



**MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN CHAMELCO,
DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ**

EL INFRASCRITO SECRETARIO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN CHAMELCO DEL DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ:

C E R T I F I C A:

QUE HA TENIDO A LA VISTA EL LIBRO DE ACTAS DE SESIONES ORDINARIAS DE CONCEJO MUNICIPAL, NÚMERO CINCUENTA Y DOS "A", EN USO, A FOLIOS NÚMEROS 2267 AL 2286, SE ENCUENTRA EL ACTA NÚMERO 78-2019, DE FECHA 23-10-2019, QUE LITERALMENTE EN SU PARTE CONDUCENTE SE LEE: -----

SEGUNDO: El Concejo Municipal del Municipio de San Juan Chamelco del Departamento de Alta Verapaz:

CONSIDERANDO:

Que el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas. Entre otras funciones les corresponde obtener y disponer de sus recursos; y atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios.

CONSIDERANDO:

Que corresponde con exclusividad al Concejo Municipal, la iniciativa, deliberación y decisión de los asuntos municipales; el ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción municipal; el ejercicio del gobierno municipal; y la emisión y aprobación de acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 72 del Código Municipal, establece que el municipio debe regular y prestar los servicios públicos municipales, por lo tanto tiene competencia para establecerlos, mantenerlos, ampliarlos y mejorarlos, garantizando un funcionamiento eficaz, seguro y continuo, por lo que tiene la facultad de determinar y cobrar tasas y contribuciones equitativas y justas, Las tasas y contribuciones deberán ser fijadas atendiendo a los costos de operación, mantenimiento y mejoramiento de calidad y cobertura de servicios.

CONSIDERANDO:

Que es una competencia propia del municipio la autorización de licencias de construcción, modificación y demolición de obras, tanto públicas como privadas, en la circunscripción del municipio de San Juan Chamelco, departamento de Alta Verapaz, es necesario crear la normativa que regule el procedimiento que deben cumplir los interesados para obtener las licencias de construcción.

POR TANTO:

Con fundamento en los artículos 253, 254, 255, 259 y 260 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y 1, 2, 3, 6, 7, 9, 33, 35, 68, 99, 142, 147, 151, 161 y 165 del Código Municipal, acuerda: Emitir el siguiente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN CHAMELCO, DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN Y CLASIFICACIONES

Artículo 1. El presente Reglamento tiene por objeto regular las actividades relacionadas con la construcción, urbanización, lotificación, movimientos de tierras, ampliación, remodelación, reparación, demolición, excavación, perforación, cambio de uso del suelo y cualquier modificación que se realice a los bienes inmuebles situados dentro de la jurisdicción del municipio de San Juan Chamelco Alta Verapaz, así mismo el crecimiento y desarrollo urbano a través de una adecuada elaboración de proyectos de urbanización para garantizar la salud, la seguridad, la convivencia social, la participación y el bienestar de sus habitantes.

Artículo 2. Aplicación Conjunta con el Plan de Ordenamiento Territorial: El presente Reglamento tendrá carácter de disposición complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial y se aplicará en coherencia con el mismo,

aplicando para estos efectos las disposiciones pertinentes en todo lo que NO contravenga que sea ampliado o detallado por este Reglamento. En caso de controversia se aplicará el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 3. Para los efectos de la correcta aplicación de este Reglamento se establecen las siguientes definiciones:

1. **OBRA:** para efectos del presente reglamento se entenderá por Obra de Construcción u obra, cualquier proyecto público o privado, en la que se efectúen trabajos de construcción o ingeniería civil, siempre que las mismas estén referidas a trabajos intrínsecamente asociados a actividades de construcción (edificación e ingeniería civil) y se ejecuten con tecnologías propias de este tipo de actividad.
2. **VÍA PÚBLICA:** Todo espacio de uso común destinado al libre tránsito vehicular o peatonal y que provea condiciones de ventilación, iluminación, soleamiento y accesibilidad a las edificaciones o predios que la limiten, así como alojar obras y servicios de carácter público.
3. **ACERA:** Es la sección de las vías públicas destinadas a la circulación de peatones (banqueta).
4. **ALINEACION MUNICIPAL:** a) En el plano horizontal, el límite entre la propiedad privada y la propiedad o posesión municipal destinada a calles, avenidas, parques, plazas y en general área de uso público; b) En el plano vertical, la alineación se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo a partir de la intersección con la superficie horizontal del terreno.
5. **ANCHO DE RODADURA:** Es la parte del ancho de vía, destinado a la circulación de vehículos y delimitado por los bordillos.
6. **ÁREA CUBIERTA:** Se encuentra definida por los límites dados por la proyección de la planta de techos de una edificación.
7. **ÁREAS COMUNES:** Porciones o partes de la finca matriz diseñadas exclusivamente para área verde, área de circulación peatonal y vehicular, área de estacionamiento de vehículos y área de servicios, que son o pueden ser utilizados por los adquirentes de las viviendas individuales, quienes serán condueños de tales áreas, y sobre las cuales se constituirán servidumbres de uso de área verde y de rodamiento vehicular (servidumbre de paso), a favor de las áreas susceptibles de propiedad particular.
8. **ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO:** Son los espacios destinados a las actividades y los servicios de la población, en consecuencia, su uso tiene carácter comunitario, está conformada por: área deportiva, áreas verdes, escuelas, centro de salud, centro social y otras necesidades urbanas de la población que requieran tierra o edificaciones.
9. **ÁREAS DE EQUIPAMIENTO BÁSICO:** Son los espacios requeridos que llenan como mínimo las necesidades básicas de esparcimiento, deportes y educación
10. **ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO:** Son los espacios o edificaciones desarrolladas en las áreas destinadas a usos comunales, como servicios, salud y comercio.
11. **ÁREA ÚTIL:** Es la suma de todas las áreas dentro de un lote o inmueble incluyendo tanto las libres como las construidas sujetas a aprovechamiento según su uso, exceptuando las siguientes áreas: Áreas de circulación o pasillos, áreas de servicio como guardianía, cocinas, dormitorios de personal, servicios sanitarios, patios y bodegas menores de 10 metros cuadrados, áreas libres de construcción como jardines, patios, siempre y cuando no sean aprovechados según su uso.
12. **ARRIATE:** Es la parte de la acera destinada a la separación del tránsito vehicular del peatonal.
13. **ARRIATE CENTRAL:** También denominado camellón central y es el área destinada a la separación del tránsito vehicular de una vía a otra. Esta se ubica principalmente en bulevares o calles principales
14. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Documento emitido por La Dirección Municipal de Planificación de la Municipalidad de San Juan Chamelco que contiene el número de registro de la obra según lo identificado por la Dirección Municipal de Planificación que posee un período de vigencia establecido y que podrá ser ampliado, prorrogado, suspendido o cancelado; así mismo autoriza a una persona individual o jurídica la facultad para realizar una obra dentro del municipio. Su emisión está sujeta a lo establecido en el presente reglamento y pago de la Tasa Municipal correspondiente.
15. **BORDILLO:** Es el borde de concreto, piedra u otro material que delimita el ancho de rodamiento con la acera de una vía vehicular.
16. **COLINDANCIA:** La línea común que define el límite entre un lote y otro o entre un lote y la vía pública.
17. **PLANIFICADOR O PROYECTISTA:** La persona responsable del diseño del proyecto, el cual deberá ser Ingeniero Civil, Arquitecto, Técnico en Construcción o Bachiller en Construcción.
18. **EJECUTOR:** La persona responsable de la ejecución de los trabajos que se definan en la solicitud de autorización de obra, el cual deberá ser Ingeniero Civil, Arquitecto, técnico en construcción, bachiller en construcción o maestro de obra.
19. **ESTACIONAMIENTO:** Espacio público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.
20. **GABARITO:** Distancia horizontal entre las propiedades que colindan a ambos lados de la vía pública.
21. **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Relación existente entre el área construida y el área del predio.

