

Municipalidad de San Lucas Sacatepéquez

PBX: 78731333, Ext. 103

REQUERIMIENTOS PARA SOLICITUD DE PERMISO DE CONSTRUCCION, LOTIFICACION, URBANIZACION, PARCELAMIENTO URBANO PARA PROYECTOS HABITACIONALES CON AREAS COMUNES EN COPROPIEDAD (CONDOMINIOS)

1. PRESENTAR SOLICITUD POR MEDIO DE MEMORIAL DIRIGIDO AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL EN DUPLICADO CON LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN PERSONAL Y LUGAR PARA RECIBIR CITACIONES Y NOTIFICACIONES DEL PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL SI SE TRATA DE PERSONA JURÍDICA, DEL PLANIFICADOR Y DEL EJECUTOR DEL PROYECTO, EN TODOS LOS CASOS CON FIRMA LEGALIZADA.

2. ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS.

2.1 Si se trata de Persona Jurídica, deberá acompañar fotocopia legalizada del acta notarial del nombramiento como representante legal debidamente registrado.

2.2 Declaración jurada proporcionada por el propietario y ejecutor del proyecto, en donde se compromete ante la Municipalidad a cumplir con todos los requisitos establecidos en el Reglamento, especialmente los que se refieren a las Áreas comunales (verde y de circulación) y las correspondientes o servidumbre y régimen de copropiedad sobre los mismos (original y duplicado).

2.3 Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental debidamente aprobado por EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES (original y duplicado, del recibido al tiempo de evaluación por parte del MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE.

2.4 Resolución de Estudio de Impacto Ambiental EIA, extendida por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.

2.5 Resolución Favorable del Área de Salud, referente a la calidad del agua (este estudio se presentara al momento de perforación del pozo.)

2.6 Estudio de impacto vial debidamente respaldado por un profesional colegiado activo.

- Los propietarios de las lotificaciones, urbanización o fraccionamientos urbanos, suburbano o rural, quedaran obligados a presentar la aprobación de los estudios, de no ser así, la Municipalidad no extenderá dicha Licencia de Urbanización del Proyecto.

2.5.1 Resolución favorable de Instituto Nacional de Bosques (INAB).

2.5.2 Estudio Cambio de Uso de suelo, autorizado el Instituto Nacional de Bosques INAB.

2.5.3 Resolución Final del Estudio de Cambio de Uso de suelo, extendida por el Instituto Nacional de Bosques INAB.

2.6 Certificación reciente (1 meses máximo) de la finca o fincas en las que se realizara el proyecto expedida por el Registro General de la Propiedad, con todas sus anotaciones desmembraciones y cancelaciones (original y duplicado).

- Fotocopia de la Escritura del Terreno.

2.7. TRES JUEGOS DE PLANOS DEL PROYECTO HABITACIONAL DE URBANIZACIÓN QUE CONTENGA:

1. Polígono general y curvas de nivel
2. Planos de Ubicación y Localización
3. Distancias de Lotes, viviendas, garitas de ingreso
4. Áreas comunales con la ubicación del inmueble, señalando la calle pública municipal en donde se ubicara la vía de acceso al proyecto, asimismo indicando los porcentajes que corresponde a cada una de las áreas.
5. Planos de infraestructura, vías de acceso vehicular y peatonal, sección de calles y gabaritos.
6. Instalaciones de drenaje
7. Instalaciones de agua potable
8. Instalaciones de Energía Eléctrica
9. Instalaciones de Telefonía
10. Instalaciones de Cable, TV y otros.

TODOS LOS PLANOS DEBEN DE PRESENTARSE EN DISCO COMPACTO Y PAPEL HELIOGRAFICO Y DEBEN DE ESTAR DEBIDAMENTE FIRMADOS, TIMBRADOS Y SELLADOS POR INGENIERO CIVIL O ARQUITECTO COLEGIADO ACTIVO.

