GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE ARANI

REGLAMENTO A LA LEY MUNICIPAL N° 90/2024 - REGLAMENTO DE REGULARIZACION TECNICA DE LOTES EN EL MUNICIPIO DE ARANI







"Arani tierra del pan y del viento cristalino"

DECRETO MUNICIPAL N° 62/2025

EDWIN ROJAS RIOJA

ALCALDE MUNICIPAL DE ARANI

VISTOS

Que, habiéndose promulgado la Ley Municipal N° 90/2024 "LEY MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLAN DIRECTOR URBANO (PDU) DEL MUNICIPIO DE ARANI Y ESTABLECE, DE MANERA SUBSECUENTE, PROCESOS EXCEPCIONALES INDIVIDUALES Y MASIVOS PARA LA ELABORACIÓN DE PLANIMETRÍAS, EMPADRONAMIENTO CATASTRAL REGULARIZACIÓN TÉCNICA DE LOTES Y LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES", resulta necesario enmarcar la regularización en instrumentos técnicos y normativos que promuevan el desarrollo urbano ordenado, sostenible y participativo, por lo que corresponde realizar los lineamientos técnicos y legales para el **REGLAMENTO DE REGULARIZACIÓN TÉCNICA DE LOTES DEL MUNICIPIO DE ARANI.**

CONSIDERANDO I

La regularización técnica de lotes responde a uno de los objetivos principales del Gobierno Autónomo Municipal de Arani de atender las necesidades individuales y colectivas que permitan asegurar la tenencia de los inmuebles, mediante mecanismos participativos en la planificación urbana. Este proceso complementa las acciones establecidas en el P.D.U., permitiendo un análisis detallado del espacio urbano sin requerir el registro previo de la propiedad.

La regularización técnica de lotes permite identificar y resolver irregularidades en los límites y ocupación del suelo, asegurando la integración de los asentamientos al desarrollo urbano y garantizando la incorporación de los predios al catastro municipal y el resguardo a los espacios públicos. Esto facilita una gestión eficiente del territorio y promueve la equidad en el acceso a servicios básicos.

El enfoque participativo del proceso de regularización técnica fomenta la inclusión social y fortalece el vínculo entre la comunidad y el municipio, consolidando la planificación urbana como un esfuerzo colectivo.

La regularización técnica contribuye a consolidar y resguardar el espacio público y privado, preservar áreas ecológicamente sensibles y a mitigar riesgos en zonas con limitaciones para el desarrollo urbano, asegurando la sostenibilidad de las acciones de ordenamiento territorial.







"Arani tierra del pan y del viento cristalino"

La implementación de procesos de regularización técnica otorga a los ciudadanos la certeza técnica y jurídica en el ámbito municipal sobre sus propiedades, facilitando el acceso a programas municipales y nacionales que promueven el bienestar urbano.

La regularización técnica de lotes permite determinar con precisión la propiedad pública y privada, así como la actualización del catastro urbano, promoviendo así la seguridad de la tenencia de la vivienda y una mejor gestión de los recursos municipales y fortaleciendo la recaudación para proyectos de desarrollo urbano sostenible.

CONSIDERANDO II:

Que, la Constitución Política del Estado, en su Artículo 302, parágrafo I dispone: *"Son competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Municipales, en su jurisdicción: …2 Planificar y promover el desarrollo humano en su jurisdicción. …29. Desarrollo urbano y asentamientos humanos urbanos."*

Que, la Ley N° 031 Marco de Autonomías y Descentralización, en su Art. 82 (Habitad y Vivienda) Parágrafo V señala: *"En el marco de la competencia del Numeral 29 de Parágrafo I del Articulo 302 de la Constitución Política del Estado los gobiernos municipales tienen las siguientes competencias exclusivas: 1. Diseñar, aprobar y ejecutar el régimen de desarrollo urbano en su jurisdicción. 2. Formular, aprobar y ejecutar políticas de asentamientos urbanos en su jurisdicción."*

Que, en aplicación del numeral 4 del artículo 26 de la ley N° 482 de Gobiernos Autónomos Municipales, señala que la Alcaldesa o el Alcalde Municipal, tiene la atribución de "…Dictar Decretos Municipales, conjuntamente con las y los secretarios municipales…". Y la Ley Municipal N° 27 de fecha 27 de octubre de 2022, establece que los Decretos Municipales deberán ser firmados por la MAE conjuntamente con su Gabinete Municipal.

POR TANTO:

EL ALCALDE DE GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE ARANI Y SU GABINETE MUNICIPAL, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR LEY.

DECRETA:

ARTÍCULO ÚNICO. - Se **APRUEBA** el **"REGLAMENTO A LA LEY MUNICIPAL N° 90/2024 - REGLAMENTO DE REGULARIZACION TECNICA DE LOTES EN EL MUNICIPIO DE ARANI**







"Arani tierra del pan y del viento cristalino"

REGÍSTRESE, PUBLÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE

Es dada en sala de reuniones del Gobierno Autónomo Municipal de Arani a los 27 días del mes de febrero de dos mil veinticinco

Abog. Gelly C. Peñafiel C.
ASESOR LEGAL
GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL ARANI

Ing. Edwin Rojas Rioja
ALCALDE
Gobierno Autónomo Municipal de Arani
Cochabamba - Bolivia

T.S. Zenón Quinteros Rojas
SECRETARIO GENERAL ADMINISTRATIVO
Gobierno Autónomo Municipal de Arani

T.S. Pacífico Saavedra Veliz
DIRECTOR DE DESARROLLO HUMANO
GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE ARANI

Lic. Ismael F. Gutierrez Bracamonte
DIRECTOR ADMINISTRATIVO FINANCIERO
Gobierno Autónomo Municipal de Arani
Cochabamba - Bolivia

Ing. Remy Gonzales Acuña
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y PROYECTOS
Gobierno Autónomo Municipal de Arani

Ing. Dieter Luján Orellana
DIRECTOR DE OBRAS PUBLICAS
G. Autónomo Municipal de Arani

Civil J. Carlos Cordova Grageda
DIRECTOR CAMEAMIENTO BASICO
G. AUTÓNOMO MUNICIPAL DE ARANI

Ing. Ariel Llanos Fernández
DIRECTOR DESARROLLO ECONÓMICO
PRODUCTIVO Y MEDIO AMBIENTE
G. A. M. ARANI







"Arani tierra del pan y del viento cristalino"

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. (OBJETO). - El presente reglamento tiene por objeto establecer los procedimientos técnico - legales para la Regularización técnica de lotes para propietarios y poseedores conforme a la Ley Municipal N° 90/2024 que aprueba el Plan Director Urbano (PDU) del municipio de Araní.