22. **LOTIFICACIÓN:** Tipo de urbanización que consiste en el fraccionamiento de un terreno en más de cinco lotes, incluyendo la finca matriz, con apertura de nuevas calles o servidumbres de paso. En casos especiales que no tengan apertura de nuevas calles o servidumbres de paso, pero que sean más de cinco lotes, la municipalidad deberá verificar la certeza de la prestación de los servicios básicos que apliquen.
23. **CHAFLAN U OCHAVO:** Ángulo de alineación que debe conservarse en las esquinas de intersección de calles.
24. **PROPIETARIO:** Persona individual o jurídica, pública o privada a cuyo nombre esté inscrita la finca urbana o rural o que cuente con justo título que pruebe la posesión.
25. **RÉGIMEN DE CONDOMINIO:** Tipo de urbanización en la cual existen viviendas o lotes individuales, con áreas comunes que pertenecen a los propietarios en forma alícuota al número total de viviendas o lotes, es decir en copropiedad.
26. **URBANIZACIÓN:** Lotificaciones, parcelamientos, condominios y cualesquiera otras formas de desarrollo urbano o rural.
27. **SUPERVISOR MUNICIPAL:** Tiene como función específica comprobar que toda obra se ejecute de acuerdo a los planos aprobados y cumpla con los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.
28. **ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA:** Aquella que se caracteriza por contener, edificaciones, elementos arquitectónicos y/o urbanísticos que formen parte del patrimonio cultural del Municipio conforme al registro del Instituto de Antropología e Historia (IDAEH).
29. **PERMISO DE OCUPACIÓN:** Es el documento que extiende la Dirección Municipal de Planificación luego de concluir la ejecución de la construcción donde se autoriza la ocupación y la prestación de servicios de agua y drenaje de aguas residuales donde la red municipal lo permita.
30. **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Se determina como todas aquellas edificaciones cuyo tamaño sea menor de 100 metros cuadrados.

Artículo 4. La Dirección Municipal de Planificación será la responsable de velar por el cumplimiento de este Reglamento. En tal sentido tendrá las siguientes facultades:

- a) Velar que toda construcción se sujete a los requisitos técnicos que garanticen condiciones de habitabilidad para los usuarios.
- b) Velar por el cumplimiento las restricciones correspondientes para el manejo adecuado en el uso del suelo de las zonas de protección ambiental e histórica, de acuerdo a la legislación vigente en el país.
- c) Velar porque el uso que se dé a las edificaciones, coincida con la Licencia de Construcción que le otorgó la Municipalidad.
- d) Dictaminar sobre la localización de todas las edificaciones para uso comercial, industrial, agropecuario, recreativo, turístico y de servicio.
- e) Velar porque la instalación de anuncios en fachadas de edificaciones, en la vía pública o en áreas exteriores dentro de los límites municipales se ajuste a la Ley de Anuncios en Vías Urbanas, Vías Extraurbanas y Similares, y conforme al reglamento de regulación e instalación de vallas, rótulos publicitarios, propaganda y análogos del municipio de San Juan Chamelco.
- f) Velar por la supervisión periódica y constante de las obras en proceso de ejecución y por la evaluación al ser concluidas.
- g) Fijar los criterios técnicos específicos en concordancia con lo dispuesto en este Reglamento, para la determinación de alineaciones, línea de fachada, altura de fachada, gabarito permisible, ochavo y rasante en toda área peatonal o vehicular.
- h) Solicitar al Juzgado de Asuntos Municipales la suspensión temporal de obras en ejecución, cuando éstas no llenen los requisitos técnicos dados en este Reglamento o que carezcan de Licencia de Construcción. En caso de que una obra cuente con la Licencia, pero la misma se ejecute en forma distinta a lo autorizado o con infracción a lo establecido en este Reglamento, solicitará además la suspensión temporal de la Licencia.
- i) Emitir la Licencia de Construcción.
- j) Las demás que le asigne este Reglamento y cualquier otra disposición legal que se aplique al mismo.

Artículo 5. Las construcciones se clasificarán de la siguiente manera:

- a) Residencial
- b) Urbanísticas
- c) Comercial/Industrial
- d) Telecomunicaciones
- e) Energía eléctrica
- f) Gasolineras
- g) Obras varias

Artículo 6. Las áreas de interés social deberán ser declaradas por el Consejo Municipal a requerimiento de vecinos organizados y/o aquellas organizaciones jurídicas sin ánimo de lucro, previa deliberación y dictamen de la Dirección Municipal de Planificación.

Artículo 7. Quedan exentas de pago las siguientes actividades en construcciones: retoques, repellos en general, arreglo de cielos, pintura en general, instalación de puertas, ventanas, closet, molduras, elementos decorativos menores, los tratamientos superficiales y toda actividad en la que no se afecte el aspecto exterior o fachadas de construcciones existentes, ni la distribución, uso y elementos estructurales de la edificación. Asimismo, se exime de la obligación de pago aquellas construcciones de vivienda cuyos muros sean de madera y/o que sea la única vivienda del propietario y la familia sea de escasos recursos, se evaluará tal extremo; sin embargo, están sujetas a cumplir las demás disposiciones del presente reglamento.

CAPÍTULO II

ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL E HISTÓRICO

Artículo 8. Las áreas que posean arborización o 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 y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 9. Se deberá conservar toda área que posea arborización, así como la visual paisajística y el ambiente natural de los cerros que coadyuven a la protección, mantenimiento y/o mejoramiento de la calidad ambiental, de conformidad con la Ley Forestal y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 10. La Municipalidad, velará por la conservación y preservación de las cuencas de los cuerpos de agua que se localicen en su jurisdicción, conforme al acotamiento determinado para las mismas.

Artículo 11. Las edificaciones declaradas y que se consideren Patrimonio Cultural de la Nación, no podrán ser modificadas en su tipología arquitectónica y sistema constructivo, ya que cualquier mejora o rescate que sea necesario practicar tendrá que llevarse a cabo con previa autorización de la Dirección General del Patrimonio Cultural y Natural, dependencia del Ministerio de Cultura y Deporte.

Artículo 12. Las áreas o edificaciones que presenten valor histórico o cultural para el municipio quedan sujetos a los reglamentos y normas aplicables.

Artículo 13. Se consideran áreas protegidas del municipio:

- Templo Católico de San Juan Bautista;
- Ermita de San Juan;
- Ermita de San Agustín;
- Ermita del Rey Luis;
- Ermita de Santo Domingo;
- Ermita de Santa Ana;
- Ermita de Santa Catalina;
- Convento de San Juan Chamelco;
- Calvario y
- Cruz atrial y Plaza.

Estas áreas están sujetas a las disposiciones y Reglamentos contenidos en la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente (Decreto número 68-86), Ley de Áreas Protegidas (Decreto número 4-89) Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación (Decreto 26-97); así como toda política o programa que se refiera a conservación por parte de la Municipalidad de San Juan Chamelco, Alta Verapaz.

Artículo 14. No se permitirá ningún tipo de edificación o proyecto de urbanización en terrenos con vertientes naturales de agua o con pendientes mayores del quince por ciento (15%) sin haberse presentado los estudios técnicos que garanticen la seguridad de personas y bienes o el tratamiento especial para su uso.

CAPÍTULO III

DE LOS PROFESIONALES

Artículo 15. Para los efectos de este Reglamento los ingenieros civiles, arquitectos, que actúen como proyectistas o constructores en edificaciones de todo tipo, así como en proyectos de urbanización, deberán ser colegiados activos de acuerdo con la Ley de Colegiación obligatoria para el ejercicio de las profesiones universitarias. La Municipalidad queda en libertad de comprobar esto en base a la publicación anual de los listados oficiales de dichos profesionales o bien requiriendo una constancia del colegiado respectivo.

Artículo 16. El Ingeniero Civil, Arquitecto, técnico en construcción, bachiller en construcción o maestro de obra, que actúe como planificador, proyectista o constructor deberá guardar el cumplimiento de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

En caso contrario, la Municipalidad queda en derecho de presentar la respectiva denuncia a los colegios profesionales que correspondan. Mientras la denuncia se encuentre en trámite la Municipalidad de San Juan Chamelco se reserva el derecho de recibir cualquier tipo expediente al profesional denunciado.

