EL INFRASCRITO SECRETARIO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DE JUTIAPA, DEL DEPARTAMENTO DE JUTIAPA. -

CERTIFICA

Que tiene a la vista el libro de sesiones Públicas Ordinarias con número de Registro ante Contraloría General de Cuentas Trece Mil Quinientos Setenta y Seis (13,576) en donde se encuentra el acta de sesión pública Ordinaria número **veintiuno guión dos mil veinticuatro (21-2024),** de fecha **veintitrés de mayo del año dos mil veinticuatro.** -

DECIMO CUARTO: CONSIDERANDO

Que la Constitución Política de la República de Guatemala en sus Artículo 134 Descentralización y Autonomía, Articulo 253 Autonomía Municipal, Articulo 254 Gobierno Municipal y Articulo 255 Recursos Económicos del Municipio entre otras funciones es la de obtener y disponer de sus recursos como atender el ordenamiento territorial de su jurisdicción, cumpliendo sus fines propios y de poder establecer sus normativas.

CONSIDERANDO

Que, de conformidad con el Código Municipal en sus Artículo 3 Relacionado con la Autonomía, Articulo 4 Formas de Ordenamiento Territorial, Artículos 7 Municipio en el Sistema Jurídico, Artículo 9 del Concejo y Gobierno Municipal, Artículo 22 División Territorial y Articulo 33 Gobierno del Municipio. El Gobierno Municipal es ejercido por un Concejo, el cual tiene entre otras facultades, el ejercer control urbanístico en su circunscripción territorial, para lo cual debe emitir y aprobar los acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales que tengan como finalidad, el fortalecimiento de la gestión y el desarrollo municipal como expresión fundamental del poder local, de acuerdo al Artículo 34 Reglamentos Internos.

CONSIDERANDO

Que la escasez de viviendas a llegado a constituir actualmente un problema nacional por el constante crecimiento de las poblaciones urbanas, el que a su vez ha dado lugar a una intensa demanda de parcelas destinadas a la construcción de casas, situación que dio oportunidad a la iniciativa privada, para dedicarse a la creación y negocio de parcelamientos en zonas urbanas y suburbanas

POR TANTO

En el ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 154 y 260 de la Constitución Política de la República de Guatemala; los artículos 1, 2, 3, 6, 7, 9, 33, 34, 35 inciso b, 38 y 40 del Código Municipal, integrado como corresponde, acuerda emitir el siguiente:

REGLAMENTO PARA LA EMISION DE LICENCIAS DE URBANIZACION (LOTIFICACION, PARCELAMIENTOS, RESIDENCIALES, CONDOMINIOS Y CUALESQUIERA OTRA FORMA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL) DEL MUNICIPIO DE JUTIAPA, DEPARTAMENTO DE JUTIAPA

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto: El presente reglamento tiene por objeto regular y autorizar las licencias municipales de urbanización (lotificación, residenciales, condominios, parcelamientos y cualesquiera otras formas de desarrollo urbano y rural), es de carácter de observancia general

Artículo 2: Definiciones

Urbanización:

Porción de terreno y prepararlo para su uso urbano, abriendo calles y dotándolas de luz, pavimento y demás servicios

Lotificación: Preparar un terreno, urbanizarlo y dividirlo en lotes para construir casas, es todo fraccionamiento de terreno en más de cinco lotes incluida la finca matriz.

Residenciales: Son las que se destinan o se diseñan para viviendas.

Comercial residencial: Son los que permite la construcción intensiva de tiendas y basares si limitar la construcción de viviendas
Condominios: Conjunto habitacional integrado por viviendas, departamentos, casas, u otros similares ubicadas en un mismo predio
Parcelamiento Urbano: Es la división de una o varias fincas, con el fin de formar otras áreas menores. Tal operación debe ajustarse a las leyes y reglamentos de urbanismo y a los planos reguladores que la Municipalidad ponga en vigor de conformidad con la autonomía de su régimen
Licencia: Autorización que se concede para realizar actividades de construcción
Tasa: Tributo que se asigna a la prestación de servicios municipales o al ejercicio de ciertas actividades dentro circunscripción del municipio
Urbanizador: Persona individual o colectiva que directa o indirectamente se dedique con ánimo de lucro a efectuar operaciones de urbanización
Gestor:
Persona que se dedica a promover y gestionar en las oficinas públicas asuntos particulares o de sociedades
Supervisor Municipal: Tiene como función específica comprobar que todo lo autorizado en la licencia de urbanización se ejecute de acuerdo a los planos aprobados y cumpla con los requerimientos de este reglamento y demás ordenanzas municipales

