

Universidad de San Carlos de Guatemala
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

“NECESIDAD DE LA REGLAMENTACION DE LAS
LOTEIFICACIONES EN EL MUNICIPIO DE
SAN LUCAS SACATEPEQUEZ”



LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Guatemala, septiembre de 1999.

JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

DECANO	Lic. José Francisco de Mata Vela
VOCAL I	Lic. Saulo de León Estrada
VOCAL II	Lic. José Roberto Mena Izeppi
VOCAL III	Lic. William René Méndez
VOCAL IV	Br. José Francisco Peláez Cordón
VOCAL V	Ing. José Samuel Pereda Saca
SECRETARIO	Lic. Héctor Anibal de León Velasco

Nota:

“Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la tesis”. (Artículo 25 del Reglamento para los Exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

Guatemala, 19 de marzo de 1993.

2150-93

Señor
Decano de la Facultad de
Ciencias Jurídicas y Sociales,
Universidad de San Carlos de Guatemala,
Su Despacho.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
SECRETARÍA

19 JUN 1993

RECIBIDO
Bora: *[Signature]*
OFICIAL

Señor Decano:

En atención a providencia oportunamente dictada por ese decanato, procedí a actuar como consejero de tesis del Bachiller **JULIO BERNAL DIAZ SILIEZAR** para el desarrollo de su trabajo "Necesidad de la Reglamentación de las Lotificaciones en el Municipio de San Lucas Sacatepéquez".

He hecho sugerencias al desarrollo del trabajo y he revisado la monografía escrita por el sustentante, fruto de su entusiasta trabajo personal y del acatamiento de las observaciones que se le hicieran, estimando que el contenido y la metodología son aceptables para esta clase de trabajos, por lo que se estima que reúne los requisitos reglamentarios y puede aceptarse para los fines del examen público de graduación, luego de contar con el pronunciamiento del revisor que se estime conveniente.

Sin otro particular, atentamente,

[Signature]
LUIS CESAR LOPEZ PERAZO
ABOGADO
Y NOTARIO
*

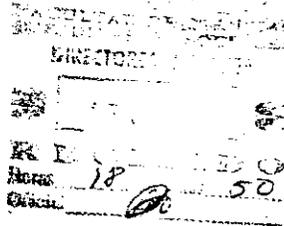
c.c. file.

LCLP/ymhdep.

DE SAN CARLOS
GUATEMALA

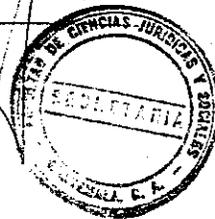


DE CIENCIAS
Y SOCIALES
Avenida, Zona 12
Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, junio catorce, de mil novecientos noventitres.-

Atentamente pase al Licenciado LEONEL PLUTARCO PONCIANO LEON,
para que proceda a revisar el trabajo de tesis del Bachiller
JULIO BERNAL DIAZ SILIEZAR y en su oportunidad emita el dicta
men correspondiente. -----





FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Campus Universitario, Zona 12
Guatemala, Guatemala



Guatemala, 21 de julio de 1,993.

2685-93

FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
SECRETARÍA

21 JUL. 1993

Horas: 18:00
OFICIAL

Licenciado
Juan Francisco Flores Juárez,
Decano de la Facultad de
Ciencias Jurídicas y Sociales.
SU DESPACHO.

Señor Decano :

Por este medio le informo que en cumplimiento de lo resuelto por ese Decanato con fecha 14 de junio del corriente año, revisé el trabajo de tesis del Bachiller JULIO BERNAL DIAZ SILIEZAR, intitulado "NECESIDAD DE LA REGLAMENTACION DE LAS LOTIFICACIONES EN EL MUNICIPIO DE SAN LUCAS SACATEPEQUEZ".

El citado trabajo fué realizado bajo la orientación y dirección del Licenciado Luis César López Permouth, quién opinó favorablemente sobre el mismo.

El Bachiller Díaz Siliezar, como lo señala su asesor, ha realizado un trabajo meritorio, en que analiza un problema difícil, pero que debe solucionarse reglamentando las lotificaciones en todos los municipios de la República de Guatemala, ya que estas se realizan, como lo señala el autor, sin llenar los requisitos mínimos, para el efecto el mecanismo señalado en esta tesis puede servir de utilidad. Por lo expuesto y habiendo llenado este trabajo los requisitos reglamentarios emito dictamen favorable al mismo.

Sin otro particular, tengo el honor de suscribirme del Señor Decano, su atento y seguro servidor,

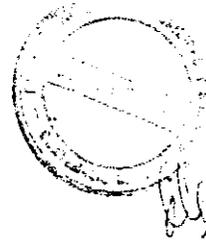
"ID Y ENSEÑANZA A TODOS"

Leonel Fonciano León
Lic. Leonel Fonciano León.
Revisor.

D DE SAN CARLOS
GUATEMALA



DE CIENCIAS
S Y SOCIALES
Secretaría, Zona 13
1, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, julio veintitres, de mil novecientos noventi-
tres. -----

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la
impresión del trabajo de tesis del Bachiller JULIO BERNAL
DIAZ SILIEZAR intitulado "NECESIDAD DE LA REGLAMENTACION
DE LAS LOTIFICACIONES EN EL MUNICIPIO DE SAN LUCAS SACATE
PEQUEZ". Artículo 22 del Reglamento para Exámenes Técnico
Profesionales y Público de Tesis. -----

[Handwritten signature]



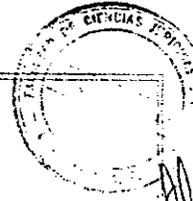
ACTO QUE DEDICO

A MI FAMILIA

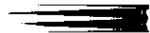
A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

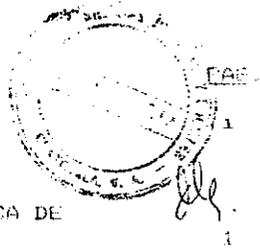
A SUS RESPETABLES CATEDRATICOS

A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES



INDICE





INTRODUCCION:

CAPITULO I:

- ANTECEDENTES HISTORICOS Y SITUACION GEOGRAFICA DE SAN LUCAS SACATEPEQUEZ 1

CAPITULO II:

- EXPOSICION DE MOTIVOS DEL PROYECTO DE REGLAMENTO DE LOTIFICACIONES PARA EL MUNICIPIO DE SAN LUCAS SAC. 9

CAPITULO III:

- PROYECTO DE REGLAMENTO DE LOTIFICACIONES PARA SAN LUCAS SACATEPEQUEZ 29
- 1._ De los fraccionamientos para lotificaciones 30
- 2._ Trámites y licencias para lotificar 33
- 3._ De la formación del expediente y otorgamiento de las licencias para lotificar 36
- 4._ De la ejecución y supervisión de los trabajos 37
- 5._ De las áreas municipales de servicio público 37
- 6._ Disposiciones generales 39
- 7._ Del registro de la propiedad 41
- 8._ De las sanciones 42

CAPITULO IV:

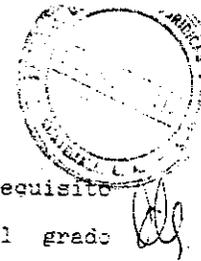
- CONCORDANCIAS Y DIFERENCIAS DEL PROYECTO DE REGLAMENTO DE LOTIFICACIONES DE SAN LUCAS SACATEPEQUEZ, Y LOS REGLAMENTOS DE LOTIFICACIONES DE: LA CIUDAD CAPITAL, LA VILLA DE MIXCO Y ANTIGUA GUATEMALA. 49
- CONCLUSIONES 53
- RECOMENDACIONES: 55
- ANEXOS: 57
- BIBLIOGRAFIA: 61



[Handwritten signature]

INTRODUCCION

INTRODUCCION:



El presente trabajo. se escribe para cumplir con el requisito esencial de sustentar una tesis. previo obtener el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales. por lo que considero importante escribir en relación a un verdadero problema jurídico y social. que por el desconocimiento de la Ley de Parcelamientos Urbanos. que tienen la mayoría de autoridades municipales de la República de Guatemala. está causando problemas. no sólo al Municipio de San Lucas Sacatepéquez del Departamento de Sacatepéquez. sino a muchos municipios. en virtud de que las Empresas Lotificadoras se expanden cada día más. algunas de ellas sin llenar los más mínimos requisitos.

Mi inquietud de escribir sobre la "Necesidad de la Reglamentación de las Lotificadoras en el Municipio de San Lucas Sacatepéquez". lleva el interés de dejar implantadas las bases de un desarrollo más ordenado en ese sentido.

Los objetivos del presente trabajo. consisten en: Implantar un reglamento que se ajuste a las necesidades de este Municipio e incluso a otros Municipios de otros departamentos de la República. y que los parcelamientos no sean una carga para las municipalidades. sino una forma de desarrollo. Aunque mi labor investigativa se circunscribe al Municipio señalado. se piensa que la idea de esta reglamentación propuesta. podría adaptarse y hacer que tenga un efecto más amplio y general.

En relación a la metodología utilizada y para poder alcanzar los objetivos que desde un principio se plantearon, se utilizaron: La consulta doctrinal, legal y técnica de bibliografía, los métodos deductivo e inductivo, visitas a autoridades municipales y las entrevistas selectivas y al azar con habitantes de los parcelamientos y Empresas Lotificadoras.

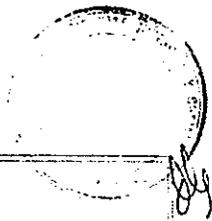
Pero las principales fuentes legales para la información requerida para la elaboración del Reglamento de Lotificaciones fueron: La Constitución Política de la República de Guatemala, La Ley de Parcelamientos Urbanos, El Reglamento de Lotificaciones de la Ciudad Capital, El Reglamento de Parcelamientos Urbanos y Rústicos en el Area de Protección de la Antigua Guatemala, El Reglamento de Lotificaciones de la Villa de Mixco del Departamento de Guatemala, El Código Municipal, y el Código de Salud, sobre todo como punto de referencia y comparación.

En la presente tesis, no se aborda el problema de edificios, condominios y otras construcciones similares, aunque en el futuro, pudieran surgir en el sector.

Presento pues, a continuación el trabajo: "Necesidad de la Reglamentación de las Lotificaciones en el Municipio de San Lucas Sacatepéquez".

86

PRIMERA PARTE



**ANTECEDENTES HISTORICOS Y
SITUACION GEOGRAFICA
DE SAN LUCAS SACATEPEQUEZ**



ANTECEDENTES HISTORICOS Y SITUACION GEOGRAFICA DE SAN LUCAS

SACATEPEQUEZ

Con la formación del núcleo de gobierno en el Valle de Almolonga y luego en el Valle de Panchoy (1.542), los españoles prestaron especial interés en la acción pobladora y en la organización política y espacial de la región, planificando la estructura regional del valle y sus regiones aledañas, en un radio de cinco leguas, según lo especificaban las ordenanzas urbanísticas de la época. (1)

Estos poblados, aldeas y villas, tendrían como función el abastecimiento de mano de obra, materiales y alimentos a la ciudad capital del reino de Santiago de los Caballeros de Guatemala. Los poblados estaban distribuidos radialmente alrededor del centro urbano, localizados en puntos estratégicos de la región (reductos indígenas, accesos al valle, área de producción, etc.) para así poder ejercer efectivamente el control político y religioso.

