



MUNICIPALIDAD DE LA VILLA DE ZARAGOZA

El Infrascrito Secretario Municipal de la Villa de Zaragoza departamento de Chimaltenango, CERTIFICA: Haber tenido a la vista el punto QUINTO del ACTA NÚMERO CUARENTA Y NUEVE GUIÓN DOS MIL VEINTIDÓS (49-2022) de la Sesión Pública Ordinaria, celebrada por el Concejo Municipal, el día jueves ocho de diciembre de dos mil veintidós, el que copiado literalmente dice lo siguiente:-----

“...QUINTO: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE ZARAGOZA, DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 253 de la Constitución Política de la República, establece que los municipios de la República de Guatemala son instituciones autónomas. Entre otras funciones les corresponde obtener y disponer de sus recursos, atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios, para lo que emitirán las ordenanzas y reglamentos respectivos.

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 68 inciso m) del Código Municipal establece que es una competencia propia del municipio la autorización de licencias de construcción, modificación y demolición de obras públicas o privadas en la circunscripción del municipio y que en el municipio de Zaragoza, es necesario actualizar las normativas de construcción específicamente de urbanización y lotificación.

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 142 y 147 del Código Municipal establece que las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualesquiera otras formas de desarrollo urbano o rural que pretendan realizar o realicen deberán contar con la aprobación y autorización de la municipalidad y deben cumplir con los requerimientos establecidos por la municipalidad y, en todo caso, cumplir como mínimo con servicios públicos.

POR TANTO:

Con base en lo considerado y en uso de las facultades que nos confieren los artículos 253, 254 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y Artículos 1, 2, 3, 6, 7, 42, 68 literal m), 142 y 147, del Decreto 12-2002 Código Municipal y sus reformas.

ACUERDA:

Emitir el siguiente: REGLAMENTO PARA AUTORIZAR LOTIFICACIONES, PARCELAMIENTOS, URBANIZACIONES Y CUALESQUIERA OTRAS FORMAS DE DESARROLLO URBANO O RURAL EN EL MUNICIPIO DE ZARAGOZA, CHIMALTENANGO

TÍTULO I GENERALIDADES

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto. El presente reglamento es de observancia general y tiene por objeto regular la autorización, por parte de la municipalidad de Zaragoza, Chimaltenango, las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualesquiera otras formas de desarrollo urbano o rural dentro de la circunscripción municipal.

Artículo 2. Autorización. La Licencia Municipal de autorización de lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualesquiera otras formas de desarrollo urbano o rural, en adelante la Licencia Municipal de Lotificación o Urbanización, es el documento legal que extiende la municipalidad, por medio del cual ampara la autorización de la construcción de lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones, apartamentos y similares que llenen los requisitos establecidos en el presente Reglamento y otras normas conexas.

Artículo 3. Campo de aplicación. El presente reglamento será de aplicación a todas lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualesquiera otras formas de desarrollo urbano o rural, en la jurisdicción del municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango. La Licencia Municipal de Lotificación o Urbanización abarca únicamente la construcción de la lotificación, parcelamiento, urbanización, entre otros similares, es decir, construcción de áreas comunes y servicios del mismo, adicional a esta licencia deberá tener la licencia de construcción de cada lote que realice construcciones dentro de la lotificación, parcelamiento, urbanización, entre otros que contemplada en el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE ZARAGOZA, DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO, en los que aplique.

Trabajando para el pueblo con honestidad y transparencia



**1era. Avenida 1-55, Zona 1
Zaragoza, Chimaltenango**



(502) 7956-2828



www.zaragoza.gob.gt



MUNICIPALIDAD DE LA VILLA DE ZARAGOZA

Artículo 4. Órgano tramitador. Se entenderá como órgano tramitador a la Dirección Municipal de Planificación por medio de la Unidad de Catastro y Ordenamiento Territorial, quien será la responsable de recepcionar, tramitar, inspeccionar, dictaminar y trasladar los expedientes al Concejo Municipal para su autorización o rechazo, a las solicitudes que cumplan con los requisitos establecidos en el presente reglamento.

Artículo 5. Órgano supervisor. Se entenderá como órgano supervisor a la Dirección Municipal de Planificación, la Unidad de Catastro y Ordenamiento Territorial y la Comisión de Servicios, infraestructura, ordenamiento territorial, urbanismo y vivienda del Concejo Municipal, quien velará por el cumplimiento del presente reglamento, y el Juez de Asuntos Municipales o Alcalde Municipal de la aplicación de las multas, sanciones o cuales quiera que sean las medidas que se apliquen a quienes contravengan sus disposiciones.

Artículo 6. Órgano que autoriza. La autorización de la Licencia Municipal de Lotificación o Urbanización es competencia del Concejo Municipal, para lo cual contará con el dictamen técnico de la Unidad de Catastro y Ordenamiento Territorial, previo al otorgamiento de la misma.

