

**REGLAMENTO ESPECIFICO**  
**PARA EL ORDENAMIENTO**  
**TERRITORIAL,**  
**REGULARIZACION Y**  
**LEGALIZACIÓN DE PREDIOS**  
**URGANOS DEL MUNICIPIO DE**  
**MELCHOR DE MENCOS,**  
**DEPARTA,EMTP DE PETEN.**

\*Acuerdo se encuentra en el Libro de Actas de Sesiones del Concejo Municipal No. 21, en el Acta No. 29-2002, punto SEGUNDO.

## MUNICIPALIDAD DE LA VILLA DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA

Acta Número 126-2002

EL INFRASCrito SECRETARIO MUNICIPAL DE LA VILLA DE MIXCO, DEL

DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.

CERTIFICA: Que para el efecto tuvo a la vista el Libro de Sesiones del Concejo Municipal. Tomo 52 en el que aparece el Acta que en su parte conducente dice: ACTA NUMERO CIENTO VEINTISEIS GUIÓN DOS MIL DOS (126-2002). SESION PUBLICA ORDINARIA QUE CELEBRA EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL. En la Villa de Mixco, Departamento de Guatemala, hoy lunes nueve de septiembre del año dos mil dos, siendo las dieciocho horas en punto, se encuentran reunidos los miembros del Honorable Concejo Municipal, en el Salón Mayor del Concejo Municipal, en sesión presidida por el Alcalde Municipal, estando presente el Secretario Municipal, quien certifica con el objeto de conocer y emitir el Acuerdo procedente en todos y cada uno de los asuntos que se someten a consideración del Honorable Concejo Municipal. PRIMERO:... SEGUNDO:... TERCERO:... CUARTO:... QUINTO:... SEXTO:... SEPTIMO:... OCTAVO: Se entra a conocer por el Honorable Concejo Municipal, el Dictamen No. 61-2002 de la Comisión de Finanzas, recaldo en Expediente No. De Oficio PDA 334-2002 donde se tiene a la vista para conocer el oficio seguido ante esta municipalidad por el INGENIERO ANGEL ANTONIO ALTAN, DIRECTOR DE AGUAS por medio del cual solicita autorización al aumento a la Tasa Municipal de Q. 75.00 por cada titulo de media paja y una paja de agua municipal. Una vez conocido el mismo, el Honorable Concejo Municipal; CONSIDERANDO: Que de conformidad con el artículo 35 del Código Municipal Decreto 12-2002 establece dentro de las competencias generales del Concejo Municipal: "a) La iniciativa, deliberación y decisión de los asuntos municipales..." f)

la aprobación, control de ejecución, evaluación y liquidación del presupuesto de ingresos y egresos del municipio, en concordancia con las políticas públicas locales..." CONSIDERANDO: Que en la sección de Títulos de Agua de la Dirección de Aguas; se reviso la tasa municipal de veinticinco quetzales (Q.25.00) y se constato que desde el año 1,997 se viene cobrando esta cantidad por cada Título de media paja y de una paja de agua Municipal. CONSIDERANDO: Que según el artículo 107 del Código Municipal, (Libre Administración) la municipalidad tiene la administración de sus bienes y valores sin mas limitaciones que las establecidas por las leyes. POR TANTO: En base a lo considerado y leyes citadas, el Honorable Concejo Municipal; por unanimidad de votos; ACUERDA: 1.- Acceder a la petición del INGENIERO ANGEL ANTONIO ALTAN, DIRECTOR DE AGUAS autorizando el aumento a la tasa municipal en setenta y cinco quetzales (Q.75.00) por cada Título de media paja y una paja de agua. Por lo que a partir de la fecha de aprobación del presente Acuerdo, la tasa en referencia será de (Q.100.00). 2.- El presente Acuerdo cobrara vigencia a partir de su publicación en el Diario Oficial. 3.- Que por Secretaría Municipal, se certifique el presente acuerdo, para notificar a donde y quienes corresponde. DECIMO: No habiendo más que hacer constar se termina la presente cuando son las diecinueve horas con cuarenta minutos, la que leida que fue a los asistentes, se ratifica y firma en el mismo lugar y fecha consignados al principio. DOY FE: (f). Ilegible. Alcalde Municipal. CERTIFICO: (f). Ilegible. Gonzalo Deras Diaz, Secretario Municipal. Están los sellos correspondientes. Y para remitir a donde y quienes corresponde se extiende la presente certificación en la Villa de Mixco, el día miércoles once de septiembre de dos mil dos.-