CAPITULO II
GESTION DE LICENCIA

Artículo 3: **Plazo de autorización:** Toda licencia municipal se autorizará con un plazo de 18 meses

Artículo 4: Ampliaciones de plazo: Si la construcción no se ha terminado de ejecutar, un mes antes debe solicitar la ampliación del plazo el cual puede ser igual al autorizado, previo pago de la tasa de ampliación de tiempo, para completar los compromisos estipulados en la licencia de construcción original.

Artículo 5: **Tipos de Licencia:** autorizándose únicamente las siguientes (Ref. Art. 31)

a) Por Autorización de la Licencia de Urbanización basado en el avalúo de cada lote

Licencias varias

a) Licencia de canalización para tuberías de saneamiento y agua potable por metro lineal
b) Licencia para introducción de:
   Energía eléctrica por metro lineal
   Instalación y/o ampliación de cables subterráneos en urbanizaciones, por metro lineal
   Instalación y/o ampliación de cables aéreos para servicios múltiples en urbanizaciones por metro lineal
   Introducción (subterráneo y aéreo) de cables de comunicaciones en el municipio por metro lineal y por año
c) Licencia para la captación de energías renovables se cobrará conforme al valor total de la inversión del proyecto
d) Certificación de desmembración de lotes
e) Licencia para perforación de pozos mecánicos por pie de profundidad

Se aplicará en el Reglamento de Construcción de la Municipalidad de Jutiapa

a) Licencia de construcción para vivienda de uno o varios niveles (cuando el urbanizador haga entrega casa con la "modalidad llave en mano");
b) Licencia de construcción industrial, comercial y construcción horizontal (multifamiliar/condominio, cuando el urbanizador haga entrega de la edificación con la "modalidad llave en mano")
c) Licencia de construcción para la colocación adoquín, empedrado, pavimento y/o asfalto por metro cuadrado, basado en el Reglamento de Construcción

d) Licencia de Construcción de plantas de tratamiento, Fachadas y/o Garitas de entrada, casas club, parqueos, redondeles, muro perimetral, áreas de salud, polideportivos, áreas recreativas, áreas de reforestación basado en el Reglamento de Construcción
e) Otros tipos de licencias no estipuladas en el presente reglamento se cobrará conforme al reglamento de construcción o por acuerdo del Honorable Concejo Municipal

Se prohíbe la autorización de licencias definitivas de urbanización

Artículo 6: **Gestión unifamiliar de construcción:** La licencia de construcción de la vivienda la debe gestionar y pagar el propietario del lote o su representante legal asignado, cuando construya por sus propios medios

Artículo 7: **Preservación del medio ambiente:** Toda urbanización pública o privada, el propietario de cada lote, dentro de la delimitación del lote; debe contemplar la siembra de árboles de 1.5 metros de alto mínimo, previo a iniciar una construcción de vivienda, los cuales deben ser cuidados para asegurar el ambiente y su vida natural permanente.

El 10% de área verde corresponde al desarrollador del residencial y no aplica a lotes individuales

Artículo 8: Paso peatonal: El propietario de la lotificación debe dejar el espacio de área verde frontal, en los costados donde exista calle y la banqueta mínima de 1.60 metros para uso peatonal; y respetar los derechos de vía de caminos públicos nacionales apegados a la normativa vigente.

Artículo 9: **Determinación del costo de la Licencia:** para autorizar la licencia respectiva el valor de la tasa será determinada por el dato del avaluó establecido por un profesional autorizado y colegiado activo en la rama académica a la que pertenezca presentado por urbanizador, dividido el número de lotes identificados en los planos respectivos y con mojones instalados

Artículo 10: **Detalle en planos:** Al solicitar la licencia de urbanización debe presentar los planos siguientes: Localización, ubicación, topográficos con curvas a nivel, definición de lotes, calles y avenidas, sistema de abastecimiento de agua, sistema de drenajes de alcantarillado de agua y pluvial, planta de tratamiento de aguas residuales y puntos de transferencias de desechos sólidos, sistema de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, muros perimetrales, fachadas, planos con delimitación de las áreas recreativas, ubicación de áreas (verdes, recreativas, comerciales), áreas deportivas, áreas educacionales así como áreas de salud y cualquier otra estructura a construir, que servirán de parámetro para la autorización de todas las licencias referidas en el artículo número 5.