Artículo 17. La planificación y ejecución de cualquier actividad de construcción, urbanización, lotificación, movimientos de tierras, ampliación, remodelación, reparación, demolición, excavación, perforación, cambio de

uso del suelo estarán bajo la responsabilidad del Arquitecto y/o Ingeniero Civil que hayan firmado los respectivos documentos.

Artículo 18. El Ingeniero Civil, Arquitecto, Técnico en Construcción, Bachiller en Construcción o Maestro de Obra y el propietario será directamente responsable que la construcción se ejecute conforme a los planos autorizados, al presente reglamento y las ordenanzas municipales. Cualquier modificación debe contar con la aprobación escrita de la Dirección Municipal de planificación. La aprobación del proyecto o la recepción de la construcción u obra por parte de la municipalidad, no exime a los responsables de los daños y perjuicios que pudieran ocasionar.

Artículo 19. Cuando en una obra el ejecutor deje de prestar sus servicios, el propietario del bien inmueble dentro de los 15 días siguientes a la renuncia del mismo, deberá dar aviso por escrito a la Dirección Municipal de planificación del nuevo ejecutor de la obra, de lo contrario se suspenderá la licencia y se ordenará paralizar la obra, hasta que se nombre a quien deba sustituirlo.

Artículo 20. El Ingeniero Civil, Arquitecto, Técnico en Construcción, Bachiller en Construcción o Maestro de Obra y el Propietario de una edificación, se sujetarán en todo a lo dispuesto por este reglamento, a las leyes existentes y a las condiciones en que se extiende la Licencia. El propietario, planificador o ejecutor, están obligados a presentarse a la Dirección Municipal de Planificación al ser citados para tratar asuntos que se refieran al proyecto, en caso de no presentarse en forma inmediata se procederá a suspender la Licencia Municipal hasta su comparecencia.

Artículo 21. El profesional que realice el informe industrial, Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Uso de Suelo y la planificación o planos para la edificación y/o urbanizaciones será el responsable de la información contenida en los mismos, en caso que dicha información sea incorrecta, será sancionado conforme lo dispone este Reglamento sin perjuicio de la aplicación de otras disposiciones legales.

TÍTULO II

AUTORIZACIÓN DE LA OBRA

CAPÍTULO I

DE LAS LICENCIAS Y FORMULARIOS

Artículo 22. Licencia de Construcción es el permiso por medio del cual la Municipalidad a través de la Dirección Municipal de Planificación, autoriza la realización de actividades de construcción, urbanización, lotificación, movimientos de tierras, ampliación, remodelación, reparación, demolición, excavación, perforación, cambio de uso del suelo. Queda entendido que las licencias se conceden al propietario y quien funja en calidad de ejecutor, queda obligado hacia la Municipalidad solidariamente con el propietario. El Reglamento establece las obligaciones de uno y otro, y aquellas que les son comunes.

Artículo 23. Corresponde con exclusividad a la Municipalidad, por medio de la Dirección Municipal de Planificación, la concesión de las Licencias respectivas para construcción, urbanización, lotificación, movimientos de tierras, ampliación, remodelación, reparación, demolición, excavación, perforación, cambio de uso del suelo.

Artículo 24. Se exceptúan de la obtención de licencias las obras o actividades de carácter ligero. Se consideran obras de carácter ligero, las siguientes:

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

Artículo 25. Para la solicitud de Licencia de Construcción en áreas mayores o iguales a 100 metros cuadrados (el área de construcción se cuantificará por nivel) deberán presentarse en folder oficio los siguientes documentos:

1. Formulario proporcionado por la Municipalidad de San Juan Chamelco Alta Verapaz, debidamente firmado por el propietario del inmueble o representante legal en caso de personas jurídicas.
2. Fotocopia del documento de identificación del propietario o representante legal.
3. Fotocopia de boleto de ornato emitido por la Municipalidad de San Juan Chamelco Alta Verapaz, a nombre del propietario del inmueble.
4. Certificación catastral y/o fotocopia del último recibo de pago del Impuesto Único sobre Inmuebles.
5. Solvencia Municipal.
6. Alineación y nomenclatura.
7. Dos copias de planos del proyecto en formato A3, ordenados y doblados según norma DIN, numerados y firmados por el propietario y/o representante legal; firma, timbre, sello del profesional y constancia de colegiado activo que actúa como planificador, conforme lo que aplique:

- a) Plano de localización y ubicación del inmueble.
 - b) Plano de distribución de la construcción.
 - c) Planta amueblada.
 - d) Planta acotada.
 - e) Planta de acabados.
 - f) Detalles de puertas y ventanas.
 - g) Elevaciones y secciones.
 - h) Cimentación y columnas.
 - i) Techos, Losas y vigas.
 - j) Instalación hidráulica de agua potable y detalles.
 - k) Instalación de aguas pluviales y detalles.
 - l) Instalación de aguas negras y detalles.
 - m) Instalación eléctrica iluminación.
 - n) Instalación eléctrica fuerza.
 - ñ) Instalaciones especiales (telecomunicaciones, energía renovable y no renovable, sistemas de tratamiento de aguas residuales).
8. Declaración jurada de cumplimiento de las Normas de Reducción de Desastres NDR-1, NDR-2 Y NDR-3 de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres, que aplicasen a la construcción.
 9. Documentación indicada por la Dirección Municipal de Planificación y fianza de cumplimiento a favor de la municipalidad del proyecto a realizar de conformidad con lo establecido en el artículo 148 del Código Municipal en caso de urbanizaciones y cumplir con el Decreto 583 Ley Preliminar de Urbanismo y Decreto 1427 Ley de Parcelamientos Urbanos, cuando aplique.
 10. Resolución ambiental extendida por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.
 11. Otros requeridos por el Instituto Nacional de Bosques, Ministerio de Energía y Minas, Instituto de Antropología e Historia y otras instituciones gubernamentales cuando aplique.

Para la solicitud de licencia de construcción en áreas menores a 100 metros cuadrados (el área de construcción se cuantificará por nivel) deberán presentarse en folder oficio los siguientes documentos:

1. Formulario proporcionado por la Municipalidad de San Juan Chamelco Alta Verapaz, debidamente firmado por el propietario del inmueble o representante legal en caso de personas jurídicas.
2. Fotocopia del documento de identificación del propietario o representante legal.
3. Fotocopia de Boleto de Ornato emitido por la Municipalidad de San Juan Chamelco Alta Verapaz, a nombre del propietario del inmueble.
4. Certificación Catastral y/o fotocopia del último recibo de pago del Impuesto Único sobre Inmuebles.
5. Solvencia Municipal
6. Alineación y Nomenclatura
7. Dos copias de planos del proyecto en hojas tamaño oficio, numerados y firmados por el propietario y/o representante legal:
 - a) Plano de localización y ubicación del inmueble.
 - b) Plano de distribución de la construcción.
 - c) Planta amueblada.
 - d) Planta acotada.
 - e) Planta de acabados.
 - f) Detalles de puertas y ventanas.
 - g) Elevaciones y secciones.
 - h) Cimentación y columnas.
 - i) Techos, Losas y vigas.
 - j) Instalación hidráulica de agua potable y detalles.
 - k) Instalación de aguas pluviales y detalles.
 - l) Instalación de aguas negras y detalles.
 - m) Instalación eléctrica iluminación.
 - n) Instalación eléctrica fuerza.
 - ñ) Instalaciones especiales (telecomunicaciones, energía renovable y no renovable, sistemas de tratamiento de aguas residuales).

Artículo 26. La Dirección de Planificación rechazará aquellas solicitudes de licencia que no cumplan los requisitos establecidos en el artículo anterior.

Artículo 27. La falta de gestión en el trámite de una licencia durante dos meses a partir de la fecha de su presentación, será motivo para que se considere la caducidad, debiendo enviarse el expediente al archivo. Si se desea reiniciar las gestiones, se deberá presentar una nueva solicitud con los requisitos correspondientes a una primera gestión.

Artículo 28. Requisitos Específicos. Cuando la solicitud de la licencia se refiera a una demolición deberán indicarse los lugares donde se depositarán los desechos. Además, los planos donde se indique las partes a demoler y el procedimiento y mecanismo a usar. En caso de proyectos de urbanización, se debe adjuntar una fianza por daños a terceros por un monto de Cincuenta Mil Quetzales (Q. 50,000.00).