Es así como se dividió el espacio del Valle de Panchoy en 28

(1) Pedro Pérez Valenzuela. "La Nueva Guatemala de la Asunción".

diferentes jurisdicciones entre las que se encuentran San Gaspar de Vivar. San Pedro de las Huertas. San Gascón. San Bartolomé Besera. San Lucas Cabrera. etc. Usualmente el primer nombre dado a los poblados corresponde al Santo Patrono y el segundo, al apellido del caballero español al cual le era dado en jurisdicción.

Cada poblado contribuía con sus servicios al sostenimiento de la ciudad. Por ejemplo los poblados de Santa Isabel. se especializaron en la matanza de ganado. los de San Sebastián el Tejar. en productos de barro. los de San Pedro Las Huertas en hortalizas. y así. sucesivamente. el resto de los poblados establecidos por los colonizadores.

San Lucas se asentó en 1.546-1548 sobre las bases de un reducto indígena Cackchiquel. siendo trasladados en 1.551 por Fray Benito Villaseñor a la localidad que actualmente ocupa su cabecera municipal. Sus habitantes se dedicaron al cultivo del maíz. el frijol. los arboles frutales y a la extracción de leña de los bosques cercanos. la que era vendida a diario en la capital del reino. San Lucas está localizada estratégicamente en las bases del altiplano central en la meseta formada por las montañas que conforman el Valle de Panchoy y el Valle de la Ermita. siendo San Lucas un paso obligatorio para la comunicación entre los dos valles. Este canal estratégico de comunicación evita los obstáculos morfológicos que rodean el Valle de la Ermita.

estableciendo una ruta que une a la Ciudad de Santiago de los Caballeros de Guatemala (Antigua Guatemala) con las haciendas de ganado en el Valle de la Ermita (actual capital), cruzando por las poblaciones de Santa Lucía Milpas Altas, San Lucas y Mixco. Patrones de Asentamiento y tendencias de crecimiento de San Lucas Sacatepéquez

El estudio de la evolución histórica de un asentamiento humano a través de su forma, de sus recursos y sus relaciones socio-económicas, permite determinar sus tendencias de crecimiento y su propia estructura urbana.

Los principales patrones de asentamiento y las tendencias de crecimiento que se han detectado para San Lucas son los siguientes:

De los años 1551 a 1772, vemos estas razones estratégicas para su ubicación:

1. Se encuentra a cinco leguas (20 kilómetros) de la capital del reino y por lo tanto forma parte del sistema geométrico de poblados encargados de abastecer y de proteger a la capital.
2. Es el control de acceso nor-este al Valle de Panchoy y es al mismo tiempo el punto medio de viaje (5 leguas a la Antigua, 4 al Valle de la Ermita) entre los dos valles, lugar de descanso y auxilio al viajero (usando caballo el viaje duraba un día).
3. Se localiza sobre las mejores tierras agrícolas (únicas áreas planas o semiplanas del municipio aptas para cultivos).

4. Se convierte en parroquia estableciéndose en ellas los frailes dominicos, quienes fundan la Iglesia -convento-retiro-ordenación de San Lucas evangelístico, una de las más grandes e importantes de la época (el convento contaba con habitaciones para 200 frailes aproximadamente).

Son los religiosos de esta época los principales terratenientes del área dedicándose al cultivo de la cochinilla, ejerciendo el control y explotación de los indígenas de la región.

Según relata el arzobispo Don Pedro Cortez y Larraz, en su "Descripción Geográfica Moral de la Diócesis de Guatemala", en 1.768 el poblado de San Lucas contaba con 350 familias haciendo un total de 1.049 personas.

Desde su fundación hasta 1.773, San Lucas Sacatepéquez dependió de la capital del reino, así como la capital dependía de su organizado sistema de poblados circundantes. Cabe mencionar que la capital de ese entonces llegaba a los 60.000 habitantes y era la tercera ciudad de América.

La ruta entre los valles determinó el trazo que sigue el Centro Urbano de San Lucas a lo largo de la carretera, lo que determinó su patrón de asentamiento y que el municipio fuera, por vocación física, un lugar de paso entre dos valles de rango. La dinámica de su rol regional la provocan los flujos que se dan entre la capital del reino y el Valle de la Ermita o de las Vacas.



De 1.773 a 1.821. encontramos los siguientes patrones y tendencias:

Con el Terremoto de Santa Marta. el 29 de julio de 1.773. resurge en la destruida capital del reino la idea del traslado de la ciudad a otro valle. ya que. desde su fundación en 1.524. no pasaban cincuenta años sin que se produjera un terremoto.

En septiembre de ese año. el capitán general Don Martín de Mavorza decidió trasladar su residencia y todas las dependencias del gobierno de Guatemala al Valle de la Ermita. denominando aquel pueblo "establecimiento provisional". Una de las principales medidas de Mavorza fue atender el abasto de la población. enviando órdenes a los pueblos vecinos para que acudieran con maíz y otros artículos de primera necesidad.

Para obligar a los habitantes de la capital a trasladarse al valle provisional (Valle de la Ermita). se prohibió cualquier tipo de reparación o construcción formal en la antigua capital.

En junio de 1.774 Carlos III aprobó el traslado provisional a la Ermita formándose una comisión encargada del estudio de las condiciones y ventajas de los Valles de Jalapa y la Ermita. considerados como los más adecuados para la traslado de la capital.

Para este estudio se tomó en cuenta:

"El tamaño de los valles. su planicie. si había lomas. la materia que estaban formadas. el clima según las estaciones del año. la

edad media de sus habitantes. el aspecto y calidad del ganado. la apariencia del cielo. la abundancia de las aguas. las tormentas. los ríos y su curso. la fecundidad de su suelo. las fuentes termales. la calidad de las maderas de sus bosques. los frutos de la región. los cultivos apropiados. los pastos. los pueblos de indios o ladinos circundantes. se anotaría la distancia de sus volcanes más cercanos. la violencia de los temblores que se hubieran sentido. si habían minas en las cercanías. si el terreno ofrecía facilidades para la fundación de pueblos indígenas. la distancia a los puertos del golfo y Sonsonate. etc." (2)

Decidido el traslado y verificados los estudios de los sitios más apropiados para la fundación de la ciudad. el gobierno formuló las bases sobre las que debería hacerse en el mismo al Valle de la Ermita.

Hav un "Proyecto que el presidente y oidores de la audiencia de Guatemala propone a VRA. Magestad para la traslación de la capital de este reino asolado". (3) fechado en junio de 1.774 y aprobado en septiembre de 1.775. este documento consta de 86 puntos de los cuales los primeros 72 se refieren a compra de

(2) Pedro Pérez Valenzuela. "La Nueva Guatemala de la Asunción" Tomo I.

(3) Idem.

terreno. distribución de plazos. plaza mayor. calles. manzanas. solares. distribución de terrenos a las comunidades religiosas y demás instituciones públicas. cabildos. cárceles. hospitales. exoneración de arbitrios. etc. de la nueva ciudad capital.

La construcción de la Carretera Interamericana en el año de 1.949. la que fue construida en sustitución de la antigua ruta colonial que atravesaba toda la parte central del municipio de Mixco. transforma los accesos al municipio de San Lucas Sacatepéquez. bordeando las faldas del Cerro Alux y como mirador de la Ciudad Capital. la nueva carretera. atraviesa el Municipio de San Lucas. hasta llegar a la división de vías en el Monumento al Caminero. hacia Antigua Guatemala y hacia Chimaltenango y Occidente del país.

Esta nueva vía y el surgimiento de personas acomodadas en la ciudad capital. convierte a San Lucas en un lugar atractivo para los capitalinos. empezando a surgir las primeras granjas de recreo por su cercanía. y buena comunicación. tierra de hermosos frutales. clima fresco. etc.

Empezando a surgir también en esa época el desarrollo industrial de Mixco. así como el surgimiento de distintas colonias.

Años 1970-1992

El crecimiento físico de la ciudad de Guatemala en los últimos

años especialmente después del terremoto de 1976. ha repercutido en una extensa área urbana contigua a la ciudad. con la construcción de la Calzada Roosevelt hasta San Lucas siguiendo ruta a Antigua Guatemala. ha contribuido a que muchos poblados que antes se encontraban a considerable distancia-tiempo de la capital. ahora prácticamente se hayan incorporado a la vida citadina de la metropolí. y gran parte de la actividad que se desarrolla en esos lugares está determinada por la actividad de la ciudad capital.

Estas facilidades de comunicación han influido en las tendencias de crecimiento de San Lucas. permitiendose en las áreas jurisdiccionales del municipio el establecimiento de colonias. lotificaciones. zonas industriales. que han aprovechado que no hay una reglamentación al respecto por lo que se experimenta en el municipio una expansión desmesurada y sin control en los alrededores del casco del mismo.



SEGUNDA PARTE



**EXPOSICION DE MOTIVOS DEL PROYECTO
DE REGLAMENTOS DE LOTIFICACIONES
PARA EL MUNICIPIO DE SAN LUCAS SACATEPEQUEZ**

De

EXPOSICION DE MOTIVOS DEL PROYECTO DE REGLAMENTO DE
LOTIFICACIONES PARA EL MUNICIPIO DE SAN LUCAS SACATEPEQUEZ DEL
MISMO DEPARTAMENTO

CAPITULO I

DE LOS FRACCIONAMIENTOS PARA LOTIFICACIONES

El Artículo Primero del Reglamento de Lotificaciones de la Ciudad Capital. y de la Villa de Mixco de este Departamento establece: para realizar toda operación legal o contractual que suponga cambios en la extensión de un terreno o modifique de alguna manera los linderos o mojones por fraccionamiento para lotificación. deberá obtener previamente licencia de la Municipalidad y operarse de acuerdo con las normas de este Reglamento. Lo anterior. habría de legislarse igual. para tener control sobre estas operaciones.

Pero el Proyecto de Reglamento. con el ánimo de simplificar las cosas lo establece así: para poder realizar toda operación legal o contractual que modifique la extensión de un terreno por fraccionamiento para lotificación. deberá obtener previamente licencia de la Municipalidad y acomodarse a las normas de este Reglamento.

El Artículo Segundo del Proyecto. basicamente queda igual al de la Municipalidad de la Villa de Mixco. unicamente que en el

~~_____~~

proyecto se pone "Autorizada" y en el Reglamento de Mixco se lee "Aprobada": se estiman más técnico hablar de la primera.

En el proyecto queda así: Autorizada una lotificación no podrá crear nuevas fincas por desmembración si no se cumple con los requisitos exigidos por este reglamento. Creí más prudente la palabra Autorizada que Aprobada.

El Artículo Tercero se perfila la protección de recursos naturales: de cien metros a la redonda de los manantiales del agua potable, para evitar la deforestación de los mismos. Se pretende la defensa de los manantiales.

En el Artículo Cuarto se estimó pertinente seguir con el procedimiento estableciendo en otros reglamentos, por ser el adecuado.

El Artículo Quinto, expresa lo mismo que otros reglamentos pero tomamos en cuenta el adoquinamiento, en virtud de que, en el municipio todas sus calles son adoquinadas. En otros reglamentos, se comete el error de no evaluar el procedimiento real de los municipios y por eso se habla de asfalto.

