



GOBIERNO MUNICIPAL
ESCUINTLA
ADMINISTRACIÓN 2024-2028

El Infrascrito Secretario Municipal de la Municipalidad del municipio de Escuintla, Departamento de Escuintla, CERTIFICA: Que en el acta número cero cero nueve guion dos mil veintitrés (009-2023) de la sesión pública ordinaria celebrada por el Concejo Municipal con fecha martes veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), se encuentra el punto DECIMO TERCERO que dice:

"...DECIMO TERCERO: Se presenta ante el Concejo Municipal, el Dictamen No. 01/2023/ALPS de la Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda del Honorable Concejo Municipal en el cual emiten opinión a la propuesta de Reforma al REGLAMENTO DE CONSTRUCCION URBANISMO Y ORNATO DEL MUNICIPIO DE ESCUINTLA solicitada por la M.A. Arquitecta Genoveva Lucas Mazariegos, Jefe de Desarrollo Territorial y Urbano. El que preside da lectura al dictamen que dice: Dictamen No. 01/2023/ALPS COMISION DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL, URBANISMO Y VIVIENDA DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DE ESCUINTLA: Escuintla, veintitrés de enero del año dos mil veintitrés.- INTERESADO (A): M.A.Arq. Genoveva Lucas Mazariegos, Jefe de Desarrollo Territorial y Urbano—ASUNTO: Con el oficio 31/01/2023 remite LA PROPUESTA DE REFORMA realizada por el Departamento Jurídico al REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO DEL MUNICIPIO DE ESCUINTLA; presentada por la M.A.Arquitecta, Genoveva Lucas Mazariegos, Jefe de Desarrollo Territorial y Urbano. Vuelvan las presentes diligencias, indicando que De conformidad con el Punto SEPTIMO del Acta 007-2023, en el cual se conoce el OFICIO 31/2023 de la M.A. Arq. Genoveva Lucas Mazariegos, jefe de Desarrollo territorial y Urbano, de fecha 17/01/2023, el cual presenta LAS REFORMAS AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO DEL MUNICIPIO DE ESCUINTLA, considerando la importancia de resguardar al Municipio bajo un adecuado ordenamiento del territorio en el municipio, se hace necesaria la emisión de una reforma para incorporar a la normativa vigente, las disposiciones que establece el Código Municipal, en cuanto a las normativas relacionadas a Planes parciales de Desarrollo, que permitan obtener certeza jurídica, así como garantizar una correcta, organizada, ordenada y sana planificación Municipal. Que se establezca su aplicación para aquellos proyectos que se pretendan llevar a cabo en los inmuebles para una extensión mayor de doscientas hectáreas (200 ha) equivalentes a dos millones de metros cuadrados (2,000,000 mt2) CONSIDERANDO: Lo que establece el Artículo 35, literal, i), del Decreto 12-2002. CODIGO MUNICIPAL Son atribuciones del Concejo municipal, dentro de otros: "La emisión y Aprobación de Acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales. "así también estipulado en el artículo 253 de la Constitución de la República de Guatemala, les corresponde a los municipios emitir las ordenanzas y reglamentos para la obtención Y en el cumplimiento de las atribuciones y deberes de Síndicos y Concejales, como lo establece el Artículo 54, literal, c) Del Decreto 12-2002. CODIGO MUNICIPAL. Es atribución de Síndicos y Concejales como miembros del órgano de deliberación y de decisión, dentro de otras, "Emitir dictamen en cualquier asunto que el Alcalde o El Concejo municipal lo soliciten. El Dictamen debe ser razonado Técnicamente y entregarse a la mayor brevedad." Por esta razón después de revisar la Propuesta, analizada por parte de los Asesores que integran el departamento Jurídico, La cual remitimos. CONSIDERANDO: Que la propuesta se encuentra apegada a derecho y Por lo anterior expuesto, esta comisión es de la OPINIÓN que NO TIENE NINGÚN INCONVENIENTE en que se APRUEBE la REFORMA AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO DEL MUNICIPIO DE ESCUINTLA, realizándose para el efecto, la respectiva publicación en el Diario Oficial como lo establece el artículo 42 del Código municipal, segundo párrafo. Reforma que deberá realizarse conforme a la propuesta presentada por asesoría del Departamento Jurídico de esta municipalidad, la cual forma parte de las presentes diligencias. Para lo conveniente a resolver. Salvo mejor criterio del Concejo en Pleno. COMISION DE SERVICIOS, INFRAESTRUCTURA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL, URBANISMO Y VIVIENDA Aparecen firmas ilegibles de: Alex Geovani Lau Mendoza Concejal Segundo Adan Herrarte González Concejal Octavo Juan Carlos Ponsa Molina. Síndico Primero Sin Firma de: Rocaél Horlando Bachez Archila. Concejal Tercero Rudy Martin Perez Barrios Concejal Séptimo Axel Misaél Santiago Alfaro Concejal Quinto. El Concejo Municipal al deliberar por unanimidad,