ARTÍCULO 2. (ÁMBITO DE APLICACIÓN). - Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento Municipal, se aplicarán a los bienes inmuebles comprendidos en el área urbana del Municipio de Arani, los cuales se encuentren contemplados dentro de las planimetrías aprobadas o fuera de ellas, tanto para propietarios y poseedores de buena fe.

ARTÍCULO 3. (MARCO LEGAL). - El presente Reglamento, se desarrolla en el marco de las competencias municipales dispuestas en el siguiente marco legal:

1) Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia
2) Ley N° 031 Marco de Autonomías y Descentralización "Andrés Ibañez"
3) Ley N° 482 de Gobiernos Autónomos Municipales.
4) Ley N° 777 del Sistema de Planificación Integral del Estado
5) Ley N° 1333 del Medio Ambiente.
6) Código Civil.
7) Ley N° 071, Ley de Derechos de la Madre Tierra.
8) La Ley N° 300, Ley Marco de la Madre Tierra y Desarrollo Integral Para Vivir Bien.
9) Ley N° 341, Ley de Participación y Control Social
10) Ley N° 2140 para la reducción de Riesgos y Atención de Desastres
11) Ley N° 2341 de Procedimiento Administrativo.
12) Resolución Ministerial N° 175 y 176 de fecha 21 de septiembre de 2020 que APRUEBA EL RADIO URBANO DEL MUNICIPIO DE ARANI.
13) Ley Municipal N° 90/2024 de fecha 03 de diciembre de 2024 que APRUEBA EL PLAN DIRECTOR URBANO (PDU) DEL MUNICIPIO DE ARANI Y ESTABLECE, DE MANERA SUBSECUENTE, PROCESOS EXCEPCIONALES INDIVIDUALES Y MASIVOS PARA LA ELABORACIÓN DE PLANIMETRÍAS, EMPADRONAMIENTO CATASTRAL REGULARIZACIÓN TÉCNICA DE LOTES Y LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES.







"Arani tierra del pan y del viento cristalino"

ARTÍCULO 4. (DEFINICIONES). - Para fines de aplicación e interpretación del presente Reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

1) **Propietario.** - Persona natural o jurídica, que cuenta con título de propiedad de un bien inmueble, debidamente registrado en Derechos Reales.
2) **Poseedor.** - Persona natural que se encuentra en posesión, pacífica, pública y de buena fe sobre un bien inmueble, ubicado dentro el área urbana del Municipio de Arani.
3) **Áreas de Cesión.** - Son áreas destinadas a usos públicos esenciales que garantizan un entorno adecuado para la vida comunitaria. Incluyen elementos como calles, zonas verdes y áreas destinadas a equipamiento urbano.
4) **Área de Riesgo Natural.** - Son zonas donde no se permite la aprobación de lotes o construcciones debido a amenazas naturales, tales como suelos con características geológicas inestables, pendientes pronunciadas, terrenos con riesgo de deslizamientos, derrumbes o inundaciones, entre otros factores que representan un peligro.
5) **Cesiones económicas.** - Son pagos monetarios realizados en efectivo por las cesiones físicas, equivalente al porcentaje de superficie no cedida en los procesos de regularización técnica de lotes y urbanizaciones.
6) **Cesión en terreno.** - Porción de área física producto del proceso de regularización técnica de urbanizaciones destinadas a espacios públicos.
7) **Colindancia.** - Refiere a dos o más propiedades que comparten un límite común, los terrenos colindantes se conocen también como lotes contiguos.
8) **Compensación.** - Es la retribución económica y/o en terrenos que se otorga debido a un déficit de espacio público en las cesiones destinadas a vías, áreas verdes y equipamientos, cuando corresponda.
9) **Densificación Urbana.** - Corresponde al grado de saturación de superficie construida identificada en la planimetría aprobada.
10) **Declaración Jurada Notariada.** - Es la manifestación de hechos, actos y datos comunicados a Gobierno Autónomo Municipal de Arani en la forma, medios, plazos y lugares establecidos ante Notaria de Fe Publica que

presume fiel reflejo de la verdad y compromete la responsabilidad de quien la suscribe.

11) **Lote.** - Es la porción de terreno delimitada que ha pasado por un proceso técnico urbano, y pueda ser destinado a albergar funciones urbanas.

12) **Manzano.** - Espacio geográfico donde se agrupan un conjunto de lotes con o sin construcción los cuales se encuentran delimitados por vías.

13) **Perímetro de planimetría.** - Límite de organización social, junta vecinal, O.T.B., Sindicato, comunidad y/o urbanización.

14) **Rasante Municipal.** - Línea determinada técnicamente y coincidente con los límites propietarios, tanto privado como municipal, en directa relación con los planos sectoriales urbanos o de detalle, denominada también Línea Municipal.

15) **Regularización Técnica de Lote.** - Es el proceso técnico, administrativo mediante el cual se aprueba y registra la situación técnica de lote en la información del Gobierno Autónomo Municipal de Arani.

16) **Sobreposición.** - Situación de conflicto de límites que se produce cuando los derechos de propiedad de dos o más lotes coinciden, sobre una misma área.

17) **Superficie útil.** - Es el área que se puede utilizar dentro de un lote. corresponde al espacio que puede ser aprovechado por las personas para habitar, trabajar o llevar a cabo actividades.

18) **Tasas de aprobación.** - Pagos que se realizan por la utilización, de un determinado servicio público.

