

Gabriela SÁNCHEZ LUNA

FAILLACE POGGIO, Elena, *Parcelamientos urbanos y su regulación legal*..... 627

altivez habitual. Su atractivo físico y su buena posición económica, sean mexicanas o extranjeras, con frecuencia las hace conseguir un trato preferencial, tanto por parte del personal del reclusorio como del resto de sus compañeras. Finalmente, se afirma que la mujer demuestra una tendencia de entregarse a las autoridades después de haber cometido un delito.

La finalidad de publicar el resultado de su investigación es contribuir a que tanto aquellos que tienen la responsabilidad de sancionar un delito, como la sociedad en general, tengan una visión imparcial de la mujer que ha delinquido. Con el libro se desea acercar al lector a lo que piensa y siente una mujer en prisión, la forma en que entiende su delito y la pena que le impusieron. Sólo así, escriben, puede dársele la importancia que realmente tiene el trato individualizado para cada interna y ejemplificar cómo se integran las diferentes "subculturas" que invariablemente se forman en un penal.

El libro, de fácil lectura, debe situarse dentro de las corrientes que tratan de explicar las causas de la delincuencia.

Dolores E. FERNÁNDEZ MUÑOZ

FAILLACE POGGIO, Elena, *Parcelamientos urbanos y su regulación legal*, Guatemala, Universidad Rafael Landívar, 1991, 67 pp.

El presente trabajo está dividido en tres capítulos. El primero versa sobre "Consideraciones generales"; el segundo, acerca del "Análisis de la regulación legal vigente sobre parcelamientos urbanos", y el tercero, sobre el "Análisis sobre la constitución y autorización de los parcelamientos urbanos".

Se anexa a este trabajo la Ley preliminar de Urbanismo; la Ley de Parcelamientos Urbanos, y el Reglamento de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Municipio y Área de Influencia Urbana de la Ciudad de Guatemala; además de otras referencias legislativas aplicables en esta materia.

El propósito de este trabajo es destacar las ventajas de un esquema global legislativo en materia de planificación del desarrollo urbano y sobre los parcelamientos urbanos en Guatemala.

En el primer capítulo la autora expone los siguientes conceptos: urbano-rural, urbanismo, urbanización, planificación urbana, zonificación, plan de ordenación, plan regulador, área de influencia urba-

na, parcelamiento urbano o lotificación, obras de urbanización, licencias de parcelamiento, zonas de servidumbre de reserva.

Algunos de éstos vienen en el artículo 1º de la Ley preliminar de Urbanismo, tales como: *a*) área de influencia urbana, *b*) lotificación, *c*) plan regulador, *d*) servicio público, *e*) sistema vial, *f*) zona de servidumbre de reserva, y por último, *g*) zonificación.

Posteriormente, la autora nos habla de la urbanización, su naturaleza, sus características y sus fines.

Enseguida, aborda el tema de la planificación del desarrollo urbano en sus aspectos político-administrativo, económico y legal.

Para el aspecto político-administrativo de la planificación del desarrollo urbano, la autora señala hechos como el de que la ciudad ha tenido en los últimos años un crecimiento horizontal acelerado, sin estar sujeta a una debida ordenación urbanística, con el consecuente déficit de los servicios. Las empresas lotificadoras han contribuido en gran medida a esta situación. Además, el crecimiento urbano actual ha reducido las áreas verdes y de recreación, y en la ciudad capital se presenta el fenómeno de las áreas marginales.

Como medidas para solucionar problemas de la urbanización resaltan las medidas "no tributarias" encaminadas a influir en la urbanización privada, como por ejemplo, la reglamentación de la propiedad, el comercio y la utilización de la tierra, así como la ayuda pública para la urbanización. Entre las medidas "tributarias" señala la tributación de terrenos baldíos, la tributación de las transferencias de terrenos, la tributación de bienes inmuebles y la plusvalía. Otras medidas son la participación directa del sector público en el mercado de terrenos y de urbanización, y la regulación de la centralización tributaria.

Por lo que se refiere al aspecto económico, la autora reflexiona acerca de las relaciones entre el desarrollo económico y los problemas de urbanización.

En cuanto al aspecto legal de la planificación urbana, se requiere de un marco legal adecuado.

La Constitución de Guatemala, en su artículo 119, establece las diversas obligaciones del Estado en cuanto a la elevación del nivel de vivienda de todos los habitantes del país.

La Ley preliminar de Urbanismo determina las atribuciones de los concejos de las municipalidades de la República en cuanto al plan regulador de su jurisdicción y a la elaboración de los reglamentos en materia urbanística.

El Código Municipal, en sus artículos 128, 131 y 132, señala la obligación de las municipalidades de formular, revisar y aprobar los planes reguladores para el desarrollo de las poblaciones de sus distritos.

Por lo que se refiere a los parcelamientos urbanos, los clasifica en: residenciales, comercial-residencial y campestre; sus características vienen señaladas en la Ley de Parcelamientos Urbanos.

Para realizar cualquier operación de este tipo se requiere de licencia otorgada por la municipalidad jurisdiccional correspondiente al bien a fraccionar. Asimismo, las ventas de los lotes están sujetas a autorización municipal y se debe garantizar un mínimo de determinados servicios públicos.

En cuanto a la zona de servidumbre de reserva, el lotificador está obligado a ceder gratuitamente a la municipalidad jurisdiccional una parte del predio para uso público y establecimiento de servicios públicos.

El Reglamento de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Municipio y Área de Influencia Urbana de la Ciudad de Guatemala y la Ley de Parcelamientos Urbanos establecen las reglas para el porcentaje de donación, según el tamaño del predio.

