

LA INFRASCRITA SECRETARIA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE GUASTATOYA DEL DEPARTAMENTO DE EL PROGRESO.

CERTIFICA:

Que para su cumplimiento y efectos consiguientes se transcribe el punto **SEGUNDO** del acta **14-2017**, fecha **DOS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE**, del libro autorizado por la Contraloría General de Cuentas, número **dos mil seiscientos cuarenta y siete (2647)**, Sesiones Extraordinarias, el que copiado literalmente establece:

SEGUNDO: REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y URBANISMO DEL MUNICIPIO DE GUASTATOYA, DEL DEPARTAMENTO DE EL PROGRESO

El Honorable Concejo Municipal

CONSIDERANDO:

Que por mandato constitucional, los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas, que entre otras funciones les compete atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios y emitir las ordenanzas y reglamentos de su municipio, cumplirlos y hacerlos cumplir.

CONSIDERANDO:

Que es obligación de la municipalidad, velar por el estricto cumplimiento de las leyes, reglamentos y normas para el desarrollo urbano y la construcción en la jurisdicción territorial de éste Municipio, en tal sentido le corresponde ordenar la autorización e inspección de la construcción de obras públicas y privadas en todas sus manifestaciones y etapas, así como la fijación de tasas por este concepto.

CONSIDERANDO:

Que se hace necesario impulsar el ordenamiento territorial del Municipio, con un nuevo instrumento que incorpore a la normativa vigente las características físicas y geográficas del territorio de acuerdo con las técnicas modernas del Urbanismo, de la Arquitectura y la Ingeniería, con el objeto de regular el desarrollo urbano tomando en cuenta la seguridad de las personas, la protección y conservación del medio ambiente, que incluye zanjones ríos y cuencas, regular el movimiento de tierras y evitar el crecimiento desordenado del área urbana.

POR TANTO:

Con fundamento en lo considerado y lo que para el efecto preceptúan los artículos, 253, 254, 255 y 260 de la Constitución Política de la República de Guatemala; artículos 3,4,5,6,7,8,9,22,23,33,35,37,40,42,68,72,100,101,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153,155 y 165 del Código Municipal y sus reformas; 7 y 9 de la Ley preliminar de Urbanismo, Decreto Presidencial 583; Acuerdo número 02-2014 de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres de Origen Natural o Provocado, Normas de Reducción de Desastres número dos NRD-2 y tres NRD-3, Normas Mínimas de Seguridad en Edificaciones e Instalaciones de Uso Público; Artículos 1 y 8 de la Ley de Protección y Mejoramiento al Medio Ambiente.

ACUERDA:

EMITIR EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y URBANISMO DEL MUNICIPIO DE GUASTATOYA DEL DEPARTAMENTO DE EL PROGRESO.

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1 DEFINICIONES:

SECONRED: Secretaria de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres.

COMRED: Coordinadora Municipal para la Reducción de Desastres

MARN: Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales

MICIVI: Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda

MEM: Ministerio de Energía y Minas.

MSPAS: Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

DAFIM: Dirección de Administración Financiera Municipal

DMM: Dirección Municipal de la Mujer

DMP: Dirección Municipal de Planificación

OGAMA: Oficina de Gestión Ambiental Municipal Agroforestal

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es aquella en la que una única familia ocupa el edificio en su totalidad.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Es un recinto donde unidades de viviendas supuestas albergan a un número determinado de familias cuya convivencia no es una condición obligatoria. El espacio está bajo un régimen de condominio, con servicios y bienes compartidos.

Artículo 2. Ámbito de Aplicación. El presente reglamento es de interés social y de observancia general para el Municipio de Guastatoya, del departamento de El Progreso y es aplicable a:

1. Autoridades, funcionarios y personal municipal, en el cumplimiento de sus competencias, funciones y atribuciones propias al cargo y relacionadas con estas actividades.
2. Las personas individuales y/o jurídicas, en calidad de propietario, poseedor, profesional de ingeniería, arquitectura, bachilleres en construcción o constructores, maestros de obra, que estén interesados en diseñar, construir y/o modificar inmuebles en cualquiera de sus manifestaciones en el municipio.

Artículo 3. Objeto. Este reglamento norma todas las actividades de excavación, nivelación, ampliación, modificación, reparación, demolición, diseño y construcción de edificaciones públicas o privadas destinadas a vivienda familiar, comercio, industria, lotificaciones, urbanizaciones, residenciales, condominios, así como cisternas, montaje de estructuras metálicas para señales de transmisión, tendido de tuberías, líneas de conducción de señales, energía, gases, otros fluidos y cualesquiera otros trabajos que modifiquen el ambiente del inmueble y/o las vías públicas, que se ejecuten dentro del ámbito territorial del Municipio de Guastatoya.

Artículo 4 Objetivos

1. Señalar los derechos y las obligaciones de los involucrados en las actividades indicadas;
2. Establecer las bases que oriente el mejoramiento del desarrollo urbano y rural del Municipio;
3. Establecer las bases de organización de la dependencia municipal, encargada de desarrollar acciones de planificación, administración, ejecución, inspección, vigilancia, control y evaluación relacionados con la construcción
4. Armonizar este reglamento con el Ordenamiento Territorial, Plan de Desarrollo Municipal, las políticas públicas nacionales relacionadas y las municipales actuales y las que se emitan en esta materia.
5. Desarrollar acciones coordinadas con entes rectores: SECONRED, COMRED, MARN, MICIVI, MEM, MSPAS, otros y población a través del Consejo Municipal de Desarrollo (COMUDE), encaminadas a cumplir con la seguridad de las personas y sus bienes, los bienes y servicios naturales y ambiente;
6. Establecer la tasa municipal por la prestación de este servicio público fundamentado en el total de metros cuadrados a construir.
7. Diseñar e implementar las bases para difundir y desarrollar una cultura de gestión para la reducción de riesgos y adaptación al cambio climático que permita mejorar la seguridad de la población;
8. Celebrar alianzas estratégicas con entes nacionales e internacionales para mejorar el ordenamiento territorial, ornato y urbanismo del Municipio y contribuir a la preservación del ambiente y equilibrio ecológico en la región;
9. Los demás que sean necesarios para cumplir con las disposiciones legales que en esta materia tiene asignadas al municipio.