El Concejo Municipal de la Municipalidad del Municipio de Escuintla, Departamento de Escuintla,
CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, les corresponde a los municipios emitir las ordenanzas y reglamentos para la obtención de recursos y atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios.



muniescuintla.gob.gt

9 Calle 3-16 Zona 1. Escuintla - PBX: 7961 3600



CONSIDERANDO:

Que, la Comisión de Urbanismo del Concejo Municipal ha presentado un proyecto de reforma al reglamento de construcción, urbanismo y ornato, con la finalidad de ampliar los alcances que regula dicho Reglamento, ya que, dentro de la jurisdicción del Municipio, existen inmuebles que por su tamaño registral, no es posible evaluarlos como un proyecto ordinario, por lo tanto, resulta necesario, ampliar dicho reglamento, de manera que se pueda regular los Planes Parciales de Desarrollo de los proyectos que se pretenda llevar a cabo en los inmuebles mayores a doscientas hectáreas(200ha).

CONSIDERANDO:

Que, para impulsar el ordenamiento territorial del municipio, se hace necesaria la emisión de una reforma, para incorporar a la normativa vigente, las disposiciones que establece el Código Municipal, en cuanto a las normativas relacionadas a Planes Parciales de Desarrollo, que permitan obtener certeza jurídica, así como garantizar una correcta, organizada, ordenada y sana planificación Municipal.

POR TANTO:

Con fundamento en los artículos 253, 254, 255, 259 de la Constitución Política de la República de Guatemala, 1, 2, 3, 6, 7, 9, 33, 35, 68, 99, 142, 143, 147, 151, 161 y 165 del Código Municipal.

ACUERDA:

1) Emitir las siguientes:

REFORMAS AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE ESCUINTLA

ARTICULO 1.*

Se adiciona numeral cuarenta y tres (43) del artículo dos (2), del **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE ESCUINTLA** el cual, queda así:

"Artículo 2: Para los efectos de la correcta aplicación de este Reglamento se establecen las siguientes definiciones:

43. Planes Parciales de Desarrollo: Los planes parciales de Desarrollo territorial (en adelante, Planes Parciales) son instrumentos de planificación y gestión urbana a escala intermedia, que tienen por objeto desarrollar los principios, el modelo de ocupación y el desarrollo territorial definido en el presente Reglamento. El ordenamiento territorial podrá ser adecuado a las condiciones particulares de los sectores del municipio a través de Planes Parciales para aquellos proyectos que se pretenda llevar a cabo en los inmuebles mayores a doscientas hectáreas (200ha) equivalentes a dos millones de metros cuadrados (2,000,000 mts²)

ARTICULO 2.*

Se adiciona el artículo trece Bis (13 Bis) del **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE ESCUINTLA** el cual, queda así:

"Artículo 13 Bis: Todos aquellos proyectos, que hayan sido previamente aprobados por el Concejo Municipal, mediante la aprobación de un Plan Parcial, deberá de gestionar las respectivas Licencias, que correspondan por la fase o etapa que se vaya a desarrollar inmediatamente del Plan Parcial; lo anterior, antes de cualquier actividad a llevar a cabo por el solicitante."

ARTICULO 3.*





Se modifica el título del Capítulo V. del REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE ESCUINTLA el cual, queda así:

**"CAPÍTULO V.
REQUERIMIENTOS Y PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE PLANES PARCIALES DE
DESARROLLO y LOS REQUERIMIENTOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS MUNICIPALES."**

ARTICULO 4.*

Se adiciona el artículo dieciocho Bis (18 Bis), del REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE ESCUINTLA el cual, queda así:

Artículo 18 BIS:

El Concejo Municipal deberá aprobar los planes parciales de desarrollo con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros. Los Planes Parciales, podrán tener una duración de hasta cincuenta (50) años, lo anterior, de acuerdo a la planificación que se tenga para el desarrollo de dicho de los proyectos que englobe dicho Plan Parcial. Dicha autorización garantizará el desarrollo del Plan Parcial, con sus respectivos proyectos, que se hayan autorizado, debiendo en todo caso, obtener las Licencias correspondientes, por las fases que se vayan desarrollando, de conformidad a lo que se establece más adelante en este reglamento.

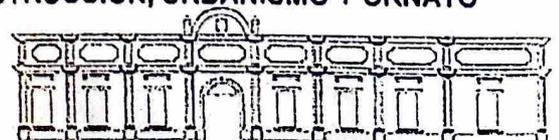
La elaboración de planes parciales de desarrollo es obligatorio para aquellos proyectos, que se desarrollen en un área igual o mayor a doscientas hectáreas (200ha) equivalentes a dos millones de metros cuadrados (2,000,000). Los planes parciales de desarrollo, podrán modificar la clasificación del suelo y contener parámetros normativos distintos a los establecidos, en el presente Reglamento.

