



**MUNICIPALIDAD DE  
SAN JUAN ALOTENANGO,  
DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ**

**ACTA NÚMERO 03-2022 PUNTO SEXTO**

EL INFRASCRITO SECRETARIO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN ALOTENANGO, DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ  
CERTIFICA:

Que para el efecto se ha tenido a la vista el libro de actas de las sesiones extraordinarias del Concejo Municipal de la Municipalidad de San Juan Alotenango, Departamento de Sacatepéquez, en el cual aparece el punto SEXTO, del acta número cero tres guion dos mil veintidós, de fecha catorce de enero del año dos mil veintidós, que literalmente dice. **SEXTO:** Aprobación de: **REGLAMENTO MUNICIPAL PARA LA AUTORIZACION DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION, MODIFICACION Y DEMOLICION DE OBRAS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y URBANIZACIONES, DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN ALOTENANGO, DEL DEPARTAMENTO DE SACATEPEQUEZ; EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN ALOTENANGO, DEPARTAMENTO DE SACATEPEQUEZ.**

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece lo relacionado a la autonomía municipal, indicando que los municipios de la República de Guatemala son instituciones autónomas, y para los efectos correspondientes emitirán sus ordenanzas y reglamentos respectivos

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 3 del Decreto Número 12-2002 del Congreso de la República, Código Municipal, al establecer lo relativo a la autonomía municipal, el cual indica que en ejercicio de la autonomía municipal que la Constitución Política de la República otorga y garantiza al municipio, la emisión de ordenanzas y reglamentos.

**CONSIDERANDO:**

Que la literal I) del Decreto Número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Código Municipal, establece que es competencia del Concejo Municipal la emisión y aprobación de acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales.

**CONSIDERANDO:**

Que corresponde a las autoridades municipales, del Municipio de San Juan Alotenango, Departamento de Sacatepéquez, ejercer gobierno y administración de los distintos temas que le competen de conformidad con el ordenamiento jurídico del Estado de Guatemala, para lo cual se otorgan las facultades que la misma ley establece.

**CONSIDERANDO**

Que dentro del trámite administrativo el asesor jurídico de La Municipalidad, al emitir dictamen concluye que habiendo analizado y revisado el proyecto del presente reglamento emite dictamen favorable, para que se proceda a su aprobación por parte de la autoridad competente, pues el mismo en su contenido no colisiona con otras leyes y se ajusta a las necesidades de la población.

**POR TANTO:**

En uso de las facultades que le confieren los artículos 253 y 254 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y con base en lo establecido en los artículos 2, 3, también de la Constitución Política de la República de Guatemala, y de conformidad con lo establecido en los artículos 3, 33, 34 y 35 literal i), 40 y 42 del Decreto Número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Código Municipal, después de su discusión al deliberar, por unanimidad de votos de sus integrantes.

**ACUERDA:**

**I) APROBAR el REGLAMENTO MUNICIPAL PARA LA AUTORIZACION DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION, MODIFICACION Y DEMOLICION OBRAS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y URBANIZACIONES, DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN ALOTENANGO, DEL DEPARTAMENTO DE SACATEPEQUEZ**

**TITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPITULO I**

**GENERALIDADES**

**Artículo 1. OBJETO.** El presente reglamento es de observancia general y tiene por objeto regir toda actividad de construcción de obras comerciales, industriales, y urbanizaciones, dentro de la jurisdicción municipal de San Juan Alotenango Departamento de Sacatepéquez según el Artículo 6 de la Ley Preliminar de urbanismo, Decreto Presidencial 563, su competencia es para toda actividad de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de cualquier edificación que se realice en el territorio descrito al Municipio de San Juan Alotenango, Departamento de Sacatepéquez, incluida la infraestructura que sirve de base para la instalación de antenas y demás construcciones relacionadas con la transmisión de datos, telefonía señal de cable, y servicios similares, construcción para uso comercial, construcción de tipo industrial y se aplicará sin perjuicio de las regulaciones especiales que existan sobre áreas y especies protegidas, patrimonio histórico y otras disposiciones legales que limiten el derecho de propiedad o incluyan exigencias particulares para la actividad a la que se destinaron las edificaciones, así como de lo establecido en el Código Civil respecto al derecho de propiedad.

**Artículo 2.** El órgano responsable de velar por el efectivo cumplimiento del presente reglamento es el Juzgado de Asuntos Municipales, según el artículo 259 de la Constitución Política de Guatemala, para lo que contará con el apoyo de las demás dependencias de La Municipalidad de San Juan Alotenango, Departamento de Sacatepéquez, y el Concejo Municipal, quienes serán los encargados de resolver los casos no previstos en este reglamento conforme a las facultades que les confiere el Código Municipal.

**Artículo 3.** El presente reglamento, deroga las disposiciones y acuerdos municipales emitidos sobre la materia con anterioridad y todo lo que se oponga a lo dispuesto en este reglamento.

**Artículo 4.** Es prohibido para cualquier persona, individual o jurídica, firma o entidad, erigir, construir, ampliar, modificar, reparar, demoler y ocupar cualquier edificación, sin llenar las estipulaciones del presente Reglamento. Es prohibido, también, que una edificación sea hecha en contra y en violación del mismo, los infractores de sus disposiciones, serán sancionados conforme se estipule. Queda igualmente prohibida la construcción de estructuras de bajareque o adobe, salvo pequeños espacios que se compruebe que están debidamente reforzados en su estructura y únicamente con fines decorativos de tipo colonial y cuya altura total no exceda de un metro sobre el nivel de piso.

**Artículo 5.** La deliberada omisión total o parcial en cuanto al trámite de la Licencia de construcción o el incumplimiento de las condiciones autorizadas, será sancionada económicamente según sea resuelto por el juez de asuntos municipales de la Municipalidad de San Juan Alotenango, Departamento de Sacatepéquez.

**CAPITULO II**

**DEFINICIONES**

**Artículo 6. Definiciones:** Para los efectos de la aplicación, entendimiento e interpretación del presente reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

- a) **La Municipalidad de San Juan Alotenango:** Institución autónoma de derecho público, administrada por un gobierno municipal electo democráticamente, Alcalde y Concejo Municipal. En adelante, para efectos de este reglamento se denominará La Municipalidad.
- b) **El Reglamento:** Denominación para hacer referencia al reglamento municipal, que regula la autorización de licencias de construcción, modificación y demolición de obras comerciales, industriales y urbanizaciones, dentro del municipio de San Juan Alotenango, del Departamento Sacatepéquez.
- c) **Licencia de Construcción:** Autorización escrita, emitida por La Municipalidad a requerimiento de la parte interesada, para efectuar cualquier tipo de actividad que implique lo relacionado y definido en las literales d,e,f,g,h,i,j de este capítulo, previo pago que deberá recibir a entera satisfacción La Municipalidad, de la persona jurídica o individual requirente.

- d) **Construcción:** Sin perjuicio de la definición real de la actividad que se trate, para efectos exclusivos de este reglamento, se define como construcción las siguientes actividades: Es toda actividad relacionada con excavación, movimiento de tierra, urbanización, nivelación, ampliación, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso o demolición de cualquier clase de edificación, así como zanjado o instalación de postes, fundaciones base para instalación de Torres de Transmisión de señal Telefónica, de datos digitales, de televisión, radio y para los demás servicios similares o relacionados, y cualquier otro objeto que ocupe espacio terrestre o aéreo.
- e) **Construcción de uso privado:** Aquellas que no albergarán ni servirán permanentemente de lugar de reunión, a un número considerable de personas, se incluyen en ésta, viviendas.
- f) **Construcción de uso público:** (del Estado o particular). Aquellas que albergarán permanentemente o servirán de lugar de reunión a un número considerable de personas. Se incluye en este renglón los centros educativos, guarderías, iglesias, hospitales, asilos, fábricas, teatros, auditorios, salas de espectáculos en general, canchas y espacios deportivos.
- g) **Infraestructura de transmisión de señal:** Construcción diseñada para ensamble o montaje de Antenas y torres de transmisión y/o recepción y/o repetición de señal, de datos digitales o análogos de Telefonía en general, el Radio de Televisión UHF o por cable, internet así mismo las casetas de controles o de amplificadores de señal. Sean construidas de block u otro material, enlaminadas o con terraza.
- h) **Construcción para vivienda:** Es la construcción destinada para la vivienda familiar.
- i) **Construcción para uso comercial:** Es la construcción que se destina en forma parcial o total para fines comerciales o instalación de negocios.
- j) **Construcción de tipo industrial:** Es la construcción que se destina para la producción de bienes y servicios, tales como plantas de producción, panaderías, beneficidios de café, aserraderos, centrales de producción de energía eléctrica; instalaciones de telecomunicaciones, telefonía, y productoras agropecuarias, entre otras. O según categorías correspondientes como la califica el Ministerio de Salud y Asistencia Social.
- k) **Zonificación:** Es la determinación de uso y requerimientos urbanísticos permitidos en los diferentes sectores de la jurisdicción del municipio.
- l) **Profesionales y prácticos de la construcción:** Es aquella persona bajo cuya responsabilidad técnica o profesional se realiza la obra (ingeniero, arquitecto, técnico, maestro de obra, albañil).
- m) **Alineación Municipal:** Se entenderá por alineación municipal sobre el plano horizontal, el límite entre la propiedad privada y el área destinada al uso público y en el plano vertical la alineación se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo a partir de la intersección con la superficie del terreno.
- n) **Altura Reglamentaria:** Es toda aquella altura requerida por el municipio, dependiendo de la zona en que se localice la edificación.
- o) **Línea de Fachada:** Límite al que una edificación puede llegar exteriormente hacia las vías públicas, la cual se considera como la proyección de un plano vertical que se extiende hacia arriba o hacia abajo en la intersección con la superficie.
- p) **Vía Pública:** Espacio de uso común el cual deberá estar destinado al libre tránsito peatonal y vehicular.
- q) **Ancho de Rodamiento:** Se entiende por ancho de rodamiento el ancho de vía destinado a la circulación de vehículos el cual está delimitado por bordillos.
- r) **Bordillos:** Borde de piedra, concreto u otro material cuya función primordial es delimitar el ancho de rodamiento con la acera en una vía.
- s) **Anchos de Vía:** Es todo terreno propiedad municipal o estatal que se encuentra delimitado por la propiedad privada con el fin de uso para vías públicas y sus respectivos servicios, el cual deberá coincidir con la sección transversal de la vía o gabarito.
- t) **Gabaritos:** Se entenderá por gabaritos el perfil límite de una vía de circulación, compuesta por la circulación peatonal o acera, la circulación vehicular y las franjas verdes compuestas como arriales y camellones centrales.
- u) **Banqueta o Acera Peatonal:** Es la sección de las vías en las cuales se dará la circulación de peatones, las cuales deberán ser no menores de 0.90 metros, incluyendo los bordillos, estas deberán estar perfectamente alineadas en el plano horizontal y adicionalmente deberán poseer un alineamiento en el plano vertical que no podrá exceder de 0.35 metros de altura medidos desde la rasante de la calle.
- v) **Rasante:** Nivel o cota superior que permite el alineamiento del eje central de una vía.
- w) **Mojones:** Se entenderá por mojones, la señal permanente puesta para fijar los linderos que definen el límite de un terreno.
- x) **Urbanización:** Lotificaciones, parcelamientos, condominios y cualquier otro tipo de desarrollo urbano o rural, consistente en la habilitación, renovación o readecuación de inmuebles mediante la dotación de infraestructura, servicios públicos y equipamiento urbano para uso residencial en proyectos unifamiliares, multifamiliares, comerciales o mixtos.
- y) **Área factible de urbanización:** Es aquella que tiene características topográficas adecuadas, que tiene potencial y vocación para el desarrollo urbano, debido a las posibilidades de dotación de servicios públicos y de infraestructura.
- z) **DMP:** Dirección Municipal de Planificación.
- aa) **JAM:** Juzgado de Asuntos Municipales.
- bb) **Ochavo o challán:** Un challán u ochavo es un recurso urbanístico que consiste en unir con una línea oblicua los lados de las manzanas en sus esquinas, eliminándose éstas, con el objetivo de mejorar la circulación y su visibilidad y ampliar los cruces.
- cc) El término "Ingeniero" se refiere exclusivamente a Ingenieros Civiles.

CAPITULO III

ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL E HISTORICA.

**Artículo 7.** Las áreas que posean elementos naturales de valor ecológico y paisajístico, serán sujetos a las disposiciones y reglamentaciones contenidas en la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, Ley de Áreas Protegidas, Ley Forestal y otras disposiciones legales aplicables.

**Artículo 8.** Queda totalmente obligado velar por la conservación y preservación de las cuencas y de los cuerpos de agua especialmente todas las fuentes de abastecimiento de agua potable que se localicen en jurisdicción del municipio conforme al acotamiento determinado para el mismo.

**Artículo 9.** Los sitios con valor histórico quedarán sujetos a las leyes y normas relacionadas con las áreas protegidas y de protección histórica.