(211515-2)—4 octubre

Alcalde Municipal

## MUNICIPALIDAD DE MELCHOR DE MENCOS, DEPARTAMENTO DE PETEN

### REGLAMENTO ESPECIFICO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, REGULARIZACION Y LEGALIZACION DE PREDIOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE MELCHOR DE MENCOS, DEPARTAMENTO DE PETEN.

EL INFRASCrito SECRETARIO MUNICIPAL DE MELCHOR DE MENCOS, DEPARTAMENTO DE PETEN, CERTIFICA QUE PARA EL EFECTO HA TENIDO A LA VISTA EL LIBRO DE ACTAS MUNICIPALES NUMERO VEINTINUEUO (21) QUE SE LLEVA EN ESTA OFICINA, EN EL CUAL APARECE EL ACTA NUMERO VEINTINUEUO GUIÓN DOS MIL DOS (29-2002) DE LA SESION PUBLICA ORDINARIA CELEBRADA POR LA HONORABLE CORPORACION MUNICIPAL EL SIETE DE MAYO DEL DOS MIL DOS, EN DONDE EN SU PUNTO SEGUNDO ES COPIADA LITERALMENTE:

\*ACTA No. 29-2002. SEGUNDO: La Honorable Corporación Municipal del municipio de Melchor de Mencos, Departamento de Petén:

#### CONSIDERANDO:

Que es patrimonio de la Municipalidad de Melchor de Mencos, departamento de Petén, los bienes inmuebles que se encuentran inscritos en el Registro General de la Propiedad bajo el número 1121 y 176, folio 229 y 176 del libro 8 y 22 de El Petén, los cuales actualmente constituyen -en su orden- Ejido y Finca Urbana.

#### CONSIDERANDO:

Que es necesario implementar en el municipio y especialmente en las áreas urbanas, un plan de ordenamiento territorial que permita regularizar y legalizar los predios ubicados en los centros urbanos, garantizando a sus habitantes la seguridad y la certeza jurídica de la propiedad de la tierra que hasta ahora han poseído, y beneficiando a su vez a todos aquellos habitantes que carezcan de un predio adecuado para la construcción de su vivienda; así mismo promover el desarrollo urbanístico de dichos centros, de acuerdo a las necesidades de crecimiento poblacional y la capacidad de prestación de servicios por parte de la Municipalidad.

#### CONSIDERANDO:

Que la Corporación Municipal y la entidad responsable del Catastro, han convenido en implementar el establecimiento catastral, cuyo objetivo primordial es generar las condiciones para fortalecer la certeza jurídica de la propiedad de la tierra, mediante la elaboración del catastro, la regularización y la legalización de los predios ubicados en el mismo, en beneficio de sus habitantes.

#### CONSIDERANDO:

Que es potestad de las Corporaciones Municipales disponer la venta de bienes patrimoniales del municipio, lo cual conlleva el fortalecimiento económico y el desarrollo integral del mismo y de sus habitantes, y siendo de imperiosa necesidad crear el marco legal correspondiente que regule en general el ordenamiento territorial de los centros urbanos, y en particular las labores de catastro, regularización, legalización, adjudicación, venta y registro de los predios urbanos en el Municipio de Melchor de Mencos, departamento de Petén.