La autora señala como zonas de servidumbre de reserva las siguientes: área deportiva, área de reforestación, área de recreación, área verde, área de calles, área de educación y señala los porcentajes o medidas del área.

En el capítulo segundo, la autora analiza las leyes vigentes en materia urbana. Leyes muy importantes en esta materia para la ciudad de Guatemala son la Ley preliminar de Urbanismo y el Código Municipal; además, se han dictado ordenanzas y reglamentos relativos al desarrollo urbano, por lo que la autora señala la necesidad de que se emita una ley general de urbanismo que regule todo lo relacionado con el crecimiento y desarrollo de las ciudades de la república.

Esta ley contemplaría no sólo la organización administrativa, las competencias y funciones de las autoridades urbanísticas y los procedimientos, sino también normaría el régimen del suelo y los lineamientos básicos de la política urbana.

La estructura de esta Ley, según la autora, es: I. Disposiciones generales: 1. utilidad pública, 2. fines, 3. objeto, 4. definiciones; II. De las autoridades: 1. atribuciones estatales, 2. atribuciones municipales, 3. control de los órganos municipales; III. De los planes: 1. características legales, 2. tipos; IV. Régimen del suelo: 1. provisiones,

2. destinos, usos, reservas; V. Medios de impugnación: 1. autoridades, recursos, procedimiento; VI. infracciones y sanciones; VII. transitorios y finales.

También señala otros aspectos que se pueden incluir en el texto y las bases generales relativos a: construcción, fusión, subdivisión y fraccionamientos de terrenos; catastro; estructura vial y sistema de transporte; control, licencias, autorizaciones y permisos; expropiación; normas notariales; registro de la propiedad; vivienda; infraestructura, equipo, equipamiento y servicios urbanos; y patrimonio cultural.

Cabe resaltar que algunos de estos aspectos se encuentran en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de México, como por ejemplo: la estructura vial y el sistema de transporte; la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos; la vivienda; la infraestructura, equipo y servicios urbanos; y la preservación del patrimonio cultural.

En cuanto a la Ley de Parcelamientos Urbanos, considera la autora que es muy valioso normar el desarrollo de estos parcelamientos, ya que se garantiza al gobernado que el establecimiento y compraventa de las lotificaciones se efectúe sobre bases sólidas, examinadas previamente, evitando de tal manera arbitrariedades e injusticias y minorando el alto costo de administración y organización.

La estructura modelo de la Ley de Parcelamientos Urbanos quedaría así: I. Disposiciones generales: 1. utilidad pública, 2. fines, 3. objeto y campo de aplicación, 4. definiciones, 5. sujeto; II. De las autoridades: 1. estatales, 2. municipales, 3. formas de concurrencia y administración; III. De los parcelamientos urbanos: 1. características, 2. tipos, 3. modelo, 4. anteproyecto y proyectos de parcelamiento; IV. Medios de impugnación: 1. recursos, 2. procedimientos; V. Infracciones y sanciones; VI. Transitorios y finales.

Posteriormente, presenta un listado de la normativa legal vigente sobre fraccionamientos urbanos y sobre construcción privada, urbanismo y otros temas, tales como disposiciones constitucionales, decretos, acuerdos, reglamentos, etcétera. Por último, en el capítulo tercero examina la constitución y autorización de los parcelamientos urbanos.

En la Ley de Parcelamientos Urbanos se encuentran los requisitos que deben llenar las personas que se dediquen a lotificar. Otros son los requisitos para la autorización de la venta de las fracciones del terreno.

Si se trata de un parcelamiento urbano en el municipio de Guatemala, el lotificador deberá cubrir, además de los requisitos ante-

rios, los que señala el Reglamento de urbanizaciones y fraccionamientos en el municipio de Guatemala; entre éstos, los requisitos para la autorización del anteproyecto de lotificación; los requisitos para la autorización del proyecto de lotificación; la memoria descriptiva; los costos de urbanización, el presupuesto total y los costos profesionales. Además, una serie de planos y documentos relativos al inmueble y al proyecto de lotificación.

En cuanto al trámite, se entrega la documentación señalada al Departamento de Control de Desarrollo Urbano y una vez recibida, se le entrega al interesado una contraseña con el número de expediente y la fecha de entrega. En la revisión del expediente intervienen el jefe del mencionado Departamento de Control, la Dirección de Aguas y Drenajes y la Dirección de Obras. El Departamento de Control de Desarrollo Urbano rendirá un informe completo.

Del expediente con el informe conocerá la Dirección de Planificación; la Secretaría Municipal; el Departamento Jurídico y, si es el caso, la Alcaldía Municipal, para que ésta dé cuenta al Concejo Municipal.

También señala los requisitos que debe cuidar el notario para formalizar la escritura pública, la cual será firmada, si cumple con todos los requisitos, por el alcalde municipal.

Posteriormente, el notario extenderá el testimonio respectivo y lo inscribirá en el registro de la propiedad inmueble, lo presentará debidamente registrado a la alcaldía municipal, con cuatro copias legalizadas.

La municipalidad fijará la fecha de iniciación de los trabajos de lotificación, y luego hay una serie de trámites hasta la terminación, en que el Concejo Municipal autorice el finiquito.

Para finalizar, la autora, entre otras recomendaciones, indica que debe existir coordinación política entre las entidades estatales y municipales, en la planificación del desarrollo urbano, a través del Plan de Ordenación Urbana y que la elaboración de los planes reguladores municipales se debe basar en estudios demográficos y en estudios de extensión y usos de la tierra.

Este trabajo aborda la planificación urbana en Guatemala desde una perspectiva jurídica, por lo que constituye una importante aportación para conocer la situación actual de la legislación urbana en ese país.