La autorización de un Plan Parcial, podrá definir, lo siguiente:

- a. *Parámetros normativos relacionados con el ciclo de fraccionamiento, incluyendo la regulación del parámetro normativo de superficie de predio, frente de predio y tamaño de manzana, y otros parámetros relacionados o de similar naturaleza.*
- b. *Parámetros normativos relacionados con el ciclo de obra, incluyendo el Índice de ocupación, Índice de construcción, porcentaje de permeabilidad, altura, densidad poblacional, entre otros de similar naturaleza, los cuales podrán aplicar para parte o todo el ámbito de aplicación.*
- c. *Parámetros normativos relacionados con el ciclo de uso del suelo: Usos del suelo autorizables, prohibidos y/o condicionados, inclusive delimitar sectores residenciales, mixtos y/o exclusivamente residenciales.*
- d. *Parámetros normativos de dotación y diseño de estacionamientos.*
- e. *Designación y delimitación de áreas de servicio público, y sus condiciones de accesibilidad y seguridad.*
- f. *Las cargas territoriales que deben cumplirse, las cuales deberán estar acorde a los beneficios otorgados.*
- g. *Programa de ejecución.*

ARTICULO 5.*

Se adiciona el artículo dieciocho Ter (18 Ter), del REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE ESCUINTLA el cual, queda así:

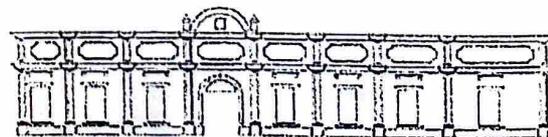




Artículo 18 Ter: Para efecto de la solicitud de la autorización de un Plan Parcial, los interesados deberán de presentar una solicitud al Concejo Municipal, en la que se acompañe:

Documentos	
1	Copia simple del Documento mediante el cual se acredite la legítima propiedad o posesión del inmueble o de los inmuebles que se pretenden desarrollar (dicho documento puede ser sustituido, por una Certificación de Historial Completo, emitida por el Registro General de la Propiedad, dentro de un plazo máximo de tres meses, contados a partir de la solicitud).
2	Copia Simple de Documento Personal de Identificación del Propietario del o de los inmuebles que se pretenden desarrollar.
3	En el caso, que el propietario o poseedor del inmueble, sea una persona jurídica, se deberá de acompañar, copia simple de: a) Nombramiento que se ejerza (con calidades suficientes para su otorgamiento); b) Testimonio o documento que acredite la constitución de dicha persona jurídica; c) Los demás documentos relacionados a la persona jurídica (por ejemplo, Patentes de Comercio, Registro Tributario Unificado, etc).
4	Memoria Descriptiva, en la cual, como mínimo, se establezcan los usos de suelo que se pretenden desarrollar, Indices de ocupación, cargas territoriales y cualquier otra que se considere relevante para la aprobación del Plan Parcial de Desarrollo.
5	Fotocopia del boleto de ornato (de Municipalidad de Escuintla) del propietario del año en curso o en su caso, del Representante Legal de la persona jurídica.
6	Fotocopia del recibo IUSI del trimestre anterior a la fecha de solicitud (pagado)
7	Fotocopia del recibo de pago por servicio de agua (en caso aplique).
8	Fotocopia del recibo de pago por la introducción de drenaje (en caso aplique).
9	Fotocopia del último recibo por contribución de mejoras (en caso aplique).
10	Tres planos de localización en escala de 1-100, firmados por arquitecto o ingeniero colegiado activo.
11	Tres planos de ubicación en escala de 1-100, firmados por arquitecto o ingeniero colegiado activo.
12	Tres planos en escala de 1-100, de cotas y niveles firmados por arquitecto o ingeniero colegiado activo.
13	Estudios técnicos correspondientes, de acuerdo a las características del o de los inmuebles que se pretenda desarrollar.
14	Para todo proyecto de urbanización, existe la obligación de dotación de servicios públicos mínimos (agua potable, pavimentación de calles y aceras, alcantarillado sanitario y pluvial, electricidad y alumbrado público, canalización telefónica) por cuenta de urbanizador, para lo cual deberá elaborarse un plan, en el que se detalle la forma de introducción y funcionamiento de cada servicio
15	Identificar tipo de Proyecto a desarrollar: Lotificación (áreas comunes, públicas) o en su caso Copropiedad (áreas comunes en copropiedad).
16	Cualquier otro documento que sea relevante, por las características propias del o de los Inmuebles que se pretendan desarrollar.