TITULO II CONDICIONES, REQUISITOS, TASA MUNICIPAL

CAPÍTULO I CONDICIONES

Artículo 7. Condiciones y límites. Se consideran como restricciones todas aquellas establecidas en las Leyes relacionadas, Acuerdo Gubernativos, reglamentos, disposiciones municipales que limiten determinados hechos, actos o actividades y adicionalmente las siguientes condiciones y límites para efectos del presente reglamento:

- El ingreso de toda lotificación o urbanización debe de contemplar como mínimo la construcción de carril de incorporación para ingreso y salida de vehículos respectivamente
- Debe contar con garita de seguridad como mínimo de dos carriles (ambas vías), según el número de lotes, dicha garita debe estar a una distancia mínima de 6mts de la carretera o calle principal
- Debe incluir todo tipo de facilidades para el libre desplazamiento de las personas discapacitadas (rampas, lugar específico de estacionamiento, señalización, entre otros)
- Debe incluir la señalización horizontal y vertical, de nomenclatura, vehicular y peatonal.
- Las calles y avenidas deben tener como mínimo 7mts y banqueta de 0.80mts de ancho
- Deberá construir siguiendo la alineación y unificación de banquetas de la vía publica indicada por la municipalidad.
- No estar dentro de área de riesgos a desastres naturales (deslizamientos, inundaciones, área propensa a incendios, entre otros)
- Debe cumplir y cubrir como mínimo con los servicios públicos indicados en el Artículo 147 del Código Municipal, deberá funcionar y mantener por cuenta del urbanizador, para la cual deberá detallar por medio de memoria descriptiva la forma de introducción y funcionamiento de cada servicio

CAPÍTULO II REQUISITOS

Artículo 8. Requisitos. Previo al otorgamiento de la Licencia Municipal de Lotificación o Urbanización, y de no estar comprendido en los Límites y condiciones establecidas del presente reglamento, deberá cumplir con los requisitos:

1. Solicitud dirigida al Concejo Municipal, indicando todos los datos personales, lugar para recibir notificaciones, número de teléfono, correo electrónico, breve descripción del objeto de solicitud, firmada por el propietario o representante legal.
2. Documentos del propietario (s) o representante legal
 - a. Fotocopia del Documento Personal de Identificación (DPI)
 - b. Fotocopia del Boleto de ornato
 - c. Si es persona jurídica, acreditar su representación legal, escritura constitutiva de sociedad
3. Fotocopia de Escritura del inmueble completa.
4. Certificación reciente del Registro de la Propiedad del Inmueble

Trabajando para el pueblo con honestidad y transparencia



1era. Avenida 1-55, Zona 1
Zaragoza, Chimaltenango



(502) 7956-2828



www.zaragoza.gob.gt



MUNICIPALIDAD DE LA VILLA DE ZARAGOZA

5. Solvencia de IUSI
6. Solvencia Municipal
7. Memoria descriptiva del proyecto, detallando número de lotes, servicios (agua potable, drenaje sanitario y pluvial, planta de tratamiento, alumbrado público, calles y su rodadura, entre otros) e instalaciones comunes o amenidades (parques, áreas verdes, áreas deportivas, entre otros), firmada, sellada y timbrada por el profesional responsable
8. Informe fotográfico del frente del inmueble, del área donde desarrollará el proyecto y de su entorno inmediato.
9. Constancia de Colegiado Activo del Profesional(es) que elaboro los planos. (VIGENTE)
10. Planos debidamente firmados por propietario y profesional.
 - a. Plano topográfico con ángulos y distancias, curvas de nivel existentes y modificadas
 - b. Plano de Localización, (indicar nombres de calles y el entorno inmediato del inmueble para localizarlo).
 - c. Plano de Ubicación
 - d. Plano general de ambientes, lotes, servicios, calles, área forestal, escolar, deportiva, verdes (mínimo 20% del total del inmueble, puede incluir en ello parques, área de juegos, entre otros)
 - e. Plano de nomenclatura, distribución e identificación de lotes y calles, esta debe coincidir y/o ser acorde a la nomenclatura del municipio donde aplique
 - f. Planta Acotada, con cotas exteriores e interiores, las cotas deben coincidir con escala indicada.
 - g. Elevaciones y secciones del proyecto
 - h. Plano de garita de ingreso y salida, muro perimetral y estructuras de refuerzo con detalles
 - i. Gabaritos y secciones de calles, (Ancho mínimo 7.00mts y banquetta de 0.80mts).
 - j. Plano de Agua Potable incluyendo red de distribución, fuente de abastecimiento, bomba, pozos y/o tanque.
 - k. Plano de alcantarillado sanitario (aguas negras)
 - l. Plano de Planta de tratamiento de aguas residuales
 - m. Plano de alcantarillado pluvial (indicar desfogue)
 - n. Plano de distribución eléctrica y alumbrado público (Iluminación y Fuerza)
 - o. Memorias técnicas firmadas por profesional responsable de cálculo estructural, hidráulico, sanitario y eléctrico.
11. Estudio de Suelos y dictamen de profesional especialista que certifique la factibilidad del proyecto
12. Estudio Hidrológico de terreno y perfil estratigráfico con memoria técnica para establecer la capacidad.
13. Resolución favorable del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales -MARN-.
14. Dictamen Sanitario emitido por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social -MSPAS-
15. Dictamen de CONRED del cumplimiento de las NDR según apliquen
16. Plan de reforestación y mitigación de daños ambientales
17. Cronograma de trabajo en días calendario y representado diagrama de barras horizontales
18. Declaración Jurada donde el propietario o representante legal se compromete a no modificar y a cumplir y construir en su totalidad y exactitud lo presentado en la planificación de la urbanización

