

LEY MUNICIPAL Nº 353
De 09 de diciembre de 2025

GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE MONTERO

REGYS MEDINA PAZ
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE MONTERO

"LEY TRANSITORIA DE REGULARIZACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS A URBANOS"

CAPITULO I
ASPECTOS GENERALES

Artículo 1.- (OBJETO). La presente Ley Municipal 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.

Artículo 2.- (ÁMBITO DE APLICACIÓN). La presente Ley Municipal es de aplicación obligatoria para todos los propietarios que tengan fundos rústicos que no hayan realizado su proceso de urbanización en la jurisdicción del municipio de Montero.

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

- a. **Regularización:** 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 perfeccionar el derecho propietario individual y con ello el registro catastral y la obtención del plano de ubicación y mensura con su respectivo uso de suelo correspondiente a la zona.
- b. **Planimetría:** Representación gráfica georeferenciada de un asentamiento humano urbano consolidado, respetando normas técnicas de graficación, susceptible de diseño urbano posterior a la regularización.
- c. **Consolidación:** Característica de un asentamiento humano irregular que comprende: viviendas construidas, servicios básicos, áreas de uso público en pleno uso de la comunidad con calles y avenidas aperturadas.
- d. **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 Nº 482 de Gobiernos Autónomos Municipales.
- e. **Propietario:** Persona natural o jurídica que tiene derecho de propiedad sobre un inmueble rustico dentro de la mancha urbana, que le permite usar, gozar y disponer del mismo.
- f. **Lote de Terreno:** Espacio de terreno rustico procedente de la división de una superficie de mayor extensión, no urbanizado.
- g. **Bien Inmueble Urbano:** Espacio de Terreno con construcciones y/o edificaciones.
- h. **Catastro Urbano:** Inventario público valorado, de carácter gráfico y alfanumérico de los bienes inmuebles existentes en un área geométricamente determinada.
- i. **Terrenos rústicos no urbanizados:** Son las áreas con asentamientos humanos irregulares, consolidados al margen de la planificación urbanística dentro de la mancha urbana que, por razones de índole técnico y jurídico, no han podidos ser objeto de procesos de urbanización.

CAPITULO II

PROCESO DE REGULARIZACIÓN

Artículo 4.- (TERRENOS SUJETOS A REGULARIZACIÓN). I. Son sujetos de regularización, todos los terrenos que se encuentren debidamente registrados en Derechos Reales con una superficie mínima de acuerdo con el Código de Urbanismo y Obras de la ciudad de Montero, hasta una superficie de 10.000,00 m².

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 5.- (TERRENOS AFECTADOS POR AREAS DE DOMINIO PÚBLICO). Los terrenos afectados por áreas de dominio público, deberán realizar la cesión del área correspondiente, de manera obligatoria, en función a la planificación urbana, al Plano Director de la ciudad de Montero y al Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 6.- (TERRENOS SIN AFECTACION POR LA PLANIFICACION URBANA). I. Los terrenos objeto de la presente ley municipal, que no se encuentren afectados por la planificación urbana, no efectuaran la cesión obligatoria de áreas de uso público establecidas en el Art. 262, Par. I y 283 Par I Código de Urbanismo y Obras de la ciudad de Montero. Modificado por la ley Municipal 290/2023.

II. Por la excepción descrita en el párrafo anterior, el urbanizador deberá pagar 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, determinado según la zona Catastral a la que corresponda la ubicación del terreno.

III.- 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 7.- (TERRENOS CON AFECTACION POR LA PLANIFICACION URBANA). I. Los terrenos que se encuentren 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 y de ser necesario se pagará de acuerdo al porcentaje establecido en el artículo anterior.

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

Artículo 8.- (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 la normativa legal vigente aplicable al efecto.

CAPITULO III

TASA DE REGULARIZACIÓN

Artículo 9.- (TASA POR PROCESO DE REGULARIZACIÓN). Los propietarios de los terrenos que se adecúen al proceso de regularización determinado en la presente ley municipal, pagarán una TASA por la regularización de 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.

