

*LEY MUNICIPAL N° 301  
Del 10 de octubre de 2023*

*GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE MONTERO*

*ABG. REGYS MEDINA PAZ  
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE MONTERO*

*“LEY DE SIMPLIFICACIÓN TÉCNICA DE PROCESOS DE URBANIZACIÓN DE TERRENOS  
RÚSTICOS”*

*CAPITULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES*

*Artículo 1.- (OBJETO). La presente Ley Municipal tiene por objeto la simplificación del trámite de urbanización de terrenos rústicos existentes dentro de la mancha urbana del Municipio de Montero, que no han sido susceptibles de proceso de urbanización debido a diversos factores técnicos y administrativos.*

*Artículo 2.- (ÁMBITO DE APLICACIÓN). I. La presente Ley Municipal, es de aplicación para todas las personas naturales y/o jurídicas, propietarias de terrenos rústicos con una superficie mínima de 10.000,01 m<sup>2</sup>, hasta una superficie de 160.000,00 m<sup>2</sup>, zonificados conforme al Plan de Ordenamiento Territorial de Montero – PLOT aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 021/2008 del 29/05/2008, que no hayan realizado su proceso de urbanización en la jurisdicción del Municipio de Montero.*

*II.- Para acogerse a lo determinado en la presente ley, los propietarios deberán tener una inscripción en Derechos Reales con un (1) año mínimo de anticipación a la publicación de la presente ley.*

*Artículo 3.- (DEFINICIONES). Para fines de aplicación de la presente Ley, se adoptan las siguientes definiciones:*

- a. Proceso simplificado de urbanización: Proceso de ajuste técnico-jurídico sobre asentamientos humanos irregulares, consolidados al margen de la planificación urbanística dentro de la mancha urbana, con el fin de adecuar la situación jurídica de su terreno con la trama urbana, para la obtención del registro catastral y el plano de ubicación y mensura con su respectivo uso de suelo correspondiente a la zona.*
- b. Terrenos rústicos no urbanizados: Áreas rústicas que se encuentran dentro de la mancha urbana aprobada del Municipio de Montero, que no han sido urbanizados.*
- c. Planimetría: Representación gráfica georeferenciada de un asentamiento humano urbano consolidado, respetando normas técnicas de graficación, susceptible de diseño urbano posterior a la regularización.*
- d. Lineamientos urbanísticos: Caracteres técnicos emitidos por el Plan Regulador, en base a normativas técnicas vigentes, como bases para plantear un proyecto urbanístico.*
- e. Áreas de Uso Público: Son aquellas superficies de terreno destinadas al uso irrestricto de la comunidad, conforme a la descripción señalada en el Art. 31 de la Ley N° 482 de Gobiernos Autónomos Municipales.*
- f. Urbanizador: Persona natural o jurídica que tiene derecho de propiedad sobre un inmueble rustico dentro de la mancha urbana, que pretende urbanizar su terreno conforme a la presente ley.*
- g. Oficina Técnica: Unidad Técnica del Gobierno Autónomo Municipal de Montero con competencia, quien es la encargada de llevar a cabo los procesos de urbanización en la jurisdicción del Municipio de Montero.*
- h. Lote de Terreno: Espacio de terreno rustico procedente de la división de una superficie de mayor extensión, no urbanizado.*

- i. *Catastro Urbano: Inventario público valorado, de carácter gráfico y alfanumérico de los bienes inmuebles existentes en un área geoméricamente determinada.*