El Artículo Sexto en el Reglamento de Lotificaciones de la Ciudad Capital y en el de la Villa de Mixco, establece tres categorías de lotificaciones: Residenciales, Comerciales Residenciales y Campestres.

RESIDENCIALES:

a) Aquellas cuyos lotes sean destinados a viviendas. y pueden subdividirse en:

- 1o. Residenciales tipo "A". lote mínimo de 600 metros cuadrados y 20 metros del lado menor.
- 2o. Residenciales tipo "B". lote mínimo de 160 metros cuadrados y 8 metros del lado menor.

COMERCIALES RESIDENCIALES:

b) Cuando se permita la construcción intensiva de tiendas y bazares sin limitar la construcción de viviendas. lote mínimo de 160 metros cuadrados y 8 metros de lado.

CAMPESTRES:

c) Cuando se destinan a pequeñas granjas. con un área por parcela no menor de diez mil metros cuadrados ni lado menor de 60 metros. El proyecto debe diseñarse en forma que permita una adecuada adaptación futura a barrío residencial.

En el proyecto atendiendo a la configuración del sector y a las necesidades se establece así:

Artículo Séptimo para los fines del reglamento se entenderá:

RESIDENCIALES:

Aquellas cuyos lotes se destinen a viviendas con medidas de ciento sesenta metros a seiscientos metros cuadrados.

COMERCIALES:

Permitir la construcción de comerciales sin limitar la construcción de vivienda: en lote con una medida de cien metros.

GRANJAS:

Cuando la lotificación se destina a pequeñas granjas con un área no menor de mil metros cuadrados. el proyecto debe diseñarse en forma tal que pueda adaptarse en el futuro a ser un barrio residencial.

En el proyecto de reglamento en el inciso correspondiente a Residenciales. se unificó la medida con el objeto de confusiones con el sistema A o B. En la sección Comercial: se permite la construcción de comerciales en lotes con medida mínima de cien metros. se hace esto para facilitar la construcción de los mismos y fomentar el comercio en el municipio.

Con respecto al apartado de Granjas: en el proyecto se rebaja la medida a mil metros cuadrados en virtud de existir en el municipio mucha granja que es productiva teniendo esas medidas.

En el Artículo Octavo del proyecto se lee: El Consejo Municipal. previo dictámen de los síndicos y técnicos en la materia: podrá con el voto de las dos terceras partes del total de sus miembros autorizar lotificaciones con áreas menores de las establecidas en este Reglamento. cuando existan motivos que así lo ameriten. Lo anterior se plantea así por la representatividad delegada en e

Consejo Municipal.

En el proyecto se puso a los síndicos y Técnicos en la materia, propuestos por el Consejo, en virtud de que en el reglamento de la Ciudad Capital y el de la Villa de Mixco, se indica que debe hacerse con el dictámen de la Dirección General de Obras Públicas del Ministerio de Comunicaciones, Transporte y Obras Públicas, la Municipalidad delega su autonomía y los criterios técnicos los puede obtener de otra forma.

El Artículo Noveno en el Proyecto se contempla una anchura de calles no menor de dieciocho metros. Se rebajó en dos metros la tendencia de otros lugares (20 metros), en virtud de que el trazo del municipio así lo pide.

CAPITULO II

DE LA TRAMITACION Y EMISION DE LICENCIAS PARA LOTIFICAR

El Artículo Décimo. Los reglamentos de la Ciudad Capital y de la Villa de Mixco, contemplan lo relativo a los trámites y licencias para lotificar y nos indican que para lotificar un terreno es obligatorio obtener la licencia municipal respectiva. (Que por la infracción de este requisito, la Municipalidad, de oficio, suspenderá la venta de lotes y los trabajos, sancionando al propietario de acuerdo con la ley e impondrá una multa de cien a

cinco mil quetzales. El cumplimiento de esta sanción no los exime de ajustar su lotificación a los preceptos de este reglamento. aspecto que está también propuesto.

El Artículo Décimo del proyecto establece que para lotificar un terreno es obligatorio obtener la respectiva licencia municipal. por la omisión de este requisito. la municipalidad de oficio suspenderá la venta de lotes y los trabajos. sancionando al propietario de acuerdo con la ley e impondrá una multa de dos mil a veinte mil quetzales. El cumplimiento de esta sanción no lo exime de ajustar su lotificación a las normas de este reglamento. En el proyecto creí más conveniente utilizar la palabra omisión. en lugar de la palabra "infracción" ya que es muy difícil establecer el dolo en estos casos. Y además se actualizaron las multas. en virtud de que las que establecen los reglamentos mencionados. se basan en tipos de cambio monetario de hace varios años.

Los Artículos 11o., 12o. y 13o. quedan igual a como se ha regulado en los casos citados.

El Artículo 14o. La solicitud para lotificar un terreno. deberá hacerse en papel sellado que corresponda. de dos copias simples consignándose claramente:

- a) Nombre del propietario del terreno:
- b) Las generales del lotificador y domicilio:

2) Nombre y generales del ingeniero que se propone para dirigir la lotificación.

El Artículo 14o. en el proyecto de lotificaciones de San Lucas Sacatepéquez. únicamente se ponen dos incisos en virtud de que las personas que no sean propietarias del terreno a lotificar, deberán acogerse a lo que precertúa el artículo correspondiente. Se mencionan los planos detallados, ya que es imprescindible determinar la naturaleza y vocación del área al establecer su topografía. Al mismo tiempo las curvas de nivel dan claridad a la municipalidad en torno a lo plano o accidentado que sean los terrenos. aunque los terremotos en Guatemala no han frenado la construcción en áreas de riesgo, se estima conveniente que las autoridades edilicias estén conscientes del potencial problema en las lotificaciones que se realicen en su jurisdicción. Los demás planos y documentos requeridos son protocolarios en todas las municipalidades que tienen reglamento.

El Artículo 15o. Este artículo queda totalmente igual al Reglamento de la Ciudad Capital y al de la Municipalidad de la Villa de Mixco. en virtud de que son requisitos generales. Únicamente se cambió lo referente al asfalto, en virtud de que para preservar el ambiente de las calles del municipio, éstas deberán ser adoquinadas.

CAPITULO III

DE LA FORMACION DEL EXPEDIENTE Y OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS
PARA LOTIFICAR

El Artículo 160. El Reglamento de Lotificaciones de la Villa de Mixco, establece:

El Alcalde Municipal dará inmediato trámite a la solicitud REMITIENDO el expediente completo al Asesor Técnico de la Municipalidad que nombrará para cada caso y que deberá ser Ingeniero Colegiado: el Asesor Técnico informará a la mayor brevedad si el proyecto de lotificación se ajusta a las normas urbanísticas de este reglamento. La Municipalidad conocerá de proyecto juntamente con el informe del Asesor Técnico. Los honorarios del Asesor Técnico serán cancelados por el solicitante. La Municipalidad aprobará o improbará los proyectos presentados. Cuando se trate de fraccionamiento, desmembraciones que no contemplen aperturas de nuevas vías públicas, extenderá la licencia respectiva.

Cuando se trate de fraccionamiento, desmembraciones por lotificaciones que contemplen aperturas de nuevas vías, se formará contrato en Escritura Pública entre la Municipalidad y el interesado puntualizando:

- 1c. Que todos los requisitos y estipulaciones contenidas en el presente reglamento han sido cumplidas.
- 2c. Las obras de urbanización que debe efectuar el propietario del terreno especificando los materiales a emplearse, tiempo máximo de ejecución de los trabajos y presupuestos de los mismos.
- 3c. Garantía Hipotecaria. en efectivo. o de fideicomiso o de fianza prestada por una institución de crédito que opere legalmente en el país. por una suma equivalente al 100% del presupuesto total, previa firma de la escritura y de una duración no menor del tiempo máximo de ejecución de los trabajos y su aceptación por la Municipalidad. En todo caso el lotificador podrá proponer un sistema de ventas sucesivas de diversas áreas que primeramente se vayan a vender. En la Escritura Pública que se suscriba entre la Municipalidad y el Lotificador. éste se obligará a no vender los terrenos. mientras no obtenga la autorización municipal. Tal limitación se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Cuando la Municipalidad. estime necesaria la opinión de un Abogado. Los honorarios de éste serán también cubiertos por el interesado.

En el proyecto al Artículo 16c. en el inciso tercero se suprimió

lo referente a ventas por secciones o sucesivas. en virtud de que la Municipalidad es de cuarta categoría y el periodo de las autoridades es de sólo dos años. y daría margen a confusiones con las nuevas autoridades municipales.

CAPITULO IV

DE LA EJECUCION Y SUPERVISION DE LOS TRABAJOS

Los Artículos 17o. 18o. y 19o. quedan igual que los de la Reforestación de la Villa de Mixco y de la Ciudad Capital. en virtud de ser articulados de orden general para todas las lotificaciones.

CAPITULO V

DE LAS AREAS MUNICIPALES PARA SERVICIOS PUBLICOS

El Artículo 20o. Los reglamentos consultados indican: El lotificador señalará sobre el plan las áreas que prefiera otorgar. excluyendo las vías públicas. No obstante. corresponde a la Municipalidad señalar en definitiva las áreas para servicios públicos: sin embargo dará preferencia a las áreas propuestas por el lotificador. pero siempre tomando en cuenta el aspecto urbanístico y normas de salubridad también.

El Artículo 20c. del proyecto queda así: "El lotificador señalaría sobre el plano las áreas que pretende otorgar, excluyendo las de las vías públicas. No obstante corresponde a la Municipalidad señalar en definitiva las áreas para servicios públicos: se dará preferencia a las áreas más adecuadas a los intereses municipales, tomando en cuenta el aspecto urbanístico y de salubridad.

En el proyecto creí conveniente poner la palabra "pretende otorgar", que la palabra "prefiera otorgar", asimismo la palabra que dice: más adecuada a los intereses municipales, en virtud que los reglamentos de la Ciudad Capital y de la Villa de Mixco parecieran, como que se le da al lotificador el derecho a escoger lo más adecuado a sus intereses sin importar el interés general.

El Artículo 21c. En el reglamento de la Ciudad Capital y de la Villa de Mixco dice: Si el área total de la finca matriz es de 10.000 metros cuadrados o menor, queda exenta de la obligación de cesión de áreas de servicios públicos.

En el Artículo 21c. Del proyecto nos indica: si el área total de la finca matriz es de 10.000 metros cuadrados, deberá el lotificador dejar un área registrada a favor de la Municipalidad con una medida mínima de 200 metros cuadrados. se hace esto en virtud de que se pretende evitar las minúsculas lotificaciones

pertenecientes a la misma persona.

Artículo 22c. Del Reglamento de la Villa de Mixco. indica: Cuando la finca que se lotifica es mayor del 10.000 metros cuadrados menor de 15.000 metros cuadrados. el lotificador podrá proponer la municipalidad destinar las áreas de cesión de servicios públicos remunerativos. tales como: balnearios. teatros. mercados o supermercados. edificios de estacionamiento. hospitales edificios escolares. etc. Y tener la opción de construir y dotar tales servicios usufructuándolos durante un tiempo racional que permita su amortización. más alguna ganancia estimada lícita. Junto con la propuesta deberá acompañarse anteproyecto que dé una idea clara de lo que se piensa hacerse. con tanteos de costo plan de financiamiento y plazo de amortización no mayor de cinco años.

