

EL INFRASCRITO SECRETARIO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN ANDRÉS  
ITZAPA, DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO

CERTIFICA

TENER A LA VISTA EL LIBRO DE SESIONES EXTRA ORDINARIAS DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL QUE PARA EL EFECTO SE LLEVA EN ESTA MUNICIPALIDAD, DONDE APARECE EL ACTA DE SESIONES EXTRA ORDINARIA NÚMERO DIECISIETE GUIÓN DOS MIL VEINTIDOS (17-2022) DE FECHA 11 DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, EN SU PUNTO RESOLUTIVO TERCERO, QUE COPIADO LITERALMENTE SE LEE:

**TERCERO:** El Concejo Municipal de San Andrés Itzapa, Chimaltenango. **CONSIDERANDO:** Que en ejecución de la Autonomía que la Constitución Política de la República de Guatemala confiere al Municipio, este puede elegir a sus autoridades, y ejercer por medio de ellas, el gobierno y la administración de sus intereses, obtiene y dispone de sus recursos patrimoniales, atiende los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción, su fortalecimiento económico y la emisión de sus ordenanzas y reglamentos. **CONSIDERANDO:** Que el Concejo Municipal es el órgano colegiado superior de deliberación y de decisión de los asuntos municipales cuyos miembros son solidaria y mancomunadamente responsables por la toma de decisiones y tiene su sede en la cabecera de la circunscripción municipal. El gobierno municipal corresponde al Concejo Municipal, el cual es responsable de ejercer la autonomía del municipio. **CONSIDERANDO:** Que es menester procurar el bienestar de la población y obligación de la Municipalidad regular el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial que se otorgue según su jurisdicción, con el objeto que el espacio destinado a la construcción sea utilizado de tal manera que cumpla con el fin al que se destine la misma; con lo cual se permita una adecuada elaboración de proyectos de urbanización que permita el desarrollo social, económico, seguridad, salud, vivienda e infraestructura. **CONSIDERANDO:** Que es necesario para la municipalidad de San Andrés Itzapa, Chimaltenango la estructuración y formulación de una normativa que constituya la base de construcción y urbanismo de la población. Que son atribuciones del Concejo Municipal: a) La iniciativa, deliberación y decisión de los asuntos municipales; i) La emisión y aprobación de acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales; **POR LO TANTO:** Con fundamento en los artículos 253, 254, 255, 259, 261 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y 1, 2, 3, 4, 7, 9, 17 inciso d), 23, 33, 35, 67, 68, 99, 100, 102, 142, 147, 151, 161 y 165 del Código Municipal, y Decreto 14-2012 el Congreso De La República, el Concejo Municipal al resolver por unanimidad de pareceres. **ACUERDA: ¡) EMITIR EL SIGUIENTE, REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS ITZAPADEL DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO.**

**TITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES DE LA LICENCIA Y URBANISMO**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. Objeto.** El presente es de observancia general y tiene como objeto regular todas las actividades de construcción y urbanización que se realicen en el Municipio de San Andrés Itzapa, Departamento Chimaltenango. Y se aplicara sin perjuicio de las regulaciones especiales que existan sobre áreas y especies protegidas, patrimonio y otras disposiciones legales que limiten el derecho de propiedades o incluyan exigencias particulares para la actividad a la que se destinaran las edificaciones, así como de lo establecido en el Código Civil respecto al derecho de propiedad.

**Artículo 2. Órgano Responsable.** El Juzgado de Asuntos Municipales, que en adelante se le denominara JAM, y la Dirección Municipal de Planificación que en adelante se le denominara DMP, serán los responsables de velar por el efectivo cumplimiento del presente Reglamento para lo que contara con el apoyo de las demás dependencias de la Municipalidad

de San Andrés Itzapa, Departamento Chimaltenango y de la Comisión del Concejo de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial Urbanismo y vivienda.