#### POR TANTO:

La Corporación Municipal de Melchor de Mencos, departamento de Petén, con fundamento con lo que para el efecto establecen los artículos: 1, 2, 118, 119 incisos a), b) y g), 124, 153, 255, 260, 261, y 15 Capítulo Único del Título VIII de la Constitución Política de la República de Guatemala; 2, 3, 6, 7, 11, 30, 40 incisos b), c), d), k), l), o), 41 inciso c), 82 inciso d), 83, 84, 85, 88, 95, 98, 99, 102 y 112 del Código Municipal; 7, 10, 12, 13, 17 de la Ley de Vivienda y Asentamientos Urbanos, por unanimidad, ACUERDA:

La aprobación del siguiente:

#### REGLAMENTO ESPECIFICO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, REGULARIZACION Y LEGALIZACION DE PREDIOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE MELCHOR DE MENCOS, DEPARTAMENTO DE PETEN

#### TITULO I DISPOSICIONES GENERALES CAPITULO I ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**ARTICULO 1. OBJETO.** El presente reglamento tiene por objeto impulsar un proceso de ordenamiento territorial dentro del ejido municipal, y de todas aquellas áreas que adjudique la Nación en el futuro, de las áreas urbanas del municipio, que permitirá la regularización de los predios que se encuentran en posesión de sus habitantes, mediante la implementación de un sistema de catastro ordenado que culmine con la adjudicación, legalización y registro de dichos predios, creándose los mecanismos y procedimientos necesarios.

El establecimiento catastral en el municipio está orientado a fortalecer la seguridad y la certeza jurídica de la propiedad de la tierra, por medio del apoyo a la regularización de las propiedades y la elaboración del Catastro Municipal en beneficio de sus habitantes, impulsando así el desarrollo integral del Municipio.

**ARTICULO 2. FINES.** El proceso de ordenamiento territorial del municipio y la regularización y legalización de las tierras en las áreas urbanas, está orientado a lograr la certeza jurídica de su tenencia, dotando de tierra a las personas.

**ARTICULO 3. ESTABLECIMIENTO CATASTRAL.** El establecimiento catastral se ejecuta conforme al convenio suscrito. Será la base del plan de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Municipio, en especial de las áreas urbanas del mismo.

El establecimiento catastral comprende: a) Investigación derechos reales; b) declaratoria de zona catastral; c) Identificación y amojonamiento de predios; d) Levantamiento de información; e) Integración de base de datos; f) Análisis; g) Elaboración de mapas y planos; h) Exposición de resultados; i) Declaración de zona catastral.

**ARTICULO 4. PROCESO DE REGULARIZACION.** El proceso de regularización de los predios urbanos en el Municipio comprende: a) Análisis legal y catastral, haciendo coincidir la situación jurídica entre el sujeto y objeto; b) Rectificación registral; c) Declaración de la regularización de la zona catastral.

**ARTICULO 5. PROCESO DE LEGALIZACION.** La legalización de los predios urbanos que se encuentran en posesión de personas individuales o jurídicas será prioritaria en el proceso de ordenamiento territorial, culminando con la inscripción de derechos de propiedad en el Registro General de la Propiedad y la entrega de los correspondientes títulos.

**CAPITULO II  
PROCESO DE ORDENAMIENTO**

**ARTICULO 6. FORMACION DE POLIGONOS URBANOS.** La Corporación Municipal acordará la formación de polígonos de y en los centros urbanos del municipio, tomando en cuenta las tendencias de crecimiento territorial y las necesidades provocadas por el crecimiento poblacional, con el objeto de establecer un desarrollo urbano ordenado y coherente con la capacidad de prestación de los servicios públicos municipales que establece el artículo 112 del Código Municipal.

Cada polígono urbano deberá constituirse con base a núcleos poblacionales a efecto de que, tanto la cabecera municipal y sus zonas, como los centros poblados (aldeas o caseríos), cuenten con su propio polígono.

Para tomar el acuerdo de formación de los polígonos urbanos se observará el procedimiento establecido en el artículo 116 del Código Municipal.

**ARTICULO 7. DESMEMBRACION DE FINCAS URBANAS.** Las fincas urbanas nuevas que se formen serán desmembradas de la finca matriz del ejido municipal, formando nuevas fincas matrices que se deberán inscribir en el Registro General de la Propiedad con número propio, y de las cuales se desmembrarán los predios urbanos objeto de adjudicación y venta.