El Artículo 22c. Únicamente no indica: Cuando la finca que lotifica sea mayor de 10.000 metros cuadrados se debe ajustar al tenor del artículo 10c. de este Reglamento. El proyecto considero que el artículo 21c. de los reglamentos consultados están plenamente abarcado en el artículo 10c. del mismo cuerpo legal.

El Artículo 23c. En el proyecto queda este artículo igual que el Reglamento de Lotificaciones de la Villa de Mixco. veamos: pa

que el lotificador obtenga el usufructo de los servicios de uso público dentro de su lotificación. deberá una vez que la Municipalidad apruebe el proyecto, traspasar a nombre de la Municipalidad, las áreas respectivas, comprometiéndose dentro de un plazo que fijará la Municipalidad a realizar las obras de acuerdo con el proyecto. previa aprobación de la Municipalidad del mismo. Podrá reservarse el usufructo de esas obras por el tiempo acordado, pero ajustando las tarifas que establecerá la Municipalidad y que no podrá alterar sin anuencia municipal. Una vez terminado el plazo entregará los edificios y sus dotaciones a la Municipalidad. entiendase estos servicios como: agua potable, mercados, balnearios. Es decir, todo lo que sean servicios públicos, y al recibir la Municipalidad dichos edificios, podrá sacarlos a licitación pública la concesión de explotarlos.

CAPITULO VI

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 24o. El artículo 24o. queda exactamente igual como lo establece la Ley de Parcelamientos Urbanos en virtud de que son términos puramente de ingeniería y disposiciones generales para todo parcelamiento, y establece: los planos a que se refiere el

inciso d) del artículo 4o. de la Ley de Parcelamientos Urbanos establece: también deben incluir planos de construcción completos con escala horizontal de 1 X 500 con escala con perfiles no menos de 1 por 250 y con escala de 1 por 5.000 para el plano de ubicación relacionada a la Ciudad y al Municipio.

Artículo 25o. Los planos de construcción a que se refiere el artículo anterior mostrarán e incluirán:

- a) El nombre que se propone dar a la lotificación.
- b) El Norte, la escala y la fecha de proyección.
- c) El nombre de la persona o entidad parceladora y del profesional autorizado que preparó el proyecto.
- d) Un mapa que muestre los alrededores del parcelamiento, en tal forma que pueda apreciarse la relación entre el proyecto y el resto del área urbana o rústica.
- e) El área y los linderos del predio con rumbo hasta minutos y distancias hasta centímetros.
- f) Los nombres de los propietarios adyacentes al parcelamiento, según aparecen en el Registro General de la Propiedad de Inmueble y los actuales.
- g) Un plano con curvas de nivel con equidistancia de un (1) metro o menos.
- h) Uno o más planos mostrando lo siguiente:
 - 1o. La localización, garabito y nombre de toda vía vehicular o peatonal, parque, espacio libre o reserva que se proyecte.

- 2c. Los linderos de los lotes con sus medidas hasta centímetros y numeración de las manzanas.
- i) El perfil longitudinal de cada calle mostrando la superficie natural del terreno y la rasante que se propone.
 - j) Los planos completos del sistema de distribución de agua. mostrando el punto de abastecimiento. el tamaño de las tuberías y todo lo concerniente a las conexiones domiciliarias.
 - k) Los planos completos del alcantarillado sanitario, pluvial o combinado. con pendientes, elevaciones de fondo. pozos de visita. tamaño de la tubería. sitio de desfogue y demás detalles.
 - l) Los planos completos del sistema subterráneo de distribución eléctrica. Y.
 - m) Las especificaciones de las obras que se proponen.

Los Artículos 24o. y 25o. se transcriben textualmente del Reglamento de Lotificaciones y Proyección de la Antigua Guatemala. incluyendose en un apartado correspondiente. las indicaciones técnicas de ingeniería. en virtud de ser dos artículos que incluyen varios términos de ingeniería.

Artículo 26o. Cuando el caso lo amerite. previa opinión favorable del Consejo Municipal de San Lucas Sacatepéquez. podrá acordarse salvedades a este reglamento. pero en cualquier situación deberán

concurrir circunstancias muy calificadas. El proyecto de reglamento dejó este artículo previniendo cualquier circunstancia que así lo amerite.

Artículo 27o. Del proyecto nos indica: Cuando se recabe opinión del Consejo Municipal de San Lucas Sacatepéquez. en los asuntos relativos a parcelamientos. deberá emitirlas en el término de quince días. pues en caso contrario. se considera para los efectos de los recursos o reclamaciones por parte del interesado o interesados. que la opinión se rindió en forma contraria a su pretensión. El proyecto dejó este período de quince días. para que cualquier persona que se sienta afectada o no obtenga ninguna resolución. acuda nuevamente a las autoridades para que den una resolución a su solicitud.

Artículo 28o. Cualquier contravención a este reglamento y a la Ley de Parcelamientos Urbanos. dará lugar a las sanciones establecidas en esta última Ley en su artículo 19o. pero aquella que constituyan delitos o faltas de las previstas en este reglamento. se sujetarán a los procedimientos y sanciones especificados en esta Ley.

El proyecto consideró conveniente el artículo 29o. para prevenir cualquier salida legal que se pudiese dar para no cumplir con el presente reglamento.

CAPITULO VII

DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Artículo 29c. La Municipalidad llevará un registro de las vías públicas que actualmente son municipales con indicación de su número, ancho, largo desde su inicio hasta el final, las cuales se inscribirán en Registro Municipal y en el Registro de la Propiedad, y toda vía nueva cuya apertura se apruebe por la Municipalidad, deberá incluirse en dichos registros. Asimismo se inscribirán en el Registro de la Propiedad las áreas municipales de uso público a que el lotificador este obligado. Léase áreas de escuelas, deportivas, iglesias, mercados, depósitos e instalaciones de agua potable, calles, parques, etc. Sin este requisito no se autorizará ninguna lotificación.

El proyecto consideró muy importante el Artículo 29c. en virtud de que muchas lotificaciones trabajan a base de ofertas y promesas que muchas veces no se cumplen. Y las municipalidades se ven en apuros para prestar los servicios más esenciales a los adquirentes de lotes.

CAPITULO VIII

DE LAS SANCIONES

Artículo 30c. El Proyecto de Reglamento nos indica: Toda

lotificación que se realice dentro de la jurisdicción municipal de San Lucas Sacatepéquez. debe solicitar autorización a la Municipalidad antes de empezar los trabajos. la que atendiendo al uso y características. localización. destino y posibilidades del futuro desarrollo urbanístico. determinará si se encuentra conforme a las exigencias de este Reglamento.

Este artículo trata de que las compañías lotificadoras. se encuentren dentro de este Reglamento. en virtud de que conocedoras de que no existe una reglamentación al respecto y las autoridades ineptas de la mayoría de municipios de la República permiten esto sin siquiera cumplir con el artículo 112 del Código Municipal.

Artículo 31o. El Consejo Municipal acordará la intervención de las lotificaciones que dentro del plazo otorgado por la Municipalidad no hayan cumplido con los compromisos adquiridos al obtener la autorización respectiva. ya sea por no haber ejecutado los trabajos. o por no haberlos concluido o por no haberlos realizado de conformidad con este Reglamento.

Del Artículo precedente. hasta el Artículo 50o. del presente código. son copia textual de los reglamentos de la Ciudad Capital y de la Villa de Mixco del Departamento de Guatemala. no sufrieron ninguna modificación en virtud de que son artículos de orden general. y encajan perfectamente en el presente código.

En virtud de que los artículos 48o. y 49o. son de índole temporal quedan como se expresa. En virtud de existir diferentes lotificaciones sin autorización y para que se ajusten a lo que preceptúa este reglamento del proyecto lo contempla así: Todas las lotificaciones que actualmente se llevan a cabo en este municipio deberán legalizar su situación jurídica en un término de sesenta días a partir de la vigencia de esta Ley.

Reforzando el artículo precedente, el artículo 49o. se preceptúa: La Municipalidad elaborará una encuesta y estudio para establecer las lotificaciones actualmente en realización y asimismo su situación jurídica para los efectos de lo estipulado en el artículo anterior.

Respecto a las lotificaciones que actualmente se realicen en contravención a las normas del caso, deberán ser objeto de un reconocimiento para restablecer su real y verdadera situación: pero en protección de los compradores se les concederá un plazo prudencial para realizar las obras necesarias, al final del cual si no se hubieren cumplido, se impondrán las sanciones que se hubieren acordado en la resolución en que se conceda el plazo y si fuere procedente, se ordenará la intervención, procediéndose a verificar las obras del caso a cuenta de los infractores. Este artículo es de orden temporal en virtud de que las nuevas lotificaciones deberán someterse a lo preceptuado en esta Ley. El proyecto estimó conveniente estos dos artículos para que las

lotificaciones. que actualmente esten en esta situación clarifiquen su situación jurídica.

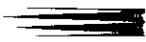
A criterio del proyecto las sanciones contempladas en estos dos reglamentos encuadran perfectamente las sanciones a imponer a los infractores al presente reglamento.

De lo anterior. el lector puede colegir que hemos aprovechado la experiencia previa en reglamentar las lotificaciones. pero. sin desatender la realidad. se ha buscado actualizar y readecuar algunos preceptos. inspirando muchas veces en los ya existentes. Por otro lado. se ha respetado el diseño conforme a la técnica jurídica. para elaborar el proyecto. que aparece a continuación.



103

TERCERA PARTE



PROYECTO DE REGLAMENTO
DE LOTIFICACIONES
PARA SAN LUCAS SACATEPEQUEZ



PRESENTO A CONTINUACION EL PROYECTO DE REGLAMENTO:
EL CONSEJO MUNICIPAL DE SAN LUCAS SACATEPEQUEZ DEL DEPARTAMENTO
DE SACATEPEQUEZ

CONSIDERANDO:

Que es necesario normar adecuadamente toda clase de parcelamientos que se lleven a cabo dentro de la jurisdicción municipal de San Lucas Sacatepéquez, para que se desarrollen ordenadamente los proyectos citados.

CONSIDERANDO:

Que la reglamentación de la lotificación de inmuebles en este municipio evitará mayores problemas a la municipalidad derivados de la densidad de población.

CONSIDERANDO:

Que es obligación de la municipalidad velar por los intereses del municipio y sus administrados con normas que tiendan a mejorar las condiciones de vida de los habitantes del municipio.

POR TANTO:

De conformidad con el artículo 253 de la Constitución Política de la República y en uso de las facultades que le confiere el Artículo 40c. Inciso b) y d) del Decreto 58-88 del Congreso de la

República, Código Municipal vigente.

ACUERDA:

El siguiente reglamento para Lotificaciones en el Municipio de San Lucas Sacatepéquez, Departamento de Sacatepéquez.

CAPITULO I:

DE LOS FRACCIONAMIENTOS PARA LOTIFICACIONES

Artículo 1o.: Para poder realizar toda operación legal o contractual que modifique la extensión de un terreno por fraccionamiento para lotificación, deberá obtener previamente licencia de la municipalidad y acomodarse a las normas de este Reglamento.

Artículo 2o.: Autorizada la lotificación de un inmueble no podrán crearse nuevas fincas por desmembración, si no se cumplen los requisitos exigidos por el presente Reglamento.