Artículo 29. Reparaciones Urgentes. En los casos de reparaciones urgentes de edificaciones o construcciones que a juicio de la Dirección Municipal de Planificación -DMP- representen peligro para las personas, se podrá eximir temporalmente de algunos de los requisitos que establece el Artículo 24 y 25 del presente Reglamento, bajo responsabilidad del Director de la Dirección Municipal de Planificación -DMP-. En esos casos la Dirección Municipal de Planificación -DMP-, extenderá licencia provisional inmediatamente que tendrá vigencia de quince (15) días calendario, en dicho plazo, los interesados deberán cumplir con los requisitos exigidos.

Artículo 30. La Dirección Municipal de Planificación tendrá un tiempo máximo de 7 días calendario para emitir la Licencia Municipal de Construcción siempre y cuando los requerimientos estén completos, en su defecto se presentaran las observaciones necesarias para su cumplimiento.

Artículo 31. Vigencia de las Licencias. Las licencias serán concedidas para un plazo fijo de un año, tomando en consideración la duración probable de la obra, a juicio de la Dirección Municipal de Planificación -DMP-; vencido ese plazo, las licencias caducarán inmediatamente.

Artículo 32. Prórroga de Vigencia de Licencias. Si se venciere el plazo fijado para una licencia, el o los interesados deberán solicitar por escrito la ampliación correspondiente o la suspensión temporal de la misma lo cual causará el cobro de las tasas que el Reglamento establece.

CAPÍTULO II

REQUERIMIENTOS PARA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 33. Previamente a solicitar la licencia, el interesado deberá solicitar a la Dirección de Planificación, la fijación de la alineación, la línea de fachada, el ochavo si lo hubiere y la rasante que corresponda, y cumplir con lo que indique el decreto 26-97 Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación si fuese aplicable. La Dirección, en un plazo máximo de ocho días, deberá señalar los extremos solicitados, sobre estos aspectos. Cuando se solicitare licencia sin haber pedido antes la alineación, línea de fachada, ochavo y rasante, iniciados los trabajos, el proyecto deberá sujetarse a las limitaciones o prohibiciones reglamentarias.

Artículo 34. Los propietarios con licencia de construcción quedan en la obligación de permitir el ingreso en horas hábiles, previa identificación de los supervisores municipales asignados por la dirección respectiva, para velar por el cumplimiento de lo estipulado en este Reglamento.

Artículo 35. Al ser otorgada la Licencia Municipal de Construcción, lleva implícita la obligación del propietario de reparar o pagar a la Municipalidad los gastos que se originaren por la reparación de los desperfectos causados en las aceras, pavimento de las calles, alcantarillados, alumbrado público u otra infraestructura. En su defecto, será informado el Juzgado de Asuntos Municipales para la sanción respectiva, Iguualmente será responsable por los daños y perjuicios que ocasione a terceras personas o a sus bienes, sin perjuicio de la responsabilidad penal o civil que pudiera corresponderle.

Artículo 36. Las infracciones a este Reglamento, a otras Ordenanzas Municipales o el incumplimiento de lo indicado en los planos autorizados posteriormente al otorgamiento de licencia de construcción, facultan a la Municipalidad para dejar temporalmente sin efecto la Licencia de Construcción hasta que se verifiquen las correcciones o enmiendas respectivas. En caso de reincidencia o desobediencia, se impondrán las sanciones correspondientes.

Artículo 37. Cualquier modificación o cambio en los planos originales aprobados en el trámite de Licencia de Construcción, deberá ser previamente aprobado por la Municipalidad y cuando ésta lo considere necesario, en el caso de cambios significativos en un proyecto, los interesados deberán iniciar un nuevo trámite para solicitar la licencia de construcción.

Artículo 38. Toda Licencia de Construcción será concedida para un plazo fijo que establece el presente reglamento. El plazo otorgado en la autorización de Licencia Municipal de Construcción se vencerá automáticamente.

Artículo 39. Cuando se venza el plazo otorgado para una Licencia de Municipal de Construcción y no se hayan completado los trabajos de la obra correspondiente, los interesados deberán solicitar la ampliación o prórroga de la misma, aplicándose el cobro de las tasas establecidas en este Reglamento.

Artículo 40. Una vez concluidos los trabajos de una obra, el ejecutor o el propietario deberán dar aviso a la Municipalidad en un plazo no mayor a los quince días después de su finalización.

Artículo 41. En caso de que los trabajos se hayan iniciado sin obtención de Licencia Municipal de Construcción, la Dirección Municipal de Planificación notificará por única vez al propietario, arrendatario, poseedor o responsable de la misma el cual deberá presentarse a la Municipalidad a resolver su situación, dos días después de la notificación, vencido el tiempo, el propietario, arrendatario, poseedor o responsable de la obra no se presente, la Dirección Municipal de Planificación notificará al Juzgado de Asuntos Municipales quién determinará la sanción correspondiente a través del proceso administrativo, asimismo, el propietario,

arrendatario, poseedor o responsable de la obra, deberá cumplir con lo solicitado para obtener la Licencia Municipal respectiva.

Artículo 42. Cuando se trate de edificaciones no residenciales, se deberán detallar en los planos, las instalaciones propias de su actividad debiendo observarse las recomendaciones incluidas para edificaciones de uso no residencial que a juicio de la Municipalidad lo ameriten.

Artículo 43. En todas las construcciones excepto las viviendas unifamiliares, se deberán observar las condiciones establecidas en el Manual Técnico de Accesibilidad del Consejo Nacional para la Atención de las Personas con Discapacidad, los edificios de uso industrial, cumplirán normas de seguridad específicas a su naturaleza.

TÍTULO III DE LA CONSTRUCCIÓN CAPÍTULO I

NORMAS PARA EJECUCIÓN DE OBRA Y SUPERVISIÓN MUNICIPAL

Artículo 44. La ejecución de toda obra podrá ser iniciada únicamente después de haber sido emitida la Licencia de Construcción, para lo cual el propietario y/o ejecutor de la obra, deberá colocar en un lugar visible, el número de Licencia Municipal de Construcción respectiva, así como mantener en la construcción los planos autorizados por la Municipalidad.

Artículo 45. La Licencia de Construcción autorizada por la Dirección Municipal de Planificación, deberá mantenerse siempre en el proyecto, mostrarla cuando sea requerida; así mismo la calcomanía que proporcionará la Dirección Municipal de Planificación de la municipalidad se deberá colocar en un lugar visible.

Artículo 46. Por ningún motivo podrá negarse el acceso a una construcción a los inspectores o supervisores municipales debidamente identificados dentro de los horarios de trabajo de la construcción. La presente disposición incluye el paso sin ningún tipo de limitantes en garantías o propiedad de condominios, caso contrario se procederá a la suspensión de la licencia.

Artículo 47. El constructor está obligado a colocar andamios, cercos de protección y todo tipo de protección que garantice la seguridad, salud y bienestar de los trabajadores, peatones y en general de terceros, en toda obra que así lo amerite. Para tal efecto se podrá ocupar únicamente la mitad del ancho de la acera que circunde la edificación.

Artículo 48. Si en el proceso de una excavación o movimiento de tierras, se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender inmediatamente y dar aviso a la Municipalidad la que informará a la oficina estatal que corresponda.

Artículo 49. Toda obra de excavación, movimiento de tierras, nivelación, construcción, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso o demolición de edificaciones, así como todo trabajo que se refiera al ornato y urbanización, es susceptible de la supervisión periódica y constante de la Municipalidad, a través de supervisores designados por ésta, quienes verificarán que los trabajos respectivos, se efectúen de acuerdo a los planos aprobados y requerimientos indicados en este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

Artículo 50. La Dirección Municipal de Planificación queda autorizada para emitir una orden de corrección cuando una obra no se esté ejecutando de acuerdo a los planos aprobados, fijando un plazo razonable para el cumplimiento de dicha orden.

Artículo 51. En caso una orden de corrección requerida por la Dirección Municipal de Planificación, no se cumpliera en el plazo fijado y, salvo razones plenamente justificadas por el constructor de la obra, el supervisor municipal deberá informar a la Municipalidad, para que ésta intervenga a efecto que la orden se cumpla.

