

# MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO SACATEPÉQUEZ, DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ

LA MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO SACATEPÉQUEZ, DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ. EN FECHA 27 DE FEBRERO DE 2014, ACORDÓ APROBAR EL SIGUIENTE REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO SACATEPÉQUEZ, DEL DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ.

El Honorable Concejo Municipal de la Municipalidad de Santiago Sacatepéquez del departamento de Sacatepéquez.

**CONSIDERANDO:**

Que es obligación de las autoridades municipales emitir Normas y Reglamentos que contribuyan a dar mayor consistencia, agilidad y efectividad a la gestión municipal.

**CONSIDERANDO:**

Que es importante que los vecinos de esta localidad conozcan el contenido del **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO SANTIAGO SACATEPÉQUEZ, DEL DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ** con la finalidad de cumplir con el mismo, para contribuir con el desarrollo del municipio.

**CONSIDERANDO:**

Que dentro del proceso de modernización del sistema administrativo municipal lo que incluye que las municipalidades del país conlleven cambios y readecuaciones de la estructura organizacional de la municipalidad, que permita hacer más eficiente y eficaz el proceso de gestión administrativa y financiera municipal.

**CONSIDERANDO:**

Que de acuerdo a lo establecido en los Artículos **34 y 35 inciso l)** del Código Municipal, el Concejo Municipal podrá emitir sus disposiciones que garanticen la buena marcha de la administración municipal.

**POR TANTO:**

Con base en lo preceptuado en la Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo **253, literal c)**; El Código Municipal del Decreto número 12-2002 y sus Reformas en su artículo **34 y 35 literales l), j), y k)**.

**ACUERDA:**

I. **DISPOSICIONES GENERALES.**

**Artículo 1.** Este reglamento rige todas las actividades de excavación, construcción, ampliación, modificación, reparación de demolición de toda la edificación, en el municipio de Santiago Sacatepéquez, inclusive el área de influencia del casco urbano de esta cabecera municipal, sus aldeas y caseríos. Quedando obligados los vecinos de esta localidad a obtener la Licencia Municipal de la actividad correspondiente. Asimismo especifica normas de diseño, y construcción de esta manera las condiciones de seguridad y salubridad conforme al uso de los terrenos y/o edificaciones públicas y privadas.

**Artículo 2.** Se exceptúa de la exigencia en el artículo anterior, las obras de carácter ligero, retoques, repello en general, arreglos a cielos, pintura en general, puertas, closet, molduras, y todos aquellos elementos decorativos, tratamientos superficiales y toda actividad que no afecte el estado exterior o fachada así como también quedan exentas de este trámite de obtención de Licencia Municipal, las obras públicas estatales, cuya planificación y ejecución estén a cargo de una dependencia estatal así como de las obras propias de la municipalidad de esta jurisdicción.

**Artículo 3.** Conforme al numeral 3 del artículo 36 del Código Municipal, los integrantes de la Comisión de Servicios, infraestructura, ordenamiento territorial, urbanismo y vivienda, queda encargado de velar por el cumplimiento de este Reglamento con el apoyo de los encargados de las Oficinas de: IUSI-CATASTRO y Dirección Municipal de planificación, así como en su aplicación el Juzgado de Asuntos Municipales, en tanto la Municipalidad dispone de capacidad para la implementación de una Oficina Técnica específica.

**Artículo 4.** El presente Reglamento deroga las disposiciones, reglamentos y acuerdos municipales emitidos anteriormente sobre esta materia y que se opongan a lo dispuesto en este Reglamento, así también resolver los casos no previstos en el presente Reglamento conforme a las facultades que le confiere el Código Municipal a la autoridad correspondiente.

**Artículo 5.** La ejecución de todas las obras podrán ser iniciadas únicamente después de haber sido aprobada la solicitud de Licencia Municipal, quedando ésta Sujeta a la supervisión periódica y constante de la municipalidad a través de supervisores y/o los síndicos; quienes verificarán que los trabajos respectivos se efectúen de acuerdo a los planos aprobados, requerimientos indicados en este Reglamento y además ordenanzas municipales.

**Artículo 6.** Al ser autorizada toda Licencia Municipal existe la obligación conjunta, implícita del constructor y propietario de pagar a la municipalidad de Santiago Sacatepéquez, cualquier gasto que se origine a la reparación de desperfectos de la vía pública, en los servicios de infraestructura de la población, causados por los trabajos de la obra que se requiere, así como los daños a terceros.

**Artículo 7.** Cuando la solicitud de Licencia se refiere a una demolición, deberá incluirse en los requisitos descritos en el artículo 12 de este reglamento una indicación de los lugares donde se depositaran los desechos para que la municipalidad autorice. Además los planos donde se indiquen las partes a demoler deben contar con una explicación del procedimiento a seguir con el objeto de evitar daños a terceros.