Artículo 3o.: No se permitirá lotificar un terreno con destino a vivienda, a menos de doscientos cincuenta metros de lugares que amenacen la salud de sus adquirientes, ni a menos de cien metros a la redonda de los manantiales de agua potable, para evitar la deforestación de los mismos.

Artículo 4o.: Para realizar desmembraciones de área para lotificación que no tenga frente a vía pública reconocida por la Municipalidad, deberá establecerse las nuevas vías públicas necesarias previa aprobación municipal, siempre y cuando se cumplan con todas y cada una de las condiciones que establece este Reglamento.

Las áreas que ocupen las nuevas vías públicas deberán registrarse a favor de la municipalidad.

Artículo 5o.: Cuando se realice una o más desmembraciones de una finca matriz y se haga necesario crear nuevas vías públicas, el propietario de la misma está obligado a efectuar las obras de urbanización que comprenden servicios de distribución de agua y energía eléctrica, construcción de bordillos, drenajes, adoquinamiento de calles y aceras y ductos secos. Antes de ejecutar las obras, la municipalidad debe autorizar los proyectos que se le presenten, y al concluirlos deberán ser entregados en propiedad a la municipalidad.

Artículo 6o.: Las lotificaciones o parcelamientos, se clasifican atendiendo al uso y características que por su localización las exige la municipalidad, en Residenciales, Comerciales y Granjas.

Artículo 7o.: Para los fines del presente Reglamento, se entenderá:

RESIDENCIALES:

Aquellas cuyos lotes se destinan a viviendas con medidas de ciento sesenta metros a seiscientos metros cuadrados, o en condominios.

COMERCIALES:

Permitir la construcción de comerciales sin limitar la construcción de viviendas: lote con una medida mínima de cien metros.

GRANJAS:

Cuando se destina a pequeñas granjas con un área no menor de mil metros cuadrados, el proyecto debe diseñarse en forma tal que pueda adaptarse en el futuro a ser un barrio residencial.

Artículo 8o.: El Consejo Municipal, previo dictamen de los síndicos y técnicos en la materia, podrá con el voto de las dos terceras partes del total de sus miembros, autorizar lotificaciones con áreas menores de las establecidas en este Reglamento, cuando existan motivos que así lo ameriten.

Artículo 9o.: El ancho de las vías públicas (calles) deberá estar de acuerdo con lo establecido en este Reglamento, pudiendo ser menores de dieciocho metros, en casos especiales previo dictamen de los síndicos y de un asesor técnico de la Municipalidad. La Municipalidad con el voto de las dos terceras partes del total de sus miembros podrá autorizar un ancho menor

CAPITULO II:

TRAMITES Y LICENCIAS PARA LOTIFICAR:

Artículo 10c.: Para lotificar un terreno es obligatorio obtener la respectiva licencia municipal. Por la emisión de este requisito, la municipalidad, de oficio suspenderá la venta de lotes y los trabajos, sancionando al propietario y al lotificador de acuerdo con la ley e impondrá una multa de dos mil a veinte mil quetzales. El cumplimiento de esta sanción no lo exime de ajustar su lotificación a las normas de este reglamento, para poder proseguir con las obras.

Artículo 11c.: Para autorizar una lotificación es indispensable que el Lotificador se comprometa a entregar las áreas verdes, áreas de servicios públicos y calles libres de cualquier hipoteca, limitación y gravámenes.

Artículo 12c.: Cuando no sea el propietario quien realice la lotificación, el interesado deberá obtener poder amplio y suficiente por parte del propietario, para ejecutar los trabajos.

Artículo 13c.: La servidumbre de paso de conducción de agua, de desague y de otros similares, se localizarán sobre las calles de la lotificación y, cuando ello no fuere posible o conveniente, se destinará una franja de terreno del ancho necesario que se registrará a nombre de la municipalidad con un mínimo de cuatro

metros de ancho.

Artículo 14c.: La solicitud para lotificar un terreno, deberá hacerse llenando los requisitos fiscales correspondientes, dirigida a la Municipalidad, acompañada de dos copias simples y consignándose claramente:

- a) Nombre del propietario del terreno;
- b) Las generales del Ingeniero Colegiado que se proponen para Ingeniero de la Lotificación.

Artículo 15c.: A la solicitud se adjuntarán los documentos siguientes:

- 1) Certificación reciente de Registro de la Propiedad Inmueble, donde consta la primera y última inscripciones de dominio y los gravámenes, desmembraciones y limitaciones, el plano del terreno con su debido amojonamiento.
- 2) Cuando no sea el propietario, el lotificador debe de adjuntar poder amplio y suficiente, otorgado por el propietario a favor del lotificador.
- 3) Original y tres copias de la Memoria Descriptiva en la que se consignará el destino que el lotificador se propone dar a la lotificación y una descripción del proyecto.
- 4) Una copia reproducible y cuatro simples de los planos siguientes, firmados por un Ingeniero Colegiado:
 - a) Plano topográfico del área de la lotificación y

vecindados. con curvas de nivel a una equidistancia vertical de por lo menos un metro en terreno llano. y de hasta cinco metros en las áreas barrascosas. anotado en forma muy clara. Las cotas deben estar referidas al nivel del mar por enlace a un banco de marca reconocida por la municipalidad.

- b) Plano del proyecto de lotificación a escala de 1:1000. en el que deben consignarse:
 - b-1) Distribución de lotes.
 - b-2) Las áreas verdes y de uso público. cubriendo por los menos el el 10% del área de la finca. dentro de ésta no deben incluirse las áreas destinadas a calle ni la faja de terreno para conducción de aguas. de desague u otros similares a que se refiere el artículo 13 de este Reglamento.
- c) Plano para el Registro de la Propiedad Inmueble de las áreas municipales de uso público y calles que se desmembrará a favor de la Municipalidad.
- d) Plano de planta y perfil de cada calle.
- e) Proyecto de la red de distribución de agua y drenaje. energía eléctrica. teléfonos y ductos secos.
- f) Sección transversal de calles mostrando todos los servicios e indicando el espesor y clase de la base de adoquín de calles y aceras.

CAPITULO III:

DE LA FORMACION DEL EXPEDIENTE Y OTORGAMIENTO
DE LAS LICENCIAS PARA LOTIFICAR

Artículo 16o.: La Municipalidad aprobará e improbará lo proyectos presentados. Cuando se trata de fraccionamiento desmembraciones que no contemplen aperturas de nuevas via públicas. extenderá la licencia respectiva. Cuando se trate d fraccionamiento. desmembraciones para lotificacilones qu contemplan apertura de nuevas vías. se firmará un contrato e escritura pública entre la Municipalidad y el interesado puntulizando:

- a) Que todos los requisitos y estipulaciones contenidas en e presente Reglamento se han cumplido.
- b) Las obras de urbanización que debe efectuar el propietario del terreno especificando los materiales a emplearse, tiempo máximo de ejecución de los trabajos y presupuestos de lo mismos.
- c) Garantía hipotecaria, en efectivo o de fidecomiso por un suma igual al 100% del presupuesto total. previa a la firm de la escritura y de una duración no menor del tiempo máxim de ejecución de los trabajos y su aceptación por l Municipalidad.



CAPITULO IV:

DE LA EJECUCION Y SUPERVISION DE LOS TRABAJOS

Artículo 17o.: Cumplidos los requisitos anteriores, la Municipalidad extenderá una licencia que autorice al lotificador para la venta de lotes, previo traspaso a la misma en escritura pública, de las áreas a que el lotificador está obligado.

Artículo 18o.: La Municipalidad deberá inspeccionar los trabajos así como recibirlos transcurridos doce meses después de haberse recibido por escrito el aviso de que están concluidos, exceptuándose los adoquines, cuyo plazo de prueba será de 24 meses, si es que el comportamiento de las obras es satisfactorio, extendiéndose en este caso el finiquito correspondiente.

Artículo 19o.: Toda lotificación se sujetará a las normas y especificaciones técnicas aprobadas por la Municipalidad.

CAPITULO V:

DE LAS AREAS MUNICIPALES DE SERVICIO PUBLICO

Artículo 20o.: El lotificador señalará sobre el plano las áreas que otorgará, excluyendo las de las vías públicas. No obstante corresponde a la Municipalidad señalar en definitiva las áreas de servicio público: dará preferencia a las áreas más adecuadas a

los intereses municipales tomando en cuenta el aspecto urbanístico y de salubridad.

Artículo 21o.: Si el área total de la finca matriz es de 10.000 metros cuadrados. deberá el lotificador dejar un área registrada a favor de la municipalidad con una medida mínima de 200 metros cuadrados.

Artículo 22o.: Cuando la finca que se lotifica es mayor de diez mil metros cuadrados se debe sujetar al tenor del artículo 11o. de este Reglamento.

Artículo 23o.: Para que el Lotificador obtenga el usufructo de los servicios de uso público dentro de su lotificación. deberá una vez que la municipalidad apruebe el proyecto. traspasar a nombre de la municipalidad. las áreas respectivas. comprometiéndose dentro de un plazo que fijará la Municipalidad a realizar las obras de acuerdo con el proyecto previa aprobación de la Municipalidad del mismo. Podrá reservarse el usufructo de esas obras por el tiempo acordado. pero ajustando las tarifas que establecerá la municipalidad y que no podrá alterar sin anuencia municipal.

Una vez terminado el plazo entregará los edificios y sus dotaciones a la municipalidad. entiendase estos servicios como: Agua Potable. Mercados. Balnearios. etc. Es decir todos los que sean de servicios públicos. y al recibir la municipalidad dichos

edificios. podrá sacarlos a licitación pública la concesión de explotarlos.

CAPITULO VI:

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 24o.: Los planos a que se refiere el inciso d) del artículo 4o. de la Ley de Parcelamientos Urbanos también deben incluir planos de construcción completos con escala horizontal de 1 por 500 con escala de perfiles no menos de 1 por 250 y con escala de 1 por 5.000 para el plano de ubicación relacionada a la ciudad y al municipio.

Artículo 25o.: Los planos de construcción a que se refiere el artículo anterior, mostrará e incluirán:

- a) El nombre que se propone dar a la lotificación;
- b) El Norte, la escala y la fecha de la proyección;
- c) El nombre de la persona o entidad parceladora y del profesional autorizado que preparó el proyecto;
- d) Un mapa que muestra los alrededores del parcelamiento, en tal forma que pueda apreciarse la relación entre el proyecto y el resto del área urbana y rústica;
- e) El área y los linderos del predio con rumbo hasta minutos y distancias hasta centímetros;

- f) Los nombres de los propietarios adyacentes al parcelamiento, según aparecen en el Registro General de la Propiedad Inmueble y los actuales;
- g) Un plano con curvas de nivel con aquidistancia de un (1) metro o menos;
- h) Uno o más planos mostrando lo siguiente:
 - 1) La localización, garabito y nombre de toda vía vehicular, peatonal, parque, espacio libre o reserva que se proyecte y.
 - 2) Los linderos de los lotes con sus medidas hasta centímetros y la numeración de las manzanas.
- i) El perfil longitudinal de cada calle mostrando la superficie natural del terreno y la rasante que se propone;
- j) Los planos completos del sistema de distribución de agua, mostrando el punto de abastecimiento, el tamaño de la tuberías y todo lo concerniente a las conexiones domiciliarias
- k) Los planos completos del alcantarillado sanitario, pluvial combinado, con pendientes, sitio de desfogue y demás detalles
- l) Los planos completos del sistema subterráneo de distribución eléctrica; y.
- m) Las especificaciones de las obras que se proponen.