19) **Urbanización.** - Es el proceso de regularización para lotes que cuenten con una superficie mayor a los 5000.00 m2, con el fin de albergar funciones urbanas, dicho proceso se debe encuadrar, el los lineamientos establecidos en el plan director urbano, para que este legalmente establecido cumpliendo obligaciones urbanísticas de instalaciones de redes y servicios.







"Arani tierra del pan y del viento cristalino"







"Arani tierra del pan y del viento cristalino"

CAPÍTULO II

REGULARIZACIÓN TÉCNICA DE PLANO DE LOTE PARA POSEEDORES

ARTÍCULO 5. (REGULARIZACIÓN TÉCNICA DE PLANO DE LOTE). - Es el procedimiento mediante el cual se aprobará la regularización técnica de los inmuebles comprendidos en el área urbana del municipio de Arani, para poseedores que cuenten con documentación respaldatoria que demuestre su posesión, pacífica, pública y de buena fe sobre un bien inmueble, las solicitudes serán procesadas conforme el siguiente detalle:

a) **"Regularización Técnica de Plano de Lote".**

b) **"Regularización y Subdivisión Técnica de Plano de Lote".** (por división forzosa por apertura de vías del Plan Director Urbano)

ARTÍCULO 6. (PROCEDENCIA). - Se acogerán al trámite de regularización técnica de plano de lote y/o Subdivisión técnica de plano de lote, aquellos lotes identificados dentro de una planimetría aprobada o que se encuentren fuera de ella (no acogido en la planimetría) que no cuenten con planos aprobados, en lotes hasta una superficie de 1.300.00 m2.

ARTÍCULO 7. (REQUISITOS). - Los requisitos para la aprobación del trámite de Regularización Técnica de Plano de Lote y/o Subdivisión Técnica de Plano de Lote, son los siguientes:

1) Memorial o carta dirigido a Alcalde(sa), debidamente firmado por el o los solicitantes.

2) Para poseedores presentar la minuta o documento privado de compra-venta con o sin Reconocimiento de firmas o certificado de posesión emitida por la O.T.B., Junta Vecinal, Sindicato, o Comunidad a la que corresponda que se encuentre legalmente establecida.

3) Comprobante de pago impuesto IMPBI, y/o ficha catastral de la propiedad sobre el bien inmueble.

4) Planos de Lote elaborado por el profesional Arquitecto, Ingeniero Geodesta o Geógrafo, en 5 ejemplares, impreso en papel bond (Georreferenciado en formato digital (shapefile, CAD).

5) Fotocopia legalizada de Planos de Aprobación de Planimetría y Resolución Técnica Administrativa (cuando el inmueble estuviese comprendido en la planimetría aprobada)

6) Declaración voluntaria notariada, que señale su posesión pacífica y de buena fe en el bien

inmueble a empadronar, señalando de forma precisa de datos técnicos de superficie, ubicación, colindancias, construcciones existentes y data de antigüedad, así como otras características del inmueble.

7) Fotocopia legible del documento de identidad vigente del o los solicitantes.

8) Compra de valores municipales.

Artículo 8. (Procedimiento). - El procedimiento para la realización de trámites de Regularización Técnica de Plano de lote para poseedores, será el siguiente:

1. **Secretaria Ejecutiva Municipal.** - Realizará la recepción de los documentos con todos los requisitos establecidos y procederá con el registro del trámite administrativo.
2. **Asesoría Legal.** - Verificará de cumplimiento de requisitos legales, así como la valoración legal de la documentación presentada con cuyo resultado emitirá el informe legal disponiendo lo siguiente:
   a. Informe Legal de prosecución de trámite.
   b. Informe Legal de rechazo de trámite.
3. **Unidad de Urbanismo, Catastro y vivienda.** - Procederá a la revisión técnica de la documentación presentada y realizará:
   a. Realizará el informe de levantamiento topográfico en concordancia con la planimetría, así como los demás instrumentos de planificación vigentes.
   b. Emitirá el Informe Técnico, con las consideraciones técnicas del plano, antecedentes de la planimetría aprobada y aplicará las tasas de aprobación y compensación que correspondan.
4. **Recaudaciones y vehículos.** - Procederá al cobro de los valores de aprobación de "Regularización Técnica de Plano de lote y tasas de aprobación y compensación que corresponda".
5. **Asesoría legal.** - Emitirá la Resolución Técnica Administrativa de Aprobación de Plano de Regularización y/o Subdivisión Técnica de Lote, la cual será suscrita por Asesoría Legal y la M.A.E.
6. **Unidad de Urbanismo, catastro y vivienda.** - Procederá a consignar las rúbricas de aprobación. Asimismo, procederá al desglose y entrega de documentos al interesado, para su posterior custodia y guarda de los planos aprobados.

ARTÍCULO 9. (CONSIDERACIONES TÉCNICAS ADMINISTRATIVAS). - Para la aprobación de los trámites de Regularización

Dirección: Plaza 24 de Noviembre (acera norte) - Email: aranimunicipio@gmail.com
Teléfonos: Secretaria 4576252 - Fax: (04) 4576252 - Oficina Alcalde 4576251







"Arani tierra del pan y del viento cristalino"

Técnica de Plano de lote, se deben tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Excepcionalmente dentro del trámite de Regularización Técnica de Plano de Lote, se realizará la actualización de datos técnicos, por la unidad de urbanismo catastro y vivienda.

b) Se deberá graficar las construcciones existentes en el plano con la tipología de construcción, niveles y antigüedad de la misma detallada por bloques según sus características.

c) Para la verificación y/o levantamiento topográfico, el lote debe estar debidamente delimitado estacado y mojonado, asimismo el poseedor deberá presentarse en la hora y el día señalado.

d) En caso de existir construcciones fuera de rasante, se advertirá al poseedor para que realice su demolición en el plazo de 1 año posterior a la Regularización Técnica de plano de Lote a fin de consolidar los instrumentos de planificación municipal.

e) De existir observación técnica y/o legal al trámite debidamente notificado y el contribuyente no las subsanare en el plazo de 10 días hábiles o, ante la falta de seguimiento, el trámite será archivado, debiendo el solicitante presentar por escrito el desarchivo para la continuidad del trámite.

f) De advertirse la existencia de boletas de paralización de obras dentro del trámite, estas serán incluidas en la liquidación por concepto de tasas de aprobación a fin de hacerse efectivas.

g) Para el cálculo de cesión por compensación por déficit de espacio público para poseedores se aplicará los valores determinados en el presente reglamento.

h) Al fallecimiento del poseedor, presentara declaración jurada notariada o documento equivalente que acredite interés legítimo (original y fotocopia simple).

i) Excepcionalmente se permitirá la regularización técnica de plano de lote para poseedores, hasta una superficie de 1.300,00 m2., aplicando la compensación por déficit de espacio público determinados en el artículo 26 y 27 del presente reglamento y la respectiva cesión con La normativa establecida.