**II. CLASIFICACION Y TIPO DE EDIFICACIONES.**

**Artículo 8.** Considerando el uso a que estén destinadas las edificaciones, estas se clasifican en:

CLASE	DESTINO	TIPO
PUBLICA (propietario el estado).	Reuniones de grupos de personas tal como: Salud, Educación, Deportes, Almacenamiento, entre otros.	A
PRIVADA	Privada de uso privado: para un reducido número de personas.  Privada de uso público. Para el uso de un considerable número de personas, hospitales, colegios, hoteles, asilos, fábricas, cines, teatros, restaurantes, clubes, templos, y edificaciones simples.	A1
RESIDENCIAL.	Residencial, Familiar, o multifamiliar permanente, como casas de Huéspedes.	B
NO RESIDENCIAL.	Usos diversos: Industrial, Comercial y Agropecuario.	C

**III. ÁREAS DE PROTECCION AMBIENTAL E HISTORICA.**

**Artículo 9.** Toda Edificación que se pretenda realizar en estas áreas están sujetas a las disposiciones y reglamentos contenidos en la "LEY DE PROTECCION Y MEJORAMIENTO DEL MEDIO AMBIENTE" (decreto número 68-86); "LEY DE AREAS PROTEGIDAS" (Decreto número 4- 89), los lugares declarados como tal por el Estado de Guatemala, previo a obtener la Licencia Municipal, así como toda política o programa que se refiere a conservación y preservación por parte de la municipalidad de Santiago Sacatepéquez, Sacatepéquez.

**IV. DE LOS PROFESIONALES Y PRACTICOS DE LA CONSTRUCCION AUTOTIZADAS.**

**Artículo 10.** Para efectos del presente reglamento los Ingenieros Civiles y/o Arquitectos, que actúen como proyectistas o Constructores de todo tipo de construcción, así como proyectos de urbanización y lotificación deben ser colegiados activos, para el ejercicio de las profesiones universitarias, debiendo presentar la constancia vigente ante la municipalidad, quedando ésta en la libertad de comprobarlo.

**Artículo 11.** Los prácticos de la construcción y/o constructores serán autorizados por la municipalidad para proyectar y ejecutar actividades de construcción, ampliación, reparación y demolición de obras sencillas de edificaciones residenciales y no residenciales, cuya área a construir no acceda de 150 metros cuadrados. Y para ejecutar construcción de edificaciones mixtas hasta de dos niveles,

siempre y cuando el edificio tenga un área total cubierta no mayor de los 250 metros cuadrados y su proyección este a cargo de un ingeniero o arquitecto colegiado, pueden proyectar y/o ejecutar construcciones siempre y cuando estén debidamente registrados en la Oficina Técnica municipal, previa calificación de la comisión de urbanismo.

Los interesados deben presentar solicitud de registro acompañada de todas las constancias que prueben su experiencia y capacidad, en el caso de no contar con acreditaciones deberá tomar un curso de capacitación promovido por alguna institución. La identificación que le acredite como practico de la construcción se extenderá mediante el pago de Q100.00 y con un incremento del 3% anual.

#### V. REQUERIMIENTOS PARA LA OBTENCION DE LA LICENCIA MUNICIPAL.

**Artículo 12.** Previo al trámite de toda Licencia Municipal que se refiere a edificaciones, los interesados deben solicitar a la municipalidad en papel sencillo la determinación de la alineación y la codificación numérica por la municipalidad. Para ello la solicitud deberá incluir nombre y dirección del interesado, plano de localización, fotocopia del boleto de ornato vigente del propietario, fotocopia del último recibo del impuesto sobre inmuebles, solvencia municipal, fotocopia de escritura registrada o no registrada, contrato, resolución o convenio de pago según sea el caso.

**Artículo 13.** Luego de cumplido el requisito anterior únicamente serán aceptadas por la municipalidad las solicitudes de Licencia que cumpla con los requisitos siguientes:

- A. La solicitud deberá presentarse en hoja de papel sencillo indicando el tipo de trabajo a realizar (excavación, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, o demolición), la dirección del inmueble, el número de niveles (máximo de tres niveles para todo tipo de edificaciones) y su correspondiente área total de su edificación, el uso al que se destine, el presupuesto de la obra, los nombres y direcciones del propietario, proyectista y constructor con sus respectivas firmas.
- B. Plano de ubicación con la información respectiva.
- C. Presentar un juego de planos que conformen el tipo, dimensionamiento, materiales y sistema constructivo de la edificación que sean requeridos por la municipalidad. Dichos planos deben ser firmados por el proyectista con su número de colegiado activo o Practico de la Construcción según sea el caso) y el propietario del inmueble. Uso de los juegos de los planos, al ser autorizada la Licencia por la Municipalidad, se devolverá a los interesados para mantenerlo en la obra mientras se ejecuten los trabajos. Cuando se refiera a construcciones de tipo sencillo (lamina, teja, maderas u otros y que a criterio de la Municipalidad no es necesaria la participación de un profesional, bastará con la firma del constructor.

**Artículo 14.** Cuando la persona que actué como constructor deje de fungir como tal en una obra, deberá notificar inmediatamente y por escrito a la municipalidad, de lo contrario seguirá considerándose como responsable de la misma.