El Juzgado de Asuntos Municipales y la Dirección Municipal de Planificación, serán los responsables de velar por el cumplimiento de este Reglamento. En tal sentido tendrán las siguientes facultades:

- a. Velar que toda edificación se sujete a los requisitos técnicos que garanticen condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, salubridad y comodidad 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, de acuerdo a la legislación vigente en el país.
- c. Velar porque el uso que se dé a las edificaciones, coincida con la Autorización de Obra que le otorgó la Municipalidad.
- d. Dictaminar sobre la localización de todas las edificaciones para uso comercial, industrial, agropecuario, recreativo 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.
- f. Velar por la supervisión periódica y constante de las obras en proceso de ejecución y por la evaluación al ser concluidas.
- g. Establecer las medidas técnicas respectivas que se refieren a las edificaciones inseguras o peligrosas.
- h. 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.
- i. Ordenar la suspensión temporal de obras en ejecución, cuando éstas no llenen los requisitos técnicos dados en este Reglamento o que carezcan de Autorización de Obra. En caso de que una obra cuente con la Autorización pero la misma se ejecute en forma distinta a lo autorizado o con infracción a lo establecido en este Reglamento, ordenará además la suspensión temporal de la Autorización.
- j. Emitir Autorizaciones de Obra.

Las demás que le asigne este Reglamento y cualquier otra disposición legal que se aplique al mismo.

**Artículo 3. Definiciones.** Para los efectos de la aplicación entendimiento e interpretación del presente reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

1. **Construcción:** Es toda actividad relacionada con excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, ampliación, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso o de demolición de cualquier clase de edificación; así como el zanjeo e instalación de postes o cualquier otro objeto que ocupe espacio terrestre o aéreo.
2. **Construcción para viviendas:** es la construcción destinada para vivienda familiar.
3. **Construcción para uso comercial:** Es la Construcción que se destina en forma parcial o total para fines comerciales o instalación de negocios.
4. **Construcción de tipo industrial:** es la construcción que se destina para la producción de bienes y servicios, tales como plantas de producción, plantas de producción y procesamiento de vegetales, beneficios de café, centrales de producción de energía eléctrica; instalaciones de telecomunicaciones y telefonía productoras agropecuarias, gasolineras, parqueos, hospitales sanatorios, bodegas para almacenamiento de artículos variados, entre otras.
5. **Ejecutor:** Es aquella persona bajo cuya responsabilidad técnica o profesional se

realiza la obra (Ingeniero, Arquitecto, Técnico, Maestro de Obra, Albañil u otros).

- 6. Alineación Municipal:** se define como alineación municipal sobre el plano horizontal, los límites que fije la municipalidad independientemente del uso que se le destine en el plan o vertical la alineación se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo a partir de la intersección con la superficie del terreno.

**Altura Reglamentaria:** es toda aquella altura requerida por la municipalidad, dependiendo de la zona en que se localice la edificación.

- 7. Anchos de Rodamiento:** se entiende por ancho de rodamiento al ancho de vía destinado a la circulación de vehículos el cual está delimitado por bordillos.
- 8. Anchos de Vía:** es todo terreno propiedad municipal o estatal que se encuentra delimitado por la propiedad privada con el fin de uso para vías públicas y sus respectivos servicios. La cual deberá coincidir con la sección transversal de la vía o garabito.
- 9. Área Construida:** área edificada dentro de los predios que se ubique en las edificaciones de uno o más niveles, corresponde a la suma de áreas de cada nivel incluyéndose las azoteas y áreas libres.
- 10. Banqueta O Acera Peatonal:** es la sección de las vías públicas en las cuales se dará la circulación de peatones, las cuales deberán ser menores de 0.90 metros, incluyendo bordillo, con estricto respeto del derecho de Vía que tiene el Estado y la Municipalidad.
- 11. Bordillo:** borde de piedra, concreto u otro material cuya función primordial es delimitar el ancho de rodamiento con la acera en una vía pública.
- 12. Cambio De Uso:** cambio de uso es la definición que se da cuando el inmueble destinado a un determinado fin, es requerido a otro uso distinto al que se edificó.
- 13. Colindancia:** es la línea de referencia que limita un lote de otro, entre un lote y la vía pública.
- 14. Condominios:** urbanizaciones o edificaciones de gran magnitud o magnitud mediana privilegiadas de privacidad, que contarán con áreas comunes, contando con servicio de infraestructura y seguridad.
- 15. Constructor O Ejecutor:** encargado o responsable de la ejecución de los trabajos definidos en la solicitud de licencia extendida por la municipalidad, debiendo ostentar el grado académico de Ingeniero o Arquitecto colegiado activo.
- 16. Derecho De Vía:** se le denominará de esa forma a la franja de terreno exclusivo para vía pública y sus servicios de conformidad con lo que para el efecto regula el reglamento sobre el derecho de vía de los caminos públicos y su relación con los predios que atraviesan.
- 17. DMP:** Dirección Municipal de Planificación.
- 18. JAM:** Juzgado de Asuntos Municipales.
- 19. ICAITI:** Instituto Centroamericano de Investigación y Tecnología Industrial.
- 20. AGIES:** Asociación Guatemalteca de Ingeniería Estructural y Sísmica.
- 21. Estacionamiento:** área libre pública o privada cuyo único fin es el aparcamiento de uno o más vehículos.
- 22. Licencia De Construcción Municipal:** es la autorización por escrito que emite la Municipalidad de San Andrés Itzapa, Departamento de Chimaltenango, una vez que se completen todos los requisitos exigidos; la cual se otorga a la persona individual o jurídica solicitante.
- 23. Licencia de Urbanización:** es la autorización por escrito que emite la Municipalidad de San Andrés Itzapa, Departamento de Chimaltenango, una vez