El procedimiento para la aprobación de un Plan Parcial, es el siguiente:





- a. El interesado, deberá de presentar la solicitud dirigida al Concejo Municipal y propuesta de plan Parcial, de conformidad a los requisitos previamente identificados.
- b. El Concejo Municipal, recibirá la solicitud y la enviará a la Comisión de Urbanismo del Concejo Municipal la cual deberá revisarla y evaluarla conjuntamente con el Departamento de Construcción Privada.
- c. Se evaluará el territorio a desarrollarse e identificará en conjunto por parte de la Departamento de Construcción Privada y la Comisión de Urbanismo del Concejo Municipal, quienes podrán requerir el análisis de otras unidades municipales participantes en el proceso de formulación, así como solicitar cualquier otro estudio y/o documento técnico que se requiera para la aprobación del Plan Parcial de Desarrollo.
- d. Acto seguido el Departamento de Construcción Privada y la Comisión de Urbanismo del Concejo Municipal, cursarán la propuesta de proyecto presentada por el interesado a todas las unidades municipales competentes; pudiendo la Municipalidad, en caso lo considere necesario, solicitar al interesado participar en el proceso de formulación a través de la incorporación de los estudios y documentos técnicos necesarios para hacer una evaluación correcta de los contenidos, objetivos territoriales e infraestructura de soporte del sector, acorde a lo dispuesto en el presente Reglamento.
- e. Habiéndose formulado los estudios y documentos técnicos definidos, y recabado todas las opiniones o dictámenes técnicos municipales, el Departamento de Construcción Privada y la Comisión de Urbanismo del Concejo Municipal remitirán el proyecto de aprobación de Plan Parcial, para el conocimiento y resolución definitiva del Concejo Municipal.
- f. El Plan Parcial de Desarrollo, será aprobado con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de los miembros del Concejo Municipal.
- g. Aprobado el Plan Parcial de Desarrollo, el interesado deberá de hacer efectivo el pago de la tasa Municipal, que se estableció en el numeral trigésimo (30) del artículo ciento treinta y siete (137) del presente cuerpo normativo, para que pueda ser notificado de la Resolución aprobatoria del Plan Parcial.
- h. En caso de ser de interés, del interesado, inscribir la Resolución del Plan Parcial, en el historial completo del Registro General de la Propiedad, de los inmuebles que lo integren, lo podrá hacer como una limitación, de forma que el mismo, surta efectos ante terceros, para los efectos legales correspondientes"

ARTICULO 6.*

Se reforma el artículo veinticinco (25), del REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE ESCUINTLA el cual, queda así:

"ARTICULO 25. Los Planes Parciales de Desarrollo podrán ser aprobados para ser desarrollados, hasta por un plazo de cincuenta (50) años, lo anterior, de acuerdo a la planificación que se tenga para el desarrollo de dicho proyecto o proyectos, que abarque dicho Plan. Por su parte, toda Licencia Municipal será concedida para un plazo fijo de tiempo, conforme la duración probable en la ejecución de una obra. El plazo otorgado en la Licencia Municipal se vencerá automáticamente. Una vez aprobado el Plan Parcial de Desarrollo, el interesado, tendrá un plazo de dos (2) años calendario, contados a partir de su aprobación, para la obtención de la Licencia de Urbanización de la primera fase del Proyecto, e iniciar con las obras civiles que corresponden, en caso de no hacerlo, el Plan Parcial, se tendrá por resuelto y deberá de ser nuevamente revalidado y aprobado por el Concejo Municipal."

ARTICULO 7.*



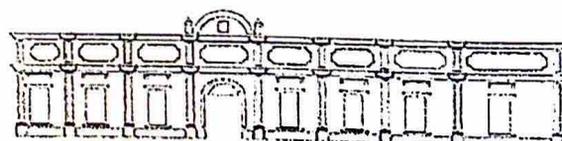


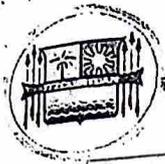
GOBIERNO MUNICIPAL
ESCUINTLA
 ADMINISTRACIÓN 2024-2028

Se reforma el artículo cuarenta y uno (41), del REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE ESCUINTLA el cual, queda así:

"ARTICULO 41. Toda edificación que se construya, amplie o modifique y que por el uso al que se destine así lo amerite, deberá contar con un área propia destinada exclusivamente a estacionamiento vehicular de los usuarios, habitantes, ocupantes o visitantes del inmueble de acuerdo a lo indicado en el cuadro siguiente:

Uso o Actividad General	Rango en mts ²	Número mínimo de Plazas de Aparcamiento
Vivienda Multifamiliar	Unidad de apartamento hasta 200	1 plaza
	Unidad de apartamento de 201 a 400	1.5 plazas
	Unidad de apartamento mayor o igual a 400	2 plazas y 0.5 adicionales cada 50 m ² o fracción
Venta de productos y/o servicios	Menor a 36	0
	Mayor a 36	Uno por cada 30 mts ² de área útil
Restaurantes, cafeterías, comedores, bares, etc.	Menor a 36	0
	Mayor a 36	1 por cada 10 mts ² de área de mesas
Oficinas	Menor a 36	0
	Mayor a 36	Una por cada 30 mts ² de área útil
Talleres de Servicios de vehículos		1 por cada 6 espacios para servicio
Hospedaje		1 por cada 4 habitaciones
Centro Educativo	Guarderías pre-primaria primaria	1 por cada 4 aulas
	Bachillerato, diversificado, educación técnica	2 por cada aula
	Educación superior o especializada	15 por cada aula
Centro casa de cultura, iglesias, centro de reuniones etc.	1 a 100.	1 plaza por cada 30 mts ²
	101 a 200	1 plaza por cada 20 mts ²
	De 201 en adelante	1 plaza por cada 10 mts ²
Cines teatros auditorios		Uno por cada 10 butacas





Bodega e industria

1 una plaza cada 250 mts² de área de almacenamiento; una plaza cada 200 mts² de área de producción; 1 plaza por cada 50 mts² de área de oficina, indicar áreas de carga y descarga.