**Artículo 15.** Las infracciones a este reglamento, ordenanzas municipales o el incumplimiento de lo indicado en los planos autorizados posteriormente al otorgamiento de toda licencia, autorizan a la municipalidad para dejar temporalmente sin efecto cualquier trámite hasta que se verifiquen las correcciones o enmiendas respectivas. En caso de reincidencia o desacato, se procederá conforme lo indicado en el capítulo de infracciones y sanciones del presente reglamento.

**Artículo 16.** Cualquier modificación o cambio en los planos originales, aprobados en el trámite de toda licencia, deben ser previamente aprobados por la municipalidad, y cuando los cambios sean significativos en un proyecto de edificación, los interesados deberán iniciar un nuevo trámite para solicitar licencia, que será concedida por un plazo fijo conforme la duración probable de ejecución de la obra. Una vez vencido el plazo autorizado la Licencia Municipal caducará automáticamente.

**Artículo 17.** Cuando caduque el plazo autorizado para una Licencia Municipal y no estén completos los trabajos de la obra correspondiente, los interesados deben solicitar por escrito la prórroga de la misma, aplicándose el cobro de las tasas establecidas en el artículo 56 de este Reglamento.

**Artículo 18.** Una vez concluidos los trabajos de una obra, el constructor deberá devolver a la municipalidad la licencia respectiva en un plazo no mayor de 15 días acompañado de un informe de los trabajos finalizados.

**Artículo 19.** En el caso de que los trabajos de una obra se hayan sin tener la Licencia Municipal, el propietario de la misma será penado por el Juzgado de Asuntos Municipales conforme se indica en el artículo 66 de este Reglamento.

**Artículo 20.** Cuando se construya una planta alta sobre edificación existente, la Municipalidad podrá requerir una copia de los planos originales de esta, así también para las edificaciones no resistentes deben detallarse en los planos, las instalaciones propias de su actividad, debiendo observar las recomendaciones incluidas en el artículo 11 de este Reglamento.

#### VI. DE LOS PLANOS REQUERIDOS.

**Artículo 21.** Las obras de una sola planta, residenciales o no residenciales con muros de adobe, madera, o mixtas techo con estructura sencilla de madera o de metal cubiertos con elementos naturales, artesanales o laminas en sus diferentes tipos, cuya área edificada no accede de 60 metros cuadrados en lo que se refiere a su construcción, ampliación, modificación, reparación o demolición deberá adjuntar a la solicitud para la Licencia Municipal, 1 juego de los planos con la siguiente información:

- A. Plano general de vivienda.
- B. Presupuesto de construcción.
- C. Localización.
- D. Disponibilidad de servicio de Agua Potable, drenaje y luz eléctrica.

**Artículo 22.** Para el caso de construcciones que exceden a los 60 metros cuadrados deben adicionar los siguientes documentos:

- A. Planos generales.
- B. Presupuesto de construcción.
- C. Localización.
- D. Planta de cimentación y columnas indicando ubicación de zapatas, cimientos y columnas a escala 1/50 a 1/100, planilla de elementos estructurales, proporciones de concreto, etc.
- E. Detalle de cortes de cimientos, zapatas, soleras, columnas, sillares, dinteles, a escala 1/10 a 1/25 indicando alturas de ventanas, puertas, profundidades de cimientos, etc.
- F. ENTREPISOS Y TECHOS: Una planta armada de losas por cada una de las edificaciones, salvo que estas tuviera varias plantas, iguales en cuyo caso, vasta en incluir una planta típica a escala 1/50 a 1/100, indicando colocación calibre y separación del armado de refuerzo colocación de vigas, así como los detalles de las mismas a escala 1/10 a 1/25. localización de bajadas de agua pluvial en una planta de techos, indicando pendientes a escala conveniente.
- G. Planta estructural de techo de madera o de metal (localización de bajadas de agua pluvial, pendientes si existieran), indicando marcos, vigas, tendales, costaneras y de metal de cubierta en escala 1/50 a 1/100 así como los detalles necesarios a escala 1/10 a 1/25.

#### PLANOS DE INSTALACION.

- A. planta de instalaciones de agua potable indicando, diámetro de tuberías, accesorios, llaves de control, artefactos y colocación de contador, así como los materiales a utilizar. En caso de que la instalación sea surtida por una fuente diferente a la red municipal, deberá de indicarse los detalles de conexión y sistemas protectores para evitar cruces con el servicio municipal, así como el sistema adoptado para la purificación. Tratamiento y bombeo.
- B. Planta de drenaje indicando la red, diámetro de tubería, pendientes, dirección, registros reposaderos, sifones y materiales a utilizar. Señalar en igual forma la ubicación y detalles de pozos de absorción o fosa séptica si lo hubiera. Usar escala conveniente.
- C. planta de instalación eléctrica indicando la red completa, localización del contador y tableros de interrupción, interruptores, tomacorrientes, laminarias, numero de círculos, diámetros de ductos, calibres de alambres, voltaje de servicios, ubicación de antena, timbres, estufas eléctricas y calentadoras, usar escala conveniente.