Artículo 26o.: Cuando el caso lo amerite, previa opinión favorable del Consejo Municipal de San Lucas Sacatepéquez, podrá

acordarse salvedades a este Reglamento. pero en cualquier situación deberán concurrir circunstancias muy calificadas.

Artículo 27o.: Cuando se recabe la opinión del Consejo Municipal de San Lucas Sacatepéquez en los asuntos relativos a parcelamientos. deberá emitirlas en el término de quince días. pues en caso contrario. se considera para los efectos de los recursos o reclamaciones por parte de los interesados. que la opinión se rindió en forma contraria a su pretensión.

Artículo 28o.: Cualquier contravención a este Reglamento y la Ley de Parcelamientos Urbanos. dará lugar a las sanciones establecidas en esta última Ley en su artículo 19o. pero aquellas que constituyan delitos o faltas de las previstas en este reglamento. se sugetarán a los procedimientos y sanciones especificados en esta Ley.

ARTICULO VII:

DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Artículo 29o.: La Municipalidad llevará un registro de las vías públicas que actualmente son municipales con indicación de su número. ancho. largo desde su inicio al final. las cuales se inscribirán en el registro respectivo y toda vía nueva cuya apertura se apruebe por la municipalidad. deberá incluirse en dicho registro.

Asimismo se inscribirán en el Registro de la Propiedad las áreas municipales de uso público a que el lotificador este obligado.

Léase áreas de escuelas. áreas deportivas. iglesias. depósitos e instalaciones de agua, calles, parques, etc.

CAPITULO VIII:

DE LAS SANCIONES

Artículo 30c.: Toda lotificación que se realice dentro de la jurisdicción de San Lucas Sacatepéquez, debe solicitar autorización a la municipalidad antes de empezar los trabajos, la que atendiendo al uso y características, localización, destino y posibilidades del futuro desarrollo urbanístico, determinará si se encuentra conforme. las exigencias de este reglamento.

Artículo 31c.: El Consejo Municipal acordará la intervención de las lotificaciones que dentro del plazo otorgado por la municipalidad no hayan cumplido con los compromisos adquiridos al obtener la autorización respectiva, ya sea por no haber ejecutado los trabajos, o por no haberlos concluido o por no haberlos realizado de conformidad con este reglamento.

Artículo 32c.: Para la emisión del acuerdo de intervención, el alcalde queda facultado para designar como agente financiero interventor, al Instituto de Fomento Municipal u otra institución financiera del país.

Artículo 33o.: Los interventores por el hecho de aceptar el cargo que lo desempeñarán conforme las disposiciones legales que regulen las funciones de los interventores judiciales.

Artículo 34o.: Todo acuerdo de intervención se notificará a los propietarios del terreno, o a sus representantes, al lotificador y al ingeniero de la lotificación, si los hubiere, por medio del Juzgado de Asuntos Municipales o por la Alcaldía Municipal.

Artículo 35o.: Cada acuerdo de intervención será publicado a costa de las lotificaciones, tres veces en el término de un mes en el Diario Oficial.

Artículo 36o.: Dentro de los 30 días siguientes al de la notificación, todo propietario o representante de las lotificaciones intervenidas deberán presentar una declaración jurada del estado actual de las cuentas de la lotificación y una lista de las personas con quienes haya contraído la enajenación de lotes incluyendo la extensión de cada lote, precio, contrato, garantía acordada, saldo abierto, saldo pendiente, forma y tiempo de pago y además pondrán sus libros y comprobantes a disposición del interventor. La falta de cumplimiento dará lugar a una multa de Q.200.00 a Q. 5.000.00.

Artículo 37o.: El incumplimiento de la obligación prevista en el artículo anterior, el interventor lo comunicará al Juzgado de Paz

local para que este aplique las sanciones correspondientes proceda a poner a disposición del interventor los libros comprobantes de la lotificación.

Artículo 38c.: El cumplimiento de los derechos puede garantizarse por fideicomiso, garantía simple o fianza, o depósito. En el caso de garantía de fideicomiso, el retiro de fondos, lo hará el interventor para la marcha formal de la lotificación. En el caso de garantías simple o de fianza, al concluir los trabajos la municipalidad hará pago de los costos de los mismos, o del saldo insoluto con dichas garantías. En el caso de depósito efectivo, retirarán los fondos para el mismo fin.

Artículo 39c.: El interventor además de sus atribuciones que corresponden de conformidad con la ley, tendrán las siguientes:

- a) Asumir el control y administración de la lotificación.
- b) Abrir una cuenta bancaria a cada lotificación intervenida y las subcuentas que juzgue necesarias para las operaciones que de lugar la intervención.
- c) Glosar las cuentas de la lotificación y dictar las medidas que juzgue necesarias como resultado de la glosa. Y,
- d) Informar mensualmente a la municipalidad o cuantas veces ésta lo requiera, sobre los aspectos de su competencia.

Artículo 40c.: Con vista en un estudio en que la municipalidad estimará el presupuesto de los trabajos de urbanización y



faltaren por realizar, el interventor establecerá si es suficiente para cubrir dicho presupuesto. la expectativa de ingresos de la lotificación en caso negativo: lo notificará a la municipalidad, la que recurrirá contra el lotificador por la vía económico-coactiva, para hacerse pago el saldo faltante, y deberá resolver, que trabajos son de mayor urgencia para el vecindario a fin de ajustar su realización a la expectativa disponible.

Artículo 41c.: Si no obstante, las precauciones, una lotificación agotare sus fondos antes de terminarse los trabajos, el interventor lo notificará a la municipalidad para que ésta resuelva si se suspende los trabajos de urbanización en tanto el cobro al lotificador equilibra la situación financiera.

Artículo 42c.: Al terminarse los trabajos de urbanización, y ser recibidos por la municipalidad, esta avisará al interventor para que proceda a liquidar la intervención, determinando costos de los mismos, comprendiendo pagos del interventor, comisión del banco y otros gastos que la misma hubiere ocasionado, computar el costo final de los trabajos y determinar si hubiere saldo proveniente de cobros percibidos, en cuyo caso deberán ser entregados al lotificador.

Artículo 43c.: El interventor percibirá por su gestión la suma que se fije por la municipalidad y que no exeda al 5% sobre el



total de la obra de urbanización.

Artículo 44b.: Los trabajos de una lotificación intervenida. podrán realizarse de cualquiera de las maneras siguientes:

- 1o.: Por contrato con un Ingeniero Colegiado:
- 2o.: Por contrato a precio cerrado:
- 3o.: Si no hubiere postores lo hará la municipalidad por administración. al precio de costo con un recargo del 10%:
- 4o.: Cuando hubiere postores. la municipalidad. si conviene a sus intereses hacer el trabajo a un costo igual al de la menor oferta.

La municipalidad inspeccionará los trabajos sea cualquiera la forma de ellos.

Artículo 45c.: Si se celebrará contrato a precio cerrado se estipularán las sumas retirables del banco. Las órdenes de pago deberán ser aprobadas por la municipalidad y el interventor.

Artículo 46c.: Si se celebra contrato por administración. el profesional que se haga cargo de los trabajos presentará semestralmente con un mes de anticipación a la municipalidad. su plan de trabajo y presupuesto para su aprobación. la que se resolverá dentro de un mes marginal. Si la municipalidad hace los trabajos se procederá en la misma forma.

Artículo 47o.: Si la municipalidad improbase el plan de trabajo presentado, el ingeniero contratista lo ajustará a lo que ésta disponga.

Artículo 48o.: Todas las lotificaciones que actualmente se llevan a cabo en este municipio deberán legalizar su situación jurídica en un término de sesenta días a partir de la vigencia de esta Ley.

Artículo 49o.: La municipalidad elaborará una encuesta y estudio para establecer las lotificaciones actualmente en realización y su situación jurídica para los efectos de lo estipulado en el artículo anterior.

Respecto a las lotificaciones que actualmente se realicen en contravención a las normas del caso, deberán ser objeto de un reconocimiento para establecer su real y verdadera situación; pero en protección de los compradores se les concederá un plazo prudencial para realizar las obras necesarias, al final del cual si no se hubieren cumplido, se impondrán las sanciones que se hubieren acordado en la resolución en que se conceda el plazo y si fuere procedente, se ordenará la intervención, procediéndose a verificar las obras del caso a cuenta de los infractores.

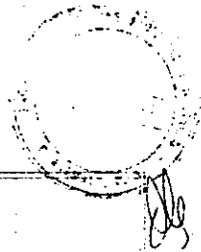
Artículo 50o.: Con respecto a las residencias en condominio se deberán sujetar a lo que prescribe este reglamento. Y además dejar un área mínima de 200 metros cuadrados registrada a favor de la municipalidad.

Artículo 51o.: Se derogan las disposiciones que se opongan a este Reglamento.

Artículo 52c. Este Reglamento entrará en vigor ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en la Alcaldía Municipal de San Lucas Sacatepéquez. a los treinta y un días del mes de enero de mil novecientos noventa dos.

CUARTA PARTE



CONCORDANCIAS Y DIFERENCIAS DEL PROYECTO DE LOTIFICACIONES
DE SAN LUCAS SACATEPEQUEZ Y LOS REGLAMENTOS DE LOTIFICA-
CIONES DE CUINHO CAPITAL, VILLA DE MIXCO, ANTIGUA GUATEMALA

CONCORDANCIAS Y DIFERENCIAS DEL PROYECTO DE REGLAMENTO DE
LOTIFICACIONES PARA EL MUNICIPIO DE SAN LUCAS SACATEPEQUEZ, Y LOS
REGLAMENTOS DE LA CIUDAD CAPITAL, LA VILLA DE MIXCO DEL MISMO
DEPARTAMENTO Y EL REGLAMENTO DE LA CIUDAD DE ANTIGUA GUATEMALA.

Artículo 112o. Del Código Municipal, nos habla sobre la
obligación de las Municipalidades de formular y ejecutar planes.
La Municipalidad está obligada a formular y ejecutar planes de
ordenamiento territorial y de desarrollo integral de su municipio
en los términos establecidos por las leyes.

Las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualquier
otra forma de desarrollo urbano o rural que pretenda realizar o
realicen el Estado, sus entidades o instituciones autónomas y
descentralizadas, así como las personas individuales o jurídicas
que sean calificadas para ello, deberán contar con la aprobación y
autorización de la municipalidad bajo cuya jurisdicción se
localicen.

Tales formas de desarrollo, además de cumplir con las leyes que la
regulan deberán comprender y garantizar como mínimo el
establecimiento, funcionamiento y administración de los servicios
públicos siguientes:

- a) Vías, calles, avenidas, camellones y aceras de las dimensiones,
seguridades y calidades adecuadas, según su naturaleza.
- b) Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y
red de distribución.
- c) Energía eléctrica pública y domiciliar.
- d) Alcantarillado y drenajes generales y particulares.

e) Areas verdes y para parque, escuela, mercado, terminal de transporte, centro de salud, recreación y deportes, que sean apropiadas y de las dimensiones proporcionales a la población proyectada y de acuerdo a la naturaleza del desarrollo.