Además del número de plazas de aparcamiento requerido por unidad de vivienda o apartamento, las edificaciones residenciales para uso multifamiliar deberán proveer dentro de su mismo lote o predio, plazas de aparcamiento exclusivo para visitantes, en una cantidad no menor de una plaza por cada cuatro unidades de vivienda o apartamento. Estas plazas de aparcamiento, podrán ser compensadas por plazas de estacionamiento de motocicletas, de acuerdo al siguiente factor: Una plaza de estacionamiento de vehículos, por tres (3) plazas de estacionamiento de motocicletas; en todo caso, dichas plazas de aparcamiento deberán estar señalizadas, y deberán formar parte de las áreas comunes de la edificación o complejo habitacional. Se exceptúan de este requerimiento los proyectos de vivienda individual. Para proyectos de urbanización se regirá de acuerdo a lo establecido en el artículo 87 de este Reglamento. No se aprobarán proyectos de ampliación de edificación que no cuenten con el número mínimo de plazas de aparcamiento requeridas de acuerdo con la suma de las áreas útiles existentes y las ampliaciones según su uso. Para el cálculo de requerimientos de estacionamientos de usos y casos no contemplados en el cuadro anterior, el Departamento establecerá los requerimientos en el número de plazas de aparcamiento con base en los parámetros comparativos que considere conveniente.

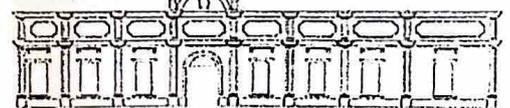
ARTICULO 8.*

Se reforma el artículo ochenta y tres (83), del **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE ESCUINTLA** el cual, queda así:

"ARTICULO 83. Todo proyecto de urbanización mayor a 100 viviendas o lotes, deberán cumplir con área destinada para equipamiento complementario de acuerdo al cuadro siguiente. Los requerimientos de área y las características de ejecución para los diferentes tipos de equipamientos complementarios serán estimados de acuerdo con el cuadro siguiente:

Tipo de equipamiento	Requerimiento por # de vivienda	Área requerida por vivienda Mts ²	Área mínima Mts ²
Salón de usos múltiples	300	0.75	225
Guarderfa	350	1.8	630
Policía	1,000	0.06	60
Bomberos	3,000	0.09	270
Estación de buses y/o microbuses	1,000	0.24	240
Centro de salud	3,000	0.6	1,800
Área comercial	100	0.5	50
Culto Religioso	800	0.3	240

Únicamente en el caso de Planes Parciales de Desarrollo, los requerimientos previamente identificados, podrán ser sustituidos total o parcialmente, por otros requerimientos, que proporcionalmente le sean equivalentes a los previamente identificados y que respondan a la política pública que prevea la Municipalidad para dicho zona o sector; lo anterior, podrá ser compensado con inmuebles (del mismo plan Parcial o en otra área del Municipio), fracciones de inmuebles, servidumbres, construcción de infraestructura, donación de bienes muebles e inmuebles y cualquier otra que sea interés de la Municipalidad. Si el interesado desea aplicar a parámetros distintos, deberá presentar en la solicitud del Plan Parcial de Desarrollo, una propuesta de equipamiento complementario, para efectos que el





Concejo Municipal la pueda evaluar y aprobar; lo anterior, deberá de ser aprobado en la Resolución del Plan Parcial de Desarrollo, para efectos que cuando se apruebe la Licencia respectiva, se tenga dicho requisito, por cumplido.

ARTICULO 9.*

Se reforma el artículo noventa y cinco (95) del **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE ESCUINTLA** el cual, queda así:

"ARTICULO 95. Todo proyecto en el cual se pretenda urbanizar y/o construir viviendas o lotes individuales con áreas comunes en copropiedad, será clasificado dentro del Régimen de Condominio, para lo cual el área susceptible a urbanizar bajo este régimen no deberá exceder de cien mil metros cuadrados, lo anterior, salvo que dicho proyecto, haya sido aprobado mediante un Plan Parcial, en cuyo caso, estará sujeto a las áreas aprobadas por el Concejo Municipal."

ARTICULO 10.*

Se reforma el artículo ciento dieciocho (118) del **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE ESCUINTLA** el cual, queda así:

"ARTICULO 118.