**Artículo 10.** No se permitirá ningún tipo de edificación o proyecto de urbanización en terrenos con las condiciones siguientes: vertientes naturales de agua (cauces o quebradas de invierno), con pendientes mayores de 30 grados, áreas que se ubiquen a menos de veinte metros de cauces o quebradas naturales modificados desde el margen más próximo.

**Artículo 11.** Cualquier autorización de edificación o proyecto de urbanización situado cercano a cauces o quebradas naturales deberá contar con dictamen favorable emitido por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED), siempre y cuando se mantenga un área de impacto de por lo menos veinte metros, dicho espacio deberá contar con las medidas y obras de protección necesarias para garantizar la seguridad de la edificación.

CAPITULO IV

DE LOS PROFESIONALES Y PRACTICOS DE LA CONSTRUCCIÓN AUTORIZADOS

**Artículo 12.** Para los efectos del presente reglamento los Ingenieros Civiles y/o Arquitectos que actúen como proyectistas o constructores en edificaciones de todo tipo, así como proyectos de urbanización y lotificación deben ser colegiados activos, para el ejercicio de las profesiones universitarias, los que tienen que presentar la constancia correspondiente ante La Municipalidad quedando este en la libertad de comprobarlo. Los profesionales deberán previamente registrarse ante La Municipalidad presentando: solicitud de registro dirigida a La Municipalidad, hoja de vida en la que resalte la experiencia en cuanto a la construcción o diseño de proyectos, constancia de colegiado activo en original, copia de DPI, copia del título universitario.

**Artículo 13.** Para los efectos de El Reglamento, los Ingenieros, Arquitectos, Ingenieros-Arquitectos autorizados por La Municipalidad según el caso, que estén a cargo de la planificación - no ejecución - de una obra, se denominarán "El Planificador", se considera como planificación de una obra el diseño, cálculo, presupuesto y elaboración de los planos respectivos del proyecto.

**Artículo 14.** Para los efectos de El Reglamento, los Ingenieros, Arquitectos, Ingenieros-Arquitectos y Prácticos de Construcción autorizados por La Municipalidad según el caso, que estén a cargo de la ejecución - no planificación - de una obra, se denominarán "El Ejecutor".

**Artículo 15.** Los prácticos de la construcción únicamente serán autorizados por La Municipalidad para ejecutar (no planificar) actividades de construcción, ampliación, modificación, demoliciones menores y reparación de obras sencillas, de edificaciones residenciales y no residenciales, cuya área construida no exceda de 50 metros cuadrados y únicamente podrán ejecutar la construcción de edificaciones mixtas hasta de dos niveles, con un área que no exceda los 100 metros cuadrados siempre y cuando su proyección esté a cargo de un profesional de la construcción Ingeniero o Arquitecto y que cumpla con lo indicado en este Reglamento. Para construcciones superiores a los 100 metros cuadrados y hasta los 200 metros cuadrados deberá contar adicionalmente con la supervisión de un técnico de la construcción previamente acreditado en La Municipalidad y para construcciones superiores a los 200 metros cuadrados la supervisión será obligada por parte de un profesional de la construcción Ingeniero o Arquitecto y que cumpla con lo indicado en este Reglamento.

TITULO II

LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, REPARACIÓN Y DEMOLICIÓN

CAPITULO I  
SOLICITUD

**Artículo 16.** Para poder dar inicio a las actividades de construcción, de obras comerciales, industriales y urbanizaciones, toda persona, individual o jurídica, pública o privada, que desee iniciar cualquier construcción dentro de la jurisdicción de La Municipalidad de San Juan Atotenango Departamento de Sacatepéquez, debe contar obligadamente con la Licencia Municipal de Construcción emitida por la Dirección municipal de planificación, previo cumplimiento de los requerimientos establecidos en este Reglamento y el pago de la tasa correspondiente.

**Artículo 17.** Para la obtención de la Licencia Municipal de Construcción, es necesario llenar el formulario proporcionado por la DMP el cual hará las veces de solicitud, con datos exactos, en forma clara y legible, firmado y sellado por quienes dicte el Reglamento.

**Artículo 18.** Se exceptúan de la obtención de licencias las obras de carácter ligero. Se consideran obras de carácter ligero, las siguientes:

- a) Remiendos o retoques.
- b) Repellos en general.
- c) Arreglo del cielo raso.
- d) Pintura en general.
- e) Puertas, ventanas, closets, molduras y en general elementos decorativos.
- f) Tratamientos superficiales.
- g) Todo aquello que a juicio de la DMP no afecte el aspecto exterior o fachada, ni la distribución, el uso y los elementos estructurales de la edificación.

**Artículo 19.** El o los beneficiarios de una licencia de construcción, y todos aquellos que estén construyendo, quedan obligados a permitir el ingreso a la obra en horas hábiles e inhábiles a los Inspectores y Supervisores Municipales, a quienes deberán prestar la colaboración necesaria para el desempeño de sus funciones, según lo determine El Reglamento.

**Artículo 20.** Previo a solicitar licencia de construcción, modificación, ampliación y demolición, de una edificación, comercial, industrial o dentro de una urbanización, el interesado deberá obligadamente solicitar a la DMP por escrito, la fijación de la alineación, la línea de fachada, el ochavo si lo hubiere, que corresponda. La DMP, en un plazo máximo de ocho días, deberá establecer los elementos solicitados. Cuando se solicitare licencia de construcción sin haber pedido antes la alineación, línea de fachada, ochavo y rasante, el proyecto deberá sujetarse a lo establecido por la DMP.

**Artículo 21.** En los casos de reparaciones urgentes de edificios o construcciones que a juicio de la DMP representen peligro para la vida de las personas, se podrá eximir, temporalmente, de cualquiera de los requisitos que se establecen en el presente Reglamento. La DMP en estos casos, extenderá licencia provisional inmediatamente, y fijará plazo para el cumplimiento de tales requisitos.

**Artículo 22.** Tanto El Ejecutor como El Propietario de una edificación, se sujetarán en todo a lo dispuesto por El Reglamento, las ordenanzas municipales, las leyes de la República y las condiciones especiales en que se extiende la licencia de construcción.

**Artículo 23.** Toda solicitud de licencia de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones, deberá respaldarse con las siguientes firmas:

- a) Firma de El Ejecutor, según sea el caso.
- b) Firma de El Propietario.
- c) Firma de El Planificador. El Ingeniero, Arquitecto, o Ingeniero-Arquitecto que actúe como tal.

**Artículo 24.** La DMP rechazará aquellas solicitudes de licencia de construcción que no cumplan los requisitos establecidos en el artículo anterior del presente Reglamento.

**Artículo 25.** El firmante de los planos en calidad de El Planificador, será directamente responsable de los errores o defectos que le conciernan. La

**Artículo 26.** El firmante de la solicitud de licencia de construcción en calidad de El Ejecutor, será directamente responsable de que la obra se ejecute de acuerdo con los planos autorizados, el Reglamento y las ordenanzas municipales. El Ejecutor deberá hacer del conocimiento de la DMP, cualquier violación a El Reglamento que suceda por culpa de El Propietario, para su inmediata corrección; asimismo, El Ejecutor y El Propietario serán responsables solidariamente de los perjuicios que con motivo de la construcción se causaren a terceros.

**Artículo 27.** Cuando la DMP lo estimare conveniente, exigirá a los solicitantes de licencia de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificación, los cálculos estructurales efectuados en la elaboración del proyecto. El trámite de la licencia de construcción quedará en suspenso en tanto se cumpla con este requisito.

**Artículo 28.** Para la autorización de edificaciones en serie deberá ser presentada, además de los planos de construcción, una memoria donde se incluya la especificación de todos y cada uno de los materiales a emplearse en la obra, el costo total y por renglones; todo esto en forma individual para cada vivienda, firmado por el Arquitecto o Ingeniero Jefe del Proyecto. Esta memoria se adjuntará a la licencia de construcción y deberá ser entregada al primer adquirente particular de cada construcción.

**Artículo 29.** El Ingeniero, Arquitecto, Ingeniero-Arquitecto o Práctico de Construcción autorizado que por cualquier motivo dejaré de fungir como El Ejecutor de una obra, deberá hacerlo saber a la DMP, inmediatamente y por escrito; de lo contrario, se le seguirá considerando responsable de la ejecución de la obra.

**Artículo 30.** Una vez concedida la licencia de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de una edificación, los proyectos aprobados por la DMP no podrán modificarse, debiendo El Ejecutor y El Propietario ceñirse en todo a los planos aprobados y condiciones especiales establecidas, si las hubiere; cualquier modificación a los planos originalmente aprobados deberá contar con la aprobación de la DMP y si las modificaciones fueran de mucha importancia a juicio de la DMP, se deberá cumplir con los mismos requerimientos de la licencia de construcción original. La DMP podrá dejar temporalmente sin efecto una licencia de construcción, ampliación, modificación y reparación de una edificación, si la obra no se hiciere de acuerdo con los planos autorizados. El Reglamento y las condiciones especiales en que se hubiere concedido la licencia de construcción; la DMP deberá señalar las correcciones que juzgue necesarias. En caso de reincidencia manifiesta o desacato, la DMP dejará sin efecto y de ser necesario cancelará la licencia respectiva. En este último caso La Municipalidad procederá a efectuar la demolición, a costas del propietario.

**Artículo 31.** La falta de gestión del interesado en el trámite de licencia de construcción, por un término de sesenta días a partir de la fecha de su presentación a la DMP, será motivo de caducidad, debiendo enviarse al archivo; posterior a esto, de ser necesario el interesado deberá iniciar un nuevo trámite.

**Artículo 32.** Las licencias serán concedidas para plazos fijos; de acuerdo con la duración probable de la obra, a juicio de la DMP; en ningún caso durará más de un año; vencido el plazo, las licencias de construcción caducarán automáticamente. Si se venciere el plazo fijado para una licencia, el o los interesados deberán solicitar por escrito la ampliación correspondiente, lo cual causará el cobro que el Reglamento establece; en igual forma deberá procederse para nuevas ampliaciones de la licencia de construcción que fueren solicitadas en lo sucesivo.

**CAPITULO II  
LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION**

**Artículo 33.** Para los efectos del Reglamento, se considera la siguiente clasificación de edificaciones:

- a) **Edificaciones tipo A:** Obras para uso industrial, comercial, talleres, urbanizaciones.
- b) **Edificaciones tipo B:** Obras de tres plantas o más en adelante, con o sin sótano.
- c) **Edificaciones tipo C:** Obras de una y hasta dos plantas, con o sin sótano, cuya construcción incluya losas, voladizos, vigas, marcos, columnas aisladas, de concreto armado, acero o cualquier material de construcción.
- d) **Edificaciones tipo D:** Obras de mixto u otros materiales, de una sola planta, con techo de teja o lámina.

**Artículo 34.** Los Documentos requeridos para conformación de expediente, deberán incluir separadores e índices para facilitar su revisión, deben adjuntarse el formulario de solicitud conforme al orden en que se enlistan, la documentación en general deberá presentarse debidamente foliada, quedará sujeta a revisión, y se harán las observaciones y recomendaciones necesarias antes de su aprobación.

**a) Documentos del Propietario:**

1. Formulario de solicitud.
2. Fotocopia del documento personal de identificación, del propietario del inmueble, y del representante legal cuando lo hubiera.
3. Fotocopia del nombramiento de representación legal con su debido registro, cuando hubiera representante legal.
4. Fotocopia de boleto de ornato del año en curso del valor de cien quetzales, del propietario y representante legal, extendido por La Municipalidad de San Juan Atotenango Departamento de Sacatepéquez.
5. Fotocopia de la Solvencia Municipal que acredite que el solicitante o el propietario no tiene ninguna deuda por arbitrios, tasas, rentas, contribuciones, o multas de cualquier otro tipo con La Municipalidad extendida por la DAFIM.
6. Fotocopia de recibo del último trimestre de IUSI pagado. Si el inmueble no está inscrito o actualizado se deberán realizar las gestiones con el departamento encargado de IUSI.

**b) Documentación del Inmueble**

1. Certificación reciente extendida por el Registro General de la Propiedad, haciendo constar la primera y última inscripción de dominio, asimismo gravámenes, anotaciones o limitaciones del inmueble en el que se pretende construir. (vigencia mínima 3 meses)
2. Fotocopia simple de la escritura pública del inmueble (completa), contrato, resolución o convenio, legalizada por Notario.
3. Dictamen de Aprobación del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social (si aplica)
4. Dictamen de habitabilidad favorable de la Comisión Nacional para la Reducción de Desastres -CONRED-
5. Resolución, Fianza y Licencia Ambiental del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales -MARN- según listado taxativo.
6. Documento extendido por el Instituto Guatemalteco de Turismo -INGUAT- donde se indique el grupo y categoría de la construcción (cuando aplique)
7. Dictamen del Instituto de Antropología e Historia de Guatemala -IDAEH- (cuando aplique)
8. Dictamen del Instituto Nacional de Bosques INAB (cuando aplique)
9. Estudio de Suelos (cuando la DMP lo considere necesario)

**c) Documentación técnica**

1. Juego de Planos Constructivos que cumplan con las Normas NRD-1, NRD-2, NRD-3 Y NRD-4 de la CONRED, proyecto completo en formato A-1 firmados, timbrados y sellados por planificador que cumpla con los requisitos de El Reglamento.