Artículo 11: **Base de datos:** Toda persona individual o jurídica que directa o indirectamente se dedique a efectuar operaciones de urbanización, queda obligada a registrar ante la Municipalidad de Jutiapa los inmuebles que desee manipular con fines de lucro; El registro se creará directamente en el Juzgado de Asuntos Municipales remitiendo copia a la secretaria municipal para su resguardo.

Artículo 12: **Regularizaciones de proyectos autorizados:** El urbanizador queda obligado a permitir la evaluación y monitoreo de las lotificaciones autorizadas, para determinar ampliaciones y trabajos no autorizados en las licencias, quedando la Municipalidad autorizada para realizar los cobros por regularización que corresponda, en el caso que la licencia no esté vigente y no tenga ampliaciones, se debe entregar a la Municipalidad la manta vinílica de la licencia vencida

Artículo 13: **Registro catastral de la urbanización:** Toda finca lotificada debe estar registrada en el catastro municipal y en la Unidad de IUSI, con su valor real establecido por un valuador acreditado, para cumplir con sus obligaciones de ley.

Artículo 14: **Registro catastral de lotes:** El urbanizador al desmembrar cada lote de la finca queda obligado a reportar al registro catastral para que el propietario del lote adquiera sus obligaciones de pago de IUSI, tomando como referencia el valor establecido en el avalúo, por lo que si se determina que para beneficiar al nuevo propietario del lote se registra con menor valor del avaluó la Municipalidad queda autorizada para

regularizar en cualquier momento y hacer reajuste en el valor catastral, reservándose la aplicación de los procesos administrativos internos si se comprobara la participación de funcionarios municipales

Artículo 15.- Requisitos mínimos: Para las licencias, en el Juzgado de Asuntos Municipales creará y entregará al urbanizador el formulario con los requisitos aprobado por la Autoridad Administrativa Superior por medio de acuerdo de Alcaldía y como mínimo debe contener lo siguiente:

a) Nombre del propietario del terreno
b) Copia debidamente legalizada del Documento Personal de Identificación -DPI-
c) Datos generales del urbanizador, domicilio, número de teléfono y correo electrónico
d) Nombre y datos del ingeniero o arquitecto colegiado activo que propone el urbanizador, como responsable
e) En caso de Personería Jurídica o sociedad mercantil presentar la inscripción que le acredita, presentar acreditación del representante legal
f) Presentar RTU individual y de la personería jurídica
g) Certificación de registro de la propiedad de inmueble, donde conste la primera y última inscripción de dominio de gravámenes, desmembraciones y limitaciones [1]o derechos de posesión sobre bien inmueble y/o Testimonio de Escritura Pública donde conste el derecho de posesión
h) Presentar 4 juegos de planos impresos y en digital con formato de AutoCAD, referidos en el artículo 9 del presente reglamento
i) Estudio de impacto ambiental, realizado por un gestor ambiental ante el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales -MARN-, quien omitiere el estudio de impacto ambiental será sancionado como lo indica el Artículo 8 de la Ley de Protección y Mejoramiento Del Medio Ambiente, si no tuviere licencia ambiental adjuntar declaración jurada de compromiso de presentarla en el momento de obtenerla
j) Solicitud por aparte para instalar alumbrado público con las potencias de consumo indicadas en el Juzgado de Asuntos Municipales (de solicitar mayor consumo en watts del alumbrado público a instalar la Municipalidad queda autorizada para emitir regularización en el porcentaje de cobro de alumbrado a cada lote de la urbanización, incluyendo los ya habitados y los próximos a ser habitables). Queda prohibido instalar alumbrado público sin previa autorización

Artículo 16.- Plazo de Vigencia: Habiendo sido aprobado el proyecto se procederá a notificar al solicitante, quedando de enterado que las licencias le autorizan a ejecutar la urbanización en plazo no mayor a 18 meses.