Artículo 5. Organización Administrativa Municipal. La dirección de las actividades establecidas en este Reglamento corresponde a la Municipalidad de Guastatoya, por lo que se asignará fondos económicos en la medida de sus posibilidades y buscará otras formas lícitas de conseguirlos para adecuar e implementar la unidad o unidades administrativas, equipo y útiles en general para ejecutar el proceso de aplicación y cumplimiento en los diferentes aspectos contemplados en el mismo, de acuerdo con la planificación vigente; sin embargo, independientemente de cual sea la organización administrativa, los responsables de la gestión son:

1. Alcalde y Concejo Municipal en Comisiones de: Servicios de Infraestructura, ordenamiento territorial, urbanismo y vivienda; Salud y asistencia social; Fomento Económico; Turismo, Ambiente y Recursos Naturales y las demás

del Concejo Municipal vinculadas al tema, para ejercer supervisión, control y evaluación de planes, programas, proyectos y otras acciones.

2. Dirección Municipal de Planificación (DMP), encargada de la planificación y supervisión de obras.
3. Administración Financiera Integrada Municipal (DAFIM), encargada de la recepción y administración de los fondos que por este concepto se generen.
4. Departamento de Agua y Saneamiento, encargada de la Administración, mantenimiento y operación de los sistemas de agua potable, drenaje y residuos sólidos urbanos, así como el de otorgar asesoría técnica sin costo alguno para la instalación de estos servicios.
5. Oficina de Gestión Ambiental Municipal y Agroforestal, encargada de brindar asistencia técnica para el manejo integrado de cuencas, en coordinación con DMP, Agua y Saneamiento y dependencias relacionadas.
6. Dirección Municipal de la Mujer (DMM), encargada de brindar asistencia técnica e involucrar mujeres y jóvenes al proceso de participación ciudadana para tomar parte en las decisiones de desarrollo integral del Municipio, especialmente las relacionadas con planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial, gestión para la reducción de riesgos y adaptación al cambio climático.
7. Juzgado de Asuntos Municipales a cargo de velar por el cumplimiento del reglamento y disposiciones legales a nivel nacional y municipal;
8. Las que en el futuro sean creadas por necesidades del servicio.

Artículo 6 Atribuciones generales. Son atribuciones de la Dirección Municipal de Planificación las siguientes:

1. Vigilar que se cumpla con lo establecido en el presente reglamento, Código Municipal, Decreto No. 68-86, Acuerdo No. 02-2014 de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED), normas recomendadas por la Asociación Guatemalteca de Ingeniería Estructural y Sísmica (AGIES) y demás normas legales vigentes.
2. Diseñar, administrar, operar las actividades y procedimientos (herramientas, formatos, boletas, formularios, otros), que se deriven de la normativa establecida en el Reglamento, basada en la priorización de acciones, Plan de Ordenamiento Territorial y planificación operativa anual, convenida con las dependencias municipales que intervienen en estos procesos. En el área rural, la aplicación se hará progresivamente, de acuerdo al desarrollo y necesidades del municipio.
3. Diseñar y mantener actualizada la base de datos del Registro de Constructores y el Manual de organización, funciones y descripción de puesto de la DMP.
4. Difundir y socializar, las disposiciones de este reglamento, a través de instructivos, formatos, guías, manuales y otras formas de compartir el conocimiento, incorporando prácticas sociales de gestión y gobernanza relacionados con el tema así como normas de derecho consuetudinario en las comunidades del municipio, para los efectos de aplicación y cumplimiento;
5. Establecer y mantener actualizado un sistema de información de acceso público, en coordinación con los entes rectores, necesarios para la toma de decisiones, formulación de la planificación de obras y otros;
6. Coordinar acciones con organizaciones gubernamentales y no gubernamentales, asociaciones, comités y otras existentes en el municipio para implementar y desarrollar planes, programas y proyectos de manejo y conservación de suelo, agua y bosque, que tomen en cuenta medidas de gestión para la reducción de riesgos y de adaptación al cambio climático;
7. Aplicar el régimen de sanciones a través del Juzgado de Asuntos Municipales, a quienes incurran en faltas o infracciones a este Reglamento, que se detallan en el capítulo VI;
8. Proponer modificación a las tasas establecidas en el presente reglamento.
9. Brindar asistencia técnica al Concejo Municipal y Juzgado de Asuntos Municipales en la resolución de conflictos.
10. Las demás que le confieren este Reglamento y otras disposiciones aplicables para alcanzar el cumplimiento de los objetivos propuestos.

CAPITULO II

CLASIFICACION DE EDIFICACIONES

Artículo 7 Edificaciones. Para los efectos del presente reglamento, las edificaciones pueden ser para uso o destino privado y público, clasificándose de la siguiente manera:

- 1 Vivienda unifamiliar y multifamiliar
- 2 Comerciales;
- 3 Industriales de todo tipo;

4 Uso mixto;

5 Agropecuarias;

6 Uso recreativo;

CAPITULO III

De las Licencias de Construcción

Artículo 8 Licencia de Construcción. Para realizar y ejecutar las actividades indicadas en el artículo 2 y para edificaciones con carácter provisional o temporal, deberá obtenerse previamente la licencia de construcción autorizada por la Dirección Municipal de Planificación, pagando el importe de la tasa municipal, cuyo valor se establece en este Reglamento y cualquier exoneración o rebaja en el cobro de la misma corresponde única y exclusivamente al Concejo Municipal.