Artículo 52. Cuando una obra no se esté ejecutando de acuerdo a los planos autorizados, el Juez de Asuntos Municipales, previo cumplimiento del debido proceso, emitirá una orden de suspensión de trabajo y se sancionará conforme lo dispone este reglamento.

Artículo 53. Si durante la ejecución de una obra se desea efectuar cambios a los planos autorizados, el propietario deberá dar aviso a la municipalidad para lo cual no se tendrá ningún inconveniente siempre y cuando no contravenga las disposiciones del presente reglamento, debiendo presentar el nuevo plano.

Artículo 54. El propietario y el ejecutor de una obra son responsables del cumplimiento de las normas de seguridad, del ambiente y de accesibilidad a personas con capacidades diferentes en los casos que aplique.

CAPÍTULO II NORMAS DE SUPERVISIÓN

Artículo 55. Funciones del Supervisor General Municipal de Obras. Durante la supervisión de una edificación el Supervisor General Municipal de Obras deberá comprobar que:

- a. El trazo de la edificación está de acuerdo con la alineación fijada por la Dirección Municipal de Planificación -DMP-.
- b. Las construcciones deben estar de acuerdo con los planos autorizados, conforme lugar y dimensiones, entre otros.
- c. Toda instalación de plomería, alcantarillado, tuberías de agua, fosas sépticas, pozos de absorción, entre otros, deberá estar en su lugar y ser de las dimensiones especificadas por los planos autorizados;

estas instalaciones deberán ser oportunamente probadas por la Dirección Municipal de Planificación - DMP-. Las instalaciones de plomería y tuberías de agua se harán de acuerdo a lo que regule el Reglamento de Agua Potable de la Municipalidad de San Juan Chamelco.

CAPÍTULO III

EDIFICACIONES INSEGURAS O PELIGROSAS

Artículo 56. El Propietario de una edificación cualquiera, está en la estricta obligación de mantenerla en perfecto estado, para garantizar la seguridad y 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 Dirección Municipal de Planificación cuando considere que una edificación constituye un peligro por ruina o desperfecto.

Artículo 57. La Dirección Municipal de Planificación ordenará la inspección de las edificaciones o parte de las mismas de reciente o antigua construcción, que se presuman 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 58. Para los efectos de El Reglamento, se consideran edificaciones inseguras o peligrosas todas aquellas que adolezcan de cualquiera de los siguientes vicios:

- 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 59. Toda edificación calificada 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 que para el efecto queden establecidas por El Reglamento.

Artículo 60. Comprobada la inseguridad o peligro de una edificación, 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 realizadas, el cual se contará a partir de la fecha de notificación y será establecido por La Dirección Municipal de Planificación.

Artículo 61. La Dirección Municipal de Planificación 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 o remoción de la edificación se hayan terminado, y no podrá ser retirado sino con orden escrita del Director Municipal de Planificación. Solamente se autorizará la entrada al personal encargado de las reparaciones, demolición o remoción.

Artículo 62. En caso de que El Propietario faltara, se negara o rehusara 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 las notificaciones correspondientes a la Comisión Municipal para la Reducción de Desastres, y al Juzgado de Asuntos Municipales para las sanciones correspondientes que determinará El Reglamento.

CAPÍTULO IV

DEL USO DE LA VÍA PÚBLICA

Artículo 63. Está prohibido el uso, construcción o instalación de elementos en aceras peatonales para realizar cualquier tipo de actividades de carácter fijo o temporal que perjudique la libertad de circulación peatonal. Únicamente se permitirá el uso temporal de la acera para colocar obra falsa de protección para las construcciones de fachadas.

Artículo 64. Se prohíbe la construcción o instalación de marquesinas o balcones sobre la vía pública. Se permitirán proyecciones del techo o cubierta final de la edificación en un rango máximo de 0.60 metros y a una altura no menor de 2.50 metros.

Artículo 65. Es necesario que se coloquen vallas, andamios e instalaciones de seguridad para proteger y prevenir a terceros, peatones o trabajadores de posibles accidentes que surjan de la ejecución de construcciones, excavaciones o demoliciones de una edificación. Se deberá, asimismo, colocar señales de advertencia de peligro que permitan su visibilidad durante el día y la noche.

Artículo 66. Cuando se refiera a construcciones de edificios de más de seis metros de altura, se deberá especificar la forma de protección de obras y debe presentarse los planos respectivos para que éstos sean aprobados.

Artículo 67. No se permite depositar material de construcción, aparcamiento de vehículos de mezcla de volteo, perforación, transporte de carga u otra clase que se requiera para construcciones, en la vía pública. Si es necesario dicho extremo por no contar con el espacio necesario dentro de la construcción, deberá solicitarse con tres días de anticipación, por escrito dirigido a la Dirección Municipal de Planificación, la aprobación para el uso de la vía pública, dichos materiales no podrán permanecer en el área de banqueta más de veinticuatro

horas (24). El material resultante de demoliciones y escombros no debe permanecer más de veinticuatro horas (24) al frente de las áreas de trabajo y toda vez que:

- a) No se ocupará más de un cuarto de ancho de la calle.
- b) No se ocupará la acera de tránsito de peatones;
- c) No se obstruirá la parte de la calle destinada al paso de agua de lluvia y si fuere necesario se colocarán plataformas que sirvan de puente;
- d) De ninguna manera se obstruirán tragantes o cualquier instalación de drenajes; y,
- e) 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.

Artículo 68. La Policía Municipal de Tránsito velará por el cumplimiento de los artículos anteriores en lo referente a las calles, avenidas y aceras y lo demás que sea de su competencia. Además, deberá informar cualquier hecho o acción que contravenga el presente reglamento, al Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito.

TÍTULO IV DISPOSICIONES URBANÍSTICAS CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 69. Corresponde al Concejo Municipal el ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción municipal, así como todo proyecto de lotificación, parcelamiento, urbanización o cualquier otra forma de desarrollo urbano, conforme se indica en el Código Municipal y de acuerdo a los requerimientos de la Ley de Parcelamientos Urbanos y a la Ley Preliminar de Urbanismo.

Artículo 70. Para todo proyecto de urbanización, existe la obligación de dotación de Servicios Públicos mínimos (agua potable, pavimentación de calles y aceras, alcantarillado sanitario y pluvial, electricidad y alumbrado público, canalización telefónica) por cuenta del urbanizador, para lo cual deberá elaborarse un estudio técnico, en el que se detalle la forma de introducción y funcionamiento de cada servicio. Dicho estudio deberá ser aprobado por la Municipalidad. La empresa de agua que presta el servicio deberá contar con autorización municipal para poder ejercer su actividad comercial en el Municipio.

Artículo 71. Toda urbanización deberá ser autorizada por el Concejo Municipal, previo dictamen favorable de la Dirección Municipal de Planificación, los que deberán estar apegados a los requerimientos técnicos mínimos contenidos en este Reglamento y de acuerdo con las leyes vigentes en el país.

Artículo 72. Toda solicitud para proyecto de urbanización, deberá adjuntar dos juegos de copias impresas y una copia digital en formato solicitado por la Dirección Municipal de Planificación que incluyan planos topográficos geo referenciados, distribución de calles y lotes, de servicios públicos (redes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, electricidad, planta de tratamiento, servicios de telefonía) ubicación del equipamiento complementario y demás requisitos establecidos en normas municipales y leyes aplicables.

Artículo 73. Todo proyecto de urbanización deberá respetar las recomendaciones y disposiciones que se relacionen con las políticas y programas de conservación, preservación, mejoramiento, prevención y regulación del medio ambiente, conforme a la legislación vigente y, de acuerdo a lo indicado en el Título I, Capítulo II de las disposiciones generales de este Reglamento. De igual forma el proyecto de urbanización deberá cumplir con las condiciones establecidas en el Manual Técnico de Accesibilidad para las personas con Discapacidad al Espacio Físico y Medios de Transporte en Guatemala.