**ARTICULO 8. DICTAMEN TECNICO.** Para la aprobación del plan de ordenamiento territorial del ejido municipal y de otras áreas que adjudique la Nación a la Municipalidad, la Corporación Municipal requerirá dictamen técnico-jurídico de la entidad catastral.

La Municipalidad proporcionará toda información que posea de los ejidos municipales y de las áreas que la Nación adjudique a la Municipalidad de los poblados; la situación jurídica de los predios urbanos adjudicados y sin adjudicar; las medidas y colindancias de los predios según sus registros; y la tendencia de expansión urbana.

**ARTICULO 9. NORMAS DE URBANISMO.** La Corporación Municipal emitirá las ordenanzas y los planes de urbanismo que sean necesarios para establecer un plan integral de desarrollo del ejido municipal y de las áreas que adjudique la Nación a la Municipalidad, que incluya a la cabecera municipal y a sus centros poblados (aldeas y caseríos), dando así uso efectivo al ordenamiento territorial que se implementará con base al presente Reglamento, y garantizando el establecimiento, funcionamiento y administración de los servicios públicos municipales contemplados en el artículo 112 del Código Municipal.

**CAPITULO III  
FORMACION DE PREDIOS URBANOS**

**ARTICULO 10. INTEGRACION DE AREAS URBANAS.** Las áreas urbanas del ejido municipal, y de las que La Nación adjudique a la Municipalidad, estarán integradas por:

- a) Los predios que ya han sido desmembrados de la finca matriz del ejido municipal y se encuentran inscritos en el Registro General de la Propiedad a favor de sus propietarios;
- b) Los predios sobre los cuales existan derechos de posesión autorizados por la Municipalidad; y
- c) Las áreas propiedad de la Municipalidad y aún no han sido concesionadas o adjudicadas a favor de particulares.

**ARTICULO 11. PLANOS DE FINCAS URBANAS.** Por cada finca urbana que se forme con base a los criterios para la poligonación establecidos en este Reglamento, se elaborará un plano catastro-registro el cual será autorizado por la Corporación Municipal, previo a formalizar su desmembración de la finca matriz. La desmembración de cada finca urbana dará origen a una nueva finca matriz en el Registro General de la Propiedad.

**ARTICULO 12. DESMEMBRACION DE PREDIOS.** Los predios urbanos resultantes del establecimiento catastral que se llevará a cabo con base al presente Reglamento, se desmembrarán de las nuevas fincas matrices. Dichas fincas deberán inscribirse en el Registro General de la Propiedad con su número registral propio y su correspondiente código de clasificación catastral.

**ARTICULO 13. PLANOS DE DESMEMBRACION Y REGISTRO.** Para la desmembración y registro de cada uno de los predios urbanos resultantes, se elaborará el correspondiente plano catastro-registro, el cual debe ser aprobado de conformidad por el solicitante de adjudicación y autorizado por la Corporación Municipal. Dicho plano será descrito en la correspondiente escritura traslativa de dominio que se otorgue, y formará parte del testimonio de la misma.

**TITULO II  
VENTA DE PREDIOS URBANOS**

**CAPITULO I  
GENERALIDADES**

**ARTICULO 14. ORDEN DE PREFERENCIA.** En la venta de predios urbanos, se atenderá al siguiente orden de preferencia: a) los vecinos del municipio que actualmente sean poseedores y cuenten con el documento acreditativo de tal derecho, otorgado por la Municipalidad; b) los vecinos del municipio que actualmente sean poseedores y no cuenten con el documento indicado en el inciso anterior, deberán presentar constancia municipal que autoriza la posesión debidamente inscrita en el libro de derechos de posesión de la Municipalidad; y c) los demás solicitantes que reúnan los requisitos contemplados en el presente reglamento.

**ARTICULO 15.** Se podrá autorizar la venta de más de un predio a la misma persona, si la posesión ha sido en forma pública, pacífica, de buena fe, sin limitación de la extensión, siempre que la posesión sea anterior a la vigencia del presente Reglamento y que se integren al proceso del establecimiento catastral conforme a convenios que suscriba la Municipalidad con la entidad catastral.