La municipalidad será responsable del cumplimiento de todos estos requisitos.

1. CONCORDANCIAS:

1) Con respecto a la operación legal o contractual que suponga cambios en la extensión de un terreno o modifique de alguna manera los linderos o mojones por fraccionamiento para lotificación, deberá obtener previamente la licencia municipal.

2) Autorizada una lotificación no podrá crear nuevas fincas por desmembración si no se cumple con los requisitos exigidos por este reglamento.

3) En lo concerniente a categorías de lotificación se establecen tres categorías.

4) Tramites y licencias para lotificar nos indican: Que para lotificar un terreno es obligatorio obtener la licencia municipal respectiva. Que la infracción de este requisito, la municipalidad, de oficio, suspenderá la venta de lotes y los trabajos.

5) En cuanto a los documentos, planos que se adjuntan a la solicitud de una lotificación.

- 6) Referente a las obras de urbanización de las lotificaciones:
La garantía hipotecaria, en efectivo, o de fideicomiso o de fianza prestada por una institución de crédito que opere legalmente en el país.
- 7) Formación del expediente y otorgamiento de las licencias para lotificar.
- 8) De la ejecución y supervisión de los trabajos: en la extención de las licencias, inspección de trabajos, finiquito y especificaciones aprobadas por la municipalidad.
- 9) Con respecto a los planos del parcelamiento urbano que contengan la distribución de lotes, vías públicas y áreas de uso común y servicios públicos.
- 10) En lo concerniente a las disposiciones generales, que son disposiciones puramente de ingeniería y de observancia general para todas las lotificaciones.
- 11) En lo referente al registro de áreas verdes, escuelas, mercados, áreas deportivas, parques, iglesias, depósito e instalaciones de agua, calles, etc.
- 12) En el aspecto de las sanciones para las lotificadoras, que no cumplan con lo establecido en los reglamentos.

2. DIFERENCIAS

- 1) En lo concerniente al plan regulador, la Municipalidad de San Lucas Sacatepéquez, deberá crear a corto plazo su Plan Regulador.



- 2) Lo referente a la clasificación Residenciales, Comerciales y Granjas, así como las medidas de los mismos.
- 3) Con respecto a la autorización de lotificaciones será necesario el dictámen de los sindicatos.
- 4) La anchura de las calles podrá cambiar a dieciocho metros por el trazo del municipio.
- 5) La multa por no pedir permiso para lotificar la multa a imponer será de dos mil a veinte mil quetzales.
- 6) Referente a los materiales de construcción de las calles de la lotificación, con respecto al adoquín y al asfalto.
- 7) Las áreas municipales de servicio público deberá señalarlas la municipalidad.
- 8) Cuando a las áreas a lotificar sean de diez mil metros, el lotificador deberá dejar un área de doscientos metros.
- 9) Inscripción en el Registro de la Propiedad de todos los bienes municipales.
- 10) La municipalidad elaborará una encuesta de las lotificaciones para solventar su situación jurídica.
- 11) En lo concerniente al plazo que se le debe dar a la lotificadoras para solventar su situación con respecto a la licencias de lotificación.
- 12) En lo referente a la protección de los manantiales de agua para evitar la deforestación.

CONCLUSIONES:

- 1) La inexistencia de un Reglamento de Lotificaciones, en el Municipio de San Lucas Sacatepéquez, y en muchos municipios la República, provoca la improvisación de disposiciones municipales lo que es aprovechado por las empresas lotificadoras en su beneficio y sin importarles el desarrollo de los municipios.
- 2) La diversidad de empresas lotificadoras que han operado y siguen operando en el Municipio de San Lucas Sacatepéquez, sin haber llenado los más mínimos requisitos (como los especificados en el artículo 112 del Código Municipal vigente), así como el artículo 47 del Código de Salud Decreto 45-79, hace necesario y urgente una reglamentación al respecto, ya que siendo este municipio el más pequeño del Departamento de Sacatepéquez, ha sido virtualmente seccionado sin importar las consecuencias derivadas de la necesidad de prestación de servicios esenciales para estos grupos humanos que exigen servicios públicos.
- 3) En tal virtud la Municipalidad de San Lucas Sacatepéquez, y muchas municipalidades que aún no cuentan con Reglamento de Lotificaciones en la República, deberán aprobar de urgencia sus correspondientes reglamentos o por lo menos exigir el

cumplimiento del artículo 112 del Código Municipal vigente. y poder tener así un correcto y ordenado desarrollo.

- 4) Puede usarse como base para la elaboración del Reglamento mencionado. que dará certeza jurídica administrativa a estas actuaciones edilicias. los reglamentos ya existentes en torno a la materia. adecuando sus preceptos al caso estudiado y a otros.

RECOMENDACIONES:

-) Es necesario implantar progresivamente una planificación integral, no sólo en el tema que hoy exponemos sino, además en otros que merecen la atención municipal.

-) Se debieran crear los mecanismos que permitan la realización de estudios, planes, programas y proyectos para las obras que decidan realizar en base a las prioridades más urgentes de la población, en una nueva organización administrativa que debiera como mínimo crear los departamentos de planificación física, a través del cual se procederá a realizar estudios y proyectos prioritarios para todo el municipio, así como a ejecutar y supervisar los planes municipales, además de velar por el desarrollo ordenado de la construcción, establecer las prioridades viales y la adquisición de terrenos para los futuros equipamientos sociales.

-) Debiera crearse a la vez el departamento de catastro, que se encargaría de levantar y ejecutar la supervisión completa de las propiedades de todo el municipio, el departamento de servicios públicos y administrativos, que se encargaría de programar la distribución racional de los servicios públicos, sociales, culturales y recreativos del municipio: el

departamento financiero encargado de la recaudación de impuestos y arbitrios derivados de los servicios públicos contribuciones por mejoras, licencias, urbanización (parcelamientos urbanos) y otros, ya que el elemento primordial para el desarrollo de cualquier plan es poseer los fondos necesarios para emprender los programas y proyectos seleccionados.

- 4) En todo caso, sería saludable que, como una necesidad, satisficiera en forma inmediata, se emita el reglamento que nos hemos referido en esta tesis.

ANEXOS

ESTRUCTURA DE LA MUNICIPALIDAD DE:
SAN LUCAS SACATEPEQUEZ.