Los lotes residenciales, comerciales o especiales deberán cumplir con los siguientes Índices de ocupación y de construcción:

1	Índice de Ocupación:	
a.	Vivienda unifamiliar	0.85
b.	Vivienda multifamiliar	0.70
c.	Usos comerciales	0.70
d.	Oficinas	0.70
e.	Usos especiales*	0.70
f.	Uso mixto	=Promedio de los usos
2	Índice de Construcción:	
a.	Vivienda unifamiliar	2.50
b.	Vivienda multifamiliar	3.50
c.	Usos comerciales	6.00
d.	Oficinas	6.00
e.	Usos especiales*	4.00
f.	Uso mixto	= Promedio de los usos

**Se considera como usos especiales: Museos, hospitales, cines, teatros, salas de espectáculos, iglesias, centros recreativos y sociales. En el caso de construcciones que excedan de tres niveles y de trescientos cincuenta metros cuadrados, el interesado deberá presentar un estudio de suelos firmado por Ingeniero u otro profesional con especialidad en el tema u otro profesional que acredite la especialidad en el tema y que garantice la capacidad de soporte del suelo.*





Concejo Municipal la pueda evaluar y aprobar; lo anterior, deberá de ser aprobado en la Resolución del Plan Parcial de Desarrollo, para efectos que cuando se apruebe la Licencia respectiva, se tenga dicho requisito, por cumplido.

ARTICULO 9.*

Se reforma el artículo noventa y cinco (95) del **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE ESCUINTLA** el cual, queda así:

"ARTICULO 95. Todo proyecto en el cual se pretenda urbanizar y/o construir viviendas o lotes individuales con áreas comunes en copropiedad, será clasificado dentro del Régimen de Condominio, para lo cual el área susceptible a urbanizar bajo este régimen no deberá exceder de cien mil metros cuadrados, lo anterior, salvo que dicho proyecto, haya sido aprobado mediante un Plan Parcial, en cuyo caso, estará sujeto a las áreas aprobadas por el Concejo Municipal."

ARTICULO 10.*

Se reforma el artículo ciento dieciocho (118) del **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE ESCUINTLA** el cual, queda así:

"ARTICULO 118.

Los lotes residenciales, comerciales o especiales deberán cumplir con los siguientes Indices de ocupación y de construcción:

1	Índice de Ocupación:	
a.	Vivienda unifamiliar	0.85
b.	Vivienda multifamiliar	0.70
c.	Usos comerciales	0.70
d.	Oficinas	0.70
e.	Usos especiales*	0.70
f.	Uso mixto	=Promedio de los usos
2	Índice de Construcción:	
a.	Vivienda unifamiliar	2.50
b.	Vivienda multifamiliar	3.50
c.	Usos comerciales	6.00
d.	Oficinas	6.00
e.	Usos especiales*	4.00
f.	Uso mixto	= Promedio de los usos

**Se considera como usos especiales: Museos, hospitales, cines, teatros, salas de espectáculos, iglesias, centros recreativos y sociales. En el caso de construcciones que excedan de tres niveles y de trescientos cincuenta metros cuadrados, el interesado deberá presentar un estudio de suelos firmado por Ingeniero u otro profesional con especialidad en el tema u otro profesional que acredite la especialidad en el tema y que garantice la capacidad de soporte del suelo.*





Los parámetros, previamente identificados, pueden variar, únicamente en el caso, que, el proyecto a desarrollar haya sido previamente autorizado, mediante un Plan Parcial de Desarrollo. En tal caso, los parámetros de Índice de ocupación y el Índice de construcción deberán de ser los aprobados por el Concejo Municipal en el Plan Parcial de Desarrollo.

ARTICULO 11.

Se reforma el artículo ciento treinta y siete (137), del **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE ESCUINTLA**, el cual, queda así:

"ARTICULO 137.

La Municipalidad está obligada a ejercer el control de toda urbanización, construcción, ampliación, reparación, modificación, cambio de uso, o demolición de edificaciones, para lo cual dicho servicio será retribuido mediante el pago de Licencia Municipal, la cual se cobrará de conformidad con el uso a que se destine la edificación o construcción con base a los porcentajes siguientes:

Uso de la Edificación	Tasa
Uso Residencial	2%
Uso no Residencial	3 %

El porcentaje será calculado sobre el costo de la obra presentado por el solicitante, el cual no podrá ser menor a lo indicado en el cuadro de costos de construcción que más adelante se define, a excepción de los renglones 10, 11, 12 y 13 que será calculado de acuerdo al costo por unidad establecido en dicho cuadro de costos.

Los costos de construcción del cuadro que se menciona en el párrafo anterior, deben ser revisados y ajustados cada año por la comisión de urbanismo del concejo municipal, utilizando como base el Índice de precios de construcción del último semestre reportado por la Cámara Guatemalteca de la Construcción.

El cambio de uso de suelo conllevará a que el propietario haga la solicitud correspondiente y quede obligado al pago de las licencias que se deriven de las lotificaciones, urbanizaciones, construcciones, ampliaciones, reparaciones, modificaciones o demoliciones que lleve a cabo en el inmueble sujeto al cambio.