Artículo 17.- Plazo de Inicio de urbanización: El plazo para iniciar los trabajos es a partir de recibida la autorización, por lo que queda prohibido iniciar sin la Licencia respectiva; si se determina que iniciaron sin licencia de urbanización la multa será de Q100,000.00

Artículo 18.- Facultad de regularización: Solo la Autoridad Administrativa Superior está autorizado para realizar regularizaciones en urbanizaciones, a través, de la comisión específica o la dependencia municipal designada

Artículo 19.- Exoneraciones: Las exoneraciones o descuentos se rigen únicamente por acuerdo del Honorable Concejo Municipal certificando para el fin específico al Juzgado de Asuntos Municipales.

Artículo 20.- Servidumbres de paso: La servidumbre de paso de conducción de agua, de alcantarillado sanitario, pluvial y otros similares, se localizarán entre las orillas de las vías terrestres de movilización y de la urbanización, se destinará una franja de terreno de 3 metros de ancho y longitud necesaria la cual se titulará a favor de la Municipalidad para que pueda invertir en el momento pertinente y que el crecimiento de la población lo demande, sin perjuicio de la propia población de la urbanización.

CAPITULO III

[1] Adición al artículo 15 inciso "g" aprobado mediante acuerdo municipal número veintiocho guion dos mil veinticinco de fecha quince de julio del año dos mil veinticinco, en su punto séptimo.

ANALISIS Y AUTORIZACION

Artículo 21.- Recepción de expedientes: El Juzgado de Asuntos Municipales hace la recepción del expediente de licencias solicitadas para realizar la fase de análisis para comprobar que el expediente cumple con los requisitos establecidos en el presente Reglamento Municipal, después de aceptado para su trámite se enviara una copia completa a la Secretaría Municipal para su archivo

Artículo 22.- Autorización de Licencia: Analizado y cumplidos los requisitos se trasladará al Honorable Concejo Municipal para que por medio de acuerdo emita la autorización respectiva.

Artículo 23.- Pago de Tasas: Luego de la Autorización del Honorable Concejo Municipal, se emitirá la orden de pago en el Juzgado de Asuntos Municipales para hacerlo efectivo en la Tesorería Municipal, extendiendo el comprobante autorizado por la Contraloría General de cuentas, debiendo adjuntar una copia simple al expediente

Artículo 24.- Incumplimiento en Licencias: El Alcalde Municipal queda autorizado para iniciar la suspensión o cancelación definitiva de la licencia en las urbanizaciones que dentro del plazo otorgado por la Municipalidad no hayan cumplido con los compromisos adquiridos en la licencia, ya sea por no haber ejecutado los trabajos, por no haberlos concluido o por no haberlos realizado de conformidad a lo establecido en las respectivas licencias

Artículo 25: **Etapas de Desarrollo:** Toda urbanización puede desarrollarse en fases; si desea continuar deberá tramitar una nueva licencia por cada fase, con nombre distinto a la fase anterior

Artículo 26.- Prorrogas: Vencido el plazo de la Licencia otorgada el urbanizador deberá solicitar la ampliación de la misma, con un tiempo de treinta (30) días calendario antes de su vencimiento, sujetándose a las tasas establecidas en el presente reglamento.

Artículo 27: **Monitoreo de cumplimiento:** El Juzgado de Asuntos Municipales a través de un profesional colegiado activo o que acredite idoneidad relacionada en el área de urbanización, será el encargado de supervisar el cumplimiento de los compromisos establecidos en las licencias municipales correspondientes

Artículo 28: **Visibilización de la Licencia de urbanización:** Toda urbanización debe tener en el lugar del proyecto la certificación original de su licencia respectiva, emitida por la secretaria municipal y colocar la manta de autorización de la licencia en un lugar visible y seguro, la cual permanezca en un área visible de la construcción (No. De licencia, Nombre del proyecto, Georreferencia)

Artículo 29: **Controversias en derechos de vías de uso común:** Todo Campus Universitario y/o toda desarrolladora de proyectos urbanísticos, debe apegarse a las normativas vigentes de los Bienes Nacionales de uso Común regulado en el Artículo 459 del código civil, asignar y mantener libre lo estipulado en el Reglamento sobre el derecho de vía de los caminos públicos y su relación con los predios que atraviesan, emitido por la Dirección General de Caminos. Por lo que si una construcción no cumple con lo establecido la Municipalidad queda autorizada para emitir ordenanza de regularización de la construcción a coste del desarrollador del inmueble, las suspensión o cancelación de la licencia si no existiera acuerdo mutuo entre las partes