"Arani tierra del pan y del viento cristalino"

CAPITULO III

REGULARIZACIÓN TÉCNICA DE PLANO DE LOTE PARA PROPIETARIOS CON DÉFICIT DE ESPACIO PUBLICO.

ARTÍCULO 10. (REGULARIZACIÓN TÉCNICA). - Es el procedimiento mediante el cual se procederá a la aprobación de planos de los bienes inmuebles comprendidos en el área urbana del municipio de Arani que cuenten con documentación debidamente registrado en Derechos Reales, las solicitudes serán procesadas conforme el siguiente detalle:

a) **"Regularización Técnica de Plano de Lote".**

b) **"Regularización y Subdivisión Técnica de Plano de Lote".**

ARTÍCULO 11. (PROCEDENCIA). - La Regularización y/o Subdivisión Técnica de Plano de Lote, con déficit de espacio público procederá en lotes con una superficie mayor a 1.700,00 m2., hasta 5.000,00 m2., identificados o no dentro de una planimetría aprobada que no cuenten con planos aprobados, conforme lo siguiente:

a) La subdivisión procederá en lotes con una superficie desde 1.700,00 m2., hasta 5.000,00 m2., que demuestren consolidación física con alta densificación urbana identificada o no dentro de una planimetría aprobada y que presenta cesión física faltante.

b) Los propietarios con o sin planimetría aprobada (Lotes acogidos) hasta 1700.00m2 podrán realizar la regularización Técnica de Plano de Lote con los requisitos y procedimientos establecidos en el presente reglamento considerando los datos técnicos pertinentes determinados o no en la planimetría.

ARTÍCULO 12. (REQUISITOS). - Para la aprobación de plano de regularización técnica, se deberá presentar los siguientes documentos:

1. Memorial o carta dirigido a Alcalde(sa), debidamente firmado por el o los propietarios o apoderado(s).
2. Título de Propiedad registrado en Derechos Reales con nota marginal y Folio Real actualizado (cuya data de antigüedad no sea mayor a 1 año) en original y fotocopia correspondiente para su verificación.
3. Comprobante de pago de impuestos IMPBI de la última gestión tributaria, en original más fotocopia, o en su caso reproducción del pago de impuesto.

4. Planos de Lote elaborado por profesional Arquitecto, Ingeniero Geodesta o Geógrafo, en 5 ejemplares, impreso en papel bond (Georreferenciado y en formato digital *shapefile, CAD*).
5. Fotocopia legible del documento de identidad vigente del o los propietarios.
6. En caso de tramitarse con poder, presentar fotocopia legalizada del testimonio por Notario de Fe Pública, con fecha de legalización no mayor a un año y fotocopia del documento de identidad vigente del o los apoderados.
7. Declaración jurada notariada por déficit de espacio público, para la compensación de espacio público y área verde.
8. Fotocopia legalizada del Planos de Planimetría aprobada y la Resolución Técnica Administrativa (cuando el inmueble estuviese comprendido en la planimetría aprobada).
9. Compra de valores municipales.

ARTÍCULO 13. (PROCEDIMIENTO). - El procedimiento para la Regularización y/o Subdivisión Técnica de Plano de Lote para propietarios será el siguiente:

1. **Secretaria Ejecutiva Municipal. -** Realizará la recepción de los documentos con todos los requisitos establecidos y procederá con el registro del trámite administrativo.
2. **Asesoría Legal.** - Verificará de cumplimiento de requisitos legales, así como la valoración legal de la documentación presentada con cuyo resultado emitirá el informe legal disponiendo lo siguiente:
   a. Informe Legal de prosecución de trámite.
   b. Informe Legal de rechazo de trámite.
3. **Unidad de Urbanismo, Catastro y vivienda. -** Procederá a la revisión técnica de la documentación presentada y realizará:
   a. Inspección e informe de levantamiento topográfico en concordancia con la planimetría, así como los demás instrumentos de planificación vigentes.
   b. Emitirá el Informe Técnico, con las consideraciones técnicas del plano, antecedentes de la planimetría y aplicará las tasas de aprobación y compensación que correspondan.
4. **Recaudaciones y vehículos. -** Procederá al cobro de los valores de aprobación de "Regularización Técnica de Plano de lote y tasas de aprobación y





"Arani tierra del pan y del viento cristalino"

compensación que corresponda".

5. **Asesoría legal. -** Emitirá la Resolución Técnica Administrativa de Aprobación de Plano de Regularización Técnica y la Minuta de Cesión, las cuales serán suscritas por Asesoría Legal y la M.A.E. Posteriormente se notificará con dichos documentos al propietario para su respectiva protocolización y registro en oficinas de Derechos Reales.
6. **Unidad de Urbanismo, Catastro y Vivienda. -** Procederá a consignar las rúbricas de aprobación. Asimismo, procederá al desglose y entrega de documentos al interesado, para su posterior custodia y guarda de los planos aprobados.