- I) **PLANOS ARQUITECTÓNICOS,** deberán contener: Planta Arquitectónica (una por cada planta del edificio, si éste tuviere varias plantas, y si tuviere varias plantas iguales, se aceptará una como muestra típica de las demás; escala legible, preferentemente 1:50 ó 1:75).
  - i. Plantas Amuebladas (debidamente identificadas).
  - ii. Elevaciones y secciones (debidamente acotadas).
  - iii. Plantas de cotas.
  - iv. Plantas de acabados.
  - v. Plantas de puertas y ventanas (plantillas o detalles).
  - vi. Detalles arquitectónicos mínimos necesarios para la comprensión del proyecto.

- a) Las Fachadas de la Edificación (escala 1:50 ó 1:100 como mínimo), deberá indicar:
  1. La o las fachadas de la Edificación; en el caso de una edificación localizada interiormente bastará la presentación de la fachada más importante o sea aquella que dé frente a la vía pública, en caso de no ser así, deberán presentarse todas las fachadas que den frente a la vía pública.
  2. En el caso de edificaciones industriales, la DMP, a su criterio, podrá exigir el tipo de fachada que deberá tener la edificación, de acuerdo a la zona en que se localice el proyecto.
- b) Planta de Ubicación (escala: 1:200 a 1:500), debiendo indicar la ubicación de la construcción dentro del predio, demarcando patios y jardines, calles y avenidas y áreas de estacionamiento de vehículos. Indicar Norte.
- c) Planta de Localización (escala: 1:500), deberá indicar: la ubicación aproximada del predio, en la manzana o lugar correspondiente. Indicar Norte.

**II) PLANOS ESTRUCTURALES,** deberán contener:

- a) **Planta de Cimentación y Columnas** (escala legible, preferentemente 1:50 ó 1:75), deberá indicar:
  1. Ubicación de Zapatas y Cimientos, con la identificación de las columnas, que de ellos arranca, convenientemente indicando la separación de las mismas.
  2. Bajadas de Agua.
- b) **Detalles de Corte** (escalas legibles, preferentemente 1:20 ó 1:25), deberá indicar:
  1. Detalle típico de cimientos, zapatas, soleras y columnas, dinteles y sillares, y todo aquello que se juzgue conveniente (acotación completa, incluyendo altura de puertas y ventanas).
  2. Plantillas de cimentación (profundidad mínima de cimientos); soleras, columnas, dinteles y sillares.
  3. Detalle de muros (cerramientos) (si los hubiere).
  4. Perfil original del terreno en línea de trazo interrumpido, y perfil final en línea continua.

**III) PLANOS DE TECHOS,** deberán contener:

- a. **Planta de Armado de Losas** (una por cada planta del edificio y si éste tuviere varias plantas iguales, se aceptará una como muestra típica de las demás), (escalas legibles, preferentemente 1:50 ó 1:75), deberá indicar:
  1. Armado de losas con clara indicación de la colocación de hierros, calibres y separación de los mismos.
  2. Indicación de vigas y viguetas.
- b. **Detalle del Armado** (escalas legibles, preferentemente 1:20 ó 1:25), deberá indicar:
  1. Diferentes tipos de vigas y viguetas, con sus secciones correspondientes, indicando dimensiones y recubrimientos, espesores de losas y si éstas van sobre o debajo de las vigas.
  2. Plantilla de dinteles, vigas y viguetas.
  3. Plantilla y detalles de estructuras secundarias de otros tipos de techos diferentes a los losos.

#### IV) PLANOS DE INSTALACIONES, deberán contener:

- a. Instalaciones de agua:
  1. Red completa desde el contador, con indicación de diámetros, accesorios diversos, llaves de control y artefactos sanitarios; red de agua caliente, si la hay, instalaciones que se dejen previstas; se indicará en todos los casos anteriores, la clase y calidad de materiales a usarse. No se permitirá en ningún caso el uso de tuberías de hierro galvanizado en edificaciones de un piso a nivel del terreno, ni en los niveles que se encuentren bajo éste. En las edificaciones con niveles arriba del terreno se podrá usar este material, solamente en los niveles superiores y siempre que no se encuentre en contacto con el suelo natural. En caso de surtir la edificación con fuente de agua extra a la de servicio público, es necesario indicar:
    - a) Todos los detalles de la instalación, haciendo mención de afloros.
    - b) Los detalles de los sistemas protectores para evitar conexiones cruzadas con el servicio público
    - c) El sistema adoptado para la purificación, el tratamiento y / o bombeo, detallando su instalación, en caso de ser necesario.
  2. Instalaciones de drenajes: Red completa de drenajes, con indicación de diámetros, pendientes, dirección de los flujos, registros, reposaderas y sifones; detalle de estos últimos artefactos; bajadas de agua pluvial y sus diámetros, ubicación de pozos de absorción y fosa séptica, cuando los hubiere; clase y calidad de materiales a usarse. No se permitirá la conexión de drenaje pluvial a la candelera de drenaje sanitario.
  3. Instalaciones Eléctricas: Las tomas de tierra deberán estar dibujadas en detalle, especificando las instalaciones a donde se conecten, a efecto de que entre estas no se tomen tuberías del sistema de agua potable
- b. Planta de Instalaciones Eléctricas (preferentemente escalas 1:50 ó 1:100) deberá indicar:
  - 1) Red completa desde el contador con indicación del tablero, interruptores automáticos de seguridad y número de circuitos; diámetros de ductos; número y calibre de alambre en cada tramo; altura de interruptores y armaduras, voltaje que servirán, antenas, timbra, teléfonos, estufas, calentadores e instalaciones que queden previstas.
  - 2) En edificios de tres pisos o más, las antenas de radio y televisión deberán ser de uso común.
  - 3) Las tomas de tierra deberán estar dibujadas en detalle si son dirigidas a elementos diferentes de tuberías u otras instalaciones.
  - 4) Instalaciones especiales de generadores, transformadores, motores de cualquier tipo deberán acompañar las especificaciones de los aparatos que se empleen.
  - 5) Todos los edificios o construcciones que sobresalgan en altura de la zona circundante, deberán acompañar plano con la instalación de pararrayos.

#### V) PLANOS DE INSTALACIONES MECANICAS, deberá contener:

- a. Las instalaciones de ascensores deberán estar acompañadas de un plano individual con todas las acotaciones necesarias, así como velocidad, carga permisible, tipo de operación, indicaciones de salida de energía y alarma, situación de las casetas de máquinas con sus correspondientes especificaciones. En los elevadores hidráulicos se acompañarán todas las especificaciones necesarias, que la casa fabricante proporcione.
- b. Los montacargas y elevadores de alimentos, mercadería, etc. Deberán ir acompañados de planos con sus respectivas especificaciones y las características relacionadas en el inciso a. Las escaleras mecánicas deberán acompañar en su plano todas las acotaciones necesarias, así como las especificaciones de la casa fabricante.
- c. Las instalaciones de refrigeración, calefacción y aire acondicionado, deberán especificar en los planos accesorios, diseño de rejillas, así como los grupos generadores con todas las especificaciones de la casa fabricante.

#### VI) PLANOS DE DETALLES: Deberán contener:

- a. Detalles (escalas legibles)
  - b. Todos aquellos detalles importantes de la obra que por su especial naturaleza sea preciso conocer.
- 2) Documentación adicional:
    - a. Constancia de colegiado activo del profesional responsable del proyecto.
    - b. Estudio y Ensayo de suelos dependiendo el tipo y magnitud de la construcción.
    - c. Presupuesto de la Obra, valor directo total, maquinaria y equipo, mano de obra y materiales.
    - d. Copia en digital del proyecto, grabado en CD y en formato Autocad
    - e. Cuando se trate de construcción en bienes sujetos a limitaciones de propiedad (áreas protegidas, patrimonio cultural de la nación, entre otras) deberá presentarse la autorización extendida por la entidad correspondiente para la realización de la construcción, Consejo Nacional de Áreas Protegidas (CONAP), Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales (MARN), entre otros.
    - f. Constituir fianza para garantizar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleva el proyecto hasta su terminación, en caso de construcción de urbanización el valor de la fianza será por un monto equivalente al avalúo del inmueble en que se llevará a cabo (el avalúo debe estar firmado por valuador autorizado en el DICABI).
    - g. Declaración Jurada del interesado con el compromiso de reparar los daños ocasionados en los bienes públicos y privados como resultado de la construcción, deberá consignarse el valor de lo realizado.
    - h. Declaración bajo juramento indicando el uso que se le dará a la nueva construcción, o si únicamente se cambia el tipo de uso quedará bajo responsabilidad de la DMP la autorización dependiendo del mismo de zonificación según el Plan de Ordenamiento Territorial siempre y cuando la presenten; a declaración bajo juramento.

Artículo 35. Siempre que se trate de construir una nueva planta sobre otra ya existente o de cualquier manera alterar, modificar o reparar una edificación, la DMP exigirá los planos originales del edificio y verificará las comprobaciones que juzgue convenientes. En caso de no haber planos, queda a juicio de la DMP y bajo la responsabilidad directa de El Plenificador, El Ejecutor y El Propietario, la realización de la obra. La DMP extenderá o negará la licencia de construcción respectiva y en este último caso la obra no podrá llevarse a cabo.

### CAPITULO III LICENCIA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN

Artículo 36. Según el artículo 147 del Código Municipal, toda urbanización deberá ser autorizada por el Concejo Municipal, previo dictamen favorable de la Dirección Municipal de Planificación, quien deberá hacer una inspección del lugar, de los planos e informar al Concejo Municipal, si es viable y recomendable hacer la urbanización en el lugar señalado.

Artículo 37. Toda solicitud de aprobación de proyecto de urbanización, deberá adjuntar una copia digital compatible para su adhesión en los sistemas informáticos del Municipio, y sus copias en físico que incluyan planos topográficos, distribución de calles y lotes, servicios públicos (redes de agua potable, alcantarillado, drenaje sanitario y pluvial, electricidad, planta de tratamiento, red telefónica, áreas verdes, áreas recreativas, y otras contenidas en el artículo 142 y 147 del Código Municipal) y demás requisitos establecidos en normas municipales y leyes aplicables, los cuales deben estar firmados por los profesionales responsables.

ARTICULO 38. Todo proyecto de Urbanización está obligado a la dotación de servicios públicos (agua potable, pavimentos, alcantarillados, electricidad y alumbrado público) por cuenta del urbanizador, así como respetar las recomendaciones y disposiciones que se relacionan con las políticas y programas de conservación y preservación, mejoramiento, prevención y regulación de medio ambiente conforme la legislación:

Las urbanizaciones tendrán que proporcionar como máximo:

1) 60% del área total para urbanizar o lotificar.

Y como mínimo:

2) 20% del área total a urbanizar será destinada como áreas verdes y deportivas, no podrán incluirse en estas las áreas destinadas para sistemas de tratamiento de aguas residuales ni depósitos de agua potable

3) 20% del área total a urbanizar para circulación de vehículos.

Artículo 39. En lo referente a energía eléctrica, alumbrado público y telefonía, las urbanizaciones se adaptarán a las disposiciones que para el efecto considere la Comisión Nacional de Electricidad y para la instalación del servicio de teléfonos a lo dispuesto por la Superintendencia de Telecomunicaciones y la Empresa Telefónica que brinde dicho servicio. El cableado en el interior del proyecto deberá ser preferentemente subterráneo.

ARTICULO 40. Los sistemas de vías vehiculares y peatonales, comprenden las vías de circulación interna y externa las que sirven de comunicación entre comunidades o entre los vecinos de una urbanización. Los sistemas de vías vehiculares internas deberán tener como mínimo un ancho de 5.00 metros y las peatonales como mínimo 1.50 metros de ancho. En cuanto a la circulación vehicular externa el desarrollador queda obligado a la presentación de un estudio de movilidad, el cual debe reflejar claramente el impacto vial y proponer las obras complementarias a las vías existentes para garantizar la movilidad en el sector.

Artículo 41. Las urbanizaciones están obligadas a desarrollar su propio sistema de alcantarillado pluvial con base al reglamento respectivo y a los requerimientos que la Municipalidad determine o establezca, de acuerdo a legislación y normativas vigentes para el desarrollo de estos tipos de sistemas. (Requerimientos del MARN y lo requerido por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, Eximiendo al municipio por el mal funcionamiento de los sistemas).

Artículo 42. En todo proyecto de urbanización deberá preverse la recuperación de los mantos freáticos a través de la captación de las aguas de lluvia utilizando para ello, los sistemas técnicos de filtración al subsuelo como lo son: los pozos de absorción.

Artículo 43. Las urbanizaciones, lotificaciones y condominios, deben contar con sistemas de tratamiento de aguas negras, se destinará un área específica para la instalación de dicha infraestructura, la cual será definida en base al mismo diseño y especificaciones de funcionamiento de dicha planta. No debiendo incluirse ésta, dentro del área verde o recreativa del proyecto, la construcción de sistemas adecuados de tratamiento de aguas negras es obligatorio y se realizará con base en los requerimientos del MARN y lo requerido por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social. Eximiendo al municipio por el mal funcionamiento de los sistemas.