#### VII. DISPOSICIONES URBANISTICAS.

**Artículo 23.** Corresponde a la municipalidad aprobar el ordenamiento y planificación urbana y rural en todos sus aspectos, así como lo indica el Código Municipal y de acuerdo a los requerimientos de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Ley Preliminar de Urbanismo. Ley Orgánica de Educación Ley Emergente de Reforestación, Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente.

**Artículo 24.** Toda solicitud para proyecto de urbanización deberá adjuntar dos juegos de copias de heliografías que incluye planos topográficos, distribución de calles y lotes de servicios públicos (redes de agua, drenajes, electricidad, teléfono), y ubicación de áreas específicas (recreación, área verde, educación, salud, etc.).

**Artículo 25.** Todo proyecto de urbanización está obligado a la dotación de servicios públicos (agua potable, alcantarillados, electricidad y alumbrado público, calles, áreas verdes, áreas recreativas, entre otros que sean indispensables), por cuenta del urbanizador, así como respetar las recomendaciones y disposiciones que se relacionen con las políticas y programas de conservación, preservación y mejoramiento, prevención y regulación del medio ambiente conforme la legislación.

A. para urbanizaciones cuyo terreno a lotificar exceda los 12,000 metros cuadrados tendrá que proporcionar.

A.1 5% del área total de lotes para demarcación deportiva.

A.2 6% del área total de los lotes para contorno educativo

A.3 10% del área total de lotificación para espacio forestal

B. para urbanizaciones cuyo terreno sea menor a los 12,000 metros cuadrados se exoneran de los requerimientos anteriores, pero deben contemplarse un área por población a habitar para parque infantil o recreo.

C. La línea de rasante en calles o avenidas será definido a partir del eje central de la vía hacia cada uno de los lados disminuyendo con una pendiente del 3% hacia la línea del bordillo de acera.

D. No se permitirá ningún tipo de edificación o proyecto de urbanización en las laderas del bosque comunal.

**Artículo 26.** La municipalidad hará los estudios necesarios de modo que, en las zonas que así establezcan dicho estudio y de acuerdo al tipo de edificación y los usos a que se destinen la línea de fachada deberán estar alejada de la alineación municipal, una distancia que será fijada por la municipalidad. El aspecto así definido, servirá para prever áreas de jardinería, estacionamientos de vehículos, evacuación de edificaciones públicas, ensanchamiento futuro de calles o avenidas y todo uso que la municipalidad considere adecuado.

**Artículo 27.** Queda a criterio de la municipalidad hacer las observaciones del caso en cuanto la altura máxima de fachada que en todos los casos no podrán exceder de 9.00 metros y un número recomendado de tres niveles máxima en toda edificación privada o pública, de acuerdo al uso que este designado la misma el sector donde se localice y el ancho de la calle donde se ubique.

**Artículo 28.** Cuando la alineación coincida con la línea de fachada y su ubicación sea una esquina, la construcción deberá realizarse dejando un ochavo no menor de 3 metros lineales de radio en todos los niveles. Por ningún motivo se permitirá salientes en la alineación municipal mayores de 10 centímetros, con excepción de marquesinas que se permitirá una por edificación con un ancho máximo que no exceda del ancho de la acera construida y una altura no menor de 3 metros, además no es permitida la estancia permanente de personas sobre la misma, también queda prohibida que las demás marquesinas o aleros se vierta agua pluvial sobre la acera o vía pública.

El agua pluvial proveniente de los techos u otras áreas de edificaciones nuevas,

Deben ser evacuadas a la calle mediante tuberías que deberán ser colocadas bajo la banqueta o acera.

**Artículo 29.** En una edificación que se construya, amplíe o modifique y que por el uso a que se destine así lo amerite, deberá contar con un área propia destinada exclusivamente a estacionamientos de vehículos de los usuarios. Esta área será determinada por la municipalidad en base al uso y cantidad de usuarios. Esta área será determinada por la municipalidad en base al uso y cantidad de usuarios, en una proporción variante entre el 10% y el 30% de áreas.

#### VIII. VIAS ESPACIOS PUBLICOS Y ORNATO.

**Artículo 30.** Para efectos de este reglamento y a partir de que entre en vigor, se establece como garabito permisible mínimo para uso público de calles y avenidas nuevas 10.00 metros lineales incluyendo las aceras de un metro, casos especiales serán analizados por la municipalidad.

**Artículo 31.** Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la acera que circunda el frente y los lados de su propiedad, la que deberá tener un ancho mínimo de 1.00 metros con un pendiente de 1% ascendente hacia el límite de la alineación municipal. Si cumplido el plan que se fije a cada vecino por medio de notificación escrita, no cumpliere con esta obligación, la municipalidad procederá a la ejecución del trabajo, cobrando en su oportunidad el costo al propietario.

**Artículo 32.** Toda edificación que se construye fuera de la alineación definida por la municipalidad, tanto en las zonas urbanas como en las zonas rurales después de entrado en vigor este reglamento, será considerado como una invasión a la vía pública, por lo que el propietario estará obligado a demoler la parte construida fuera de la alineación en un plazo prudencial fijado por la municipalidad.