Artículo 74. La Municipalidad hará los estudios necesarios de modo que en las zonas urbanas que así establezcan dichos estudios y, de acuerdo al tipo de edificación y los usos a que se destine, la alineación perimetral deberá estar alejada de la alineación municipal, una distancia que será fijada por la Municipalidad. El espacio así definido, servirá para proveer áreas de jardinería, estacionamiento de vehículos, evacuaciones de edificaciones públicas, ensanchamiento futuro de calle, avenidas y aceras peatonales y usos que la Municipalidad considere adecuados.

Artículo 75. En ningún caso la edificación deberá salir de la alineación perimetral fijada por la Municipalidad.

Artículo 76. Queda a criterio de la Municipalidad, hacer las observaciones del caso en cuanto a la altura máxima de fachada, de acuerdo al uso a que esté destinada la misma, el sector donde se localice y el ancho de la calle donde se ubique.

Artículo 77. Cuando la alineación coincida con la línea de fachada no se permitirán salientes de la alineación municipal mayores de diez centímetros.

Artículo 78. Las edificaciones cuya línea de fachada coincida con la municipal y además, estén ubicadas en esquina, deberán ser construidas dejando un ochavo libre en todos los niveles de la edificación, el cual no podrá ser menor de 2.00 metros lineales de radio o 1.50 metros de longitud, ni contar con ningún tipo de acceso vehicular.

CAPÍTULO II ALINEACIONES, RETIROS, RASANTES Y NOMENCLATURA

Artículo 79. Alineación de la construcción: 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 1.50 metros o radio no menor de 2.00 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, para el casco urbano y aldeas se estudiara el caso en particular.

Artículo 80. El propietario está en la obligación de colocar en un lugar visible e inmediato al acceso principal de toda edificación, el número de nomenclatura que le corresponda, de acuerdo a la asignación catastral que la Municipalidad le asigne.

Artículo 81. Retiro: Es la distancia libre entre la alineación y la línea de fachada cuando éstas no coincidan. El espacio así definido, servirá para proveer áreas de jardinería, estacionamiento de vehículos, evacuaciones de edificaciones públicas, ampliación a futuro de calles, avenidas y todo uso que la Municipalidad considere adecuado. Toda área alineada pasará a ser parte del espacio público y desmembrado del inmueble.

Artículo 82. Alineaciones:

Para las alineaciones debe tomarse en cuenta lo siguiente:

- A) Toda actividad de construcción, indicada en el artículo 1, deberá sujetarse en todo a la alineación Municipal, la línea de fachada, el gabarito permisible y el ochavo correspondiente; por ningún motivo se permitirá construcciones fuera de la alineación y de la línea de fachada.
- B) **Áreas Urbanas y Aldeas:** La alineación será definida por la Dirección Municipal de Planificación para cada caso, según la zona y tipo de edificación.
- C) **Urbanizaciones, Lotificaciones, Residenciales y Condominios:** La alineación será definida por el planificador, propuesta en el juego de planos, incluida en el diseño geométrico vial presentado a la Municipalidad, y, será la Dirección Municipal de Planificación quien apruebe o corrija para cada caso, según la zona y tipo de edificación.
- D) En las manzanas o inmuebles cuyos lados en las esquinas, posean ángulos convexos o cóncavos, es decir, menores o mayores a 90 grados, el ochavo se considera caso específico y lo definirá la Dirección Municipal de Planificación.
- E) Sí en los planos no consideran los incisos anteriores, se deberá corregir previo al inicio de la construcción, de haberse ejecutado, La dirección Municipal de Planificación deberá notificar al propietario para las correcciones necesarias en un tiempo prudencial considerado, de no realizarse dicha corrección se procederá a notificar al Juzgado de Asuntos Municipales.

Artículo 83. Para la dimensión de los anchos de vía, anchos de rodamiento, anchos de acera o banqueteta y arriates; todas las urbanizaciones se regirán por lo estipulado en este reglamento.

CAPÍTULO III

DE LAS DESMEMBRACIONES

Artículo 84. Toda desmembración de inmuebles ubicados dentro del municipio de San Juan Chamelco del Departamento de Alta Verapaz, deberá ser autorizada por el Departamento de Catastro; para el efecto el propietario del inmueble deberá cumplir con los requisitos siguientes;

1. Solicitud:

- 1.1 Dirigida al Departamento de Catastro.
- 1.2 Datos completos del propietario y comprador en su caso.
- 1.3 Dirección exacta del inmueble a desmembrar.
- 1.4 Nombres claros de colindantes y medidas.
- 1.5 Número de finca, folio y libro del inmueble.
- 1.6 Petición clara y precisa de desmembración

2. Requisitos:

- 2.1 Documento Personal de Identificación -DPI- del propietario y del comprador.
- 2.2 Boleto de ornato emitido por la municipalidad de San Juan Chamelco, del propietario y del comprador en su caso.
- 2.3 Fotocopia del recibo pagado del Inmueble único Sobre Inmuebles -IUSI- del último trimestre.
- 2.4 Fotocopia de la certificación reciente del Registro de la Propiedad (no más de seis meses de su emisión).
- 2.5 Acta Notarial de acreditación del Representante Legal, en caso de ser persona jurídica.
- 2.6 Fotocopia de Testimonio de la Escritura de la finca matriz y fracción a desmembrar.
- 2.7 Planos debidamente elaborados, firmados y sellados por ingeniero civil o arquitecto, en calidad de colegiados activos, de:
 - 2.7.1 Finca matriz
 - 2.7.2 Fracción a Desmembrar
 - 2.7.3 Estado de la finca matriz después de la desmembración
 - 2.7.4 Plano de ubicación de la finca matriz
 - 2.7.5 Plano de localización de la finca matriz

2.7.6 Presentado el expediente, el Departamento de Catastro resolverá en un plano no mayor de quince días hábiles. El pago de tasa municipal por concepto de desmembraciones se regirá conforme al plan de tasas municipales.

CAPÍTULO IV ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 85. Toda edificación que se construya, amplíe o modifique y que por el uso al que se destine así lo amerite, deberá contar con un área propia destinada exclusivamente a estacionamiento vehicular de los usuarios, habitantes, ocupantes o visitantes del inmueble.

El Concejo Municipal podrá autorizar, en casos excepcionales, que las construcciones pequeñas o que tengan un espacio reducido, no cuenten con un parqueo interior.

Artículo 86. Se definen otras áreas de parqueo según el uso, las cuales se describen de la siguiente manera:

- a) **Comercios:** un parqueo por cada 40.00 metros cuadrados de área;
- b) **Restaurantes, Cafeterías, Comedores y Bares:** con un área mayor a 40 metros cuadrados, un parqueo por cada 10.00 metros cuadrados de área de mesas;
- c) **Oficinas:** un parqueo por cada 40.00 metros cuadrados de área útil de oficina;
- d) **Talleres de Mecánica y/o Servicios:** un parqueo por cada cuatro (4) espacios de vehículos para servicio;
- e) **Hoteles, Hospedajes:** un parqueo por cada cuatro (4) habitaciones;
- f) **Centros Educativos:** un parqueo por cada aula;
- g) **Centros Comunitarios, Templos, Iglesias, Salones de Reuniones y Eventos:** de uno a cien metros cuadrados, un parqueo por cada 30 metros cuadrados de área; de 101 a 200 un parqueo por cada 20 metros cuadrados de área; de 201 en adelante, un parqueo por cada 10 metros cuadrados.
- h) **Cines, Lugares de Entretenimiento o Teatros:** un parqueo por cada 10 butacas;
- i) **Centros Religiosos o Culturales:** Un parqueo por cada cinco (5) metros cuadrados de área;
- j) **Canchas, Gimnasios e Instalaciones Deportivas:** un parqueo por cada 75 metros cuadrados;
- k) **Bodegas e Industria:** un parqueo por cada 250 metros cuadrados de área de almacenamiento; un parqueo por cada 200 metros cuadrados de área de producción; un parqueo por cada 50 metros de oficina e indicar área de carga y descarga;

Artículo 87. Todo proyecto de área de estacionamiento públicos que habilite la Secretaría Municipal, no deberá causar impacto negativo con el sistema vial del municipio y con aquel de las áreas adyacentes, para lo cual el propietario, desarrollador y/o ejecutor del proyecto previo a ejecutar los trabajos de modificación correspondientes, deberá presentar a la municipalidad las propuestas respectivas, para que sean analizadas y autorizadas por la dependencia municipal que corresponda, la municipalidad podrá solicitar al interesado todos los elementos de estudio, que a juicio considere necesario, para la factibilidad del proyecto.