Artículo 44. El agua potable será distribuida en todos los lotes y la tubería conformará redes de circuito cerrado dentro de las urbanizaciones en todos los casos será la dirección municipal de planificación quien apruebe y determine los aspectos técnicos de la red. La fuente de dotación deberá cumplir los ensayos y pruebas requeridas por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

Artículo 45. Se entiende por áreas verdes a aquellas áreas cuyo uso son jardines, plazoletas, parques:

a) Área verde recreativa, en estas áreas se realizan actividades recreativas al aire libre con terrenos horizontales y planos en todo caso no podrá sobre pasar una pendiente de dieciséis por ciento. Pueden distribuirse equitativamente dentro de la urbanización buscando que la subdivisión se realice de acuerdo al número de unidades a servir con el porcentaje antes indicado y deberá mantenerse un máximo de 50% del área verde total.

b) Las áreas verdes forestales se usan generalmente para jardines y reforestación en terrenos con pendientes mayores de 16 por ciento, será la resta del área verde total menos el área verde recreativa.

c) Los arriales son parte del área de circulación (vías vehiculares y peatonales) por lo tanto no podrán cuantificarse para cumplir con el requerimiento de áreas verdes.

d) El porcentaje total del área verde con relación al terreno se regirá de acuerdo a lo establecido en este reglamento para lotificaciones y condominios.

**Artículo 46.** El área de reforestación estará comprendida dentro de aquellas áreas cuya pendiente no permita el desarrollo urbanístico y por aquellas áreas verdes susceptibles de ser reforestadas; se considera dentro de las áreas de reforestación las áreas de protección que deban contemplarse, áreas colindantes a ríos, zanjonas, quebradas entre otras y las zonas de separación de áreas especiales o peligrosas dentro de las urbanizaciones.

**Artículo 47.** El desarrollador y/o ejecutor del proyecto está obligado a proporcionar y plantar el número y variedad de los árboles que sean requeridos por La Municipalidad, como parte del área definida como de reforestación dentro de toda la urbanización. Para lo cual deberá contar con el dictamen y la autorización de la institución competente.

**Artículo 48.** Todos los tipos de Urbanización están obligados a respetar límites o alineación en la construcción dentro del lote, en los cruces de dos calles vehiculares las esquinas tendrán ochavo de 2.50 metros o radio no menor de 3.00 metros, se entiende que solo serán afectos a esta disposición los lotes de esquina, los cuales deberán mantener su área mínima de acuerdo al tipo de Urbanización de que se trate.

**Artículo 49.** Las personas individuales o jurídicas que se dediquen a proyectos de urbanización están obligadas a respetar el retiro mínimo que se indica a continuación:

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 1) Lotificaciones o Residenciales | 2.50 metros lineales al frente (área destinada para carril auxiliar no incluida el área de banqueta) además deberá proponer un área susceptible a parqueo de visitantes.  |
| 2) Condominios                    | 2.50 metros lineales al frente (área destinada para carril auxiliar, no incluida el área de banqueta) además deberá proponer un área susceptible a parqueo de visitantes. |
| 3) Caritas de Ingreso             | 8.00 metros lineales medidos desde donde finaliza el derecho de vía.  |

**Artículo 50.** Cuando la ubicación de las urbanizaciones se encuentre a un costado de las diversas categorías de caminos tendrán como mínimo el derecho de vía establecido con la siguiente anchura como mínimo:

- Para carreteras nacionales, veinticinco metros; 12.50 metros a cada lado.
- Para carreteras departamentales, veinte metros; 10.00 metros a Cada Lado.
- Para carreteras municipales, quince metros; 7.50 Metros a cada lado.
- Para caminos de herradura y vecinales, seis metros. 3.00 metros a cada lado.

Lo anterior sin tomar en cuenta el área de retiro mínimo especificado en el artículo que antecede.

**Artículo 51.** Al igual que en el caso anterior deberá presentarse el formulario de solicitud en la mismas condiciones, los documentos que deberán adjuntarse al formulario de solicitud, será conforme al orden en que se enlistan a continuación. La documentación en general quedará sujeta a revisión, y se harán las observaciones y recomendaciones necesarias antes de su aprobación.

#### DOCUMENTOS DEL PROPIETARIO

- Carta de solicitud, dirigida a la Dirección Municipal de Planificación solicitando la revisión y autorización del proyecto.
- Formulario firmado por los interesados.
- Documento personal de identificación, fotocopia de DPI del propietario del inmueble y representante legal.
- Boleto de ornato, fotocopia del recibo de pago de boleto de ornato de esta Municipalidad y del año en curso del propietario y representante legal.
- Nombramiento de representación legal.
- Patente de comercio de empresa, cuando aplique.
- Patente de comercio de sociedad, cuando aplique.
- Constancia de inscripción y modificación al registro tributario unificado.
- Compromiso público ante Notario, otorgado por el propietario del proyecto, en donde él asume ante La Municipalidad cumplir con todos los requisitos establecidos en este reglamento, así mismo las reglamentaciones de otras instituciones aplicables al proyecto.

#### DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE

- Certificación reciente del historial completo de la finca, extendido por el Registro General de la Propiedad. (vigencia mínima 3 meses)
- Fotocopia de la escritura pública del inmueble legalizada por Notario (Completa)
- Solvencia del Impuesto Único Sobre Inmueble extendida por esta Municipalidad.
- Dictamen Sanitario del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.
- Fotocopia de dictamen favorable (dictamen de habitabilidad) de la Comisión Nacional para la Reducción de Desastros CONRED, legalizada
- Dictamen favorable del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales MARN (Resolución y Licencia Ambiental).
- Dictamen favorable del Instituto de Antropología e Historia IDAEH.

**DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.** Toda la documentación técnica deberá presentarse firmada, timbrada y sellada por el profesional responsable.

- Plan de desarrollo de urbanización
- Estudio de movilidad (debe incluir los diseños y costos de las obras propuestas)
- Planos de ubicación y localización
- Plano de distribución de áreas/planta general
- Planta de curvas de nivel
- Detalle de planta de tratamiento de aguas residuales.
- Planta general de sistema de alcantarillado sanitario.
- Planta general de sistema de alcantarillado pluvial. detalla pozos de absorción.
- Planta general de sistema de distribución de agua potable.
- Planta general de sistema de distribución de electricidad.
- Plano detalles de muro perimetral, ganta de ingreso.
- Estudio y ensayo de suelos, valor soporte del suelo expresado en ton/m<sup>2</sup>.
- Detalle de pozo de extracción de agua y sistema potable.
- Presupuesto de inversión, valor directo total.
- Copia digital del proyecto grabado en cd y en formato AutoCAD.
- Constancia de colegiado activo del profesional responsable del proyecto
- Proyecto de Reglamento Interno del Condominio

### CAPITULO IV

#### EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL E INDUSTRIAL

**Artículo 52.** Los planos para edificaciones para uso industrial deberán detallar las instalaciones propias de las actividades que les corresponde. En caso dicha actividad produzca formas de desecho o contaminación que afecta el ambiente deberán especificar el sistema a usar para prevenir, mitigar o eliminar tales efectos. En este sentido la Municipalidad de San Juan Atotenango se reserva el derecho de autorizar o no tales edificaciones, específicamente por razones de localización, no se permitirán en áreas residenciales o con fines de vivienda.

**Artículo 53.** Las edificaciones de uso comercial tendrán uso restringido de acuerdo a lo que dictamine la Municipalidad, en cuanto a su tipo y localización las mínimas deberán estar dotadas de los siguientes requerimientos:

- Cuando una misma edificación tenga uso residencial y comercial, las instalaciones de agua deberán ser separadas para cada una, debiendo para el efecto, colocar obligatoriamente contador para uso comercial.
- Las condiciones de ventilación e iluminación deberán de ser naturales
- Los locales destinados a cafeterías, restaurantes, bar, servicios de comida, deberán de disponer de una batería de servicios sanitarios para hombre y mujeres, debidamente separados y acondicionados, en igual forma deberán de definirse el área de cocina, con ventilación e iluminación natural.

### CAPITULO V

#### DE OTRAS EDIFICACIONES

**Artículo 54.** Las edificaciones destinadas a equipamiento de salud, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la oficina competente del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

**Artículo 55.** Las edificaciones destinadas a equipamiento educativo, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la unidad de investigación y Planificación Educativa del Ministerio de Educación.

**Artículo 56.** Las edificaciones destinadas a equipamientos deportivos, deberán de observar las recomendaciones y normas de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala

**Artículo 57.** Las gasolineras y toda edificación que incluya almacenamientos o depósitos de petróleo y sus derivados están afectos a las disposiciones que para el efecto cuenta el Ministerio de la Defensa Nacional, Ministerio de Energía y Minas y deberán de adjunta las licencias extendidas por dichos organismos en el expediente de solicitud de Licencia de Construcción.

**Artículo 58.** Las edificaciones no residenciales que por el uso a que se encuentran y que a juicio de la Municipalidad sea requerido deberán incluir sistema de protección contra incendios y salidas de emergencia.

**Artículo 59.** Las edificaciones anteriormente identificadas deberán tener los requisitos que la DMP, requiera de conformidad con el sector industrial

NO SE PERMITE  
REPRODUCIR

TITULO III  
NORMAS MINIMAS DE DISEÑO

CAPITULO I  
DISTANCIAS MINIMAS

Artículo 60. En el caso de dejarse patios o espacios libres al frente, fondo y lados de una edificación, las distancias libres mínimas desde la línea de construcción a la alineación municipal y propiedad de terceros en general, deberán ser reguladas por las normas limitativas en altura y las siguientes:

- a. Al Frente: La que fije La Municipalidad de acuerdo con la zona, sector o tipo de lotificación.
- b. Al fondo y a los lados:
  1. Casas de un piso (con ventanas bajas) 2 metros (mínimo)
  2. Casas de un piso (con ventana alta para ventilación de baños o cocinas) 1 metro (mínimo)
  3. Casas de dos pisos (con ventanas) 3 metros (mínimo)
  4. Casas de dos pisos: (con ventanas solo para iluminación) 1 metros (mínimo)
  5. Edificaciones mayores de dos pisos de acuerdo con lo establecido en el Código Civil

Estas disposiciones se refieren a las ventanas que dan a las vecindades.

Artículo 61. Para los efectos de El Reglamento se consideran:

- a. Piezas habitables: Salas en general, despachos y dormitorios.
- b. Piezas no habitables: cocinas, cuartos de baño, lavanderías y planchadores, pasillos, etc.

Artículo 62. En conformidad con lo establecido en el Código Civil, no puede abrirse ventanas o balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino a menos que medie una distancia de tres metros; la distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más saliente de la ventana o balcón y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, en el punto en que dichas líneas se estrechan más, si son paralelas (Artículo 527), salvo el caso de la servidumbre de luz o de vista constituida legalmente (Artículo 517). Tampoco puede tenerse vista de costado y oblicua, sobre la propiedad del vecino, si no hay sesenta centímetros de distancia; la distancia se mide desde la línea de separación de las dos propiedades. No se puede tener ventanas para asomarse o balcones ni otros semejantes voladizos sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades (Artículo 526). El dueño de una pared medianera contigua o finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir las luces a una altura tal, que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda a que da luz, tres metros a lo menos, en todo caso con reja de hierro remolida en la pared y con red de alambre cuyas mallas tengan tres centímetros a lo más (Artículo 524) salvo el derecho del vecino a construir su pared aunque cubra los huecos o ventanas (Artículo 525).

Artículo 63. Los patios que sirvan para iluminar y ventilar piezas habitables tendrán las siguientes dimensiones mínimas, en relación con las alturas de los muros que las limiten:

ALTURA	DIRECCIONES	AREAS
Hasta 4 metros	1.50 x 3.00 Mts.	4.5 M2.
Hasta 7 metros	2.00 x 3.60 Mts.	7.2 M2.
Hasta 10 metros	2.50 x 4.00 Mts.	10 M2.

Para alturas mayores, la menor dimensión del patio en cualquier sentido deberá ser un tercio de la altura de los muros. En general, el lado de patio mínimo será de 2 metros.

Los patios que sirvan para iluminar y ventilar piezas no habitables tendrán las siguientes dimensiones mínimas, en relación con la altura de los muros que los limiten:

ALTURA	DIMENSIONES	AREAS
Hasta 4 metros	1.50 x 2.00 Mts.	3.00 M2.
Hasta 7 metros	1.50 x 2.25 Mts.	4.50 M2.
Hasta 10 metros	2.40 x 2.50 Mts.	6.00 M2.

Para alturas mayores, la menor dimensión del patio en cualquier sentido deberá ser por lo menos un sexto de la altura de los muros.

Artículo 64. Cuando la ventana de alguna habitación principal dé a un patio, al mínimo de éste será de 2 metros cuando se trate de una construcción nueva y cuando la extensión del predio lo permita.

Artículo 65. Los patios cubiertos con materiales traslucidos deberán tener una superficie de ventilación de por lo menos 1/6 del área del patio.