Artículo 9 Exención. Quedan exentas de licencia de construcción, las viviendas de una sola planta destinada a habitación de escasos recursos económicos, debidamente comprobados por un estudio socioeconómico realizado por la DMM, con un área máxima de 60 M²; la restauración de acabados de repellos o cernidos, la restauración de cielos prefabricados, los trabajos de pintura general, la tabicación de áreas de oficinas, colocación de puertas, ventanas, clóset o cualquier otro tipo de trabajo de orden menor que no afecte la estructura de la construcción y todas las obras que en forma directa ejecute la Municipalidad.

Artículo 10 Plazo. La Licencia de Construcción se extenderá por el tiempo indefinido para la construcción solicitada.

Artículo 11 No autorización. La Municipalidad de Guastatoya, queda facultada para NO AUTORIZAR una construcción cuando su localización perjudique el sector donde se ubique, de acuerdo al ordenamiento territorial del municipio o ponga en riesgo la seguridad de las personas de acuerdo a un peritaje que realizará la DMP y un síndico municipal que delegue el Concejo Municipal. Si existe discrepancias se puede recurrir a un peritaje externo, integrado por profesional de Ingeniería Civil o Arquitectura, quien tomará como base las normas vigentes y presentara un informe firmado, sellado, timbrado. El o los profesionales signatarios serán los responsables directos. Los honorarios, los pagara el interesado tomando en cuenta los siguientes criterios: ubicación, características del suelo (pendiente, textura y estructura), zonas declaradas en alto riesgo.

Artículo 12 Requisitos La persona individual o jurídica propietaria o poseedora de bien inmueble, ingeniero, arquitecto, constructor o maestro de obras responsable por la planificación y/o ejecución de la obra, ampliación, remodelación, demolición, movimiento de tierras y/o construcción nueva, deberá solicitar licencia cumpliendo los siguientes requisitos.

1. Solicitud por escrito que deberá contener los datos de identificación personal del interesado, así como la identificación del bien inmueble, firmado por el propietario o poseedor dirigido a la DMP.
2. fotocopias legalizadas de los derechos posesorios o copia de la escritura pública que acredite la propiedad debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad del bien inmueble en el cual se solicita licencia de construcción;
3. Fotocopia del documento personal de identificación del solicitante.
4. En caso de ser persona jurídica, fotocopia legalizada de la escritura constitutiva de sociedad o patente de comercio y acta notarial de nombramiento del Representante Legal,
5. Solvencia municipal actualizada, en donde conste que cuenta con servicios públicos municipales de agua y drenajes, caso contrario solicitarlos.
6. Boleto de ornato del propietario, representante legal (en caso de ser persona jurídica), o poseedor del inmueble, del constructor y/o maestro de obras, correspondiente al año en el cual se haga la solicitud de licencia.
7. Constancia original de colegiado activo del Ingeniero o Arquitecto, cuando sea procedente.
8. Presentar Declaración jurada, que contenga el destino que tenga la obra, y el área de metros cuadrados a construir.
9. Constancia de nomenclatura municipal si fuese procedente.
10. Presentar dos juegos de copias de los planos obligatorios mínimos debidamente firmados por el propietario y planificador de la obra; además de copia digital de los mismos, para las construcciones mayores de 60 metros cuadrados, a excepción de vivienda unifamiliar.
11. Solvencia del pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
12. Otros requisitos necesarios de acuerdo al tipo de obra o disposiciones legales vigentes, a requerimiento de la Municipalidad.

Artículo 13 Otros requisitos. Cuando la obra es de tipo multifamiliar, condominio, lotificación, urbanización residencial, o está destinada a oficinas, bodegas, centros comerciales, industria, agropecuaria o de otro tipo similar, se le pedirá a los interesados, además, los siguientes requisitos.

1. Tomar en cuenta para el cálculo y diseño de la obra, el Acuerdo número 02-2014 de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres de Origen Natural o Provocado, Norma de Reducción de Desastres números dos NRD-2 y tres NRD-3, Normas Mínimas de Seguridad en Edificaciones e Instalaciones de Uso Público.
2. Instrumento de evaluación ambiental aprobado por la entidad especializada, cuando la edificación sea de doscientos cincuenta metros cuadrados.
3. Memoria descriptiva del proyecto o planta de conjunto del proyecto;
4. Memoria de cálculo de instalaciones sanitarias y pluviales, instalación de agua potable, ubicación de pozos de aprovechamiento de agua limpia;
5. Planos descriptivos de la obra
6. En caso de movimiento de tierras, se pedirá los datos completos del estudio topográfico, definición del polígono, curvas de nivel, cortes y rasantes, disposición final del material extraído.
7. En caso de tala de árboles se le pedirá al propietario la autorización del Instituto Nacional de Bosques o de la OGAMA en su caso.
8. Autorización de otras entidades gubernamentales exigida por leyes vigentes.

Artículo 14 Autorización. La DMP deberá de verificar el cumplimiento de requisitos de toda solicitud y notificar mediante un previo, al interesado de cualquier faltante en la documentación respectiva, en un plazo de cinco días hábiles de recibida la solicitud. Notificado el interesado de que cumpla con los requisitos faltantes, se le otorgará un plazo de diez días hábiles para el cumplimiento de lo requerido. En caso de existir incongruencia con la información presentada con los planos acompañados, la DMP notificará al planificador para que realice los cambios pertinentes.

Artículo 15 Seguimiento. Los trámites de licencias de construcción pasados los diez días sin que el interesado haya cumplido con los requisitos faltantes el expediente se suspende.