**Artículo 33.** Se considera trabajos urgentes los relacionados con el saneamiento quedando terminantemente prohibido disponer basura y desechos de todo tipo en los lechos de los mismos, así como entorpecer por cualquier medio, el curso libre de sus aguas, quedando los propietarios que colinden o atraviesen sus propiedades, obligados a prestar todo tipo de colaboración, cuando la municipalidad o cualquier otra entidad específica emprenda obras de mejoramiento o saneamiento de los mismos.

**Artículo 34.** Todo predio que parezca de edificación o construcción en zonas urbanas; deberán estar circulada con un muro de adobe, ladrillo, block, madera o en su defecto con un cerco de malla, alambre u otro material natural de la región con una altura de 1.50 metros, siendo obligación del propietario darle mantenimiento y limpieza adecuados, para evitar focos de contaminación en la población.

#### IX. DE LAS EDIFICACIONES INSEGURAS Y PELIGROSAS.

**Artículo 35.** El propietario de toda edificación está obligado a mantenerla en perfecto estado para garantizar la seguridad, vida y bienes de las personas que la habitan o de terceros. Por consiguiente, cualquier vecino que considere que una edificación no está cumpliendo con lo anterior puede solicitar la intervención de la municipalidad para la acción a tomar; para efectos de este Reglamento se considera como edificaciones inseguras o peligrosas las que pretenden algunos de los aspectos siguientes:

A. Que su estructura no sea estable ni compatible según los fines a los que se destacan.

B. Que representen riesgos de incendios.

C. Que no cuenten con un número suficientes de salidas de emergencias.

D. Que distribuyan en focos de contaminación ambiental.

E. Cualquier razón que se evidencie o represente un peligro a la seguridad de vida o bienes.

**Artículo 36.** En caso que la municipalidad identifique una edificación insegura o peligrosa, será declarada como AMENAZA PUBLICA, por lo que se procurará su desocupación lo más pronto posible para efectuar la reparación, rehabilitación o demolición según el dictamen que se emita al respecto por quien corresponda, para el efecto la municipalidad procederá como sigue:

A. Presentar al propietario por escrito, las recomendaciones y plazo para realizarlas.

B. Se colocarán en el acceso de la edificación un aviso "PROHIBIDO LA ENTRADA, EDIFICACION PELIGROSA", debiendo permanecer ahí hasta que se hayan verificado las reparaciones correspondientes.

C. Si el propietario se niega a cumplir lo requerido por la municipalidad, ésta realizará los trabajos correspondientes con cargo al propietario.

#### X. SERVICIOS PUBLICOS.

**Artículo 37.** Cuando en una edificación se utilice agua proveniente de pozos o nacimientos propios independientemente del servicio municipal, no se permitirá la interconexión de estos circuitos con los de la red municipal, a menos que se construya un tanque al que lleguen ambos circuitos en forma separada con su respectivo tratamiento de potabilización.

**Artículo 38.** Cuando exista una red de drenaje municipal, toda edificación deberá estar conectada. Dicha conexión domiciliar se solicitará a la municipalidad con el cargo al propietario.

**Artículo 39.** En cuanto no existe red de drenajes municipales, las aguas servidas deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas y pozos o campos de absorción, salvo que el plazo razonable y dentro de la programación municipal referente a la construcción de drenajes, estuviere contemplada en la red correspondiente al sector que se ubique la edificación y/o las condiciones del subsuelo y el tipo de construcción lo permitan, podrán eliminarse la fosa séptica y limitarse al pozo de absorción. Queda terminantemente prohibido bajo pena de sanción, el verter aguas servidas a la vía pública, a los lechos de los ríos, aun cuando cruce la propiedad del interesado, de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de requisitos mínimos y sus límites máximos permisibles de contaminación para la descarga de sus aguas servidas ( Acuerdo Gubernativo No. 60-89).

#### XI. NORMAS MINIMAS DE DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES:

**Artículo 40.** Queda terminantemente prohibido abrir ventanas o balcones en las edificaciones que tenga vista a las habitaciones o patios de los predios vecinos, salvo que se consideren las siguientes distancias libres mínimas entre el plano vertical de la línea los dos predios o de la alineación municipal.