CAPITULO II  
DIMENSIONES MINIMAS DE HABITACIONES Y VENTANAS

Artículo 66. Todos los ambientes de una edificación deberán estar dotados de luz y ventilación natural, por medio de puertas y ventanas, las rejas, puertas con persianas, claraboyas, tragaluces u otras formas equivalentes, podrán utilizarse en determinados casos, a juicio de la DMP.

Artículo 67. Toda construcción debe contar como mínimo con un parqueo interior, para evitar que los vehículos se estacionen en la calle. En caso de edificaciones comerciales o industriales, deben contar con cuantos parqueos internos sean necesarios para evitar que los visitantes o trabajadores se estacionen en la vía pública. Esto será obligatorio salvo casos de excepción por razones de espacio, especialmente para pequeñas construcciones y que la dirección municipal de planificación resuelva lo contrario.

Artículo 68. El área de las piezas habitables en edificaciones del tipo A, B, C y D, según el Artículo 33 de El Reglamento, no deberá ser menor de 10 metros cuadrados; la altura no podrá ser menor de 2.60 metros, que también será la altura libre mínima permitida para el resto de los ambientes (Piezas habitables y no habitables); únicamente en garaje o "carport" podrá tener una altura menor, que será de 2.20 metros como mínimo.

Artículo 69. Sin perjuicio del artículo anterior, se permitirá la construcción de viviendas, a criterio de la DMP, constituidas por una pieza habitable con un área mínima de 36 metros cuadrados, la que deberá tener anexos locales para baño (2.00 metros cuadrados de área como mínimo), estos anexos tendrán respectivamente, como mínimo, los siguientes muebles de servicio: Estufa o poyo, fregadero, inodoro o escusado, lavador y ducha.

Artículo 70. En general, se recomiendan las siguientes superficies mínimas para edificaciones de los tipos A, B, C y D (Artículo 33 del Reglamento):

- a) Lado menor de sala o comedor y sus combinaciones: 3.25 metros
- b) Lado menor de dormitorio: 3.25 metros
- c) Lado menor de dormitorio de servicio: 2.10 metros
- d) Superficie mínima dormitorio de servicio: 5.50 M2.
- e) Lado menor de baño: 0.90 metros.
- f) Superficie mínima de baño principal: 3.30 M2.
- g) Superficie mínima de baño de servicio: 1.60 M2.
- h) Lado mínimo de cocina: 1.50 metros, libre.
- i) Ancho mínimo de pasillos: 1.20 metros, libre.

Artículo 71. Las piezas habitables tendrán las siguientes áreas mínimas de iluminación y ventilación:

- a) Área de iluminación: 15 % de la superficie del piso
- b) Área de Ventilación: 50 % del área de iluminación.

Artículo 72. Las piezas no habitables tendrán las siguientes áreas mínimas de iluminación y ventilación:

- a) Área de iluminación: 5 % de la superficie del piso;
- b) Área de ventilación: 100 % del área de iluminación.

Artículo 73. En tanto no exista un manual que defina la normativa en el diseño arquitectónico de áreas residenciales, se podrán utilizar como apoyo los requisitos arquitectónicos establecidos en las normas de planificación y construcción para casos proyectados del FHA. Siempre y cuando no contravengan a lo estipulado en este Reglamento.

CAPITULO III  
CORREDORES, BARANDALES, ESCALERAS

Artículo 74. El ancho de los pasillos o corredores de una edificación nunca será menor de un metro veinte centímetros.

Artículo 75. La altura mínima de los barandales de una edificación será como sigue:

- a. 0.90 metros en los primeros dos pisos (a partir del suelo)
- b. 1.00 metro en los pisos restantes.

Artículo 76. Las edificaciones tendrán siempre escaleras aunque tengan ascensores; las escaleras irán desde el piso más alto hasta el nivel más bajo del suelo dentro del edificio; el ancho mínimo permisible de escalera es de 1.20 metros; en edificaciones de varios pisos el ancho mínimo permisible en escaleras será 1.20 metros principiando por el piso más alto; de allí hacia abajo irá aumentando a razón de 0.10 metros de anchura por cada piso; las huellas netas de los escalones no serán menores de 0.28 metros y las contra huellas no mayores de 0.18 metros.

Artículo 77. Para edificios de cuatro plantas o más, deberá proyectarse y construirse por lo menos un ascensor con capacidad mínima para cinco personas. Para ascensores, los planos de construcción que se presenten a La Municipalidad deberán adjuntarse las especificaciones, de velocidad, capacidad y número de los ascensores, entre otros.

Artículo 78. Cuando el diseño demuestre la funcionalidad de los ambientes, o cuando las dimensiones del predio, legalmente inscrito, no permita llenar a cabalidad los requisitos exigidos en este capítulo y los anteriores, la DMP, previo estudio exhaustivo de cada caso, pondrá en conocimiento del Concejo Municipal, para que exima el cumplimiento de aquellos requisitos que así estime conveniente.

CAPITULO IV  
AGUAS Y DRENAJES

Artículo 79. Cuando en una edificación se utilice agua proveniente de pozos o nacimientos propios, ajenos a la red de servicio público, bajo ninguna circunstancia se permitirá la interconexión con los circuitos de agua provenientes del servicio público. La persona individual o jurídica será la responsable directa de mantener y preservar estas fuentes, en el caso de pozos, se deberán garantizar los mecanismos de recarga de los acuíferos explotados. Adicionalmente se deberá prever la descontaminación del agua de la fuente propia, por medio de un sistema adecuado de cloración o cualquier otro sistema de potabilización.

Artículo 80. Cuando no exista red de drenajes municipales o no se permita la conexión a la misma (para el caso de urbanizaciones), las aguas servidas deberán ser descontaminadas por medio de sistemas de tratamiento adecuados y posteriormente podrán ser conducidas a pozos de absorción o infiltración, debiendo obligadamente darle el tratamiento previo para evitar contaminar el manto freático.

Artículo 81. El agua de lluvia de los techos de una edificación podrá ser evacuada a la calle, siempre que se haga por medio de tubos colocados bajo la banqueta o introducirse a pozos de absorción ubicados en el interior de los predios.

TITULO IV  
DISPOSICIONES URBANISTICAS

CAPITULO I  
INDICES

Artículo 82. INDICES:

- INDICE DE OCUPACIÓN: es la relación entre área de techos y área de terreno.
- INDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es la relación entre área de construcción a ocupar o habitable y el área de terreno.
- LOS LOTES DE CONDOMINIOS Y RESIDENCIALES SERAN COMO MINIMO DE 8.00x20.00 metros O SU EQUIVALENTE EN AREA.

Para el cálculo de las áreas tanto cubiertas como libres, se considerarán los siguientes porcentajes de acuerdo al destino de la construcción y su ubicación dentro del municipio.

a) Vivienda Unifamiliar

Descripción	Índice ocupación	Índice construcción
Vivienda Urbana	0.80	1.70
Residenciales y Lotificaciones	0.70	2.00
Condominios	0.60	2.00

b) Edificaciones (1 o 2 niveles)

Descripción	Índice ocupación	Índice construcción
Hoteles	0.60	3.00
Vivienda en Propiedad Horizontal	0.60	3.00
Oficinas	0.70	4.00
Locales Comerciales	0.60	2.00
Estacionamientos en Sótano	0.95	2.00
Centros de Aprendizaje	0.70	2.00
Centros Sociales para Reuniones	0.60	2.00

c) Edificios (3 niveles)

Descripción	Índice Ocupación	Índice construcción
Hoteles	0.50	2.00
Vivienda en Propiedad Horizontal	0.70	5.00
Oficinas	0.70	3.00
Locales Comerciales	0.70	1.50
Estacionamientos en Sótano	1.00	2.00
Centros de Aprendizaje	0.70	3.00
Bodegas	0.60	0.60
Industrial	0.60	0.60

## CAPÍTULO II ALINEACIONES Y RASANTES

**Artículo 83.** La modificación o arreglo del frente de una edificación existente, exceptuándose pintura y trabajos del retoque o repello, requerirá la confirmación de la antigua alineación o bien la fijación de la nueva, según lo establecido por El Reglamento.

**Artículo 84.** Corresponde a La Municipalidad la ordenación urbana, fijando la alineación, línea de fachada, gabarito permisible, ochavos y rasantes de las calles, avenidas, parques, plazas y en general áreas de uso público que se encuentren dentro de su jurisdicción.

**Artículo 85.** Toda actividad de construcción, ampliación, modificación y reparación de una edificación, deberá sujetarse en todo a la alineación municipal, la línea de fachada, el gabarito permisible y el ochavo correspondiente; por ningún motivo se permitirán construcciones fuera de la alineación y de la línea de fachada, salvo las previstas como excepción que se encuentren fuera de la línea de fachada, pero siempre dentro de la propiedad del vecino.

**Artículo 86.** En las zonas o secciones en que la alineación coincide con la línea de fachada no se permitirá salientes de la alineación municipal mayores del 5 % del ancho de la acera y en ningún caso mayores de 10 centímetros; se exceptúan las marquesinas, permitiéndose una por edificación, con un ancho máximo de 0.50 metros menor que la acera y una altura total de 0.40 metros, siempre y cuando esté construida a una altura no menor de 3.00 metros sobre el nivel de la acera; en edificios de esquina las marquesinas, en ningún caso, podrán sobresalir del límite de su alcance (ya establecido por el presente artículo) y no se permitirá que las marquesinas, o cualquier tipo de alero, viertan sus aguas sobre la acera o vía pública. Se prohíbe terminantemente colocar barandas metálicas, de mampostería o cualquier otro material pétreo sobre la línea de las marquesinas cuando superen las dimensiones arriba indicadas.

**Artículo 87.** En ningún caso se permitirá la construcción de balcones o cualquier tipo de salientes, fuera de la alineación municipal.

**Artículo 88.** Las edificaciones de esquina se deberán construir obligatoriamente, dejando un ochavo libre en todos los pisos de la edificación, el que no podrá ser menor de 2.00 metros de radio; no se permitirá salidas de vehículos en los ochavos, ni otros accesos, cualesquiera que sean.

**Artículo 89.** Toda edificación que se construya o se haya construido fuera de la alineación municipal se considera como invasión a la vía pública, quedando el propietario obligado a demoler la parte construida dentro del derecho de vía de la calle o avenida de que se trate, en el plazo fijado por la DMP; en caso de no hacerlo se procederá con orden del Juez de Asuntos Municipales, a la demolición, sin perjuicio de las sanciones correspondientes que determina el Reglamento y a costas del propietario.

**Artículo 90.** Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banqueta que circunda el frente y lados de su propiedad, las que deberán tener un ancho mínimo de noventa centímetros (0.90 cm.). No se autorizará ninguna licencia de construcción que no incluya la construcción de aceras, las cuales son de uso público, destinadas exclusivamente para fines peatonales, salvo disposición del Concejo Municipal en beneficio del bien común. Cuando un vecino no cumple con construir la acera, lo hará La Municipalidad a costa del vecino. El área de banqueta será de uso común.

**Artículo 91.** En construcciones de edificios de tres metros de altura, deberá especificarse el sistema de protección de obra, el sistema de protección a predios o edificaciones vecinas, y deberá ser presentado para su aprobación, conjuntamente con los juegos de planos de la obra.

**Artículo 92.** Los vecinos cuyas propiedades colinden o sean atravesadas por algún cauce o río, tienen totalmente prohibido obstaculizar de cualquier forma el cauce y estarán obligados a prestar todo tipo de colaboración, cuando La Municipalidad o cualquier otra entidad específica emprendan obras de mitigación, prevención, mejoramiento o saneamiento en los mismos. En caso que sea el propietario quien por su cuenta realice tales obras deberá contar previamente con autorización de La Municipalidad para determinar la correcta alineación.

**Artículo 93.** Toda construcción debe contemplar como mínimo un parqueo interior, para evitar que los vehículos se estacionen en la vía pública. En caso de edificaciones comerciales o industriales, deben hacerse cuantos parqueos internos sean necesarios para evitar que los visitantes o trabajadores se estacionen en la vía pública.

## CAPÍTULO III ALTURAS MÁXIMAS

**Artículo 94.** En zonas en donde la línea de fachada y gabarito coincidan con la alineación y los edificios cubran totalmente los frentes de las manzanas, la altura máxima de una fachada en una edificación, medida a partir del pavimento de vía pública, será como sigue:

a. En calles de anchura menor de 6 metros, de alineamiento a alineamiento, la altura máxima de la fachada será de 10 metros.

b. En calles de anchura mayor de 6 metros, de alineamiento a alineamiento, la altura máxima de la fachada se determinará por la fórmula:

$$A = 1.5 B + 3$$

$$A = \text{Altura de la fachada}$$

$$B = \text{Ancho de la calle}$$

A y B se expresan en metros.

c. En predios de esquina de dos vías de diferente ancho, la altura máxima se determinará de acuerdo con la vía de ancho mayor y continuará hacia la vía de ancho menor, a una distancia al ancho de esta última.

**Artículo 95.** Se exceptúan del artículo anterior aquellas edificaciones en que no se ocupe más que una parte del frente del predio, en cuyo caso la DMP determinará la altura más conveniente de acuerdo al área que se deje libre en el frente.