Artículo 16 Inspección. Previo a la autorización de la licencia de construcción, en un plazo no mayor de cinco días la DMP realizará una inspección y/o su representante y Síndico Municipal que corresponda para constatar que en el lugar, el límite exterior de la propiedad se ajusta con la alineación municipal según los planos de ordenamiento territorial del Municipio, las leyes, reglamentos y las estipulaciones del Código Municipal.

Artículo 17 Otorgamiento de la licencia. Una vez completos los requisitos y efectuado el pago de la tasa municipal, se otorgará la licencia firmada por la Dirección Municipal de Planificación dentro del plazo de tres días.

Artículo 18 Responsabilidad. Los trabajos de obra física se iniciaran al entregar al propietario la licencia de construcción debidamente autorizada, siendo el propietario y constructor los totalmente responsables de la calidad de la obra.

Artículo 19 Aviso. El propietario dará aviso cuando el constructor, maestro de obras, ingeniero, arquitecto, de por finalizado su compromiso como constructor de la obra, notificando a la Municipalidad, quien será el nuevo encargado, de lo contrario se aplicará la sanción respectiva.

Artículo 20 Lugar Visible. Al tener la licencia de construcción autorizada, el constructor está obligado a colocar en un lugar visible, la resolución, distintivo o calcomanía que se entrega en el momento de emitida la autorización, la cual deberá contener:

1. Nombre del propietario
2. Dirección del Bien Inmueble
3. Número de Licencia Autorizada
4. Fecha de Autorización

En caso de extravío de dicha resolución, distintivo o calcomanía, deberá colocar un rótulo de tamaño apropiado a la vista, en la parte frontal de la construcción con el número de licencia autorizada. Así mismo deberán permanecer obligatoriamente en la obra a disposición del supervisor municipal, la licencia de construcción y los planos autorizados para la inspección correspondiente.

Artículo 21 Ampliaciones. Cualquier ampliación que se desee efectuar a la obra autorizada o inclusión de estructuras que no se especificaron anteriormente, el propietario deberá presentar solicitud de ampliación con las modificaciones estructurales firmadas por él y el constructor, para estudio y aprobación del Concejo Municipal.

Artículo 22 Derecho de inspección. La Municipalidad de Guastatoya, se reserva el derecho de inspeccionar la fiel ejecución de cada obra de acuerdo con la licencia autorizada, revisando planos y el cumplimiento de las especificaciones técnicas.

Artículo 23 Ingreso. Todas aquellas personas individuales o jurídicas, a quienes se les haya autorizado licencia de construcción, quedan obligadas a permitir el ingreso en horas hábiles, a los inspectores, supervisores o síndicos municipales debidamente identificados, a quienes deberá prestar toda la colaboración necesaria para el desempeño de sus funciones.

CAPITULO IV

Devolución de Licencias de Construcción

Artículo 24 Inspección Final. Al estar concluida la obra, el propietario deberá devolver la licencia de construcción y la DMP ordenará la inspección final en un plazo no mayor de quince días hábiles, con el objeto de verificar los trabajos efectuados y que los mismos estén de acuerdo a los planos si hubiesen sido requeridos, la licencia autorizada y al presente reglamento.

CAPITULO V

Licencias de Urbanización

Artículo 25 Urbanizaciones. Toda persona individual o jurídica propietaria que desee efectuar operaciones de dividir una o varias fincas, con el fin de formar áreas menores que excedan de dos fracciones de terreno con destino a lotificar o construir urbanizaciones residenciales para vivienda u otro fin, deberán solicitar autorización al Concejo Municipal, en concordancia con lo preceptuado en la Ley de Parcelamientos Urbanos.

Artículo 26 Solicitud. Además de los requisitos indicados en los artículos 11 y 12 de este Reglamento, la solicitud para proyecto de urbanización deberá cumplir con los siguientes requisitos.

1. La persona individual o jurídica deberá garantizar a la Municipalidad, el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleva el proyecto de urbanización hasta su terminación, a través de fianza otorgada por cualquiera de las compañías afianzadoras autorizadas para operar en el país, por el monto equivalente al avalúo del costo del proyecto, efectuado por esta Municipalidad.
2. En caso de que una lotificación se desarrolle en dos o más fincas éstas deben de unificarse, según sea el caso.
3. Los sistemas de abastecimiento de agua potable, residuos sólidos y aguas residuales deben ser evaluados y aprobados por las autoridades competentes en coordinación con la Municipalidad a través del departamento de Aguas, cumpliendo con la normativa ambiental vigente.
4. Presentar dos copias de los planos de localización del proyecto en relación a la cabecera municipal, con marcación de las vías de acceso, datos generales de identificación de las fracciones de terreno, calles, áreas verdes, escolares deportivas, forestales y de servicio (parques, terminal de transporte, centro de salud).
5. Presentar dos copias de los planos de localización y descripción de la fuente y sistema de distribución de agua potable, drenajes sanitarios, desfuegos pluviales, energía eléctrica y otros servicios básicos. Dichos planos deben estar firmados por ingeniero o arquitecto colegiado activo responsable y cumplir con el pago de timbres respectivos.

Artículo 27 Venta de Fracciones. Cumplidos los requisitos para llevar a cabo la urbanización y autorizada la licencia, el lotificador deberá solicitar a la Municipalidad la autorización para la venta de fracciones de terreno, debiendo comprobarse antes de autorizarla, que de las obras de urbanización que figuran en los planos aprobados, por lo menos se han ejecutado los trabajos de habilitación de calles, introducción de energía eléctrica, agua potable, drenajes para cada lote y demás requisitos contenidos en el Artículo 5 de la Ley de Parcelamientos Urbanos.