**Artículo 4.- (FINES).** *Son fines de la presente Ley Municipal los siguientes:*

- a. *Ordenamiento territorial de manera armoniosa, con condiciones de habitabilidad óptimas para los ciudadanos del municipio.*
- b. *Regularizar la situación técnica de los terrenos que no han podido ser urbanizados por falta de condiciones técnicas y legales.*
- c. *Otorgar seguridad jurídica a las personas que quieran urbanizar en el municipio.*
- d. *Asegurar una correcta parcelación de terrenos para brindar seguridad jurídica a los habitantes del municipio que quieran comprar lotes de terrenos a los urbanizadores.*
- e. *Mejorar la accesibilidad en las zonas a urbanizar.*
- f. *Facilitar la obtención del derecho propietario de los habitantes del municipio.*
- g. *Agilizar la tramitación de procedimientos municipales del catastro urbano.*
- h. *Recaudar recursos a través de las tasas municipales por concepto de la tramitación de estos procesos de urbanización.*
- i. *Captación de mayores recursos por impuestos para beneficio de los habitantes del Municipio.*
- j. *Apoyo a la industria y comercio.*

## **CAPITULO II DE LOS TERRENOS A URBANIZAR**

**Artículo 5.- (TERRENOS RÚSTICOS SUJETOS A SIMPLIFICACIÓN DE PROCESO DE URBANIZACIÓN).** *Los terrenos rústicos que son sujetos del proceso simplificado de urbanización de la presente ley municipal, se adecuarán conforme a la sectorización estructural del Área Urbana descrita en el Código de Urbanismo y Obra.*

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

- a) *Terrenos Menores;*
- b) *Terrenos Medianos;*
- c) *Terrenos Grandes.*

**Artículo 6.- (TERRENOS MENORES).** *Son terrenos rústicos, con una superficie máxima a urbanizar de 30.000,00 m<sup>2</sup>, destinadas para vivienda, con usos de suelo: Residencial, Mixto, Comercial, Servicios, Talleres y otros que por su clasificación sea necesario.*

**Artículo 7.- (TERRENOS MEDIANOS).** *Son terrenos rústicos, con superficie máxima a urbanizar de 60.000,00 m<sup>2</sup>, destinados a fines sociales, con usos de suelo: Educativo, Asistencial, Socio Cultural – Religioso, Recreativo Deportivo y Turístico.*

**Artículo 8.- (TERRENOS GRANDES).** *Son terrenos rústicos, con superficie máxima a urbanizar de 160.000,00 m<sup>2</sup>, destinados al desarrollo industrial y comercial, con usos de suelo: Depósitos, Talleres e Industrial.*

## **CAPÍTULO III PROCESO SIMPLIFICADO DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 9.- (INSTANCIAS DEL PROCESO SIMPLIFICADO DE URBANIZACIÓN).** *El proceso administrativo y técnico de aprobación de urbanizaciones simplificado, deberá seguir las siguientes instancias:*

1. *Obtención de Lineamiento;*
2. *Presentación de Proyecto Urbanístico y Replanteo;*
3. *Aprobación de Proyecto;*

4. Licencia de Urbanización.

**Artículo 10.- (OBTENCIÓN DE LINEAMIENTO).**

*I. El urbanizador deberá solicitar los "Lineamientos Urbanísticos" a la instancia técnica del Gobierno Autónomo Municipal de Montero, para lo cual, deberá presentar los siguientes requisitos:*

- a) Documentos que acrediten su derecho propietario, inscritos en las oficinas de Derechos Reales.
- b) Levantamiento Topográfico del terreno rústico enlazadas en la Red Poligonal en Coordenadas WGS-84, adquiriendo 2 puntos de coordenadas del G.A.M.M. Acreditando por comprobante de pago; el mismo que deberá estar interrelacionado con la trama urbana colindante con un área de 150 m. a la redonda y presentando en forma digital y plano impreso, adjuntando planillas de coordenadas.
- c) Relevamiento de construcciones existentes en el terreno (Si las hubiesen).
- d) Plano de Terreno Rústico actualizado emitido por la Dirección de Plan Regulador.
- e) Boleta de Pago de Impuesto del terreno de la última gestión.
- f) Pago de Tasas Municipales.