La Primera Licencia: Cubrirá un plazo máximo de dos años, y su valor será calculado de conformidad con el costo total de los trabajos a realizar.

Para la emisión de la Licencia para urbanizaciones en extensiones mayores a 500,000 metros cuadrados, el Concejo Municipal podrá otorgar un plazo de vigencia diferente del regulado en el presente reglamento, sin sobrepasar los diez años considerando las características de la urbanización, su extensión y complejidad de su ejecución o desarrollo; debiendo además considerar para ello el cobro de un incremento del 20% de la tasa que se aplique para los primeros 2 años.

El valor de las licencias se calculará con base en el cuadro de costos de construcción siguiente:

Grupo	Definición del uso de la Construcción	Costo por unidad	Unidad
1	Edificio de uno o dos niveles Hoteles Oficinas Locales comerciales Vivienda multifamiliar Establecimiento de salud	Q 1,300 00	m ²





GOBIERNO MUNICIPAL
ESCUINTLA
 ADMINISTRACIÓN 2024-2028

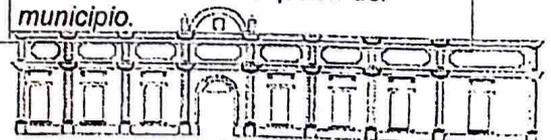
2	Edificios de tres o mas niveles Estructura de concreto reforzado o de metal Hoteles Oficinas Locales comerciales Vivienda multifamiliar Establecimiento de salud	Q 1,600.00	m ²
3	Edificios para establecimiento bancarios.	Q 1,500.00	m ²
4	Sótanos	Q 1,300.00	m ²
5	Edificios de bodegas Estructuras metálicas tipo marco rígido o armadura metálica sobre muros de cargas, techo de lamina.		
	A. un nivel, con altura máxima de 6.00 mts	Q 800.00	m ²
	B. un nivel, a una altura mayor de 6.00 mts	Q 1,100.00	m ²
	C. dos o mas niveles	Q 1300.00	m ²
6	Edificios para instalaciones industriales, estructuras metálicas, armaduras de madera, tendales o largueros, techo de lámina y muros de carga:		
	A. un nivel, con altura máxima de 6.00 mts	Q 800.00	m ²
	B. un nivel a una altura mayor de 6.00 mts	Q 1,100.00	m ²
	C. dos o más niveles	Q 1,300.00	m ²
7	Residencial tipo I Vivienda de interés social	Sin costo	
8	Residencial tipo II (con techo de lámina:		
	Vivienda hasta 60 mts ²	Q 500.00	m ²
	Vivienda con área de 61 a 100 mts ²	Q 800.00	m ²
9	Residencial tipo III (con techo de concreto):		
	Vivienda hasta 60 mts ²	Q 850.00	m ²
	Vivienda con área de 61 a 100 mts ²	Q 960.00	m ²
	Residencial tipo IV (con losa de concreto):		
	Vivienda con área de 101 a 200 mts ²	Q 1,100.00	m ²
	Vivienda con área de 201 a 300 mts ²	Q 1,300.00	m ²
	Vivienda con área de 301 a 400 mts ²	Q 1,800.00	m ²
	Vivienda con área mayor a 400 mts ²	Q1,850.00	

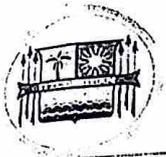




GOBIERNO MUNICIPAL
ESCUINTLA
ADMINISTRACIÓN 2024-2028

	<i>Residencial tipo V (con techo de lámina):</i>		<i>m²</i>
	<i>Vivienda con área de 101 a 200 mts²</i>	<i>Q 950.00</i>	<i>m²</i>
	<i>Vivienda con área de 201 a 300 mts²</i>	<i>Q 1,050.00</i>	<i>m²</i>
	<i>Vivienda con área mayor de 301 mts²</i>	<i>Q 1,250.00</i>	<i>m²</i>
10	<i>Urbanizaciones</i>	<i>Q 2.00</i>	<i>m²</i>
11	<i>Excavaciones y/o movimientos de tierra</i>	<i>Q 3.00</i>	<i>m³</i>
12	<i>Demolición</i>	<i>Q 2.00</i>	<i>m²</i>
13	<i>Trabajos obra exterior jardinería,</i>	<i>Q 1.75</i>	<i>m²</i>
13.1	<i>fundición de pavimentos de concreto, asfalto Establecimientos privados sin cubierta</i>	<i>Q.3.50</i>	<i>m²</i>
14	<i>Remodelaciones</i>	<i>Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de edificación que se trate</i>	<i>m²</i>
15	<i>Cambio de uso en predios con construcción existente</i>	<i>Se aplica el 50% del Costo correspondiente al tipo de edificación que se trate</i>	<i>m²</i>
16	<i>Iglesias, casas parroquiales, seminarios religiosos, albergues, (Siempre y cuando presenten copia de la personería jurídica y copia de la escritura de la propiedad a nombre de la misión o de la entidad religiosa o social mencionada)</i>	<i>Exonerado según el tercer párrafo del artículo 37 de la Constitución de la República de Guatemala. De lo contrario Q.1,200.00 m²</i>	
17	<i>Centro recreativos y/o deportivos</i>	<i>Q 1,200.00</i>	<i>m²</i>
18	<i>Edictos escolares</i>	<i>Q 1,200.00</i>	<i>m²</i>
19	<i>Gasolineras</i>	<i>Q 1,900.00</i>	<i>m² se aplica en toda área techada</i>
20	<i>Garitas</i>	<i>Q 1,100.00</i>	<i>m²</i>
21	<i>Pasarelas privadas</i>	<i>Q 2,000.00</i>	<i>m²</i>
22	<i>Salón de usos múltiples</i>	<i>Q 1,500.00</i>	<i>m²</i>
23	<i>Piscinas</i>	<i>Q 1,500.00</i>	<i>m²</i>
24	<i>Sistemas de telecomunicaciones, hidráulicos no residenciales</i>	<i>Q 1,000.00</i>	<i>Metro lineal</i>
25	<i>Torres de telefonía</i>	<i>Q 100,000.00</i>	<i>Por cada torre destinada al Tendido Eléctrico, Telecomunicaciones, Cable, Internet, Telefonía fija y/o celular y otros, que se construya y se instale en la circunscripción del municipio.</i>