Artículo 28 Autorización de Condominios. Además de los requisitos exigidos en los títulos I y II del presente reglamento en lo que fuere aplicable, los condominios deberán de cumplir con lo siguiente: escritura constitutiva de condominio debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad; garantizar la privacidad de los condominios y que ellos acepten que la obligación de la introducción, instalación y mantenimiento de los servicios públicos y las áreas comunes están bajo su responsabilidad.

Artículo 29 Áreas de uso común. Las áreas caminamiento vehicular y peatonal son de uso común y deben tener un diez por ciento del área total (10%), área deportiva cinco por ciento (5%), del área total de lotes, área de cobertura vegetal diez por ciento (10%), y el área social el tres por ciento (3%), del total de área.

Artículo 30 Requerimiento mínimos para estacionamiento vehicular (Urbanizaciones). En todo tipo de construcciones, modificaciones, ampliaciones o cambio de uso de las mismas, se debe contemplar espacios para área de estacionamiento vehicular, para los habitantes, usuarios y visitantes.

Artículo 31 Todos los proyectos de urbanización deben contemplar la cantidad de plazas de parque tomando en cuenta el número de viviendas a instalar dentro del proyecto.

CAPITULO VI

Normas Mínimas Urbanísticas

Artículo 32 Alineaciones. Se considera como alineación municipal, el límite entre la propiedad privada y los límites municipales como: banquetas, bordillos, calles, parques y todas las áreas destinadas para uso público. Son metros lineales con que cuenta la fachada del bien inmueble según las medidas y colindancias inscritas en el Registro General de la Propiedad. En caso de inmuebles de esquina se tomarán tanto el dato de calle como de avenida; en casos especiales, se determinará bajo el concepto de las áreas que colindan hacia los límites de uso público.

Artículo 33 Gabarito permisible. Para los efectos de este reglamento se entiende como gabarito permisible el ancho mínimo que ocupa la calle.

Artículo 34 Obligación municipal. Es obligación de la municipalidad, fijar la alineación, el límite de la fachada, los ochavos, rasantes de calles, avenidas, plazas, parques, los gabaritos permisible y áreas de uso público dentro del municipio de Guastatoya.

Artículo 35 Banqueta. Todo propietario debe dejar libre una acera (banqueta) de 1.00 metro como mínimo con la altura autorizada por la Municipalidad.

Artículo 36 Estudio. La Municipalidad incluirá dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, el estudio y los planos de cada zona por sectores residenciales, comerciales, industriales y recreativos, en donde se establece la alineación municipal y el límite de la fachada correspondiente a cada zona o sector según sea el caso, el cual será aprobado por el Concejo Municipal de Guastatoya.

El objeto de estas medidas es (definir, organizar) establecer las áreas de jardines, estacionamiento de vehículos, movimientos de carga, evacuación de edificios, ampliaciones futuras de calles y avenidas para los proyectos viales dentro de la zona o sector y las instalaciones de colectores de drenajes o cualquier otra instalación que sea necesaria.

Artículo 37 Cumplimiento. Toda construcción, ampliación o reparación de una edificación deberá cumplir con lo establecido a la alineación municipal, línea de fachada y ochavo.

En los casos donde la alineación coincida con la línea de fachada, solo se permitirá, la construcción de voladizos y cenefas decorativas que no exceda una longitud de cincuenta centímetros, las construcciones que se hagan fuera de alineación municipal, serán demolidas a costa del propietario, así como trabajos de limpieza.

Artículo 38 Salientes En los casos donde la alineación coincida con la línea de fachada, solo se permitirá, la construcción de voladizos y cenefas decorativas que no exceda una longitud de cincuenta centímetros. En ningún caso se autorizará la construcción de balcones o salientes que sean mayores a la dimensión indicada anteriormente, para uso o circulación de personas.

Artículo 39 Ochavo obligatorio. Las construcciones de esquina deberán dejar obligatoriamente un ochavo con un radio de un metro; su incumplimiento será sancionado.

Artículo 40 Área de retiro. En las construcciones dentro de las cuales se contemple un área de jardín o parqueo, se podrá dejar una estructura de protección perimetral entre la banqueta y jardín sobre la alineación municipal. En el caso de construcciones tipo comercial se permitirá que se deje una reja metálica para protección de dos metros veinte centímetros de altura frente a la fachada del comercio o edificio.

Artículo 41 Cercas de protección Es obligatorio que el ejecutor coloque frente a la construcción, cercas de materiales resistentes desmontables que sirvan de protección a los peatones para evitar posibles accidentes que puedan originarse por los trabajos que se ejecuten, los cuales deben quedar sobre el cincuenta por ciento del área de banqueta y dos metros cincuenta centímetros de altura mínima.

Artículo 42 Obligación. El constructor y/o propietario están obligados a reparar los daños causados a los bordillos, aceras, tapaderas de cajas de contadores de agua o cualquier elemento que pudiese sufrir daño por entrada de materiales o cualquier otro motivo.

Artículo 43 Materiales de construcción en la vía pública. El constructor y el propietario quedarán sujetos a las siguientes disposiciones.

1. Los materiales serán descargados o cargados en el frente de la construcción y tendrán que ser removidos en el término de veinticuatro horas de haber sido descargados.
2. No se permitirá ocupar más de un cuarto del ancho de la pista de rodada vehicular.
3. Deberá dejar libre la banqueta en un cincuenta por ciento, para el paso peatonal;
4. Se deberá tener cuidado en colocar protectores en el caso de tener reposaderas, tragantes o cualquier otra instalación de drenajes a colector municipal; para no saturarlos de materiales de construcción,
5. Los materiales de desperdicio que procedan de la construcción, tales como ripio, tierra o basura, deben removerse a diario para evitar acumulación dentro de la obra o fuera de ella.