2.8 Reglamentos internos del condominio:

- Reglamento en que conste el uso por áreas
- Reglamento de Copropiedad del Condominio
- Reglamento de Agua Potable del Condominio
- Manual de Mantenimiento de Planta de Tratamiento

2.9 Certificación de Solvencia Municipal extendida por Tesorería Municipal

2.10 Memoria Técnica del Proyecto a desarrollar

2.11 Boleto de Ornato del Propietario del Proyecto o Representante Legal Q. 150.00

Mínimo.

2.12 Boleto de Ornato del Ejecutor Q. 150.00

3. Presentar Constancia de Colegiado Activo de:

- Ingeniero o Arquitecto a cargo del Proyecto (ejecutor)
- Ingeniero Agrónomo o profesional que realizó el estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Fotocopia de DPI del profesional

4. El Área útil del bien inmueble en que se desarrolle cada proyecto, se distribuirá dentro de los siguientes porcentajes, según REGLAMENTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS INDIVIDUALES CON AREAS COMUNES EN PROPIEDAD:

4.1 Área Susceptible de Propiedad 60% máximo

4.2 Área verde Comunal 20% mínimo

4.3 Área de Circulación 20% mínimo

Los propietarios de las lotificaciones, urbanizaciones o fraccionamiento urbanos, suburbanos o Rurales, quedan obligados a tramitar las respectivas desmembraciones de los lotes en esta Municipalidad. Deberán transferir la propiedad a título gratuito a favor del estado, un área equivalente al cinco por ciento, como mínimo para área escolar y diez por ciento para área deportiva del área total de lotes.

5. Declaración jurada sobre el costo total de la urbanización.

PARA LLEVAR A CABO UNA LOTIFICACION, PARCELAMIENTO, URBANIZACION Y CUALQUIER OTRA FORMA DE DESARROLLO; EN EL AREA URBANA O RURAL DE LA JURISDICCION DE SAN LUCAS SACATEPEQUEZ, SE

TENDRA QUE PAGAR UNA TASA MUNICIPAL DEL DIEZ POR CIENTO SOBRE EL COSTO TOTAL DEL PROYECTO. Se deben garantizar servicios, como agua potable, drenajes tanto para aguas servidas como para aguas pluviales, energía eléctrica, calles etc. Asimismo se debe ceder a favor de la Municipalidad área verde, área deportiva, área educativa y área de calles y avenidas, los que serán desmembrados de la finca matriz, al mismo tiempo en que se inicie la desmembración general.

La tasa por desmembración de cada fracción de la finca matriz es de doscientos quetzales exactos.

SE DEBE OTORGAR UNA FIANZA A FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD EQUIVALENTE AL 20% DEL COSTO TOTAL DEL PROYECTO, LA CUAL DEBERA SER OTORGADA POR CUALQUIERA DE LAS COMPAÑIAS AFIANZADORAS AUTORIZADAS PARA OPERAR EN EL PAIS, LA CUAL DEBERA ESTAR VIGENTE HASTA QUE SE CONCLUYA EL PROYECTO EN LA FORMA, MODO Y PLAZO AUTORIZADO POR LA MUNICIPALIDAD.

La tasa por perforación del pozo mecánico para agua potable, es de diez mil quetzales.

La tasa por licencia de construcción se cobrara por separado a cada fracción si el proyecto consiste únicamente en una lotificación; pero si se trata de proyecto habitacional, se cobrara al representante legal del proyecto en base al reglamento respectivo.

La solicitud que cumpla los requisitos anteriores, pasara a la Oficina Municipal de Planificación para que dictamine, previa inspección ocular.

Regulaciones de construcción:

- Solvencia de IUSI.
- En esquina se requiere un ochavo de 3 metros de radio o 2.50 metros lineales, en los cuales no podrán existir accesos, las marquesinas no excederán 0.10 metros.
- Se deberá contar con una banquetta mínima de 0.90 mts.

OBSERVACIONES: Estos requisitos son minimos y sin perjuicio de exigir en su momento, otros que sean necesarios dependiendo de la magnitud de la obra.