**ARTICULO 16.** La Corporación Municipal podrá disponer del número y extensión de predios a adjudicar a nuevos solicitantes, de conformidad al crecimiento urbano del municipio.

**ARTICULO 17.** Todo solicitante de adjudicación y venta de predio urbano debe ser guatemalteco de origen.

**ARTICULO 18.** Si un poseedor renuncia a su derecho sobre un predio ó éste es declarado vacante, la Municipalidad dispondrá del mismo y podrá adjudicarlo al solicitante que reúna los requisitos establecidos en el presente reglamento.

**CAPITULO II  
REQUISITOS**

**ARTICULO 19. DE LA SOLICITUD.** Para la adquisición de predios urbanos se deberá presentar solicitud escrita con los siguientes requisitos:

- a) Nombres y apellidos completos del solicitante;
- b) Edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio y domicilio;
- c) Números de orden y de registro de la cédula de vecindad, y lugar de expedición;
- d) Lugar de nacimiento;
- e) Lugar para recibir notificaciones y citaciones;
- f) Indicar si tiene en posesión algún predio;
- g) Uso del predio.

**ARTICULO 20. REQUISITOS.** A la solicitud a que se refiere el artículo anterior, deberá adjuntarse lo siguiente:

- a) Fotocopia de la cédula de vecindad del solicitante;
- b) Fotocopia del boleto de ornato;
- c) Fotocopia del documento que acredita la posesión del predio; y
- d) Fotocopia del recibo de pago del predio o constancia de pago.

**CAPITULO III  
FORMALIZACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

**ARTICULO 21. REQUISITOS.** Satisfecho los requisitos para la Adjudicación y Venta de un predio urbano, la Corporación Municipal emitirá la correspondiente resolución administrativa conforme a lo establecido en el artículo 88 del Código Municipal, el cual se citará en la escritura pública de compraventa que se otorga.

**ARTICULO 22. REPRESENTACION.** Para la firma del contrato de Compraventa la Corporación Municipal delegará en el o los miembros de la misma que podrán comparecer en representación de la Municipalidad a otorgarla.

**ARTICULO 23. GASTOS Y HONORARIOS.** Los honorarios profesionales, honorarios registrales, impuestos y demás gastos causados por la formalización de los contratos de compraventa de predios urbanos, serán cubiertos por los solicitantes.

**CAPITULO IV  
DETERMINACION DEL PRECIO**

**ARTICULO 24. PRECIO DE LOS PREDIOS.** El valor de compra de los predios se determinará conforme a los siguientes criterios:

- a) Predios destinados para vivienda, se calculará el valor de conformidad a lo siguiente:  
Tipo I: Dos quetzales el metro cuadrado;  
Tipo II: Un quetzal el metro cuadrado;  
Tipo III: Cincuenta centavos de quetzal el metro cuadrado.  
Se entiende por Tipo, los barrios que estarán debidamente identificados en el Mapa de Precios que es aprobado por la Corporación Municipal, emitiéndose el Acuerdo Municipal correspondiente, donde se detallan los valores de la tierra.
- b) Predios destinados para uso industrial, tres quetzales por metro cuadrado.
- c) Predios destinados para fines religiosos y sociales, a razón de un centavo de quetzal por metro cuadrado.

Anualmente la Corporación Municipal revisará los precios de venta por metro cuadrado, atendiendo criterios urbanísticos y ventajas económicas del beneficiario.

**ARTICULO 25. DE LA FORMA DE PAGO.** Autorizada la venta al solicitante, el precio del predio deberá ser amortizado hasta en cuatro pagos para cancelar el valor total del mismo, previo a la suscripción del contrato respectivo.

**ARTICULO 26. DE LOS IMPUESTOS.** El impuesto que grave la enajenación de bienes inmuebles, y cualquier otro arbitrio o tasa municipal que afecte el traspaso de bienes, será cubierto por el solicitante, debiéndose acreditar el pago con el comprobante correspondiente.