A. AL FRENTE: la distancia de alineación que fije la municipalidad de acuerdo al sector y tipo de edificación.

B. AL FONDO Y A LOS LADOS: en la forma siguiente.

NIVEL	TIPO DE VENTANAS	DISTANCIA MINIMA METROS	OBSERVACIONES
1	Sillar Bajo	2.50	Para Ventilación
1	Sillar Alto	1.50	Baños y Cocinas
2	Sillar Bajo	3.00	Para Ventilación
2	Sillar Alto	2.50	Baños y Cocinas
3	Sillar Bajo	4.00	Baños y Cocinas
3	Sillar Alto	3.50	Para Ventilación

**Artículo 41.** Para edificaciones residenciales se establecen las siguientes dimensiones y superficie libres mínimas.

INCISO	AMBIENTE.	ÁREA MÍNIMA MTS CUADRADOS	ANCHO MÍNIMO MTS.
A	Sala - comedor	10.00	2.50
B	Dormitorio	12.25	3.50
C	Baño	2.50	1.20
D	Cocina	4.50	2.10
E	dormitorio de servicio	6.00	2.10
F	baño de servicio	1.90	0.90
G	Pasillos		0.90
H	patio interior (vivienda 1 nivel)	8.00	3.00
I	patio interior (vivienda 2 nivel)	9.00	3.00

**Artículo 42.** Las edificaciones destinadas a hospedaje deben contemplar lo siguiente:

- A. Entrada de servicio separada de huéspedes.
- B. Disponibilidad de servicio sanitario para todos los dormitorios.
- C. Instalaciones sanitarias.
- D. Vestíbulo de recepción.
- E. Las habitaciones de huéspedes deben tener un área mínima de 2.50 metros de 8.00 m<sup>2</sup> (una persona), 10m<sup>2</sup> (dos personas) y un ancho mínimo de 2.50 metros.
- F. Cuando una edificación sea mayor de 2 niveles, las instalaciones de agua debes contemplar sistema subterránea con equipo hidroneumático, o tanque elevado.

**Artículo 43.** Cuando un hospedaje tenga previsto servicio de alimentación, debe contar como mínimo con lo siguiente.

- A. área de servicios de comidas.
- B. Cocina.
- C. Despensa.
- D. Servicio sanitario.

**Artículo 44.** Todos los ambientes conformados de las edificaciones deben estar dotados de iluminación y ventilación natural, de preferencia ventilación cruzada. En caso contrario, y de acuerdo al uso a que se destine la edificación, queda a criterio de la municipalidad aceptar otro tipo.

**Artículo 45.** Para lotes residenciales se consideran los siguientes índices de ocupación (I.O) e índice de construcción (I. C).

TIPO DE CONSTRUCCION	(I.O)	(I. C)
Vivienda	0.60%	1.00%

**Artículo 46.** Las edificaciones para uso comercial tendrán un uso restringido, de acuerdo a lo que dictamine la municipalidad el cuanto a su tipo de localización. Las mismas deben de estar dotadas de lo siguiente:

- a) cuando una misma edificación tenga uso residencial y comercial, las condiciones de iluminación y ventilación deben ser naturales.
- b) Los locales destinados a comercio deben tener un lado mínimo de 3.00 metros y un área mínima de 9.00 metros cuadrados.
- c) Los locales destinados a cafetería, restaurante, bar o servicio de comida, deben disponer de una batería de servicios sanitarios para hombres y mujeres, debidamente separados y acondicionados. En igual forma deberá definirse el área de cocina, con iluminación y ventilación natural.

**Artículo 47.** Las edificaciones no residenciales que por el uso a que se encuentran destinadas y que a juicio de la municipalidad sea requerido, deben de incluir Sistemas de Protección contra incendios y salidas de emergencia. Así mismo en caso dicha actividad, produzca formas de desecho o contaminación que afecten el medio ambiente debe especificarse el sistema a usar para prevenir, amortiguar o eliminar tales efectos. En ese caso la municipalidad se reserva el derecho de autorizar o no esas edificaciones.

**Artículo 48.** Para lotes no residenciales se consideran los siguientes índices de ocupación (I.O) e índices de construcción (I.C.)

TIPO DE CONSTRUCCION.	I.O	I. C
Comercial	0.50	1.00
Industrial	0.90	1.50

**XII. NORMAS PARA EJECUCION DE OBRAS Y SUPERVISION MUNICIPAL.**

**Artículo 49.** En toda obra que lo amerite, el constructor está obligado a colocar andamios, vallas y todo tipo de protección que garantice la seguridad, salud y bienestar de los trabajadores, peatones y terceros en general, para el efecto se podrá ocupar únicamente la mitad del ancho de la banqueta que circunde la edificación.

**Artículo 50.** Toda obra podrá ser iniciada después de estar autorizada la Licencia Municipal, cuando sea necesario, será permitido depositar materiales de construcción o desechos en la vía pública, siempre y cuando sea al frente del predio donde se efectúen los trabajos y de acuerdo a lo siguiente:

- a. Los materiales no podrán estar más de 24 horas en la vía pública.
- b. No está permitido ocupar calles y callejones con gabaritos menores de 6.00 mts.
- c. Para calles con gabaritos mayores de 6.00 metros se permite ocupar un máximo de 2.00 metros de ancho de las mismas.
- d. Queda prohibido obstruir los accesos a las edificaciones
- e. No se obstruirán tragantes o cualquier otro tipo de instalación de servicios públicos.

**Artículo 51.** Si en el proceso de excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender inmediatamente y se dará aviso a la municipalidad quien se encargara de informar a la oficina estatal respectiva.

**Artículo 52.** Los recipiendarios de toda Licencia quedan en la obligación de permitir, previa identificación, el ingreso en horas hábiles a los supervisores asignadas para el efecto, quienes velaran por el cumplimiento de lo estipulado en este reglamento.

