en el presente Reglamento generará responsabilidad administrativa para los servidores públicos, conforme a la normativa vigente, sin perjuicio de las acciones disciplinarias que correspondan.

Artículo 59. (Recursos administrativos).

Contra las Resoluciones Administrativas emitidas en aplicación del presente Reglamento procederán los recursos administrativos previstos por la Ley N.º 2341 de Procedimiento Administrativo y la normativa municipal aplicable.



TÍTULO VI DEL REGISTRO CATASTRAL, CONTROL POSTERIOR Y EFECTOS DE LA REGULARIZACIÓN

CAPÍTULO I REGISTRO CATASTRAL Y ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN

Artículo 60. (Actualización del Registro Catastral).

I. Concluido el procedimiento administrativo y ejecutoriada la Resolución Administrativa de Regularización, la Dirección Municipal de Catastro procederá a la actualización integral del registro catastral del inmueble.

II. La actualización comprenderá, según corresponda:

- a) Código catastral.
- b) Superficie útil definitiva.
- c) Uso de suelo.
- d) Distrito Municipal.
- e) Unidad Vecinal.
- f) Manzano.
- g) Número de lote.
- h) Valor catastral.
- i) Registro gráfico digital.
- j) Base de datos geoespacial institucional.

Artículo 61. (Plano de Uso de Suelo y Certificado de ubicación de Inmueble).

I. El Plano de Uso de Suelo y Certificado de ubicación de Inmueble emitido por Plan Regulador y Urbanismo sera único documento técnico válido para la actualización catastral del inmueble.

II. Ninguna unidad administrativa podrá modificar sus datos técnicos sin resolución expresa emitida por la autoridad competente.

Artículo 62. (Interoperabilidad institucional).

La Dirección del Plan Regulador, la Dirección Municipal de Catastro, la Dirección de Recaudaciones y las demás unidades competentes deberán mantener interoperabilidad de la información técnica y jurídica del inmueble, garantizando la actualización permanente de sus registros.

CAPÍTULO II EFECTOS DE LA REGULARIZACIÓN

Artículo 63. (Efectos administrativos).

La Resolución Administrativa de Regularización producirá los siguientes efectos:

- a) Reconocer técnicamente la incorporación del predio al régimen urbano municipal.
- b) Aprobar el Plano de Uso de Suelo
- c) Consolidar la superficie útil resultante.
- d) Consolidar las áreas públicas transferidas al dominio municipal.

- e) Autorizar la actualización catastral.
- f) Permitir la actualización tributaria.
- g) Servir de antecedente técnico para la inscripción de los nuevos datos en Derechos Reales.

Artículo 64. (Alcance de la regularización).

La regularización prevista en el presente Reglamento tendrá únicamente efectos técnicos, administrativos, urbanísticos y catastrales.

No constituye reconocimiento, declaración, saneamiento, constitución ni convalidación del derecho propietario, ni modifica situaciones jurídicas previamente definidas por autoridad judicial competente.

Artículo 65. (Actualización tributaria).

La incorporación del inmueble al régimen urbano producirá efectos tributarios a partir de la gestión fiscal siguiente a la conclusión del procedimiento administrativo, conforme a la normativa tributaria municipal vigente.

**TÍTULO VII
CONTROL POSTERIOR**

**CAPÍTULO I
VERIFICACIÓN**

Artículo 66. (Control posterior).

El Gobierno Autónomo Municipal de Montero podrá efectuar verificaciones técnicas, jurídicas y catastrales posteriores a la regularización, con el objeto de comprobar la veracidad de la documentación presentada y el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ley Municipal Autonómica N.º 353/2025 y el presente Reglamento.

Artículo 67. (Facultades de verificación).

Las unidades técnicas competentes podrán:

- a) realizar inspecciones;
- b) solicitar documentación complementaria;
- c) efectuar mediciones;
- d) realizar verificaciones geoespaciales;
- e) comparar información registral y catastral;
- f) emitir informes técnicos.

Artículo 68. (Documentación falsa).

Cuando se evidencie que la regularización fue obtenida mediante documentación falsa, alterada o fraudulenta, la autoridad competente dispondrá el inicio de las acciones administrativas, civiles y penales que correspondan, sin perjuicio de la revisión de oficio de los actos administrativos emitidos, conforme a la normativa aplicable.

Artículo 69. (Errores materiales).

Los errores materiales, aritméticos o de transcripción podrán ser corregidos de oficio o a solicitud de parte, mediante Resolución Administrativa, siempre que no alteren el fondo de la decisión ni afecten derechos de terceros.

CAPÍTULO II RESPONSABILIDADES

Artículo 70. (Responsabilidad del administrado).

El propietario o su representante legal será responsable por la autenticidad y exactitud de la documentación e información técnica presentada durante el procedimiento de regularización.

Artículo 71. (Responsabilidad de los profesionales).

Los planos, levantamientos topográficos, memorias técnicas y demás documentos elaborados por profesionales habilitados se presumirán auténticos, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil, ética o penal que pudiera derivarse por falsedad, negligencia o incumplimiento de las normas técnicas aplicables.

Artículo 72. (Responsabilidad de los servidores públicos).

Los servidores públicos que intervengan en el procedimiento responderán por los actos realizados en ejercicio de sus funciones conforme a la Constitución Política del Estado, la Ley N.º 1178, la Ley N.º 482, la Ley N.º 2341 y demás normativa aplicable.

TÍTULO VIII DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO I INTERPRETACIÓN E INTEGRACIÓN NORMATIVA

Artículo 73. (Interpretación).

Las disposiciones del presente Reglamento deberán interpretarse de manera sistemática, privilegiando el interés público, la planificación urbana, la seguridad jurídica y la función social de la propiedad.

Artículo 74. (Normativa supletoria).

En todo lo no previsto expresamente en el presente Reglamento se aplicarán, según corresponda:

- a) la Constitución Política del Estado;
- b) la Ley N.º 031 Marco de Autonomías y Descentralización;
- c) la Ley N.º 482 de Gobiernos Autónomos Municipales;
- d) la Ley N.º 2341 de Procedimiento Administrativo;

- e) el Código de Urbanismo y Obras del Gobierno Autónomo Municipal de Montero;
- f) el Plan de Ordenamiento Territorial;
- g) el Plano Director vigente;
- h) las demás disposiciones legales aplicables.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Primera.

Los trámites iniciados con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación conforme a las disposiciones vigentes al momento de su inicio, salvo solicitud expresa del interesado para acogerse al presente Reglamento, cuando ello resulte jurídicamente procedente.

Disposición Transitoria Segunda.

La Dirección del Plan Regulador adecuará los formularios, formatos técnicos, manuales y procedimientos internos necesarios para la aplicación del presente Reglamento en un plazo máximo de treinta (30) días calendario computables a partir de su entrada en vigencia.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final Primera.

La Máxima Autoridad Ejecutiva podrá aprobar, mediante Resolución Administrativa, los instructivos, protocolos, guías técnicas y formularios necesarios para la correcta aplicación del presente Reglamento, sin modificar su contenido sustancial.

Disposición Final Segunda.

Las modificaciones al presente Reglamento deberán efectuarse mediante el instrumento normativo correspondiente, observando el procedimiento previsto por la normativa municipal vigente.

Disposición Final Tercera.

El presente Reglamento entrará en vigencia a partir de la publicación del Decreto Municipal que lo apruebe.

Arq. Jimmy Alcazar
DIR. MCPAL DE PLAN REGULADOR URBANISMO
Gobierno Autónomo Municipal de Montero

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