**Artículo 96.** Cualquier punto de una edificación que esté más alto que la fachada, exceptuándose antenas, estas de cualquier tipo, o pararrayos, deberá someterse a las limitaciones de la fórmula del inciso b) y en este caso, "B" se substituirá por la distancia del punto considerado a la alineación de la vía en el lado opuesto a la edificación de que se trate.

**Artículo 97.** En aquellas edificaciones cuya línea de fachada deba retroceder de la alineación municipal con el objeto de dejar áreas de jardín, estacionamiento de vehículos o cualquier otro objetivo, se podrá construir verjas siempre que el macizo de las mismas no pase de 1.60 metros de alto y el ancho de sus contrafuertes no sea mayor de 0.25 metros.

## CAPÍTULO IV

### DEL USO DE LA VÍA PÚBLICA

**Artículo 98.** Será permitido depositar materiales en la vía pública, exclusivamente frente al predio en donde se ejecute una obra, únicamente cuando sea para operaciones de carga y descarga y toda vez que:

- Los materiales sean totalmente retirados en un plazo no mayor de 24 horas.
- No se ocupará más de un cuarto del ancho de la pista de rodadura y como máximo un ancho de 2.00 metros
- No se ocupará la acera de tránsito de peatones.
- No se obstruirá la parte de la calle destinada al paso de agua de lluvia y si fuera necesario se colocarán plataformas que sirvan de puente.
- De ninguna manera se obstruirán tragantes o cualquier instalación de drenajes.
- La tierra procedente de excavaciones y materiales, o basura, será removida a diario y tan rápidamente como se acumule, cuando tales materiales sean secos y produzcan polvo, deberán mantenerse húmedos.
- Se colocará la debida señalización para evitar accidentes.

**Artículo 99.** Previo a la descarga de materiales al frente de los predios debe solicitarse el permiso correspondiente por escrito, ante la DMP con cuarenta y ocho horas (48) de anticipación. El material resultante de demoliciones y escombros no debe permanecer más de veinticuatro horas (24) al frente de las áreas de trabajo.

**Artículo 100.** Para el transporte de la tierra procedente de excavaciones y materiales de desecho, o basura, deberá realizarse cuidadosamente evitando su esparcimiento en la vía pública mientras sean transportados, cualquier perjuicio causado será responsabilidad del Ejecutor y el Propietario. Debiendo notificar a la DMP el lugar de disposición final de todo tipo de desecho.

**Artículo 101.** Queda terminantemente prohibido realizar mezcla o concreto sobre el adoquín, asfalto o pavimento, instalado en la vía pública, debe realizarse utilizando parihuelas o cualquier otro recipiente que garantice que la mezcla realizada no entre en contacto con la superficie de rodadura. Posterior a la actividad el área quedará limpia y libre de concreto, residuos de mezclas, materiales de construcción, ripio, basura u otros, bajo ningún motivo se permitirá el escurrimiento del agua de lavado sobre la vía pública.

**Artículo 102.** Para cerrar las calles o avenidas en donde se realizará cualquier fundición se deberá contar con el permiso respectivo otorgado por el juzgado de asuntos municipales. El cual será tramitado por el interesado, quien notificará de enterado a la DMP de lo resuelto por el juzgado de asuntos municipales. El interesado deberá presentar la solicitud por lo menos quince días hábiles de anticipación o el tiempo suficiente para el trámite respectivo.

Importante  
DMP y  
Lugo JAM

Importante  
vehículos

Material de  
construcción

Artículo 103. Quienes contravengan las disposiciones del artículo anterior, serán sancionados según lo prescribe el Reglamento.  
Artículo 104. Se prohíbe el uso, construcción o instalación de cualquier elemento, en las áreas peatonales para realizar cualquier tipo de actividades de carácter fijo o temporal, que interrumpa o dificulte la libre circulación peatonal.  
Artículo 105. No se permite el uso para estacionamientos parciales o totales sobre el área de acera, la cual es propiedad municipal.  
Artículo 106. La instalación de anuncios tipo rótulos y vallas publicitarias en vías urbanas, extraurbanas y similar, deberán de registrarse a la ley de vías urbanas, extraurbanas y similares, decreto 34-2003 del Congreso de la República de Guatemala, publicado en el Diario Oficial, el veintiséis de junio de dos mil tres, y a las ordenanzas vigentes.

## CAPITULO V

### ANDAMIOS Y VALLAS

Artículo 107. Es obligatoria la colocación de vallas, andamios e instalaciones de seguridad para prevenir y proteger al peatón, al trabajador, a terceros y a propiedad ajena, de posibles accidentes que se originen por la ejecución de trabajos de excavación, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de una edificación. La omisión de lo anterior, es responsabilidad directa y solidaria del propietario del inmueble, de la obra y del ejecutor de la misma.  
Artículo 108. Las vallas y andamios que es obligatorio colocar hacia la vía pública, deberán dejar libre por lo menos la mitad de la acera y en ningún caso ocuparán más de un metro del ancho de la misma.  
Artículo 109. En toda edificación de más de dos pisos deberá proyectarse el andamiaje y elaborarse un plano de su construcción, detallándose las diferentes secciones y tipos de uniones de las piezas a usarse; este plano deberá ser autorizado por la DMP, adjuntándose a los planos de la obra.  
Artículo 110. Todo predio que carezca de edificación o construcción alguna deberá estar circulado con un cerco cuya altura mínima será de un metro con ochenta centímetros, siendo obligación del propietario darle el mantenimiento y limpieza adecuada, para evitar focos de contaminación para la población. Por la infracción a lo dispuesto en este artículo, se impondrán las sanciones que regula el Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República y el Juez de Asuntos Municipales señalará al propietario, un plazo no mayor de treinta días para que cumpla con la circulación, mantenimiento y limpieza del predio y su incumplimiento se considerará como una infracción.

## TITULO V DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

### CAPITULO I INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN

Artículo 111. La Dirección Municipal de Planificación, está bajo la dirección del Concejo Municipal.

Artículo 112. Son atribuciones y obligaciones del director de la dirección municipal de planificación, además de las establecidas en el código municipal:

- Dirigir el correcto y eficiente funcionamiento de la DMP, velando porque cada una de las secciones y empleados que la integran cumplan fielmente sus obligaciones, con estricto apego a la ética, el Reglamento, las ordenanzas municipales y las leyes de la República.
- Cumplir y hacer cumplir el Reglamento y todas aquellas ordenanzas municipales que estén dentro de su jurisdicción.
- Disponer, dentro de su competencia, todo lo que se refiera al mejoramiento de la DMP.
- Representar a la DMP ante personas o autoridades.
- Emitir ORDEN DE SUSPENSIÓN DE TRABAJOS en una obra, en forma inmediata, cuando el caso de incumplimiento así lo justifique; vigilar que se cumpla y autorizar la reanudación de los trabajos cuando se haya cumplido con todos los requisitos, de acuerdo con el Reglamento.
- Establecer las disposiciones organizativas dentro de la DMP, para el logro de su mejor funcionamiento;
- Ejecutar todas las disposiciones del Concejo Municipal, y de la Alcaldía, que conciernen a la DMP.
- Dar el Visto Bueno a todo documento expedido por la DMP.
- Coordinar el trabajo de las distintas Secciones de la DMP.
- Citar a su Despacho al Planificador, el Ejecutor y el Propietario de una edificación, para tratar los asuntos que se refieran a dicha edificación. Los citados están obligados a concurrir a la DMP pero estas citaciones y juntas no impedirán necesariamente la suspensión de las obras.
- Todo aquello que, dentro de su competencia, tienda al logro de un eficiente y cada vez mejor servicio de la DMP, el fiel cumplimiento del Reglamento y las ordenanzas municipales.

Artículo 113. La DMP ejercerá una inspección constante y estricta vigilancia, a efecto de que no se lleven a cabo obras sin licencia, para lo cual tendrá un Cuerpo de Supervisores o Inspectores de obras, quienes deberán estar planamente identificados y cuya función consistirá principalmente en vigilar que la obra se ejecute en estricto acuerdo con los planos autorizados.

Artículo 114. La DMP llevará una Tarjeta de Control para cada obra a la que se conceda licencia, en la cual el Supervisor o Inspector anotará cronológicamente, en cada visita, los resultados de las mismas, sus observaciones, indicaciones, órdenes de corrección, etc. Cada anotación deberá ser firmada por el Supervisor o Inspector y "de enterado" por el Ejecutor o su representante. Las tarjetas constituyen prueba.

Artículo 115. El Ejecutor, El Propietario y quienes de ellos dependan en una obra, quedan obligados a prestar toda su colaboración a los Supervisores e Inspectores de Obras en el desempeño de sus funciones, facilitando el acceso a las obras y teniendo a la mano; planos y licencias, muestra de material, etc.

Artículo 116. Cuando un Supervisor o Inspector de Obras encontrare que una obra no se ejecuta de acuerdo con los planos autorizados, deberá emitir una Orden de Corrección, la cual tendrá la forma que determine el Reglamento Interior, fijando un plazo razonable para el cumplimiento de la Orden, la que será entregada en la obra a la persona responsable de la misma, dejando allí mismo una copia para el Ejecutor y el Propietario; otra copia deberá archivarla para control, asentándose en el Libro de Inspecciones la relación correspondiente. El receptor de una Orden de Corrección firmará de enterado en la casilla correspondiente. El Supervisor o Inspector, en futuras visitas, deberá hacer constar el cumplimiento de la Orden.

Artículo 117. Si el Ejecutor o el Propietario no estuvieren conformes con una Orden de Corrección, deberán recurrir al director de la DMP quien, en definitiva, resolverá la cuestión ya sea ratificando la Orden, modificándola o dejándola sin efecto.

Artículo 118. Vencido el plazo dado para una Orden de Corrección, ésta deberá haberse cumplido, salvo razones plenamente justificadas en contrario, a juicio de la DMP. Si vencido el plazo dado la Orden no hubiere sido cumplida, o manifiestamente se desatcare, el Supervisor o Inspector deberá informarlo al director de la DMP quien deberá intervenir a efecto de que la orden sea cumplida y, en su caso, emitir orden de Suspensión de Trabajos, cursando el expediente al Juzgado de Asuntos Municipales para las otras sanciones correspondientes, la obra no podrá reanudarse hasta que, ventilado el asunto, el director de la DMP autorice por escrito la reanudación de los trabajos.

Artículo 119. En cualquier caso en que una Orden de Suspensión de Trabajos fuere desacatada, el director de la DMP podrá recurrir a la Policía Municipal para hacer cumplir la Orden; la Policía deberá prestar toda su colaboración a la DMP para el cumplimiento de sus funciones. En caso de hacer cumplir la orden, podrá pedir el apoyo de otras autoridades.

Artículo 120. En el caso de que durante la ejecución de una obra se deseara efectuar cambios a lo aprobado y autorizado por la DMP en los planos respectivos, deberá procederse de la manera siguiente:

- Cambios de menor importancia (que no afecten mayormente la distribución y que de ninguna manera afecten la estructura de la edificación): el ejecutor o el propietario deberán solicitar autorización al supervisor para verificar el o los cambios deseados. El Supervisor que autorice un cambio lo hace bajo su responsabilidad, debiendo anotarlo en el libro de Inspecciones y en la tarjeta de control respectiva.
- Cambios de mayor importancia: el ejecutor o el propietario deberán solicitar autorización por escrito al director de la DMP, para efectuar los cambios deseados. El director de la DMP, consultará con el Concejo Municipal, quien acordará.
  - Aceptar la inclusión, en los mismos planos ya autorizados, de los cambios propuestos.
  - Pedir nuevos planos de acuerdo con los cambios si se tratare de cambios de mucha importancia en el proyecto original, se deberá cumplir con nuevo trámite llenando todos los requerimientos de la licencia original, abonándose al costo de la nueva licencia el valor ya pagado por la licencia anterior. En el caso de que la primera costare más que la última, la DMP no efectuará devoluciones de dinero.

Artículo 121. Por ningún motivo podrá negarse el acceso a una obra a los Inspectores y Supervisores Municipales. Quienes contravengan esta disposición serán sancionados drásticamente, de acuerdo con el Reglamento.

## CAPITULO II

### INSPECCIÓN FINAL Y PERMISO DE OCUPACIÓN

Artículo 122. Cuando los trabajos de una obra lleguen a su fin, los interesados solicitarán a la DMP la inspección final, debiendo efectuarla el Supervisor a cargo, consignando el resultado en la tarjeta de inspección. En caso de inconformidad con lo encontrado, en la tarjeta deberá consignarse las razones y los órdenes de corrección que se emitan al respecto; si todo se encontrare en orden y así se hiciera constar en la tarjeta, y previa devolución de la licencia respectiva, los interesados podrán solicitar al director de la DMP el Permiso de Ocupación de la edificación.