*II. Luego de cumplidos todos los requisitos descritos anteriormente, la instancia técnica otorgará los lineamientos solicitados. Si no se encuentra conforme a la presente ley, los rechazará mediante resolución motivada.*

*III. En caso de que el terreno a urbanizar, se encuentre dentro del área de intervención de algún Proyecto o programa del Plan de Ordenamiento establecido en el PLOT, la oficina técnica hará conocer por escrito los procedimientos a seguir según el caso, si el Plan, Programa o Proyecto:*

- i. Se está implementando.
- ii. Esté por implementarse en el corto plazo.
- iii. Su implementación está siendo prevista para el mediano o largo plazo.

**Artículo 11.- (PRESENTACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO Y REPLANTEO).**

*I. El urbanizador, a través de un profesional proyectista, deberá presentar el proyecto de urbanización una vez obtenido el lineamiento, el cual deberá ser presentado con los siguientes requisitos:*

- a) Toda la documentación obtenida al cumplimiento del Art. 10 de la presente ley.
- b) Proyecto de Urbanización y Parcelamiento en escala 1:1.000., referenciados a coordenadas GSW-84 del terreno, área o sector a urbanizar, conteniendo como mínimo:

- Estructura Vial
- Amanzanamiento de Áreas Públicas y Privadas
- Parcelamiento
- Planilla de Lotes

*II. Si el terreno a urbanizar presenta: cursos de agua, arroyos, bosques; Derechos de vías de oleoductos, gasoductos, líneas de alta tensión, ferrovías, etc., deberá acompañar el Plano Morfológico en escala 1: 2.500 mostrando propuestas del tratamiento urbanístico de los cursos de agua o instalaciones existentes y del tratamiento paisajístico.*

*III. Si el terreno a urbanizar presenta edificaciones pre existentes a la puesta en vigencia de la presente ley, que no se puedan modificar debido a la clase de estructura y al uso que se le esté dando, deberá presentar una propuesta para tratamiento urbanístico.*

*IV. Si el terreno que se pretende urbanizar, se refiere a una parte de la Unidad Vecinal y ésta a su vez no cuenta con el Diseño Urbanístico de toda su área, el interesado deberá presentar su PROPUESTA URBANÍSTICA PARA TODA LA UNIDAD VECINAL, a escala 1:2.500 A NIVEL DE*

*ANTEPROYECTO y a NIVEL DE PROYECTO URBANÍSTICO, solamente de la parte de terreno que le corresponde al solicitante.*

*V. En caso de cumplimiento de todos los pasos descritos anteriormente, la oficina técnica, hará conocer al urbanizador el cumplimiento del proyecto. En caso de incumplimiento, será rechazado mediante resolución motivada.*

*VI. Una vez cumplidos los pasos citados anteriormente, el urbanizador queda habilitado para realizar el REPLANTEO del terreno, el mismo que deberá cumplir los siguientes requisitos de orden técnico:*

*a. El Replanteo de intersección de ejes de calles, avenidas deberá ser realizado en coordenadas GSW-84. Los puntos deben estar debidamente monumentados a 0,30 m de profundidad.*

*b. Los puntos así determinados deberán ser referenciados a 3 puntos diferentes en ángulos de 90 grados aproximadamente, árboles, postes, etc., con sus valores pintados y su similar en el plano correspondiente.*

*c. Determinados los ejes de calles y sus correspondientes intersecciones, se procederá a replantear esquinas de manzanas, dando valores de coordenadas y también monumentadas.*

*d. Determinada la manzana, se procederá al replanteo de parcelas, o lotes individualmente, midiendo sus distancias de frente y de fondo, de acuerdo a las normas vigentes y al proyecto de parcelamiento aprobado, colocando estacas con una altura que permita su visibilidad.*

*e. Los ejes de calles y avenidas replanteados deberán ser ploteados en el plano para ver si existen diferencias, caso contrario se confeccionará un plano definitivo en base a toda la información de campo.*