Artículo 9. Garantía de cumplimiento. De conformidad al artículo 148 del Código Municipal, previo a obtener la Licencia Municipal de Lotificación o Urbanización, las personas individuales o jurídicas deberán garantizar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleva el proyecto hasta su terminación, a favor de la municipalidad que deba extenderla, a través de fianza otorgada por cualquiera de las compañías afianzadoras autorizadas para operar en el país, por un monto equivalente al avalúo del inmueble en que se llevará a cabo; efectuado por la municipalidad.

Artículo 10. Escrituración. Previo al otorgamiento de la escritura de promesa de venta o compraventa por parte de los notificadores o urbanizadores debe obtenerse la Licencia Municipal de Lotificación o Urbanización, cuyo número de identificación y fecha de emisión deberá hacerse constar en el texto de la misma, requisito sin el cual el Registro General de la Propiedad no operará su inscripción.

Artículo 11. Trámite. Para la obtención de la Licencia el proceso será de la siguiente manera:

Trabajando para el pueblo con honestidad y transparencia



1era. Avenida 1-55, Zona 1
Zaragoza, Chimaltenango



(502) 7956-2828



www.zaragoza.gob.gt



MUNICIPALIDAD DE LA VILLA DE ZARAGOZA

1. Propietario o representante legal presenta solicitud y requisitos, entrega a la Unidad de Catastro y Ordenamiento Territorial
2. La Unidad de Catastro y Ordenamiento Territorial recibe solicitud, programa fecha para realizar la inspección ocular, realiza verificación de la legitimidad de los documentos presentados y elabora informe y dictamen
3. Concejo Municipal, analiza y resuelve aprobando o improbando la Licencia Municipal de Lotificación o Urbanización, traslada lo actuado a la Unidad de Catastro y Ordenamiento Territorial
4. Propietario o representante legal recibe resolución, de ser aprobada deberá efectuar el pago de la tasa que le aplique por medio de orden de pago en Receptoría Municipal y entrega comprobante de pago a la Unidad de Catastro y Ordenamiento Territorial
5. Propietario o representante legal recibe título de autorización con número de acuerdo del Concejo Municipal, firmado y sellado por la Unidad de Catastro y Ordenamiento Territorial y Alcalde Municipal con los datos correctos de la lotificación o urbanización, el cual deberá colocarlo de forma visible en la obra, mismo que permite el inicio de trabajos de construcción de lotificación o urbanización.

CAPÍTULO III TASA MUNICIPAL

Artículo 12. Tasa municipal. Para efectos del presente reglamento, todas las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualesquiera otras formas de desarrollo urbano o rural, en la jurisdicción del municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango, que cuenten con la aprobación de licencia deberán pagar en la receptoría municipal con orden de pago emitido por la Unidad de Catastro y Ordenamiento Territorial, la tasa por Licencia Municipal de Lotificación o Urbanización la cual se detalla a continuación:

- Lotificación o Urbanización deberá pagar el cinco por ciento (5%) sobre el costo total de la infraestructura planificada.
- Las modificaciones o ampliaciones de lotificación o urbanización deberán pagar el cinco por ciento (5%) sobre el costo total de la infraestructura a modificar siempre que cuente con el dictamen favorable de la Unidad de Catastro y Ordenamiento Territorial y aprobación de Concejo Municipal.
- Renovación por ampliación de tiempo, este pagara por cada año adicional el veinticinco por ciento (25%) del monto pagado por la licencia original
- Para la obtención de licencia de construcción de los lotes dentro de las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones deberá pagar el dos por ciento (2%) sobre el costo de la obra, las licencias se otorgaran de forma individual a cada inmueble previo al cumplimiento de los requisitos indicados en el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE ZARAGOZA, DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO.