Artículo 88. Para la autorización de plazas de estacionamiento y/o áreas de carga y descarga, estas deberán estar dentro del espacio autorizado por el Consejo Municipal y/o La Dirección Municipal de Planificación, y sujetarse a los horarios establecidos por la Municipalidad, conforme a lo establecido en el reglamento respectivo.

Artículo 89. En ningún caso podrán ubicarse rampas en el espacio público para acceder a estacionamientos privados. El desarrollo de una rampa de ingreso o salida a un estacionamiento deberá iniciar a partir la línea de fachada de inmueble o en la alineación municipal. La pendiente máxima de dicha rampa no podrá ser mayor al catorce por ciento (14%).

Artículo 90. Todo proyecto de área de estacionamiento particular deberá cumplir con los radios de giro de las entradas y salidas, que se indiquen en los planos aprobados por la Dirección Municipal de Planificación.

Artículo 91. Será obligatoria la ubicación de carriles de desaceleración para ingresar a un estacionamiento privado cuando estos se ubiquen a lo largo de una vía.

Artículo 92. La ubicación de los árboles existentes en el espacio no vehicular prevalecerá sobre la ubicación de entradas y salidas, las cuales, en todo caso deberán adaptarse a tal situación. La municipalidad no autorizará la tala de ningún árbol en el área pública para dejar espacio para un a entrada o una salida vehicular o aun estacionamiento privado.

Artículo 93. Todos los portones, puertas, persianas metálicas o similares en las entradas y salidas deberán quedar en su totalidad en el interior del espacio privado, ya sea que se encuentren cerrados o abiertos y no podrán abatirse utilizando para el efecto el espacio público, aunque fuera de manera parcial.

Artículo 94. Las entradas y salidas en lotes de esquina deberán localizarse al menos a diez metros de la esquina del lote. Sin ninguno de los frentes permitirá lo anterior, el acceso deberá localizarse en el límite más alejado de la esquina. No obstante, la municipalidad podrá exigir la ubicación de las entradas y salidas en el frente más corto si las condiciones del tránsito sobre la otra vía así lo exigen.

CAPÍTULO V VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

Artículo 95. El gabarito permisible mínimo para calles y avenidas nuevas será de nueve metros, incluyendo aceras. El ancho de rodamiento para una vía será de 3 metros como mínimo. Casos especiales, serán analizados por la Dirección Municipal de Planificación.

Artículo 96. Se establece un ancho mínimo de banquetas en calles y avenidas de un metro con cincuenta centímetros lineales (1.50). La Municipalidad podrá definir los anchos de banquetas en cada zona, sin disminuir el mínimo. Las banquetas serán definidas con una altura de bordillo de quince centímetros (15), con una pendiente descendente del uno por ciento hacia la calle o avenida. La disposición de las medidas de la banqueta es conforme a lo que indica la Ley de Atención a las Personas con discapacidad, Decreto 135-96, Reglamento de la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad, y Manual Técnico de Accesibilidad Para Personas con Discapacidad al Espacio Físico y Medios de Transporte en Guatemala.

Artículo 97. Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banqueta que circunde el frente y lados de su propiedad, conforme a lo especificado en este Reglamento, en cuanto a alineación y ancho mínimo de banqueta. Si vencido el plazo que se fije a cada vecino para cumplir con lo dispuesto en este artículo, no cumpliese con esta obligación, la Municipalidad procederá a la ejecución del trabajo cargándose el costo al propietario, por concepto de Contribución por Mejoras. La Dirección Municipal de Planificación, procederá a informar al Juzgado de Asuntos Municipales para que por medio del expediente administrativo se regule la situación con el vecino. El plazo otorgado por la Dirección Municipal de Planificación al vecino para que cumpla lo establecido en el presente artículo será el plazo otorgado por la licencia.

Artículo 98. La línea de rasante en calles y avenidas será definida a partir del eje central de la vía hacia cada uno de los lados disminuyendo con una pendiente del tres por ciento hasta la línea del bordillo de la banqueta. Casos especiales serán analizados por la Dirección Municipal de Planificación.

Artículo 99. Invasión a la Vía Pública. Toda edificación que se construya o se haya construido fuera de la alineación definida por la Municipalidad, se considerará como invasión a la vía pública, quedando el propietario obligado a demoler la parte construida dentro del derecho de la vía de la calle o avenida de que se trate, en el plazo fijado por la Dirección Municipal de Planificación, en caso de incumplimiento la Municipalidad, a través del Juzgado de Asuntos Municipales ordenará la demolición a costa del propietario, sin perjuicio de otras sanciones que correspondan y que determine el presente reglamento.

Artículo 100. Todo trabajo que implique alguna modificación o reparación en la vía pública, así como romper el pavimento o hacer cortes de banquetas para la ejecución de obras públicas o privadas, deberá contar con la autorización de la Municipalidad que según sea el caso, señalará las condiciones en las que se deba realizar tal trabajo, siendo obligación del propietario de la obra cubrir los costos correspondientes.

Artículo 101. Todo predio que carezca de edificación o construcción alguna deberá estar circulado con un cerco cuya altura mínima será de un metro con cincuenta 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, 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 a este Reglamento.

CAPÍTULO VI SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 102. Cuando en una edificación se utilice agua proveniente de pozos o nacimientos propios diferentes a la red del servicio municipal, no se permitirá la interconexión de estos circuitos con los del servicio municipal.

Artículo 103. Toda edificación deberá estar conectada a la red de alcantarillado sanitario municipal, toda vez la Municipalidad cuente con la infraestructura respectiva y con la capacidad de absorber la demanda. Dicha conexión domiciliar se solicitará a la Municipalidad, con cargo a la edificación.

Artículo 104. En los sectores no cubiertos por la red de alcantarillado sanitario, las aguas residuales deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas, pozos o campos de absorción y otros sistemas diseñados para cubrir las necesidades del proyecto y cumplimiento con las leyes que le aplican. En todo caso, queda prohibido verter aguas servidas a la vía pública y a los lechos de los ríos sin previo tratamiento que garantice la no contaminación y los posibles riesgos por alterar las condiciones naturales de los mismos, aun cuando crucen la propiedad del interesado. La Dirección de Planificación podrá requerir la construcción de plantas de tratamiento, de pozos de absorción u otros sistemas diseñados para cubrir la necesidad del proyecto cuyo uso y características lo ameriten.

El agua pluvial proveniente de los techos y obras áreas de la edificación, deberá ser evacuada a través del sistema de drenaje de agua pluvial interno de la edificación, prohibiéndose conectarla al sistema de alcantarillado sanitario.

TÍTULO V DE LA RECEPCION DE UNA OBRA, SU HABITABILIDAD Y USOS PERMITIDOS

Artículo 105. Cuando los trabajos de una obra hayan sido concluidos, la Dirección Municipal de Planificación realizará una inspección final por parte del supervisor municipal con el objeto de verificar si la construcción se ejecutó de acuerdo a la licencia de construcción. Luego de ello la Dirección Municipal de Planificación emitirá

el permiso de ocupación de la edificación para que puedan conectarse los servicios municipales cuando estos sean requeridos y donde exista cobertura de los mismos.

Artículo 106. Obligación de colocación de código numérico. El Propietario está en la obligación de colocar en un lugar visible e inmediato al acceso principal de la edificación el Código Numérico que le corresponda de acuerdo a la Nomenclatura Urbana, tramitada previamente ante la Dirección Municipal de Planificación –DMP-

Artículo 107. Advertencias. Por ningún motivo una edificación podrá ser ocupada para usos diferentes a los permitidos en la Licencia de Construcción. En caso contrario, el propietario deberá regular su situación con la municipalidad en un plazo no mayor de diez días hábiles.