*f. Posteriormente se procederá a la apertura de calles con tractor, teniendo el cuidado de no destruir las estacas y monumentos de cemento.*

*g. Realizada la apertura de calles se procederá al levantamiento de niveles por el método de nivelación geométrica de todas las calles, según su sentido de orientación, el eje de calle o avenida, el lateral izquierdo y el lateral derecho cada 20,00 m, teniendo en cuenta la designación y el nivel de los monumentos de intersección de ejes de calles.*

*VII. Una vez efectuado el replanteo, el urbanizador deberá solicitar por escrito la verificación del replanteo, la misma que deberá ser realizada por los Topógrafos e Inspectores de Obra de la Oficina Técnica. En el caso de que se verifiquen diferencias entre el proyecto y su materialización sobre el terreno, el Urbanizador deberá presentar sus enmiendas correspondientes, las mismas que se incluirán en un Plano Complementario para su aprobación y registro por parte de la Oficina Técnica. Verificado el replanteo in situ, se deberá confirmar si se cumplió con la propuesta de cesión de áreas de uso público según normas.*

#### **Artículo 12.- (APROBACIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN).**

*I. Para obtener la Aprobación del Proyecto de Urbanización, se deberá cumplir con lo siguiente:*

*a) Documentos del Proyecto, ajustados a los resultados del Replanteo (Si lo hubiere), con:*

- 1. Número de manzanas;*
- 2. Número de Lotes;*
- 3. Superficie de lotes individuales, incluyendo los fragmentos a regularizar;*
- 4. Superficies de calles, Avenidas y Áreas verdes y de Equipamientos;*
- 5. Superficie y Porcentaje de Áreas de uso Público y de Uso Privado.*

*c) Minuta de Cesión al Municipio de las Áreas de Uso Público.*

*d) Documentos de los servicios públicos exigidos para la zona del proyecto.*

e) Documento que acredite el cumplimiento de la normativa Medio Ambiental otorgado por la unidad competente.

II. Una vez cumplidos todos los requisitos exigidos por la presente ley, el Ejecutivo Municipal, deberá remitir el Proyecto de Urbanización aprobado mediante Resolución Administrativa al Concejo Municipal para su aprobación final mediante Ley Municipal.

**Artículo 13.- (OTORGACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN).** Una vez cumplidas las instancias del proceso simplificado de urbanización, el Urbanizador obtendrá del Gobierno Autónomo Municipal de Montero la respectiva LICENCIA DE URBANIZACIÓN, como documento que acredite el cumplimiento de los pasos descritos en la presente norma y la normativa legal vigente.

Para lo cual, deberá presentar la Transferencia por parte del urbanizador a favor del Gobierno Autónomo Municipal de Montero, de todas las áreas de Uso Público determinadas por el Proyecto de Urbanización aprobado, mediante los procedimientos establecidos para su consolidación legal, debidamente inscrito ante las oficinas de Derechos Reales.

#### **CAPITULO IV CESIONES DE AREAS PÚBLICAS**

**Artículo 14.- (CESIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS).** Los terrenos a urbanizar afectadas por áreas de dominio público, deberán realizar la cesión del área correspondiente, de manera obligatoria, en función a la planificación urbana y al Plano Director de la ciudad de Montero, acogiéndose a los porcentajes establecidos en los Arts. 262 y 283 del Código de Urbanismos y Obras y/o sus modificaciones establecidas en la Ley Municipal N° 290 de 23 de febrero de 2023.

**Artículo 15.- (EXCEPCIONES).**

I.- Los terrenos a urbanizar que se acojan a la presente ley, que sufran afectaciones debido a la proyección y planificación del Municipio, cancelarán a favor del Gobierno Autónomo Municipal de Montero, un monto correspondiente al 40% de la Cesión de Área Pública No cedida, de acuerdo al valor catastral del terreno rustico, según la escala impositiva determinada en la Ley Municipal N° 44/2015 "Ley Municipal de Creación de Impuestos" en su Artículo 11 en su Párrafo Tercero, como incentivo a los procesos de urbanización.