Artículo 44 Área de parqueo para vivienda. Las viviendas que cuenten con más de 200 m² deberán contemplar un área de parqueo para un vehículo como mínimo.

Artículo 45 Otras Áreas de parqueo. Se definen otras áreas de parqueo según el uso, las cuales se describen de la siguiente manera:

1. Comercios: un parqueo por cada veinticinco metros cuadrados de área útil comercial.
2. Restaurantes, cafeterías o comedores: un parqueo por cada seis metros cuadrados de área de mesas.
3. Oficinas: un parqueo por cada veinticinco metros cuadrados de área útil de oficina;
4. Talleres de mecánica y/o servicios: un parqueo por cada cuatro (4) espacios de vehículos para servicio;
5. Hoteles, hospedajes: un parqueo por cada dos (2) habitaciones
6. Centros educativos: cinco (5) parqueos por cada aula
7. Cines, lugares de entretenimiento o teatros: un (1) parqueo por cada diez personas
8. Canchas deportivas: un parqueo por cada dos jugadores que usen simultáneamente la cancha.
9. Estadios: un parqueo por cada diez personas asistentes

CAPITULO VII

CONSTRUCCIONES PELIGROSAS E INSEGURAS

Artículo 46 Estado de la construcción. El propietario está obligado a mantener en buen estado la construcción, para garantizar la seguridad, la vida y los bienes de las personas que la habiten, de los terceros y del vecindario. Todo vecino podrá solicitar a la municipalidad, la inspección de los inmuebles que se consideren en alto riesgo.

Artículo 47 Construcciones peligrosas. Para que una construcción se considere como peligrosa o de alto riesgo, se debe tomar en cuenta que:

1. Las estructuras presenten deformidades y/o grietas que la hagan inestable.
2. El soporte de la estructura sobrepase lo establecido para el uso que fue destinada.
3. Los materiales de la construcción se encuentran en un estado de deterioro tal que la hagan vulnerable a incendio y/o sismos.
4. Las áreas de ingresos y salida en locales de uso público, sean insuficientes.
5. La construcción se encuentren en desuso, abandono o descuido.

Artículo 48 Alto riesgo. El Concejo Municipal al conocer o recibir denuncia de construcciones de alto riesgo y/o que requieran de reparaciones urgentes, podrá dictaminar previa presentación de informe elaborado por la DMP o inspector designado, si dicha construcción representa peligro para la vida humana y eximir temporalmente al propietario de los requisitos establecidos en el presente reglamento, extendiéndose una licencia provisional inmediatamente fijándose el plazo necesario para el cumplimiento de los requisitos.

Artículo 49 Notificación. En caso de no acudir a la inspección, la DMP o el Juez de Asuntos Municipales, le notificará al propietario por escrito o cualquier otro medio legal, indicándole que la construcción es peligrosa o de alto riesgo y por tal motivo se emitirá la orden para ser desocupada de inmediato y en esta se determinarán los trabajos a realizar (demolición, reparación o cualquier otra medida necesaria) los cuales serán costeados por el propietario del inmueble, indicándole el plazo en el cual la debe llevar a cabo, así como instalar rótulos en la construcción, prohibiendo la entrada por ser de alto riesgo, peligrosa e insegura.

CAPITULO VIII

NORMAS MINIMAS DE DISEÑO

Artículo 50 Iluminación y ventilación. Los ambientes que se construyan deben tener el área adecuada y el porcentaje permitido para la iluminación y ventilación natural hacia un espacio abierto, los que pueden ser patios, áreas de jardines o espacios que dan a las calles.

Los porcentajes de iluminación y ventilación mínima se describen a continuación:

1. Área de ventilación es el treinta y tres por ciento del área de piso;
2. Área de iluminación el quince por ciento del área de ventilación

Los ambientes no habitables deberán de cumplir con un área de iluminación del 50% del área de ventilación.

Artículo 51 Ventilación central. Se permite utilizar ventilación central en áreas de baños que según el diseño, queden sin recibir iluminación y ventilación natural proveniente de un espacio abierto. En caso de edificios o áreas que no aplique se deberá considerar la instalación de extractores de olor.

Artículo 52 Proyectos mínimos. Sólo en casos muy especiales y a criterio del Concejo Municipal se permitirá la autorización de proyectos con una habitación y servicios mínimos.

Artículo 53 Áreas libres. Áreas libres son aquellas que tiene el objeto de iluminar y ventilar todos los ambientes en una edificación, como patios de servicio y ductos de luz que deben medir dos metros como lado menor; áreas de jardín interior deben medir dos metros con cincuenta centímetros en el lado menos y los pasillo laterales un metro como mínimo de área libre.

Se podrá cubrir el área de un patio con un material traslúcido, siempre y cuando deje un quinto del área libre para ventilación.

Artículo 54 Colindancias. Las ventanas no deben estar dirigidas hacia los colindantes. El constructor o propietario está obligado a corregir la ubicación de todas las ventanas que la municipalidad considere que no cumplen los requisitos legales. De no cumplir con esta disposición, se sancionará de acuerdo a este reglamento, por medio del Juzgado de Asuntos Municipales.

Artículo 55 Alturas mayores. Para altura mayor de diez metros, se calculará un tercio de la altura para determinar el área del patio. El lado menor será de dos metros lineales. Mayores a trece metros, se considera un quinto de luz a efecto del cálculo de área de patio.

Artículo 56 Gradass. El ancho permisible de las gradass para viviendas será de cien centímetros (de ancho útil o libre), con una huella mínima de treinta centímetros.

En construcciones tipo bodega o edificios, el ancho mínimo de las gradass deberá ser de un metro veinticinco centímetros (de ancho útil o libre).

En ambos tipos de construcción la contrahuella debe tener un mínimo de 17.5 centímetros y un máximo 20 de centímetros.