ARTÍCULO 14. (CONSIDERACIONES TÉCNICAS ADMINISTRATIVAS). - Para la Regularización y/o Subdivisión Técnica de Plano de Lotes para Propietarios contemplados o no en la planimetría se deben tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Excepcionalmente dentro del trámite de Regularización y/o Subdivisión Técnica de Plano de Lote, se realizará la actualización de datos técnicos, por la unidad de Urbanismo catastro y vivienda.
2. Para la verificación y/o levantamiento topográfico, el lote debe estar debidamente delimitado estacado y mojonado, asimismo el propietario o apoderado deberá presentarse en la hora y el día señalado.
3. Se deberá graficar las construcciones existentes en el plano, con la tipología de construcción, niveles y antigüedad de la misma detallada por bloques según sus características.
4. En caso de existir o identificarse un muro medianero, se deberá requerir un acta de conformidad sobre el muro, que establezca la condición de medianería.
5. En caso de existir construcciones fuera de rasante, se advertirá al propietario su demolición en el plazo de 1 año, posterior a la aprobación del plano.
6. En caso de existir observación técnica y/o legal, al trámite debidamente notificado y el contribuyente no las subsanare en el plazo de 10 días hábiles o, ante la falta de seguimiento, el trámite será archivado, debiendo el solicitante presentar por escrito el desarchivo para la continuidad del trámite.
7. Excepcionalmente se aceptarán fotocopias

Dirección: Plaza 24 de Noviembre (acera norte) - Email: aranimunicipio@gmail.com
Teléfonos: Secretaria 4576252 - Fax: (04) 4576252 - Oficina Alcalde 4576251

autenticadas o validadas de los títulos de propiedad, emitidos por las instituciones bancarias, sin embargo, deberá ser presentado el Folio Real actualizado para el ingreso del trámite en original y copia para su autenticación.

8. Cuando exista algún tipo de restricción en el derecho propietario (gravamen, anotación preventiva, etc.) y el lote a aprobar cuente con una superficie afectada, con carácter previo a la emisión de la Resolución y minuta de cesión a favor del G.A.M.A., el propietario deberá realizar la cancelación de todas las restricciones hasta su estado alodial.
9. De advertirse la existencia de boletas de paralización de obras dentro del trámite, estas serán incluidas en la liquidación por concepto de tasas de aprobación a fin de hacerse efectivas.
10. Cuando se realice la compensación, con título de propiedad, se aplicará los porcentajes establecidos de cesión, según el reglamento general del Plan Director Urbano vigente, considerando como compensación la superficie de cesión faltante.
11. En ningún caso podrá realizar trámites mixtos de regularización Técnica Plano de Lote con la aprobación y/o legalización de plano de construcción.
12. Cuando el lote identificado para compensación por cesión faltante, los trámites pertinentes al mismo para su transferencia municipal serán de competencia del o los propietarios en coordinación con el municipio.
13. El lote destinado a compensación que no cuente con plano aprobado deberá proveer sus cesiones correspondientes de acuerdo a normativa vigente, serán de competencia del o los propietarios en coordinación con el municipio.
14. Cuando no identifique compensación en lote, previa verificación técnica que demuestre la falta de espacio disponible, la compensación en lote será factible de manera económica.

CAPITULO IV

REGULARIZACIÓN TÉCNICA DE PLANO DE URBANIZACIÓN CON DÉFICIT DE ESPACIO PUBLICO

ARTÍCULO 15. (DENOMINACIÓN). - Es el procedimiento mediante el cual se procederá a la aprobación de planos

Dirección: Plaza 24 de Noviembre (acera norte) - Email: aranimunicipio@gmail.com
Teléfonos: Secretaria 4576252 - Fax: (04) 4576252 - Oficina Alcalde 4576251

de los bienes inmuebles comprendidos en el área urbana del municipio de Arani que cuenten con documentación debidamente registrado en Derechos Reales.

ARTÍCULO 16. (PROCEDENCIA). - La Regularización técnica de plano de urbanización procederá cuando el propietario posea un lote de una superficie igual o mayor 5.001,00 m2., que se encuentre o no dentro de una planimetría aprobada.

ARTÍCULO 17. (REQUISITOS). - Para la Regularización técnica de plano de urbanización, se deberá presentar los siguientes documentos:

1) Memorial o carta dirigido a Alcalde(sa), debidamente firmado por el o los propietarios o apoderado(s).
2) Título de Propiedad registrado en Derechos Reales con nota marginal y Folio Real actualizado (cuya data de antigüedad no sea mayor a 1 año) en original y fotocopia correspondiente para su verificación.
3) Comprobante de pago de impuestos IMPBI de la última gestión tributaria, en original más fotocopia, o en su caso reproducción del pago de impuesto.
4) Plano topográfico debidamente georreferenciado, elaborado por profesional Topógrafo, Ingeniero Geodesta o Geógrafo, que contenga curvas de nivel, coordenadas, vegetación existente, cursos de agua, elementos naturales y/o culturales a conservar (2 ejemplares) impreso y 1 digital formato Shapefile/CAD.
5) Planos de la regularización técnica de urbanización, elaborado por profesional Arquitecto, en 5 ejemplares, impreso en papel bond (Georreferenciado en formato digital *shapefile/CAD*); con el registro de propiedad intelectual respectivo.
6) Fotocopia legible del documento de identidad vigente del o los propietarios.
7) Declaración jurada notariada por déficit de espacio público, para el compromiso de la compensación de área verde.
8) En caso de tramitarse con poder, presentar fotocopia legalizada del testimonio por Notaría de Fe Pública, con fecha de legalización no mayor a un año y fotocopia del documento de identidad vigente del o los apoderados.
9) Fotocopia legalizada Planos de Planimetría aprobada y Resolución Técnica Administrativa. (cuando se encuentren de una planimetría).







"Arani tierra del pan y del viento cristalino"

10) Planos de infraestructura de agua potable y alcantarillado bajo consideración municipal.

11) Documento Ambiental respectivo bajo consideración municipal.

12) Compra de valores municipales.