Artículo 123. Con vista del acta de la inspección final, habiendo sido ya devuelta la licencia respectiva, y siempre que todo se encontrare a satisfacción, el director de la DMP expedirá el permiso de ocupación exclusivamente para los fines para los que se haya solicitado la licencia, quedando expresamente prohibido ocupar una edificación antes de haber obtenido tal permiso, o para otro fin del autorizado. El director de la DMP podrá recurrir a la Policía Municipal si se pretendiera ocupar una edificación sin su correspondiente permiso, o para fin distinto del solicitado. El permiso de ocupación para viviendas construidas en serie se dará cuando el jefe del Proyecto de la Compañía Constructora, o su representante, acompañado por el futuro adquirente de la casa se presenten a la DMP, donde adjunto al permiso de ocupación se le entregará el ejemplar correspondiente de Normas y Especificaciones de Materiales. Se hará saber a las compañías constructoras que este requisito deberá ser previo a la formalización de contratos entre la compañía constructora y los adquirentes. El no cumplimiento de este párrafo hará acreedora de sanción a la compañía constructora; y si fuere reincidente, la DMP denegará las licencias futuras a la compañía constructora.

Artículo 124. La DMP podrá otorgar permiso de ocupación de una parte de una edificación ya concluida, en tanto se prosiguen los trabajos en la parte restante.

207/2013

Inspección

**Artículo 125.** Por ningún motivo se ocupará una edificación para fines diferentes a los declarados en la solicitud de licencia, a menos que otros fines a que se desee destinar la obra, a juicio de la DMP, sean compatibles con el tipo de edificación, la zona en que se halle situada, el interés general y la salud del vecindario.

**Artículo 126.** Cuando una edificación se usare para fines diferentes a los consignados en el Permiso de Ocupación y tales fines fueren incompatibles con el tipo de edificación, la zona en que se halle situada, el interés general y la salud del vecindario, etc., El director de la DMP, sin perjuicio de las medidas de orden inmediato que a su criterio proceda tomar, señalará a el propietario, para que regule su situación, un plazo no mayor de 10 días hábiles a contarse desde la notificación, sin perjuicio de las sanciones que el Reglamento determina.

**Artículo 127.** Cuando los trabajos de una construcción hayan concluido, los interesados deberán proceder a la devolución de la licencia en un plazo máximo de cinco (5) días, para lo cual la DMP realizará una inspección final con el objeto de verificar si la obra se ejecutó en su totalidad y de acuerdo a lo autorizado en la licencia respectiva.

### CAPITULO III

#### NORMAS MINIMAS DE SUPERVISIÓN

**Artículo 128.** En la supervisión de una edificación, el Supervisor deberá comprobar que:

- a. El trazo de la edificación está en todo de acuerdo con la alineación fijada por la DMP, la cual deberá respetarse estrictamente.
- b. Las excavaciones llevadas a cabo están de acuerdo con los planos autorizados en lo que respecta al lugar y dimensiones, resistencia del terreno, colas, etc.
- c. El refuerzo en zapatas y cimientos en general, soleras y dinteles, vigas y losas, deberá estar colocado en la cantidad y en el lugar exacto en que lo precisen los planos autorizados y con los recubrimientos debidos en cada caso; la inspección del armado de cualquier fase de la construcción deberá hacerse cuando el refuerzo ya esté colocado en su lugar en el encofrado o formaleado y antes de proceder a fundir el concreto; en losas y vigas deberá tenerse especial cuidado en revisar las formaleas para que a la hora de fundir no se produzcan hundimientos o deformaciones; los recubrimientos, anclajes, traslapes y dobles de las barras de refuerzo, deberán revisarse cuidadosamente para que se ajusten en todo a los planos autorizados. Para el logro de toda esa verificación, el Supervisor deberá ponerse de acuerdo con el Ejecutor o su representante, haciéndolo constar en el Libro de Inspecciones, a modo de programar las inspecciones oportunamente. Ningún armado deberá cubrirse antes de ser revisado por el Supervisor, consignándolo así en el Libro de Inspecciones respectivo. Cuando se contraviniera esta última disposición y siempre que el caso lo haga necesario, el Ejecutor podrá ser obligado a demoler lo que fue construido, sin previa revisión.
- d. Toda instalación de plomería, alcantarillado, tuberías de agua, fosas sépticas, pozos de absorción, etc., deberá estar en el lugar y ser de las dimensiones especificadas por los planos autorizados.
- e. Antes de quedar cubierta la red eléctrica, deberá estar en todo acorde con los planos autorizados.
- f. Las superficies que habrán de cubrirse con repellos, caridos, yeso, estuco, madera, etc., deberán estar totalmente terminadas.
- g. En el levantado de paredes se deberá mantener la verticalidad y cuidar que no ocurran desplomes; si esto último ocurriera o hubiere peligro de que ocurra, deberá demolerse lo levantado.
- h. Por ningún motivo deberán estar colocadas bajadas de agua dentro de una columna; aceptándose tal situación únicamente si el tubo de bajada es de acero o cualquier otro material cuya resistencia unida al concreto, forme una columna mixta de igual o mayor resistencia que la especificada.
- i. La inspección final se dedicará con especial preferencia a los acabados en general, detalles y trabajos finales no comprendidos en las inspecciones anteriores.

### CAPITULO IV

#### EDIFICACIONES INSEGURAS O PELIGROSAS

**Artículo 129.** El Propietario de una edificación cualquiera, está en la estricta obligación de mantenerla en perfecto estado, para garantizar la seguridad, de vidas y bienes de las personas que la habiten o de terceros; así como la salud y tranquilidad del vecindario. Cualquier vecino podrá solicitar la intervención de la DMP cuando considere que una edificación constituye un peligro por ruina o desperfecto.

**Artículo 130.** La DMP ordenará la inspección de las edificaciones o parte de las mismas de reciente o antigua construcción, que se presuman dañadas, inseguras o peligrosas. En caso de comprobarse la inseguridad, se tomarán de inmediato las medidas que sean necesarias para que tales edificaciones dejen de constituir un riesgo para la seguridad de vidas y bienes, la salud y tranquilidad de las personas.

**Artículo 131.** Para los efectos de El Reglamento, se consideran edificaciones inseguras o peligrosas todas aquellas que adolezcan del respaldo técnico calificado de cualquiera de las siguientes:

- a. Que no sean estructuralmente estables para los fines a que se destinan.
- b. Que constituyan riesgo de incendio.
- c. Que no tengan salidas adecuadas y en número suficiente.
- d. Que constituyan riesgo para la salud.
- e. Que por falta de mantenimiento hayan caído en desuso, abandono o desmantelamiento.
- f. Cualquiera otra razón que las haga peligrosas para la seguridad de vidas y bienes, así como para la salud y tranquilidad de sus ocupantes o de terceras personas.

**Artículo 132.** Toda edificación calificada por la DMP como insegura o peligrosa, será declarada inmediatamente como "amenaza pública" y en consecuencia, deberá ser desocupada, reparada, rehabilitada, demolida o removida, de acuerdo con las normas al efecto establecidas por el Reglamento.

**Artículo 133.** Comprobada la inseguridad o peligro de una edificación, la DMP - por escrito y con aviso de recepción, o por cualquier otro medio legal autorizado - hará la notificación que corresponda a el Propietario, determinando las medidas que deban tomarse y el plazo para realizarlas, el cual se contará a partir de la fecha de notificación y será establecido por la DMP, según el caso.

**Artículo 134.** La DMP ordenará colocar en cada entrada de la edificación declarada "amenaza pública" un aviso en que se lea: "PROHIBIDA LA ENTRADA INSEGURO Y PELIGROSO". Dicho aviso deberá permanecer colocado hasta que las reparaciones, demolición y remoción de la edificación se hayan terminado, y no podrá ser retirado sino con orden escrita de la DMP. Solamente se autorizará la entrada al personal encargado de las reparaciones o demolición.

**Artículo 135.** En caso de que el Propietario faltare, se negare o rehusare cumplir la orden de reparar, rehabilitar, demoler o remover la edificación o las partes de la misma declaradas inseguras, la Dirección Municipal de Planificación, realizará la operación a costa del Propietario, sin perjuicio de las sanciones correspondientes y que determinará el Reglamento.

### CAPITULO V

#### DE LAS DESMEMBRACIONES

**Artículo 136.** Toda desmembración de inmuebles ubicados dentro de los perímetros del municipio de San Juan Atotenango, deberá ser autorizada por el Juez de Asuntos Municipales; para el efecto el propietario del inmueble deberá acompañar los documentos que se indican a continuación, tomando como base las disposiciones de la Ley de Parcelamientos Urbanos, decreto número 1427 del Congreso de la República de Guatemala, artículos tres y cuatro.

**Artículo 137.** Requisitos para solicitud de desmembración:

- a) Solicitud dirigida al Juzgado de Asuntos Municipales, que contenga datos completos del propietario y comprador, (dirección, DPI, NIT, número de teléfono), dirección exacta del inmueble a desmembrar, nombre de los colindantes y medidas, número de finca, folio y libro del inmueble, petición clara y precisa de la desmembración.
- b) Fotocopia del documento personal de identificación del comprador y vendedor, o representantes legales.
- c) Boleto de omato del propietario y comprador, adquiridos en la municipalidad de San Juan Atotenango.
- d) Solvencia municipal del propietario del inmueble a desmembrar.
- e) Certificación reciente del Registro General de la Propiedad, del inmueble a desmembrar.
- f) Fotocopia del acta notarial de acreditación del representante legal.
- g) Fotocopia del testimonio de la escritura de la finca matriz a desmembrar.
- h) Plano de fracción a desmembrar.
- i) Constancia catastral del bien inmueble si fuera de naturaleza urbana.

Bajo ningún concepto se aceptará, ni se dará trámite al expediente que no cumple con los requisitos anteriores. Presentado el expediente el juzgado de asuntos municipales señalará fecha y hora para la medición, debiendo resolver en un plazo no mayor de quince días hábiles.

**Artículo 138.** Toda autorización de desmembración deberá pagar en receptoría municipal ciento cincuenta quetzales, en concepto de tasa municipal, monto que podrá ser modificado por Concejo Municipal.

**Artículo 139.** En las zonas o sectores que sean necesarias, La Municipalidad fijará el frente mínimo de lotes.

**Artículo 140.** El área mínima de fincas, lotes o solares será determinado según las zonificación donde se localice el proyecto, y la municipalidad fijará el frente mínimo.

**TITULO VI  
TASA MUNICIPAL DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y ALINEACIÓN**

**CAPITULO UNICO**

**Artículo 141.** La Municipalidad cobrará a los propietarios por la alineación de sus terrenos, una cantidad establecida por metro lineal. Cuando se exienda una licencia de construcción, el interesado deberá pagar a La Municipalidad, además del costo de la licencia, el valor correspondiente a la alineación.

**Artículo 142.** El municipio está obligado a ejercer el control de toda urbanización, construcción, ampliación, reparación, modificación, cambio de uso, o demolición de edificaciones. Por la prestación de este servicio, que incluye la inspección municipal, se cobrará un porcentaje sobre el valor directo e indirecto de la construcción (mano de obra, maquinaria y equipo, administración, utilidades, plusvalía e impuestos).

**Artículo 143.** El costo de la obra se determinará con base en la declaración bajo juramento que por escrito presente el interesado, la cual debe ser aprobada por la DMP, según la tabla de tasas contenidas en el artículo ciento cuarenta y cuatro del presente reglamento. En caso de no coincidir el valor presentado por el requirente y no satisfacer lo esperado, el ingeniero evaluador municipal ajustará el precio justo a través del peritaje técnico y por lo tanto no se otorgará la licencia de construcción y La Municipalidad presentará la denuncia por perjurio y falsedad ideológica ante los órganos jurisdiccionales correspondientes.