Artículo 57 Gradass de emergencia Las construcciones de uso público deben contemplar además de un área específica módulo de gradass de emergencia.

Artículo 58 Pasamanos La altura de los pasamanos para los casos anteriores deberá ser de 1.00 metro como altura mínima, en cualquier material que se construyan.

Artículo 59 Ascensor A las construcciones mayores de cinco niveles, se les exigirá por lo menos la instalación de un ascensor, de acuerdo a la dimensión del edificio se le especificará los requerimientos.

Artículo 60 Servicios de agua potable Toda construcción deberá dejar un circuito cerrado de plomería cuyo diámetro máximo permitido para la acometida es de media pulgada.

Artículo 61 Industrias En caso de instalaciones especiales de tipo industrial, deberá presentar a la municipalidad la memoria del cálculo de la instalación hidráulica y sanitaria.

Artículo 62 Cisternas Las construcciones donde se utilice agua de pozo o de nacimiento deberán construir una cisterna para su consumo interno. No se permitirá la interconexión con tuberías municipales.

En el caso de que la cisterna se abastezca de la red municipal deberá cumplir con los requisitos preceptuados en el reglamento de agua.

Artículo 63 Drenajes Las construcciones deben estar conectadas a la red de drenajes y alcantarillado municipal y las que se encuentren a una distancia mayor de 90.00 metros del colector municipal, deberán evacuar a través de un sistema de tratamiento adecuado; se prohíbe conectar a la red de drenajes las caídas de aguas pluviales.

CAPITULO IX

NORMAS MINIMAS DE SUPERVISION

Artículo 64 Supervisores Queda a cargo de la DMP, Ingeniero, Arquitecto, Síndicos Municipales o personal que designe la DMP, la supervisión de las construcciones tanto en el área urbana como rural, quienes deberán emitir dictamen razonado técnicamente según lo estipulado en el Código Municipal.

Artículo 65 Aspectos a tomar en cuenta en la supervisión. De conformidad con la etapa en que se encuentre la obra, para la supervisión se debe tomar en cuenta que:

1. La obra cuente con licencia de construcción y esta se encuentre en lugar visible.
2. La alineación está de acuerdo con la que estableció la Municipalidad.
3. Los trabajos se estén construyendo de acuerdo a lo planificado y autorizado (metros cuadrados, uso y distribución).

El propietario deberá asegurarse que el constructor le entregue una obra de calidad.

Artículo 66 Inspección Final El supervisor debe de llevar un control estricto de avance de las obras y su finalización para efectos de prórroga o devolución de la licencia.

Artículo 67 Notificación. El Síndico Municipal y la DMP en el momento de constatar que la construcción no está de acuerdo a los planos autorizados, deberá notificar por escrito al propietario para que solicite una corrección, la cual se resolverá de acuerdo al éste reglamento.

Artículo 68 Suspensión de la obra Si el propietario o constructor se negaren a llevar a cabo las correcciones indicadas por la municipalidad, se dará aviso de inmediato al Juzgado de Asuntos Municipales quien podrá suspender la obra y aplicar las sanciones correspondientes. Los trabajos en la obra no se podrán reanudar hasta que dicho Juzgado lo autorice, debiendo previamente obtener informe del Supervisor Municipal en el cual conste que se ha cumplido con las correcciones necesarias.

CAPITULO X

ASPECTOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

Artículo 69 Tasa por servicios Para la fijación de las tasas por servicios de construcción se establece un sistema escalonado diferenciado entre domiciliar, público comercial e industrial.

Artículo 70 Destino de los ingresos por construcción Los ingresos generados por este servicio serán destinados a cubrir los gastos de administración y operación, así como para financiar mejoras en el ornato, urbanización y servicios ambientales del municipio.

Artículo 71 Sistema tarifario estratificado. De conformidad con los estudios técnicos elaborados por la DMP, el Concejo Municipal establece el monto de las tasas para la prestación de servicios de construcción, de acuerdo con la siguiente tabla de tasas municipales.

No.	DESCRIPCION	COSTO	UNIDAD
RESIDENCIAS			
1	Residencia Tipo 1		
	Vivienda con área de 0 a 100 m2	Q. 5.00	M2
2	Residencia Tipo 2		
	Vivienda con área de 101 a 200 m2	Q. 10.00	M2
	Residencia Tipo 3		
	Vivienda con área de 201 a 400 m2	Q. 13.00	M2

EDIFICIOS			
	Edificios de Uno a Dos Niveles		
4	Locales comerciales	Q. 12.00	M2
	Oficinas	Q. 13.00	M2
	Clínicas Médicas	Q. 15.00	M2
	Hoteles y Auto hoteles	Q. 17.00	M2
	Viviendas multifamiliares	Q. 113.00	M2
	Edificios de tres niveles o más		
5	Locales comerciales	Q. 20.00	M2
	Oficinas	Q. 20.00	M2
	Clínicas médicas	Q. 20.00	M2
	Hoteles	Q. 22.00	M2
	Viviendas multifamiliares	Q. 20.00	M2
6	Edificios para estacionamientos	Q. 10.00	M2
7	Bodegas	Q. 10.00	M2
	Urbanizaciones		
8	Lotes de hasta 100 m2	Q. 1,000.00	Por lote
	Lotes mayores de 101 m2	Q. 1,500.00	Por lote
9	Demoliciones	Q. 5.00	M3
10	Excavaciones	Q. 8.00	M3
11	Movimientos de tierra	Q. 5.00	M3
12	Iglesias	EXENTA	
13	Remodelación	5%	del proyecto
14	Ampliaciones	Q. 5.00	M2
15	Centros deportivos y recreativos	Q. 14.00	M2
16	Edificios Escolares	EXENTO	
17	Gasolineras	Q. 140.00	M2
18	Instalación de torres de telefonía o televisión	Q. 30,000.00	UNIDAD
19	Instalación antenas de radio	Q. 20,000.00	UNIDAD
20	Instalación de antenas de internet	Q. 20,000.00	UNIDAD
21	Instalación cableado cada metro lineal de fibra óptica en forma anual	Q. 0.70	ML
22	Colocación de postes para el cableado (por cada poste pago mensual)	Q. 15.00	unidad
23	Piscinas	Q. 15.00	M2

Artículo 72 Incumplimiento de pago En caso de incumplimiento de pago, se estará a lo dispuesto en el Capítulo siguiente.