ARTÍCULO 18. (PROCEDIMIENTO). - El procedimiento para la Regularización técnica de plano de urbanización será el siguiente:

1. **Secretaria Ejecutiva Municipal.** - Realizará la recepción de los documentos con todos los requisitos establecidos y procederá con el registro del trámite administrativo.
2. **Asesoría Legal.** - Verificará de cumplimiento de requisitos legales, así como la valoración legal de la documentación presentada con cuyo resultado emitirá el informe legal disponiendo lo siguiente:
   a. Informe Legal de prosecución de trámite.
   b. Informe Legal de rechazo de trámite.
3. **Unidad de Urbanismo, Catastro y vivienda.** - Procederá a la revisión técnica de la documentación presentada y realizará:
   a. Inspección e informe de levantamiento topográfico en concordancia con la planimetría, así como los demás instrumentos de planificación vigentes.
   b. Emitirá el Informe Técnico, con las consideraciones técnicas del plano, antecedentes de la planimetría y aplicará las tasas de aprobación y compensación que correspondan.
4. **Recaudaciones y vehículos.** - Procederá al cobro de los valores de aprobación de Regularización Técnica de Plano de urbanización y tasas de aprobación y compensación que corresponda.
5. **Asesoría legal.** - Emitirá la Resolución Técnica Administrativa de Aprobación de Plano de Regularización Técnica de Urbanización y la Minuta de Cesión, las cuales serán suscritas por Asesoría Legal y la M.A.E. Posteriormente se notificará con dichos documentos al propietario para su respectiva protocolización y registro en oficinas de Derechos Reales.
6. **Unidad de Urbanismo, Catastro y Vivienda.** - Procederá a consignar las rúbricas de aprobación. Asimismo, procederá al desglose y entrega de documentos al interesado, para su posterior custodia y guarda de los planos aprobados.







"Arani tierra del pan y del viento cristalino"







"Arani tierra del pan y del viento cristalino"

ARTÍCULO 19. (CONSIDERACIONES TÉCNICAS ADMINISTRATIVAS). - Para la Regularización técnica de plano de urbanización se deben tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Excepcionalmente dentro del trámite de Regularización Técnica de Plano de Urbanización, se realizará la actualización de datos técnicos, por la unidad de Urbanismo catastro y vivienda.
2. Se deberá graficar las construcciones existentes en el plano con la tipología de edificación, niveles y antigüedad de la misma detallada por bloques según sus características.
3. En caso de existir construcciones fuera de rasante, se advertirá al propietario su demolición en el plazo de 1 año, posterior a la aprobación del plano.
4. En caso de existir observación técnica y/o legal al trámite debidamente notificado y el contribuyente no las subsanare en el plazo de 10 días hábiles o, ante la falta de seguimiento, el trámite será archivado, debiendo el solicitante presentar por escrito el desarchivo para la continuidad del trámite.
5. Excepcionalmente se aceptarán fotocopias autenticadas o validadas de los títulos de propiedad emitidos por las instituciones bancarias, sin embargo, deberá ser presentado el Folio Real actualizado para el ingreso del trámite en original y copia para su autenticación.
6. En caso de existir algún tipo de restricción en el derecho propietario (gravamen, anotación preventiva, etc.) con carácter previo a la emisión de la Resolución y minuta de cesión a favor del G.A.M.A., el propietario deberá realizar la cancelación de todas las restricciones hasta su estado alodial.
7. De advertirse la existencia de boletas de paralización de obras dentro del trámite, estas serán incluidas en la liquidación por concepto de tasas de aprobación a fin de hacerse efectivas.
8. Para el cálculo de cesiones en efectivo se tomará en cuenta el valor catastral actualizado del inmueble y en los porcentajes establecidos, tal cual dispone el Reglamento General del Plan Director Urbano de Propiedades Urbanas o norma urbana vigente.
9. La compensación en terreno, deberá cumplir una distancia no mayor de 2Km. a la redonda del lote y Urbanización, dentro de la delimitación urbana del municipio de Arani, en lotes URBANIZABLES.

Podrá dividir la superficie faltante (déficit de espacio público) en fracciones, asegurando una superficie mínima de 500.00 m2, que permitan emplazar espacios públicos y/o bajo consideración municipal.

10. Cuando no identifique compensación en lote, previa verificación técnica que demuestre la falta de espacio disponible, la compensación en lote será factible de manera económica al triple del valor catastral.
11. Cuando se realice la compensación, con título de propiedad, se aplicará los porcentajes establecidos de cesión, según el reglamento general del Plan Director Urbano, aplicando como compensación la superficie útil del lote.
12. El lote destinado a compensación que no cuente con plano aprobado deberá proveer sus cesiones correspondientes de acuerdo a normativa vigente. serán de competencia del o los propietarios en coordinación con el municipio.
13. Cuando no identifique compensación en lote, previa verificación técnica que demuestre la falta de espacio disponible, la compensación en lote será factible de manera económica al triple del valor catastral







"Arani tierra del pan y del viento cristalino"

CAPITULO V

CESIÓN Y COMPENSACIÓN (POSEEDORES Y PROPIETARIOS)

ARTÍCULO 20. (PARÁMETROS DE LAS CESIONES Y COMPENSACIÓN). - Los porcentajes de cesión y compensación serán aplicados a todos los lotes, ubicados en la delimitación del área urbana de la jurisdicción del Municipio de Arani. La compensación podrá realizar en terreno o en valor económico.

ARTÍCULO 21. (APLICACIÓN DE CESIÓN Y COMPENSACIÓN ECONÓMICA PARA POSEEDORES). - En el trámite de regularización Técnica de Plano de Lote, los interesados deberán cancelar de forma económica al Municipio, el valor de la superficie de cesión obligatoria no efectuada, monto determinado en base al precio catastral actualizado, conforme al siguiente detalle:

1. En superficies hasta 1300 m2., para los lotes acogidos a una planimetría aprobada el porcentaje de cesión será del 18%, calculado al 1 del valor catastral para lotes sin construcción y calculado al 1.5 del valor catastral para lotes con construcción.







"Arani tierra del pan y del viento cristalino"

2. En superficies de 1300.01 m2 hasta 1700 m2 para los lotes acogidos a una planimetría aprobada el porcentaje de cesión será del 21%, calculado al 1 del valor catastral para lotes sin construcción y calculado al 1.5 del valor catastral para lotes con construcción.
3. En superficies hasta 1300 m2., para lotes no acogidos a una planimetría el porcentaje de cesión será del 18%, calculado al doble del valor catastral del lote.
4. En superficies de 1300.01 m2 hasta 1700 m2 para los lotes no acogidos a una planimetría aprobada el porcentaje de cesión será del 21%, calculado al doble del valor catastral.