26	Poste para telefonía, cable, internet y otros.	Q 3,000.00	Costo por poste.
26.1	Costo de licencia por construcción e instalación de antenas para telefonía, cable, internet y otros.	Q 50,000.00	Por cada antena que se construya e instale en el municipio.
26.2	Costo de licencia por construcción e instalación de postes para telefonía, cable, internet y otros.	Q 3,000.00	Costo por poste que se construya e instale en el municipio.
27	Portones para garitas	Q600.00	m ²
28	Cambio de uso de suelo. Se exceptúan aquellos proyectos que deriven de Planes Parciales de Desarrollo.	Q.0.50	m ²
29	Levantado de ladrillo	Q 400.00	m ²
	Levantado de block	Q 300.00	m ²
	Muro prefabricado	Q 300.00	m ²
	Muro de madera	Q 400.00	m ²
	Circulación de malla galvanizada y tubo	Q 100.00	m ²
	Cubierta de lamina	Q 300.00	m ²
	Cubierta de concreto	Q 400.00	m ²
	Estacionamiento con cubierta de lámina	Q 400.00	m ²
	Estacionamiento de losa	Q 1200.00	m ²
30	Planes Parciales de Desarrollo	Q 0.05	m ²
31	Plantas de Tratamiento	Q.2,500.00	m ²

La renovación de licencia cubrirá en un plazo igual al de la licencia original, y comienza a correr a partir de la fecha de vencimiento de la licencia anterior de la forma siguiente:

- Primera Renovación: Deberá pagar una tasa equivalente al cincuenta por ciento del monto establecido para la primera licencia;
- De la segunda renovación en adelante, deberá pagar el equivalente al veinticinco del monto pagado por la primera licencia.

Para establecer el valor de la ampliación a la vigencia de una Licencia Municipal, se procederá a establecer el porcentaje de la obra pendiente de ejecutar de acuerdo con la licencia original y ese mismo porcentaje se cobrará, sobre el valor pagado de la licencia original.

En cuanto a los Planes Parciales de Desarrollo, el pago al que se hizo referencia anteriormente por metro cuadrado, será un único pago, adicional a los pagos de Licencias de Urbanización y de Construcción que se requieran por el interesado. Cualquier modificación que pueda sufrir el Plan Parcial de Desarrollo, no estará sujeto a ningún otro pago; lo anterior, salvo que en la modificación del Plan Parcial de Desarrollo, se incrementen metros cuadrados, en



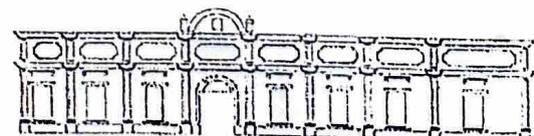
GOBIERNO MUNICIPAL
ESCUINTLA
ADMINISTRACIÓN 2024-2028

cuyo caso, se deberá de hacer el pago de la tasa, por el número de metros cuadrados que se incrementen; caso contrario, en el supuesto caso, que se reduzcan metros cuadrados del Plan Parcial de Desarrollo, la Municipalidad no realizará ninguna devolución, toda vez, que ya fueron invertidos los recursos para la evaluación del proyecto original."

II) Publíquese en el Diario de Centroamérica. III) El presente acuerdo entra en vigencia el día de su publicación. IV) Certifíquese.

Y para remitir al interesado, extendiendo la presente certificación en el municipio de Escuintla el día lunes veintiuno de abril del año dos mil veinticinco. Conste.

Lic. Henry Roberto Cruz Colindres
Secretario Municipal



muniescuintla.gob.gt



9 Calle 3-16 Zona 1, Escuintla - PBX: 7961 3600