**Artículo 53.** El supervisor municipal está autorizado para emitir una orden de corrección cuando una obra no se esté ejecutando de acuerdo a los planos aprobados y fijar un plazo razonable para su cumplimiento, en caso que ésta no se cumpla en el plazo fijado salvo razones plenamente justificadas por el constructor, el supervisor deberá informar a la municipalidad para que intervenga a efecto de que la orden se cumplir, inclusive podrá emitirse una orden de supervisión de los trabajos de conformidad con el Artículo 66 de este Reglamento.

**XIII. DE LA RECEPCIÓN A LA OBRA.**

**Artículo 54.** Cuando los trabajos de una obra hayan concluido, los interesados deben solicitar una inspección final por parte del supervisor municipal, con el objeto que este emita una notificación de recepción y ocupación, indicando que la misma se adecua a los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

**Artículo 55.** El propietario está en la obligación de colocar en un lugar e inmediato al acceso principal de la edificación, el Código que le corresponde de acuerdo al reglamento de la nomenclatura urbana de Santiago Sacatepéquez, Sacatepéquez.

**XIV. TASAS MUNICIPALES Y DEPOSITOS:**

**Artículo 56.** La municipalidad está obligada a ejercer el control de toda construcción, ampliación, reparación, modificación, o demolición de edificaciones que se ejecuten en su jurisdicción, tanto en el área urbana como rural, para lo cual dicho servicio será retribuida mediante el pago de las tasas siguientes:

- a. **LICENCIA ORIGINAL:** (plazo máximo 02 años) y la Tasa a cobrar será conforme el costo de los trabajos a realizar en la edificación y de acuerdo al tipo de ella según clasificación contemplada en el Artículo 8 de este Reglamento.

Costo de obra (Q)	Tipo A.	TIPO A.1.	Tipo B	Tipo C
1 20.000.	1.00%	2.50%	2.50%	2.50%
20.001 40.000.	1.50%	2.50%	2.50%	2.50%
40.001 80.000.	1.60%	2.50%	2.50%	2.50%
80.001 100.000.	1.70%	2.50%	2.50%	2.50%
100.001 120.000.	1.85%	3.00%	3.00%	3.00%
120.001 140.00.	2.00%	3.00%	3.00%	3.00%
140.001 en adelante	2.25%	3.00%	3.00%	3.00%

- b. Aquellas tasas municipales que por desconocimiento hayan sido canceladas en otras municipalidades, estando la construcción o urbanización en la jurisdicción del municipio de Santiago Sacatepéquez, será necesario notificar a los propietarios el pago correspondiente, según tasas del presente Reglamento, previa revisión de planos originales y presupuesto de la obra en mención.
- c. **RENOVACION DE LICENCIA:** (plazo máximo un año adicional) por primera renovación el 50% del monto establecido para Licencia Original, segunda, tercera, o más renovaciones, el 25% del mismo.

**Artículo 57.** El recipiendario de una Licencia de construcción deberá efectuar un depósito de garantía por un valor del 10% del valor de la Licencia. Dicho depósito será reintegrado al interesado al estar concluida la obra y luego de haberse efectuado la inspección final, conforme se indica en el Artículo 55 de este reglamento debiendo devolverse la Licencia con el Visto Bueno de la municipalidad.

**Artículo 58.** Si transcurrido un año, contando a partir del vencimiento de una Licencia Municipal, el interesado no se presenta a reclamar el valor de su depósito, éste pasa automáticamente al patrimonio municipal.

**Artículo 59.** Todo proyecto de urbanización superior a los 12,000 mts<sup>2</sup>, pagará a la municipalidad de un mínimo de Q.50.00 por m<sup>3</sup> de movimiento de tierras y un mínimo de Q.300.00 por desmembración de cada lote o lo que resulte mejor a los intereses municipales, los proyectos que incluyan construcción y aprobación de la urbanización, además del pago por los conceptos anteriores deberán pagar la licencia de construcción respectiva con los montos establecidos en el artículo 56 del presente reglamento. Para urbanizaciones menores de 12,000 m<sup>2</sup>, pagará a la municipalidad de un mínimo de Q. 50.00 por m<sup>3</sup> de movimiento de tierras y un mínimo de Q. 300.00 por desmembración de cada lote o lo que resulte mejor a los intereses municipales, los proyectos que incluyan construcción y aprobación de la urbanización; además del pago por los conceptos anteriores deberán pagar la licencia de construcción respectiva con los montos establecidos en el artículo 56 del presente reglamento. Además presentar los planos según:

- plano general
- plano de agua potable
- plano de tratamiento de agua, si no hay drenaje municipal
- presentar el EIA aprobado
- plano de energía eléctrica.

**Artículo 60.** Por alineación municipal en los predios, la municipalidad cobrará una tasa de Q.2.00 por metro lineal y un mínimo de Q.20.00 cuando la extensión sea menor de 10.00 metros.