Artículo 108. Autorización para usar una edificación para fin distinto. Cuando una edificación se usare para fines diferentes a los consignados en la Autorización 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, entre otros, la Dirección Municipal de Planificación -DMP- sin perjuicio de las medidas de orden inmediato que proceda tomar, señalará al Propietario para que regule su situación en un plazo no mayor de 10 días hábiles a contarse desde la notificación, lo anterior sin perjuicio de las sanciones de conformidad con el presente Reglamento.

TÍTULO VI DE LAS TASAS MUNICIPALES

Artículo 109. Se establecen las siguientes tasas municipales para la obtención de la licencia de construcción:

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN O PROYECTO	TASA MUNICIPAL
RESIDENCIAL	Menos a 100 metros cuadrados	Q5.00 por metro cuadrado
RESIDENCIAL	Igual o más de 100 metros cuadrados	Q10.00 por metro cuadrado
RESIDENCIAL	Lotificaciones/urbanizaciones	Q5.00 por metro cuadrado
COMERCIAL/INDUSTRIAL		Q25.00 por metro cuadrado
TELECOMUNICACIONES	Torre de telecomunicaciones	Q50,000.00 por torre
TELECOMUNICACIONES	Amplificadora de telecomunicaciones	Q50,000.00 por amplificadora
TELECOMUNICACIONES	Línea de telecomunicaciones (cable y postes)	Q20.00 por metro lineal
ENERGIA ELECTRICA	Torres transmisión de electricidad	Q25,000.00 por torre
ENERGIA ELECTRICA	Hidroeléctricas	Q72,000.00 por megavatio
GASOLINERAS	Gasolinera	Q50,000.00 por gasolinera
OBRAS VARIAS		0.9% del costo de la obra
MOVIMIENTO DE TIERRAS		Q2.50 por metro cubico
DEMOLICIONES		Q2.50 por metro cubico
MURO PERIMETRAL		Q5.00 por metro lineal

Artículo 110. Tasas de alineación, nomenclatura, y costo de vinílica de identificación de licencia:

Por alineación	Q. 1.00 por metro lineal
Por nomenclatura	Q. 50.00
Por vinílica de identificación de la Licencia	Q. 25.00

TÍTULO VII SANCIONES E IMPUGNACIONES CAPÍTULO I SANCIONES

Artículo 111. Las infracciones a las disposiciones del Reglamento, serán penadas con una o varias de las siguientes sanciones:

- a) Multas;
- b) Suspensión de Trabajos;
- c) Demolición;
- d) Prohibición de ocupación o suspensión de uso de la Edificación;
- e) Suspensión temporal del uso de la firma del Planificador o Ejecutor.

Artículo 112. Además de lo dispuesto en otras partes de El Reglamento, serán sancionadas las siguientes infracciones:

- a) Iniciar cualquier trabajo en una obra sin haber obtenido previamente la licencia municipal respectiva;

- b) Construir fuera de alineación, aun cuando sea por ignorancia de la alineación correcta;
- c) Negar el ingreso a una obra a los Inspectores y/o Supervisores municipales, u obstaculizar su labor;
- d) Cualquier vicio de construcción imputable a El Ejecutor o El Propietario;
- e) No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados al efecto, El Reglamento y las ordenanzas municipales;
- f) No mantener en la obra planos autorizados de la misma o fotocopias, así como el número de licencia de construcción, o no mostrarlos a los inspectores;
- g) No acatar la orden de suspensión de trabajos y/o violar el "sello" de la obra;
- h) No acatar la orden de corrección;
- i) Ocupar una edificación sin previa obtención del Permiso de Ocupación;
- j) No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas; o en otros casos en que se haya dictado conforme a este Reglamento;
- k) Depositar materiales en la vía pública sin cumplir con las estipulaciones del Artículo 67 del Reglamento;
- l) Toda violación a las ordenanzas municipales y todo aquello que afecte a la seguridad o que ocasione perjuicios a terceros.

Artículo 113. Las infracciones a las disposiciones descritas en este Reglamento serán sancionadas de acuerdo con lo que regula en el artículo 151 del Código Municipal.

Artículo 114. Las multas serán impuestas por el Juez de Asuntos Municipales, se graduarán según la naturaleza y la gravedad de las infracciones cometidas, de conformidad con lo que para el efecto establece el último párrafo del artículo 151 del Código Municipal, tomándose en cuenta como gravedad en contra de las disposiciones del presente Reglamento y demás ordenanzas municipales relacionadas con construcción, las reincidencias y la manifiesta intención de violar las mismas, oscilando entre un mínimo de Q.500.00 y un máximo de Q15,000.00.

Artículo 115. Las multas se aplicarán sin perjuicio de las otras sanciones a que se hubieren hecho acreedores los infractores.

Artículo 116. Las multas que hayan sido impuestas de acuerdo con este reglamento, deberán hacerse efectivas en la Receptoría Municipal en un plazo no mayor de 5 días después de haber sido notificadas al responsable, en caso no se cumpliera esta disposición, se duplicará el monto de la misma, obligando el pago por los medios legales que correspondan.

Artículo 117. Cuando se haya ordenado suspensión de trabajos de alguna edificación y se incurriere en desobediencia, se impondrá adicionalmente una multa sin perjuicio de la sanción originalmente aplicada por el Juzgado de Asuntos Municipales.

Artículo 118. La reincidencia en faltas de una misma naturaleza será considerada como sanción progresiva con duplicación de la sanción impuesta originalmente en cuanto a las multas, suspensión de trabajos, orden de demolición, prohibición del uso de la edificación y suspensión temporal o definitiva de la autorización.

Artículo 119. En el caso que la Municipalidad tuviese que ejecutar en la obra en construcción algún trabajo complementario ocasionado por la omisión o descuido del propietario o constructor, además del costo del mismo, se aplicará una multa equivalente al 50% del valor del trabajo realizado.

Artículo 120. Cuando en una edificación no se cumpla con disponer adecuadamente las aguas servidas, la Municipalidad realizará los trabajos correspondientes cargando el costo al propietario más una multa del cincuenta por ciento de dicho costo si no se hubiera atendido en el plazo previsto la recomendación de la Municipalidad.

Artículo 121. La suspensión de trabajos por el tiempo que fuese necesario, deberá ser ordenado por el Director Municipal de Planificación; la orden deberá cumplirse en forma inmediata, sin que la suspendan los recursos interpuestos y sin perjuicio de la multa o sanciones que correspondan; no podrá reanudarse los trabajos de una obra en tanto no haya sido revocada la orden por las autoridades superiores por medio de los recursos legales.

Artículo 122. La suspensión de trabajos de una obra se ordenará por los motivos de infracción a los incisos a), b), c), e), f), i) y j) del Artículo 49 del Reglamento.

Artículo 123. Si las multas se pagan dentro de los primeros 5 días hábiles después de notificado se aplicará un descuento del 25% de la misma.

CAPÍTULO II DE LAS IMPUGNACIONES

Artículo 124. Las resoluciones emitidas de conformidad con la aplicación del presente Reglamento serán impugnables de conformidad con lo dispuesto en el Código Municipal.

TÍTULO VIII DISPOSICIONES FINALES DEROGATORIAS

Artículo 125. DEROGATORIA. Queda derogado cualquier disposición municipal que se oponga, tergiversar o contravenga al presente Reglamento, que se hubiere emitido por esta Municipalidad.

Artículo 126. El presente reglamento entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial. El Secretario Municipal certifica que tiene a la vista las firmas ilegibles de los miembros del Concejo Municipal.-----

Y, PARA REMITIR A LA DIRECCIÓN GENERAL DEL DIARIO DE CENTRO AMERICA Y TIPOGRAFIA NACIONAL PARA SU PUBLICACIÓN EN EL DIARIO OFICIAL, EXTIENDO, SELLO Y FIRMO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, EN DIECISIETE HOJAS DE PAPEL BOND TAMAÑO CARTA, IMPRESA EN SU ANVERSO, CON MEMBRETE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN CHAMELCO, DEPARTAMENTO DE ALTA VERAPAZ, EL CUATRO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE.

Lic. Alvaro Joel Chen
Secretario Municipal

Vo. Bo. Sr. Alberto Cao Xol.
Alcalde Municipal en funciones