CAPITULO XI

REGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 73 Juzgado de Asuntos Municipales. El Juzgado de Asuntos Municipales, es la dependencia encargada de cumplir y hacer cumplir las disposiciones legales vigentes relacionadas con esta materia, así como las contenidas en el presente Reglamento y ordenanzas municipales emitidas por el Concejo Municipal, para cuyo trámite y aplicación de éste régimen, seguirá el procedimiento establecido en el Título VIII del Código Municipal.

Artículo 74 Infracciones Se considera infracción, el incumplimiento a las siguientes disposiciones establecidas en este Reglamento

1. Incumplir con la aplicación, la falta de observancia del presente Reglamento, ya sea por parte de las autoridades, funcionarios o personal municipal de acuerdo a lo que para el efecto establece la ley en materia específica.
2. Iniciar una obra sin haber obtenido licencia municipal de construcción
3. No poner a la vista en la construcción, la licencia correspondiente.
4. Construir en área o sector no contemplado por el ordenamiento territorial del municipio o ponga en riesgo la seguridad de las personas.
5. Construir sin tomar en cuenta las normas mínimas urbanísticas establecidas;
6. No ajustar la construcción o demolición a la planificación y normativa del presente reglamento
7. Incumplir con las medidas de mitigación ordenadas en el instrumento de evaluación ambiental aprobado por la entidad especializada, cuando amerite el caso
8. Ocupar el inmueble para uso o destino diferente al declarado
9. Ampliar o incluir estructura no especificada en la planificación sin autorización municipal
10. Establecer urbanizaciones residenciales o lotificaciones sin haber llenado los requisitos establecidos en éste Reglamento
11. Estar conectada la obra ilícitamente a los sistemas de agua potable y saneamiento. Para el caso de construcciones urbanísticas, no prever el abastecimiento de agua potable, tratamiento de aguas residuales y desechos sólidos.
12. Desobedecer la orden de desocupación o demolición de la obra y demás indicaciones por ser peligrosa o de alto riesgo, en el plazo establecido
13. Otras que signifiquen infracción a las presentes disposiciones

Artículo 75 Sanciones Las infracciones cometidas al presente Reglamento y ordenanzas municipales relacionadas, son acreedores a las sanciones establecidas en el Código Municipal.

1. Amonestación verbal o escrita
2. Multa (cien quetzales por cada infracción al presente reglamento; esta multa será impuesta al propietario del inmueble donde se ejecute la obra);
3. Suspensión de la obra, hasta que cumpla con los requisitos indicados;
4. Cierre provisional de la obra;
5. Cancelación de la licencia o permiso
6. Demolición total o parcial de la obra o construcción; para lo cual el Concejo Municipal fijará un plazo en el que el particular deberá ejecutar la demolición.

Artículo 76 Pago de multas El pago de las multas impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales no exonera el requisito ineludible de la obtención de la licencia municipal de construcción, la que deberá hacerse efectiva dentro del perentorio plazo de veinte días hábiles al quedar firme la resolución de ese Juzgado.

Artículo 77 Demolición si transcurriere el plazo otorgado para la demolición de la obra y no se hiciere, la Municipalidad de Guastatoya, se reserva el derecho de ordenar la demolición con sus medios, siendo el propietario del bien inmueble el responsable de hacer efectivos los pagos de la demolición y sustracción de ripio a los botaderos asignados en el área.

CAPITULO XII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Artículo 78 Nomenclatura El Concejo Municipal deberá asignar fondos presupuestarios para que la Dirección Municipal de Planificación con el apoyo de entes especializados, diseñe la implementación inmediata, de la zonificación y



nomenclatura de viviendas del casco urbano, la cual facilitará el control para la prestación de los servicios públicos municipales relacionados.

Artículo 79 Apoyo La DMP solicitará el apoyo a entidades especializadas para hacer eficiente el cumplimiento de las presentes disposiciones.

Artículo 80 Casos no contemplados Los casos no contemplados en este Reglamento, serán resueltos por el Concejo Municipal, quien puede solicitar asesoría a entes especializados según sea la materia.

Artículo 81 Cualquier disposición emitida con anterioridad sobre lo que regula el presente reglamento queda derogado.

Artículo 82 Vigencia. Este reglamento entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Firmaron el Acta: Lic. Jorge Antonio Orellana Pinto, Alcalde Municipal, Licda. Karen Lisette Trabanino Sabán, Alvaro Antonio Orellana Orellana, Síndico Primero y Segundo respectivamente, Nery Rolando Archila Orellana, Lic. Guillermo Enrique Estrada Ramírez, Edwing Osvaldo López García, Jeremías Herrera Véliz, Concejales del Primero al Cuarto respectivamente, Licda. Elena Ermely Calderón Fajardo, Secretaria Municipal y con razonamiento de voto de la Síndico Primero.

DADO EN EL PALACIO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE GUASTATOYA, DEL DEPARTAMENTO DE EL PROGRESO, A VEINTIOCHO DIAS DEL MES DE MAYO DE DOS MIL VEINTIUNO.-


Lícda. Elena Ermely Calderón Fajardo
Secretaria Municipal