Artículo 22. (APLICACIÓN DE CESIÓN Y COMPENSACIÓN PARA PROPIETARIOS). - **I.** En el trámite de regularización Técnica de Plano de Lote o Urbanizaciones, para el cálculo de cesión obligatoria, se aplicará lo establecido en el Reglamento General del Plan Director Urbano.

II. La compensación con título de propiedad se realizará cuando el lote o urbanización no cumpla con los porcentajes de cesión establecida conforme las siguientes opciones:

1. **PRIMERA OPCIÓN:** En lotes desde los 1700.00 m2 hasta 5.000.00 m2 y Urbanizaciones de 5.001.00 m2 en adelante, podrán compensar el 50% en terreno, a cuyo efecto el interesado deberá adquirir el lote a favor del municipio de Arani y el 50% cumplir la compensación económicamente. Conforme a lo siguiente:
   - **a)** La compensación en terreno corresponderá al 50 % de la superficie faltante.
   - **b)** La compensación de manera económica será equivalente a 3 veces el valor catastral.

2. **SEGUNDA OPCIÓN:** En lotes desde los 1700.00 m2., hasta 5.000.00 m2., y Urbanizaciones de 5.001,00 m2., en adelante, podrán compensar el 100% en terreno, conforme el siguiente detalle:
   - **a)** La compensación en terreno corresponderá al 100 % de la superficie faltante.
   - **b)** No se aplicará compensación económica (0 %).

3. **TERCERA OPCIÓN:** En lotes desde los 1700.00 m2., hasta 5.000.00 m2., y Urbanizaciones de 5.001,00 m2., en adelante, podrán compensar el 100% económicamente, conforme a lo siguiente:

a) No se requerirá compensación en terreno (0 % de la superficie faltante).

b) La compensación de manera económica será equivalente a 4 veces el valor catastral.

ARTÍCULO 23. (Condicionantes para la compensación). - I. La compensación por déficit se puede realizar mediante:

1. **Compensación en Terreno. -** deberá cumplir con lo siguiente:

   a) Estar a una distancia no mayor de 2 Km., a la redonda del lote y urbanización, dentro de la delimitación urbana del municipio de Arani, en lotes URBANIZABLES.

   b) Solo se podrá dividir la superficie faltante (déficit de espacio público) en fracciones de terreno, asegurando una superficie mínima de 500.00 m2, que permitan emplazar espacios públicos, bajo valoración técnica municipal.

2. **Compensación económica. -** se realizará al valor catastral conforme a la característica específica y al porcentaje establecido.

II. Excepcionalmente será factible la compensación económica al 100% (4 veces el valor catastral) cuando estas no alcancen el porcentaje de compensación en terreno establecido en las dos primeras opciones, previa verificación técnica, que demuestre la falta de espacio disponible para realizar la compensación en terreno.

CAPITULO VI

REGISTRO DE CESIÓN POR COMPENSACIÓN EN LOTE

ARTÍCULO 24. (COMPENSACIÓN EN LOTE). - Las cesiones gratuitas por déficit de espacio público, deberán ser perfeccionadas mediante el registro del derecho propietario a favor del Gobierno Autónomo Municipal de Arani, previo cumplimiento de los parámetros técnicos y legales establecidos en la normativa vigente.

ARTÍCULO 25. (REGISTRO DE CESIÓN). - Los inmuebles que sean objeto de compensación deberán contar con título de propiedad registrado en derechos reales, a fin de proceder con su registro a favor del Gobierno Autónomo Municipal de Arani.

ARTÍCULO 26. (REQUISITOS). - Para realizar el registro de la Cesión, se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Memorial dirigido a Alcalde(sa), debidamente

Dirección: Plaza 24 de Noviembre (acera norte) - Email: aranimunicipio@gmail.com
Teléfonos: Secretaria 4576252 - Fax: (04) 4576252 - Oficina Alcalde 4576251







"Arani tierra del pan y del viento cristalino"

firmado por el o los propietarios o apoderado(s).

2. Título de Propiedad registrado en Derechos Reales con nota marginal y Folio Real actualizado (cuya data de antigüedad no sea mayor a 1 año) en original y fotocopia correspondiente para su verificación.
3. Comprobante de pago de impuestos IMPBI de la última gestión tributaria, en original más fotocopia para su legalización, o en su caso, reproducción del pago de impuesto.
4. Plano Georreferenciado, elaborado por profesional Arquitecto, Topógrafo, Ingeniero Geodesta o Geógrafo.
5. Fotocopia legible del documento de identidad vigente del o los propietarios.
6. En caso de tramitarse con poder, presentar fotocopia legalizada del testimonio por Notaría de Fe Pública, con fecha de legalización no mayor a un año y fotocopia del documento de identidad vigente del o los apoderados).
7. Compra de valores municipales.

ARTÍCULO 27. (PROCEDIMIENTO). - Conforme a la documentación presentada, se tendrá el siguiente procedimiento:

1. **Secretaria Ejecutiva Municipal. -** Realizará la recepción de los documentos con todos los requisitos establecidos y procederá con el registro del trámite administrativo.
2. **Asesoría Legal.** - Verificara de cumplimiento de requisitos legales, así como la valoración legal de la documentación presentada.
3. **Unidad de Urbanismo, catastro y vivienda. -** Procederá a la revisión técnica e inspección al predio, con cuyo resultado emitirá lo siguiente:
   - **a)** Realizara el informe de levantamiento topográfico a nivel de manzano, lote y construcciones, para la posterior emisión del informe de levantamiento topográfico.
   - **b)** Realizará el informe de definición de vía en concordancia con los instrumentos de planificación urbana vigentes.
   - **c)** Emitirá un Informe Técnico, considerando como antecedente, superficie faltante de cesión de la planimetría aprobada, la aplicación de compensación en terreno según el presente reglamento y el lote identificado a compensar por el propietario, para su posterior remisión.