**ARTICULO 27. DESTINO DE INGRESOS.** Los ingresos que la Municipalidad perciba por la venta de predios urbanos, se destinarán a lo siguiente:

- a) El 50% se destinará preferentemente a las inversiones establecidas en el artículo 99 del Código Municipal;
- b) El 50% para establecimiento y gastos de funcionamiento para el Mantenimiento Catastral del municipio.

**CAPITULO V  
PROHIBICIONES**

**ARTICULO 28. AREAS AGRICOLAS.** No se tramitará ninguna solicitud de adjudicación y venta de predio en áreas que se encuentran arrendadas con fines agrícolas, que se encuentran ubicadas en la finca urbana.

Cuando convenga a los intereses del municipio, la Corporación Municipal de conformidad con el artículo 6 del presente Reglamento emitirá resolución que no se prorrogará el plazo de los contratos de arrendamiento con fines agrícolas, a partir de la vigencia del presente Reglamento.

**TITULO III  
DISPOSICIONES TRANSITORIAS, FINALES Y DEROGATORIAS**

**CAPITULO I  
DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**ARTICULO 29. CONVENIO DE CATASTRO.** El establecimiento catastral previsto en el artículo tres de este Reglamento, será realizado con la cooperación técnica de la entidad catastral responsable, conforme al convenio de cooperación y asistencia técnica en Catastro.

**ARTICULO 30. PROVISION DE GASTOS.** Durante la vigencia del Convenio mencionado en el artículo anterior, las personas que soliciten la adjudicación y venta de predios urbanos y hayan cancelado el precio de venta establecido, estarán exentas del pago de los gastos de medición, elaboración de planos, gestión administrativa y demás gastos contemplados en el artículo 23 de este Reglamento, exceptuándose el pago del Impuesto al Valor Agregado -IVA- o cualquier otro arbitrio o tasa municipal, los cuales correrán por cuenta del solicitante.

**ARTICULO 31. PREFERENCIA DE VENTA.** La venta de los predios urbanos se realizará en el orden en que ingresen las solicitudes y éstas sean autorizadas. Los predios destinados a vivienda que se encuentren en posesión antes de la vigencia de este Reglamento, tendrán preferencia a las solicitudes de venta de predios destinados a otras actividades; esta disposición estará vigente hasta el treinta y uno de diciembre del año dos mil dos.

**ARTICULO 32.** Al entrar en vigencia el presente Reglamento, todos los propietarios, poseedores, usuarios y arrendatarios de los predios urbanos del municipio están obligados a presentar la documentación que les sea requerida por la entidad catastral con el objeto de formar los respectivos expedientes.

**CAPITULO II  
DISPOSICIONES FINALES**

**ARTICULO 33.** La Corporación Municipal realizará el estudio de urbanismo necesario para planificar de manera ordenada el crecimiento de las áreas urbanas del municipio, para lo cual se asistirá de un experto en esta materia. Asimismo, se emitirán las ordenanzas, acuerdos y reglamentos que permitan un desarrollo ordenado e integral del municipio.

**CAPITULO III  
DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

**ARTICULO 34.** Se deroga los reglamentos, acuerdos, ordenanzas y disposiciones que contravengan el presente Reglamento.

**ARTICULO 35. VIGENCIA.** El presente Reglamento entra en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial (B), Jorge Cobus Valdez, Rigoberto Avila López, Raúl Enrique Ortiz Uck, Marco Antonio Miranda Roque, José Luis Menéndez Pinelo, Jesús Hernández Barrientos, y Deyler Neffall Pinelo, están los sellos respectivos.  
Y PARA REMITIR A DONDE CORRESPONDA, EXTIENDO, SELLO Y FIRMO LA PRESENTE CERTIFICACION, EN DOS HOJAS DE PAPEL BOND TAMAÑO OFICIO, DEBIDAMENTE CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, EN EL MUNICIPIO DE MELCHOR DE MENCOS DEPARTAMENTO DE PETEN, EL CINCO DE JULIO DEL DOS MIL DOS.

*[Firma]*  
Deyler Neffall Pinelo  
Secretario Municipal



VISTO BUENO

*[Firma]*  
Prof. Jorge Cobus Valdez  
Alcalde Municipal