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

**Artículo 16.- (EXCEPCIÓN GRADUAL POR CESIÓN DE ÁREAS NO CEDIDAS).**

I. Los terrenos a urbanizar con afectaciones parciales por la planificación municipal, deberán ceder de manera obligatoria dichas áreas a favor del municipio.

II. 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, para que el urbanizador cancele de acuerdo al porcentaje establecido en el artículo anterior.

III. Si la afectación excediera el 40% de cesión de área pública, el Gobierno Autónomo Municipal de Montero no realizará compensación alguna a los propietarios de dichos terrenos.

#### **CÁPITULO V TASAS MUNICIPALES POR PROCESO SIMPLIFICADO DE URBANIZACIÓN**

**Artículo 17.- (TASA POR PROCESO DE URBANIZACIÓN).** Los propietarios de los terrenos que se adecúen al proceso simplificado de urbanización determinado en la presente ley municipal, pagarán una Tasa Municipal por los siguientes conceptos:

1. Línea Municipal.
2. Plano de ubicación y mensura.
3. Certificado de ubicación.
4. Certificado Catastral.
5. Sello Catastral.
6. Verificación de replanteo (En caso de actualización).
7. Otras determinadas por reglamentación específica.

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

**ÚNICA.** - En todo lo que no se encuentre establecido y no se contradiga con la presente ley, se aplicará de manera supletoria el Código de Urbanismo y Obra de la Ciudad de Montero y sus modificaciones.

#### **DISPOSICIONES FINALES**

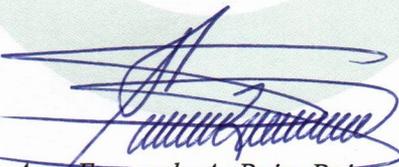
**PRIMERA.** - I. El Órgano Ejecutivo Municipal deberá emitir el Reglamento de la presente Ley Municipal en un plazo máximo de 30 días calendario, computables a partir de la promulgación de la presente ley municipal.

II. El Reglamento a emitirse, deberá ser elaborado con plazos fatales para su cumplimiento, tanto como para el administrado como para la administración pública en cada etapa de la presente ley municipal.

**SEGUNDA.** - Todos los procesos de urbanizaciones, deberán ser tramitados de conformidad con las previsiones y disposiciones establecidas en la presente Ley y la Reglamentación emitida por el Órgano Ejecutivo Municipal.

Remítase al Órgano Ejecutivo Municipal para su promulgación y publicación.

Es dada en el salón de sesiones "San Ramón Nonato" del Concejo Municipal de Montero, a los diez días del mes de octubre de dos mil veintitrés años.

  
Arq. Fernando A. Rojas Rojas  
CONCEJAL SECRETARIO a.i.



  
Abg. Willan Perales Cortez  
CONCEJAL PRESIDENTE

, a 13 de Octubre del 2023

Por lo tanto, la promulgo para que se  
Tenga y se cumpla como Ley Municipal N.º 301/2023.  
Del Municipio de Montero.

**“LEY DE SIMPLIFICACIÓN TÉCNICA DE PROCESOS DE URBANIZACIÓN DE  
TERRENOS RÚSTICOS”**

CÚMPLASE:



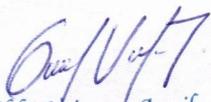
MSc. Regys Medina Paz

**ALCALDE**

**GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DE MONTERO**

, a 21 de noviembre de 2023;

Es publicada en la Gaceta Municipal del Gobierno Autónomo Municipal de Montero, por lo  
que, adquiere carácter público y es de cumplimiento obligatorio.



Guilda Veizaga Aguilar  
SECRETARIA  
CONCEJO MUNICIPAL DE MONTERO