Artículo 13. Plazo de la licencia. La Licencia Municipal de Lotificación o Urbanización tendrán un plazo no mayor a dos (2) años contados a partir de la notificación de la aprobación de dicha licencia. Se podrán realizar prórrogas por ampliación de tiempo siempre que cumpla con los requisitos y cuente con dictamen favorable de la Unidad de Catastro y Ordenamiento Territorial y aprobación de Concejo Municipal, la cual verificará el cumplimiento de los requisitos y normas del presente reglamento.

Las modificaciones o ampliaciones, cuya duración no será mayor al tiempo otorgado en la licencia original de urbanización, siempre que cumpla con los requisitos y cuente con dictamen favorable de la Unidad de Catastro y Ordenamiento Territorial y aprobación de Concejo Municipal.

Las licencias de construcción de los lotes dentro de las lotificaciones o urbanizaciones serán de forma individual, tendrán un plazo de un (1) año contados a partir de la notificación de la aprobación de dicha licencia, el propietario del inmueble y el representante legal de la urbanización serán responsables mancomunadamente del cumplimiento y obtención de cada licencia de construcción, siempre que cumpla con los requisitos indicados en el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE ZARAGOZA, DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO, y cuente con dictamen favorable de la Unidad y aprobación de Concejo Municipal.

Trabajando para el pueblo con honestidad y transparencia



1era. Avenida 1-55, Zona 1
Zaragoza, Chimaltenango



(502) 7956-2828



www.zaragoza.gob.gt



MUNICIPALIDAD DE LA VILLA DE ZARAGOZA

CAPÍTULO IV SANCIONES Y/O MULTAS

Artículo 14. Sanciones y/o multas: En el ejercicio de su facultad sancionatoria, constituye infracción, toda acción u omisión que implique el incumplimiento de lo previsto en el presente reglamento. Se consideran faltas específicas las siguientes:

- Construir o iniciar construcciones sin contar con la Licencia Municipal de Lotificación o Urbanización. Será sancionado con una multa equivalente al cien por ciento del valor de la Licencia dejada de pagar y suspensión o hasta demolición de la obra
- Construir o iniciar construcciones de los lotes individuales sin contar con la Licencia Municipal de construcción. Será sancionado con una multa equivalente al cien por ciento del valor de la Licencia dejada de pagar y suspensión o hasta demolición de la obra
- Construir con Licencia vencida. Será sancionado con una multa equivalente al ciento por ciento del valor de la prórroga de la Licencia dejada de pagar y suspensión de la obra
- Construir fuera de la alineación, construir fuera de lo programado, planificado y autorizado. Será sancionado con una multa equivalente a Q25,000 hasta Q100,000 y demolición de la obra
- Incumplir la declaración jurada, proporcionar documentación falsa, información falsa en la declaración jurada. Será sancionado con una multa de Q5,000.00 hasta Q50,000.00, suspensión o demolición de la obra y denuncia por perjurio y falso testimonio y falsedad ideológica.

Las sanciones se aplicarán sin perjuicio de las establecidas en el Código Civil y en el Código Penal.

TÍTULO III DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

Artículo 15. Condición de otras licencias. Las instituciones del Sector Público que por alguna razón extienden Licencias y Autorizaciones coordinarán con la Municipalidad, de manera que no contravengan las disposiciones municipales, en todo caso prevalece la Licencia Municipal de Lotificación o Urbanización.

La Licencia Municipal de Lotificación o Urbanización no exime al propietario y/o representante Legal de contar con las demás licencias y autorizaciones que le sean aplicables, según lo exijan las normativas que le apliquen.

Artículo 16. Casos no previstos. Cualquier situación no prevista en este reglamento será resuelta por el Concejo Municipal, para lo que podrán contar con la asesoría y/o dictamen de las dependencias técnicas municipales.

Artículo 17. Derogatoria. Se derogan los artículos 12, 25, 48, 49 y 50 del REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE ZARAGOZA, DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO

Artículo 18. Vigencia. El presente reglamento entrará en vigencia el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial. ...”

(fs) aparecen registradas las firmas ilegibles de los miembros del Concejo Municipal, respectivamente.

Y, para ser enviada a donde corresponda, y surta los efectos legales consiguientes, extendiendo, firmo y sello la presente certificación en Zaragoza el día viernes nueve de diciembre de dos mil veintidós.

Alvaro Eliú Figueroa Arana
Secretario Municipal



Vo.Bo. Hugo Leonel Pérez Meléndez
Alcalde Municipal



Trabajando para el pueblo con honestidad y transparencia



1era. Avenida I-55, Zona 1
Zaragoza, Chimaltenango



(502) 7956-2828



www.zaragoza.gob.gt