CONSEJO MUNICIPAL

ALCALDIA

SECRETARIA MUNICIPAL

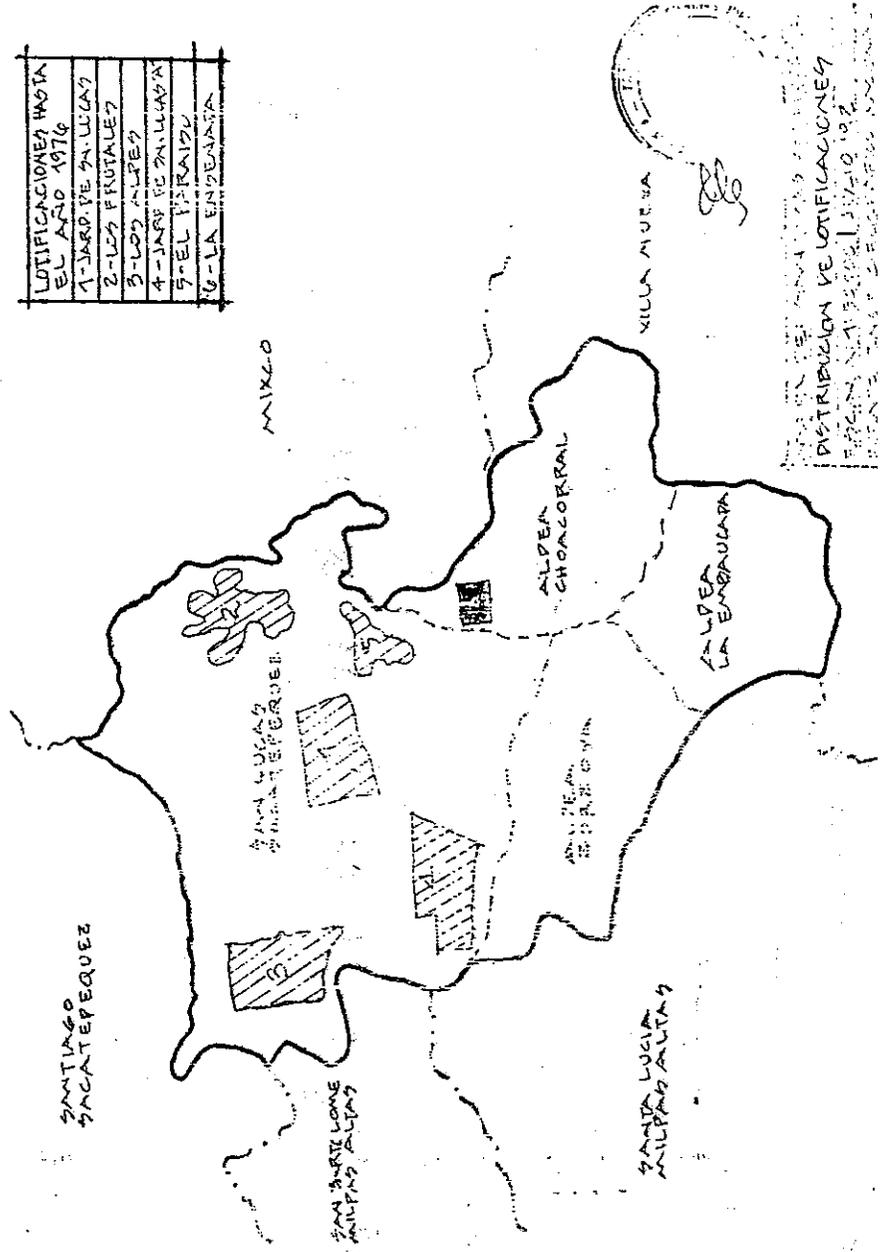
REGISTRO CIVIL

TESORERIA

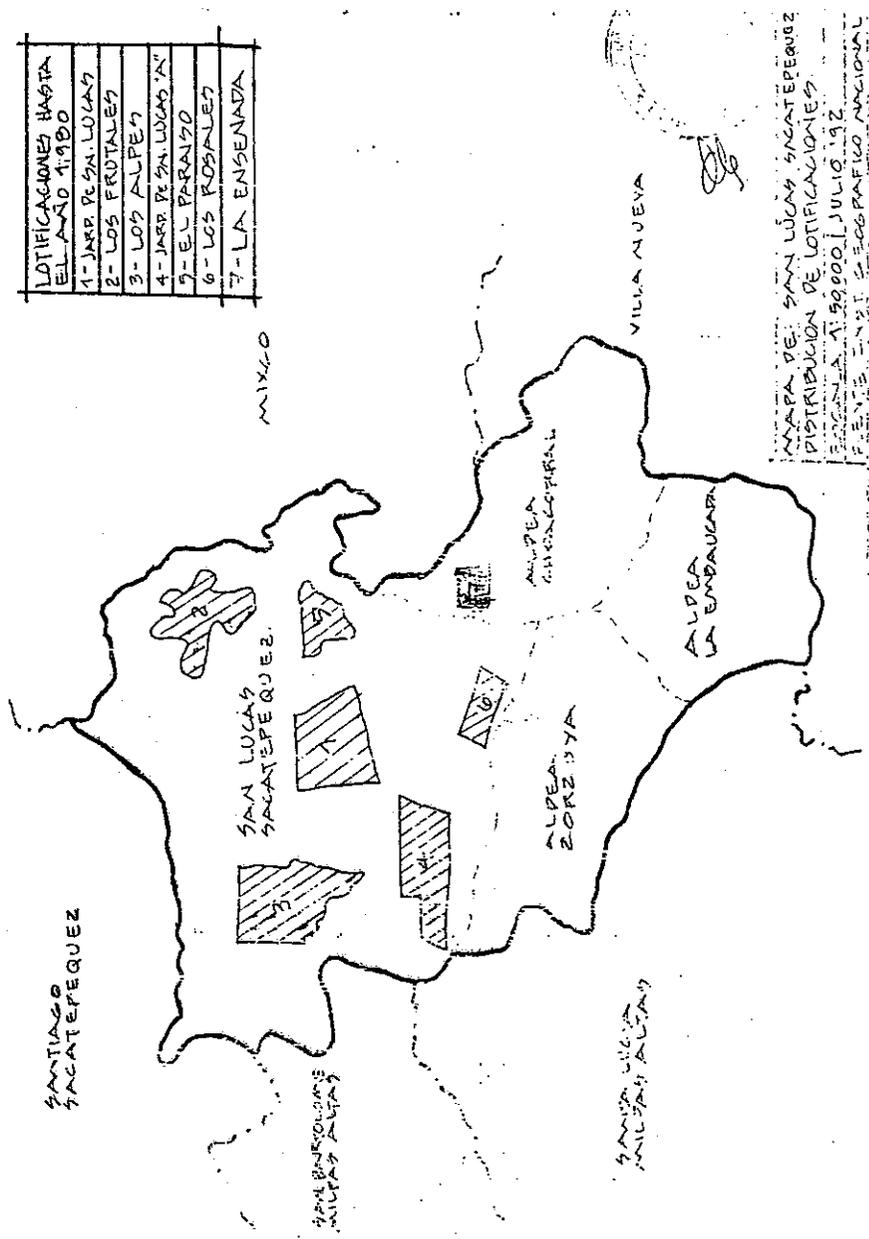
POLICIA MUNICIPAL

PERSONAL DE SERVICIO

LOTIFICACIONES HASTA EL AÑO 1976
1-JARD. DE S. LUCAS
2-LOS FRUTALES
3-LOS ALPES
4-JARD. DE S. LUCAS
5-EL PIRAIZO
6-LA ENDEBATA

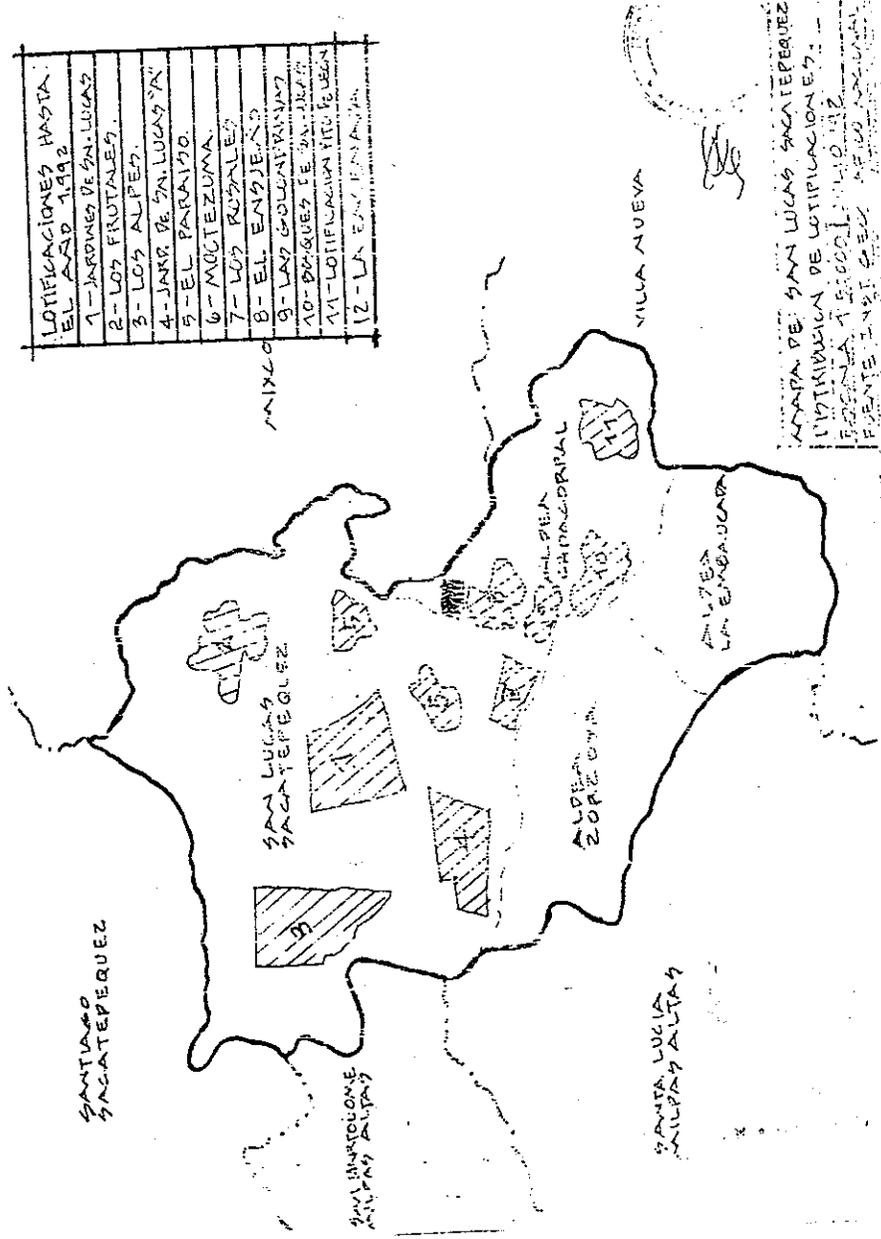


LOTIFICACIONES BASA EL AÑO 1:980
1- JARR DE SAN LUCAS
2- LOS FRUTALES
3- LOS ALPEZ
4- JARR DE SAN LUCAS 'A'
5- EL PARAISO
6- LOS ROSALES
7- LA ENSENADA



MAPA DE SAN LUCAS SACATEPEQUEZ
DISTRIBUCION DE LOTIFICACIONES
Escala 1:50000, JULIO 92
INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL

LOTIFICACIONES HASTA EL AÑO 1992	
1	JARDINES DE SAN LUCAS
2	LOS FRUTALES
3	LOS ALPEL
4	JARR DE SAN LUCAS SA
5	EL PARRAJO
6	MOCIEZUMA
7	LOS ROSALES
8	EL ENRIEN
9	LAS GOLONDRINAS
10	DIQUES DE SAN JUAN
11	LOTIFICACIONES DE LA FUENTE ENRIEN
12	LA ESTERILIDAD



MAPA DE SAN LUCAS SACATEPEQUEZ
 LOTIFICACIONES DE LOTIFICACIONES
 HASTA EL AÑO 1992
 FUENTE: INDI CEN AERIAL NACIONAL

SANTIAMO
SACATEPEQUEZ

SANTA LUCIA
ALTA

SANTA LUCIA
ALTA

VILLA NUEVA

SAN LUCAS
SACATEPEQUEZ

ZORCOW

ALTES
LA ENBAUCAR

LOS ALPES
CAPACAPITAL

Handwritten initials or signature in the top right corner.

BIBLIOGRAFIA

Small horizontal mark or signature at the bottom center.

BIBLIOGRAFIA



I. MONOGRAFIA:

PEREZ VALENZUELA. PEDRO. LA NUEVA GUATEMALA DE LA ASUNCION.
TERREMOTO DE SANTA MARTA. FUNDACION EN EL LLANO DE LA
VIRGEN". TOMO I Y II. SEGUNDA EDICION. EDITORIAL JOSE DE
PINEDA IBARRA. MINISTERIO DE EDUCACION. GUATEMALA 1964.

II TESIS CONSULTADAS:

- 1o. AGUIRRE RAMOS. CARLOS ENRIQUE. ANALISIS JURIDICO SOCIAL
DE LA LEY DE PARCELAMIENTOS URBANOS". EDITORIAL S.T.C.
GUATEMALA. JUNIO DE 1987.
- 2o. MARTINEZ SOBRAL. ROBERTO. PRINCIPIOS GENERALES SOBRE
DERECHO URBANISTICO Y SUS PROYECCIONES NECESIDAD DE SU
LEGISLACION EN GUATEMALA". IMPRESOS CARMA. GUATEMALA.
JUNIO DE 1966.
- 3o. QUINTANA SAMAYOA. OSCAR ANTONIO. SAN LUCAS SACATEPEQUEZ
Y SU DESARROLLO URBANO". IMPRESOS RAMOS. GUATEMALA.
NOVIEMBRE DE 1977.

III DICCIONARIOS:

- 1o. CABANELLAS, GUILLERMO. DICCIONARIO ENCICLOPEDIICO DE DERECHO USUAL. EDITORIAL HELIASTRA. TOMO V. 20a. EDICION, BUENOS AIRES, ARGENTINA. JUNIO DE 1986.
- 2o. OSSORIO, MANUEL. DICCIONARIO DE CIENCIAS JURIDICAS, POLITICAS Y SOCIALES. EDITORIAL HELIASTRA. S.R.L. BUENOS AIRES, ARGENTINA. 1981.

IV LEYES CONSULTADAS:

- 1o. CONSTITUCION POLITICA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA.
- 2o. CODIGO MUNICIPAL. DECRETO 58-88 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA.
- 3o. CODIGO DE SALUD.
- 4o. REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO PARA LOTIFICACIONES DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, ACUERDO No. 6 DE FECHA 13 DE SEPTIEMBRE DE 1960.



4c. REGLAMENTO DE PARCELAMIENTOS URBANOS Y RUSTICOS EN EL AREA DE PROTECCION DE LA ANTIGUA GUATEMALA. ARTICULOS: 1c., 2c., 4c., 5c., INCISO 1,10,11,13. Y 39 DE LA LEY PROTECTORA DE LA ANTIGUA GUATEMALA. CON FECHA 3 DE FEBRERO DE 1973.

5c. LEY DE PARCELAMIENTOS URBANOS. DECRETO 1427. DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA. PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL CON FECHA: 20 DE MARZO DE 1961.

6c. LEY PRELIMINAR DE URBANISMO. DECRETO PRESIDENCIAL 583 ENTRE EN VIGENCIA EL 29 DE FEBRERO DE 1956.

V FUENTES DE INVESTIGACION DIRECTA: (TRABAJO DE CAMPO Y DOCUMENTACION).

1c. MUNICIPALIDAD DE SAN LUCAS SACATEPEQUEZ

2c. MUNICIPALIDAD DE LA VILLA DE MIXCO. GUATEMALA

3c. MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO SACATEPEQUEZ

4c. BIBLIOTECA DEL ORGANISMO JUDICIAL

5c. BIBLIOTECA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.