CAPITULO IV CÓDIGO CATASTRAL

Artículo 10.- (ASIGNACIÓN DE CÓDIGO CATASTRAL). La Unidad Técnica Competente del Gobierno Autónomo Municipal de Montero, asignará un nuevo código catastral para todos aquellos predios que se acojan a la presente ley municipal.

Artículo 11.- (PARAMETROS 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.

CAPITULO V CONSOLIDACIÓN DE ÁREAS DE USO PÚBLICO AL DOMINIO MUNICIPAL

Artículo 12.- (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 de Dominio Municipal del Gobierno Autónomo Municipal de Montero", y la normativa legal vigente.

Artículo 13.- (FORMAS DE CONSOLIDACIÓN). La consolidación descrita en el artículo anterior, se realizará utilizando los siguientes instrumentos:

- a) Contrato de Cesión de las áreas de uso público a título gratuito, a nombre del Gobierno Autónomo Municipal de Montero.
- b) Registro público en las oficinas correspondientes del Contrato de Cesión de las áreas de uso público a título gratuito, a nombre del Gobierno Autónomo Municipal de Montero.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA.- Las personas naturales o jurídicas, que quieran acogerse a la presente Ley Municipal, tendrán el plazo de un seis (6) meses, computable a partir de la publicación de la presente Ley, para ingresar su respectiva solicitud ante la Secretaría Municipal competente; cumplidos los requisitos de admisibilidad previa, podrán continuar el proceso de adecuación hasta su conclusión.

SEGUNDA.- Las personas naturales o jurídicas que ya hayan ingresado sus solicitudes en aplicación de la Ley Municipal N° 286 "LEY DE REGULARIZACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS A URBANOS" de 13/12/2022, podrán continuar sus trámites conforme a lo establecido en la presente ley municipal.

TERCERA.- Para los terrenos con asentamientos consolidados, con construcciones preexistentes, de dimensiones e inversiones considerables, el Órgano Ejecutivo Municipal, a través de la unidad competente, deberá definir alternativas de solución urbanística, siempre y cuando no signifique perjuicio al desarrollo urbano de la ciudad.

DISPOSICIÓN ABROGATORIA Y/O DEROGATORIA

ÚNICA. - Se modifica el Parágrafo I del Artículo 15 de la Ley Municipal N° 301 del 10 de octubre de 2023, quedando redactado de la siguiente manera:

“Artículo 15.- (EXCEPCIONES).

I.- Los terrenos a urbanizar que se acojan a la presente ley, que no 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, determinado según la zona Catastral que corresponda.”

DISPOSICIONES FINALES


PRIMERA. - Todos los procesos de regularización de inmuebles rústicos a urbano, deberán ser tramitados de conformidad con las previsiones y disposiciones establecidas en la presente Ley y la Reglamentación emitida por el Órgano Ejecutivo Municipal.

SEGUNDA. - El Órgano Ejecutivo Municipal queda encargado de emitir el reglamento de la presente ley municipal en el plazo máximo de 10 días calendario, a computarse desde la publicación de la presente ley municipal en la gaceta oficial.


TERCERA. - El Órgano Ejecutivo Municipal queda encargado del cumplimiento y ejecución de la presente Ley Municipal.

Remítase al Órgano Ejecutivo y donde corresponda.

Es dada en el Salón de Sesiones “San Ramón Nonato” del Concejo Municipal de Montero, a los nueve días del mes de diciembre de dos mil veinticinco años.



MSc. Ma. Pilar Villarroel Gutiérrez
CONCEJAL SECRETARIA




Abg. Willan Perales Cortez
CONCEJAL PRESIDENTE

, a 19 de diciembre de 2025


Por lo tanto, la promulgo para que se
Tenga y se cumpla como Ley Municipal N.º 353/2025
Del Municipio de Montero.

**"LEY TRANSITORIA DE REGULARIZACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS A
URBANOS"**

CÚMPLASE:



MSc. Regys Medina Paz
ALCALDE
GOBIERNO AUTONOMO MUNICIPAL DE MONTERO



 **Concejo Municipal
MONTERO**

A, 14 de Enero, de 2026

**Es publicado en la Gaceta Municipal
Autonómica del Gobierno Autónomo
Municipal de Montero**


SECRETARIO/A DEL C.M.M.