**Artículo 144. TASAS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIÓN Y DEMOLICIÓN DE OBRAS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y URBANIZACIONES, DEL MUNICIPIO SAN JUAN ALOTENAGO, DEL DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ.**

Uso de edificación	Tasa
Uso Residencial	4.00%
Uso no Residencial	7.50%

Grupo	DESCRIPCION DE UNO O DOS NIVELES	Costo por Unidad	Unidad	DEFICION DE USO DE LA CONSTRUCCION
<b>EDIFICIOS DE UNO O DOS NIVELES TIPO I</b>				
1	Hoteles, Oficinas, Locales Comerciales, Establecimientos de Salud	Q3,200.00	M2	Edificación de uno o dos niveles ubicado en casco urbano.
	Vivienda Multifamiliar	Q2,200.00	M2	Edificación de uno o dos niveles ubicado en casco no urbano.
<b>EDIFICIOS DE UNO O DOS NIVELES TIPO II</b>				
2	Hoteles, Oficinas, Locales Comerciales, Establecimientos de Salud	Q3,400.00	M2	Edificación de uno o dos niveles ubicado en casco urbano.
	Vivienda Multifamiliar	Q3,400.00	M2	Edificación de uno o dos niveles ubicado en casco no urbano.
<b>EDIFICIOS DE TRES O MAS NIVELES TIPO I</b>				
3	Hoteles, Oficinas, Locales Comerciales, Establecimientos de Salud	Q3,400.00	M2	Edificación de uno o dos niveles ubicado en casco urbano.
	Vivienda Multifamiliar	Q3,400.00	M2	Edificación de tres o más niveles ubicado en casco no urbano.
<b>EDIFICIOS DE TRES O MAS NIVELES TIPO II</b>				
4	Hoteles, Oficinas, Locales Comerciales, Establecimientos de Salud	Q4,000.00	M2	Edificación de tres o más niveles ubicado en área residencial
	Vivienda Multifamiliar	Q4,000.00	M2	Edificación de tres o más niveles ubicado en área residencial
5	Edificios para Estacionamientos	Q2,500.00	M2	Uso exclusivo de parquesos
6	Sótanos	Q2,200.00	M2	Sótanos no mayor de dos niveles
<b>EDIFICIOS PARA BODEGAS, ESTRUCTURAS METÁLICAS TIPO MARCOS RIGIDOS O ARMADURA METALICA SOBRE MUROS DE CARGA, TECHO DE LAMINA</b>				
7	A. Un nivel, con altura máxima de 6 mts	Q950.00	M2	Instalaciones para bodegas
	B. Un nivel, a una altura mayor de 6 mts	Q2,000.00	M2	
	C. Dos o más niveles	Q2,200.00	M2	
<b>EDIFICIOS PARA INSTALACIONES INDUSTRIALES, ESTRUCTURAS METÁLICAS TIPO MARCOS RIGIDOS O ARMADURA METALICA SOBRE MUROS DE CARGA, ARMADURAS DE MADERA, TENDALES O LARGUEROS, TECHO DE LAMINA</b>				
8	A. Un nivel, con altura máxima de 6 mts.	Q950.00	M2	Instalaciones para Industria
	B. Un nivel, a una altura mayor de 6 mts.	Q2,000.00	M2	
	C. Dos o más niveles	Q2,200.00	M2	
<b>VIVIENDA FAMILIAR TIPO I</b>				
9	Urbanización de interés social	Sin costo		
	Viviendas en áreas de interés social con un área de hasta 36 m <sup>2</sup>	Sin costo		
	Vivienda con techo de lámina con un área de 37 m <sup>2</sup> hasta 60 m <sup>2</sup>	Sin costo	M2	
	Vivienda con techo de lámina con un área de 61 a 100 m <sup>2</sup>	Q550.00	M2	Viviendas sin acabados o acabados bajo techo de lámina de un nivel
	Vivienda con techo de concreto con un área de hasta 80 m <sup>2</sup>	Q550.00	M2	
Vivienda con techo de concreto con un área de 61 a 100 m <sup>2</sup>	Q550.00	M2		
<b>VIVIENDA FAMILIAR TIPO II (con techo de lámina)</b>				
10	Vivienda hasta 60 m <sup>2</sup>	Sin costo	M2	
	Vivienda con área de 61 a 100 m <sup>2</sup>	Sin costo	M2	Viviendas con acabados medios, techo de lámina no mayor a un nivel
<b>VIVIENDA FAMILIAR TIPO III (con techo de concreto)</b>				
11	Vivienda hasta 60 m <sup>2</sup>	Q1000.00	M2	
	Vivienda con área de 61 a 200 m <sup>2</sup>	Q1000.00	M2	Viviendas con acabados medios, techo de concreto no mayor a un nivel
<b>VIVIENDA FAMILIAR TIPO IV (con techo de concreto)</b>				
12	Vivienda con área de 201m <sup>2</sup> a 300 m <sup>2</sup>	Q2,500.00	M2	Viviendas con acabados medio altos, techo de concreto de un nivel o más.
	Vivienda con área mayor de 301 m <sup>2</sup>	Q2,800.00	M2	
<b>VIVIENDA RESIDENCIAL TIPO I (con techo de concreto)</b>				
13	Vivienda con área de 60 m <sup>2</sup> a 200 m <sup>2</sup>	Q2,600.00	M2	Viviendas con acabados medios, techo de concreto de dos o tres niveles, ubicados en Condominios
	Vivienda con área de 201 m <sup>2</sup> a 300 m <sup>2</sup>	Q2,800.00	M2	
	Vivienda con área de 301 m <sup>2</sup> a 400 m <sup>2</sup>	Q3,000.00	M2	
	Vivienda con área mayor a 400 m <sup>2</sup>	Q3,500.00	M2	
<b>VIVIENDA RESIDENCIAL TIPO II</b>				
14	Vivienda con área de 60 m <sup>2</sup> a 100 m <sup>2</sup>	Q2,800.00	M2	Viviendas con acabados medios altos, techos de concreto de uno o más niveles ubicados en condominios residenciales
	Vivienda con área de 101 m <sup>2</sup> a 300 m <sup>2</sup>	Q3,100.00	M2	
	Vivienda con área mayor a 301 mts.	Q4,000.00	M2	
15	URBANIZACIONES	Q500.00	M2	Conjunto unitario de viviendas situado dentro o fuera del casco urbano
16	EXCAVACIONES Y/O MOVIMIENTO DE TIERRA	Q100.00	M3	Dentro y fuera del casco urbano
17	DEMOLICIONES	Q100.00	M2	Dentro y fuera del casco urbano
<b>OTROS TRABAJOS EN VIVIENDAS</b>				
18	Trabajos obra exterior jardinería, fundición de pavimentos de concreto, asfalto, estacionamientos privados sin cubierta.	Q500.00	M2	
19	REMODELACIONES	Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de edificación que se trate.	M2	Solo se tomara en cuenta trabajos en edificios existentes si existe.
		Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de edificación que se trate.	M2	
20	CAMBIO DE USO			
21	IGLESIAS, CASAS PARROQUIALES, SEMINARIOS RELIGIOSOS, ALBERGUES	Q2,200.00	M2	
22	CENTROS RECREATIVOS Y/O DEPORTIVOS	Q2,200.00	M2	
23	EDIFICIOS ESCOLARES PRIVADOS	Q2,200.00	M2	El costo se aplicara en área techada la demás área
		Q4,000.00	M2	

24	GASOLINERAS			será lomada según el inciso 18 de este listado o donde correspondá.
25	GARITAS	Q2,100.00	M2	

**TÍTULO VII  
INFRACCIONES Y DISPOSICIONES FINALES**

**CAPÍTULO I  
INFRACCIONES Y SANCIONES**

- Artículo 145.** Además de lo dispuesto en otros artículos del presente reglamento, se sancionará por las siguientes infracciones:
- Iniciar cualquier construcción sin obtener previamente la licencia de construcción (partiendo desde el movimiento de tierra). Multa de Q. 2,500.00 por metro cúbico.
  - Construir fuera de alineación. Multa de Q. 5,000.00 más la obligación de ajustarse a la alineación.
  - Negar el ingreso a una obra a los inspectores nombrados por La Municipalidad. Multa de Q. 20,000.00
  - No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados, Multa de Q. 10,000.00 más la obligación de ajustarse a las condiciones previamente autorizadas.
  - No acatar la orden de suspensión de trabajos cuando ésta haya sido emitida por irregularidades observadas en los mismos. Multa de Q. 15,000.00
  - No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas. Multa de Q. 20,000.00 más la obligación de pagar al Municipio los gastos que conlleve la realización de los trabajos.
  - Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en este reglamento. Q. 2,500.00 más el retiro inmediato de los materiales.
  - Desacato en cuanto a la prohibición de mezclados sobre la rodadura. Multa de Q. 2,500.00 más los gastos de limpieza y reparación necesarios.
  - Cualquier acción que a juicio de La Municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros. Multa de Q. 1,000.00.
  - Cualquier otra violación al presente reglamento y demás leyes o reglamentos que regulen los distintos aspectos relacionados con la construcción, la multa será fijada por el Juzgado de Asuntos Municipales

**Artículo 146.** Las construcciones serán suspendidas a la primera notificación, con fundamento en el artículo 151 del Código Municipal, por el Juzgado de Asuntos Municipales por los siguientes motivos:

- Por falta de licencia
- Por incumplimiento de lo establecido en la licencia de construcción
- Por no cumplir con lo establecido en el reglamento
- Por falta de pago por daños o perjuicio a terceros
- Por falta de alineación con respecto a las construcciones vecinas.

**Artículo 147.** Las infracciones a las disposiciones del Reglamento, serán penadas con las siguientes sanciones:

- Multas.
- Suspensión de Trabajos.
- Demolición.
- Prohibición de ocupación o suspensión de uso de la Edificación.
- Suspensión temporal del uso de la firma del Planificador o el Ejecutor.

**Artículo 148.** Salvo los casos que tienen una sanción específica contemplada en el presente reglamento, las sanciones a las violaciones del presente reglamento serán aplicadas por el Juzgado de Asuntos Municipales, según los parámetros establecidos por el artículo 151 del Código Municipal.

**Artículo 149.** Las multas se aplicarán sin perjuicio de las otras sanciones a que se hubieren hecho acreedores los infractores.

**Artículo 150.** El director de la DMP, con resolución aprobatoria de la Alcaldía, está facultado para no admitir firmas de planificadores o ejecutores de obras, cuando hubieren reincidido en infracciones al Reglamento, fijando el periodo que dure esta no admisión o por desacato a órdenes de suspensión legalmente emitidas, mientras dure este desacato. Contra las resoluciones que dicte la Alcaldía habrá los recursos legales y se ejecutará al ser confirmadas por la Corporación Municipal. Cuando las infracciones fueren cometidas por profesionales colegiados y los casos así lo ameritar, el Municipio lo pondrá en conocimiento del Colegio respectivo, a través del Juzgado de Asuntos Municipales

**Artículo 151.** En caso de accidente grave, La Municipalidad quedará eximida de toda responsabilidad y el Juez de Asuntos Municipales podrá ordenar la suspensión temporal del Ejecutor, en tanto se investiga el accidente y sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

**Artículo 152.** La suspensión permanente de la Licencia como Ejecutor o Práctico de Construcción Autorizado, únicamente podrá emanar del juez de Asuntos Municipales, a solicitud de la DMP, y para ello el afectado deberá ser oído y vencido en juicio que se ventilará en el Juzgado de Asuntos Municipales.

**Artículo 153.** El Juzgado de Asuntos Municipales podrá sancionar con la suspensión permanente del uso de firma a todo Ejecutor o Práctico de Construcción Autorizado que hubiere dado lugar a reiteradas suspensiones temporales, o que en sus intervenciones se hubiese comprobado mala fe a faltas gravísimas

**Artículo 154.** Un Ejecutor o Práctico de Construcción Autorizado podrá ser sancionado con la cancelación definitiva de la licencia de construcción, además de los casos anteriores, en los siguientes:

- Cuando se produzca un accidente grave debido a la falta de precaución del Práctico en la ejecución del trabajo, la resistencia de muros, vigas, columnas o cualquiera otra clase de apoyos, o a la mala calidad de materiales empleados;
- En caso de falsificación de firmas, falseamiento de hechos, o cualquiera otra falta grave, y sin perjuicio de las responsabilidades legales en que pudiera haber incurrido.
- Cuando el firmante en carácter de el Ejecutor no tuviera realmente a su cargo la dirección de la obra.

**CAPÍTULO II  
DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 155.** Toda solicitud de licencia de construcción, lleva implícita la obligación de pagar los gastos que se originen por daños que se causen a las aceras, pavimentos, postes y cableado, calles, accesorios e instalaciones de drenajes y agua potable, alumbrado eléctrico, teléfonos, entre otros.

**Artículo 156.** El propietario de la construcción se sujetará en todo, a las condiciones determinadas en la licencia y a las ordenanzas municipales.

**Artículo 157.** El Municipio por medio de la DMP están obligados a inspeccionar periódicamente durante la ejecución de cualquier obra, con el objeto de derrocharse que se cuenta con licencia de construcción y que se está cumpliendo con las condiciones autorizadas.

**Artículo 158.** Los casos no previstos en el presente reglamento serán resueltos por el Concejo Municipal con la asesoría técnica y jurídica necesaria.

**Artículo 159. Derogatoria.** Queda derogado el reglamento de construcción, urbanización y ornato del municipio de San Juan Alotenango, del Departamento de Sacatepéquez, que fue aprobado mediante punto séptimo del acta de sesión número ochenta y uno guion dos mil nueve, del libro de actas de sesiones ordinarias y extraordinarias del Concejo Municipal, de fecha diecinueve de octubre del año dos mil nueve. Y cualquier otro reglamento de construcción que se hubiere aprobado por La Municipalidad de San Juan Alotenango, antes de la presente fecha.

**Artículo 160. Vigencia.** El presente reglamento entrará en vigencia el día siguiente de su Publicación en el Diario Oficial de Centroamérica.

**Artículo 161. Transitorio.** Las construcciones ya realizadas, que requieran modificaciones o ampliaciones después de la entrada en vigencia del presente reglamento, deberán apearse al mismo.

II) Autorizar al director de la administración financiera integrada municipal, para que haga la erogación del gasto que conlleva la publicación del reglamento autorizado. Certifíquese para los efectos legales correspondientes. Y, para los usos legales, se extiende firma y sella la presente certificación, en el municipio de San Juan Alotenango, departamento de Sacatepéquez, a los veinte días del mes de enero del año dos mil veintidós.

  
Lic. Juan Pablo López López  
Secretario Municipal



  
Vo.Bo. Lic. Sergio Gonzalo Sul Civil  
Alcalde Municipal