**XV. INFRACCIONES Y SANCIONES:**

**Artículo 61.** Además de lo dispuesto en otros capítulos del reglamento serán sancionadas las infracciones siguientes:

- a. iniciar cualquier trabajo en una obra sin obtener previamente la Licencia respectiva.
- b. Construir fuera de alineación.
- c. No devolver en tiempo la Licencia Municipal.
- d. Negar el ingreso de los supervisores municipales a la obra.
- e. No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados.
- f. No acatar la orden de suspensión de trabajos cuando esta haya sido emitida por irregularidades observadas en la edificación.
- g. No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas.
- h. Depositar materiales en la vía pública sin atender en lo estipulado en el presente reglamento.
- i. Cualquier acción que a juicio de la municipalidad efectuó la seguridad pública o que ocasionó perjuicio a terceros.

**Artículo 62.** Las infracciones a las disposiciones descritas en este reglamento serán penadas por el Juzgado de Asuntos Municipales, conforme dictamen presentado por la Comisión de Urbanismo y Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad con las sanciones siguientes:

- A. multas
- B. suspensión temporal del trabajo.
- C. Orden de demolición
- D. Suspensión temporal del uso de firma del planificador o del constructor.

**Artículo 63.** El Juzgado de Asuntos Municipales impondrá las multas de acuerdo con la gravedad de la infracción escalando entre un mínimo de Q100.00 y un máximo de Q 10,000.00.

**Artículo 64.** Las multas que hayan sido sancionadas de conformidad con el Artículo anterior deben hacerse efectivas en la Tesorería Municipal en un plazo no mayor de 72 horas a partir del día que se notificó al responsable, en caso no se cumpliera esta disposición se duplicará el monto de la multa, obligándose el pago por los medios legales que correspondan.

**Artículo 65.** La reincidencia en fallas en una misma naturaleza será considerada como desacato sancionándolo progresivamente con duplicación de la pena impuesta originalmente. En caso se haya ordenado suspensión de trabajos, demolición o prohibición del uso de la edificación, la municipalidad actuará de conformidad con lo estipulado la Ley que lo regula.

**Artículo 66.** En caso de que la municipalidad tuviere que ejecutar en la obra algún trabajo completamente ocasionado por la emisión o descuido del propietario o constructor, además del costo se aplicará una multa equivalente al 50% de la misma.

**Artículo 67.** El Juzgado de Asuntos Municipales tendrá la potestad de sancionar como emitir las faltas utilizando los mecanismos que crea conveniente, así mismo resolver los casos no previstos en este reglamento conforme a las facultades que le confiere el Código Municipal.

**XVI. VIAS Y CALLES EN LAS ZONAS RURALES.**

**Artículo 68.** Toda construcción que se quiera realizar en zonas rurales deberá tomar en cuenta el ancho de la calle, según su ubicación y para el efecto se consideran calle de diferente categoría la siguiente.

- Categoría A: Aquellas calles de tercerías o con pavimento principales transitables con vehículo de un ancho mínimo de 4 a 8 metros.
- Categoría B: Aquellas que son transitables por vehículos y personas, de un ancho de 1 a 2.5 metros.
- Categoría C: se consideran todas las veredas transitables y de uso común reconocido de un ancho de 0.30 y 0.9 metros.

**Artículo 69.** Aquellas construcciones que estén contiguas a calles de categoría A deberán dejar 1.20 metros de la alineación lateral libre de la acera que tendrán un mínimo de 1 metro.

**Artículo 70.** Aquellas construcciones contiguas a calles de categoría B deben disponer de 1.50 metros de la alineación lateral libre de aceras que tendrá un ancho mínimo de 1 metro.

**XVII. ORDENAMIENTO URBANO EN ZONAS RURALES.**

**Artículo 71.** Aquellas construcciones que contiguo a veredas de Categoría "C" deberán dejar 2.50 metros de la alineación lateral libre de aceras que tendrá un mínimo de un metro.

**Artículo 72.** El presente Reglamento fue aprobado por el Concejo Municipal en su Sesión Ordinaria celebrada con fecha veintisiete de febrero del año dos mil catorce, según punto resolutivo NOVENO del Acta número 09-2014, Santiago Sacatepéquez del departamento de Sacatepéquez, 25 de abril de 2014.

**Artículo 73.** El presente reglamento entra en vigor ocho (8) días después de su publicación en el Diario Oficial.

  
Manuel Augusto Navas y Navas.  
Alcalde Municipal

  
Pablo Yucute Jop  
Sindico II

  
Julián Chirfoy Alvarez,  
Concejal I

  
Salomón Itz'ol Péc  
Concejal IV



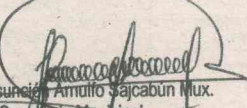
  
Reginaldo Tezobajop  
Sindico I

  
Rafael Itz'ol Socorec,  
Concejal I

  
Santos Chigob Teaguez,  
Concejal III

  
Alfonso Damian Aleman Oliva  
Concejal V.



  
Asunción Amulfo Sajcabún Mux.  
Secretario Municipal