Artículo 30.- **Libre acceso de monitoreo de servicios públicos:** Esta terminantemente prohibido limitar el acceso a un barrio, colonia, calles, avenidas, callejones, urbanizaciones que cuenten con servicios suministrados por la Municipalidad, previo el Consejo Comunitario de Desarrollo -COCODE- o junta administradora de vecinos, debe solicitar el aval municipal especificando el motivo de la limitación de acceso y el protocolo de seguridad, teniendo libre acceso personal municipal para acciones de mejoras en servicios y de carácter de cobranza

Articulo 31.- Servicios básicos: Los habitantes y el urbanizador están obligados a contratar los servicios de extracción de basura y disposición final de los desechos sólidos para su tratamiento, pueden solicitar a la Municipalidad la prestación del servicio el cual tendrá un costo razonable como sostenible mediante contrato

especifico si se considera necesario; y teniendo la libertad de contratar servicios particulares que llenen las condiciones establecidas en ley.

Toda urbanización debe planificar los servicios básicos, de Agua, Luz, drenajes (sanitarios y pluviales), plantas de tratamiento, acceso a servicio eléctrico, áreas verdes, carril auxiliar o carril de desaceleración, distancias de garitas, alumbrado público.

CAPITULO IV
TASAS

Artículo 32.- Tasas: Para obtener las licencias se deberán hacer efectivo el pago de las tasas en las siguientes maneras, tomando como referencia el valor de la inversión o fraccionado por tipo de licencia

b) Por Autorización de la Licencia de Urbanización basado en el avalúo de cada lote…….6% al 8%

Licencias varias

f) Licencia de canalización para tuberías de saneamiento y agua potable por metro lineal……Q20.00
g) Licencia para introducción de:
Energía eléctrica por metro lineal……Q50.00
Instalación y/o ampliación de cables subterráneos en urbanizaciones, por metro lineal……Q5.00
Instalación y/o ampliación de cables aéreos para servicios múltiples en urbanizaciones por metro lineal……Q5.00
Introducción (subterráneo y aéreo) de cables de comunicaciones en el municipio por metro lineal y por año……Q5.00
h) Licencia para la captación de energías renovables se cobrara conforme al valor total de la inversión del proyecto……3% al 5%
i) Certificación de desmembración de lotes……Q500.00
j) Licencia para perforación de pozos mecánicos por pie de profundidad……Q50.00

Se aplicará en el Reglamento de Construcción de la Municipalidad de Jutiapa

f) Licencia de construcción para vivienda de uno o varios niveles (cuando el urbanizador haga entrega casa con la "modalidad llave en mano");
g) Licencia de construcción industrial, comercial y construcción horizontal (multifamiliar/condominio, cuando el urbanizador haga entrega de la edificación con la "modalidad llave en mano")
h) Licencia de construcción para la colocación adoquín, empedrado, pavimento y/o asfalto por metro cuadrado, basado en el Reglamento de Construcción
i) Licencia de Construcción de plantas de tratamiento, Fachadas y/o Garitas de entrada, casas club, parqueos, redondeles, muro perimetral, áreas de salud, polideportivos, áreas recreativas, áreas de reforestación basado en el Reglamento de Construcción
j) Otros tipos de licencias no estipuladas en el presente reglamento se cobrará conforme al reglamento de construcción o por acuerdo del Honorable Concejo Municipal

CAPITULO V
DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS

Artículo 33.- Se derogan las disposiciones anteriores que contravengan el presente reglamento.

Artículo 34.- El presente Reglamento entrará en vigencia al día siguiente, después de su publicación en el Diario de Centro América

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN SIETE HOJAS DE PAPEL MEMBRETADO OFICIO, UTILES UNICAMENTE EN SU ANVERSO, A VEINTISIETE DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS.

Ing. Juan Estuardo López Hernández
Secretario Municipal

MUNICIPALIDAD DE JUTIAPA SECRETARIO ADMINISTRACIÓN 2024-2028 GUATEMALA, C.A.