4. **Asesoría Legal.** - Realizara la valoración respectiva de la documentación presentada y efectuara las gestiones necesarias para fines de obtener el derecho propietario.

ARTÍCULO 28. (CONSIDERACIONES TÉCNICAS ADMINISTRATIVAS). - Durante el presente tramite se deben tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Para la verificación y/o levantamiento topográfico, el lote debe estar debidamente delimitado estacado y mojonado y el propietario (s) o apoderado (s) deberá presentarse en la hora y el día señalado.
2. Las áreas verdes y equipamiento objeto de cesión, deben guardar una geometría regular aprovechable y con vías de fácil acceso, bajo parámetros que permitan la funcionalidad de las mismas.
3. Los gastos (ordinarios o extraordinarios) que implique realizar tanto para la transferencia, así como el registro respectivo de la superficie a favor del Gobierno Autónomo Municipal de Arani correrán por cuenta del solicitante.

CAPITULO VII

CONSIDERACIONES GENERALES

ARTÍCULO 29. (CONSIDERACIONES GENERALES). - Todos los trámites contemplados en el presente reglamento, deberán cumplir con las siguientes consideraciones:

1) Contenido de la declaración jurada notariada. - Los poseedores que se acojan a los alcances de la Ley Municipal N° 90/2024, deberán presentar la declaración jurada notariada, conteniendo los siguientes aspectos:

   a. Datos de identidad específicos del o los poseedores.

   b. Descripción precisa de datos técnicos, ubicación, colindancia, del Lote a regularizar, de acuerdo a la Planimetría aprobada.

   c. Compromiso de ingresar en la Rasante Municipal (si corresponde).

   d. El poseedor se responsabiliza sobre la veracidad de los documentos presentados, eximiendo al G.A.M.A. de responsabilidades (civil, penal y administrativo) ante cualquier situación emergente.

2) La regularización técnica y Subdivisión de lote,

Dirección: Plaza 24 de Noviembre (acera norte) - Email: aranimunicipio@gmail.com
Teléfonos: Secretaria 4576252 - Fax: (04) 4576252 - Oficina Alcalde 4576251

por división forzosa se considerará de manera excepcional a lotes afectados por el Plan Director Urbano.

3) Cuando el lote sea afectado por un derecho de vía, franjas de seguridad por líneas eléctricas ya sea de alta tensión oleoductos y gasoductos (ABC, ENDE o YPFB), etc. Serán considerados para su determinación y valoración.

ARTÍCULO 30. (RESTRICCIONES). – Para el proceso de regularización técnica se tendrán las siguientes restricciones:

a) No se consideran urbanizables ni se comprende dentro del porcentaje de las cesiones y compensaciones los siguientes terrenos: Área de riesgo natural (Torrenteras comprendiendo franjas de seguridad terrenos inundables ríos, riachuelos, superficies deslizables depresiones y áreas inundables) así como terrenos en pendiente mayor a las permitidas.

b) No se considera para el proceso de regularización técnica y compensación, las áreas que correspondan a los siguientes usos de suelo: Área verde de restauración, conservación y preservación ambiental, Serranía de protección y conservación natural y patrimonial, Área verde de remediación restauración y conservación ambiental, Área verde y equipamiento, Área verde y equipamiento de riesgo con restricción temporal, Equipamientos Colectivos, Equipamiento colectivo especial, Equipamiento municipal, uso para actividad industrial , establecidos en la Ley Municipal No. 90/2024.

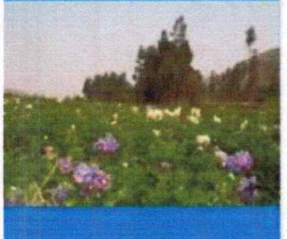
c) No se aceptarán lotes que tengan conflicto de derecho propietario, procesos judiciales iniciados por terceras personas cuyo derecho propietario se encuentre debidamente registrado en Derechos Reales, sobreposición con otras regularizaciones individuales o vecinos. Tampoco se continuará una solicitud si existiese una oposición argumentada y legitimidad comprobada por el cual no deba aceptarse la regularización técnica del lote.

ARTÍCULO 31. (CONCLUSIÓN OBLIGATORIA DE TRÁMITE). – I. Todos los trámites administrativos que hubiesen sido presentados en el marco de la presente ley municipal, deberán ser procesados hasta su conclusión, previo cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos.

II. Los trámites administrativos que tuvieran observaciones y no sean subsanadas por los interesados, serán archivados.



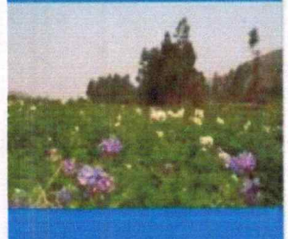




"Arani tierra del pan y del viento cristalino"







"Arani tierra del pan y del viento cristalino"

CAPITULO VIII
VIGENCIA Y PLAZOS

ARTÍCULO 32.- (VIGENCIA). - El presente Decreto Municipal tendrá la vigencia de un año (365 días) calendario, computables a partir de su publicación.

ARTÍCULO 33.- (PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES). - El plazo para presentar las solicitudes de regularización técnica de lotes será de ciento ochenta (180) días calendario a partir de la vigencia del presente decreto municipal.

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. - Queda encargado del cumplimiento del presente Decreto Municipal la Dirección de Planificación, proyectos y Obras públicas y Asesoría legal del G.A.M.A.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. - El presente reglamento entra en vigencia a partir de su aprobación y promulgación.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. - En caso de generarse controversias por alguna omisión o indefensión por situaciones especiales, y que no estén contemplados en el presente reglamento, serán resueltos con prioridad y celeridad previa valoración técnico y legal.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA. - Publíquese, el presente Decreto Municipal, en la página Web del Gobierno Autónomo Municipal de Arani.

DISPOSICIÓN ABROGATORIA

DISPOSICIÓN ÚNICA. - se abrogan las disposiciones que sean contrarias al presente Decreto Municipal.