que se completen todos los requisitos exigidos para la **AUTORIZACION DE LA URBANIZACION** de conformidad con las leyes vigentes del país; la cual se emite a la persona individual o jurídica solicitante.

24. **Licencia para Comercializar la Venta de Lotes de una Urbanización:** es la autorización Municipal por escrito que se extenderá a cada desarrollador de una **LICENCIA DE URBANIZACIÓN**, para la venta de lotes, cuyo valor se determinara tomando en cuenta el valor del inmueble, el número de lotes, la ubicación y la urbanización del proyecto.
25. **Línea De Fachada:** limite al que una edificación puede llegar exteriormente hacia las vías públicas, la cual se considera como la proyección de un plano vertical que se extiende hacia arriba o hacia abajo en la intersección con la superficie.
26. **Municipalidad:** Municipalidad de San Andrés Itzapa, Departamento de Chimaltenango.
27. **Obra:** toda actividad que tenga que ver con excavación, movimiento de tierras, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, cambio de uso, cambio de techo y demolición.
28. **Rasante:** nivel o cota superior que permite el alineamiento del eje central de una vía.
29. **Urbanización:** lotificaciones, Parcelamientos, condominios y otro tipo de desarrollo urbano o rural con el objeto de construir las viviendas y la infraestructura y servicios básicos necesarios para sus habitantes.
30. **Vía Pública:** espacio de uso común el cual deberá estar destinado al libre tránsito peatonal o vehicular, sin ningún tipo de obstrucción al paso. Para aquellos términos que no se encuentren definidos en el presente reglamento, se entenderá lo que al respecto establezca el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.

**Artículo 4. Según sea el caso las edificaciones se clasifican en:**

- a) EDIFICACION PRIVADA: cuando el propietario y el usuario son particulares.
- b) EDIFICACION PUBLICA: cuando el propietario es el Organismo Ejecutivo, Judicial o legislativo y sus dependencias autónomas o descentralizadas.

**Artículo 5. Según sean los usos a los que estén destinadas las edificaciones se clasifican en:**

- a) RESIDENCIALES: edificaciones destinadas a residencia familiar o multifamiliar permanentes.
- b) COMERCIALES: edificaciones destinadas a la realización de actividades comerciales.
- c) INDUSTRIALES: edificaciones destinadas a actividades que impliquen la producción y procesamiento de bienes, transformación física o química.
- d) MIXTAS: edificaciones en las que se realicen actividades que impliquen usos diferentes pero no compatibles entre sí.
- e) OTRAS: edificaciones a los que no se especifiquen en los incisos anteriores.

**Artículo 6. Según sea su duración las edificaciones se clasifican en:**

- a) EDIFICACION PERMANENTE: es la edificación que ha sido planificada conforme a las normas o técnicas constructivas.
- b) EDIFICACION TEMPORAL O INFORMAL: cuando se realiza provisionalmente o que por el sistema de construcción puede ser fácilmente desmontable.

**Artículo 7. Se prohíbe:**

Se prohíbe a toda persona individual o jurídica, pública o privada, la realización de actividades de construcción, reparación, ampliación, remodelación, demolición, alineación, excavación, nivelación y cualquier otro tipo de modificación que se realice en los bienes inmuebles sin la debida autorización y licencia municipal para efectuar cualquier actividad enunciada, la realización de cualquiera de estas actividades enunciadas en este artículo sin la debida autorización y o licencia municipal será suspendida de manera inmediata por parte del Juzgado de Asuntos Municipales y sancionado de conformidad con lo que para el efecto se estipula en este reglamento.

**Artículo 8. Encargado de velar cumplimiento:**

Queda como encargado de velar por el buen cumplimiento de este reglamento la DMP y JAM.

**Artículo 9. Los Projectistas o Constructores**

Los proyectistas o constructores deberán ser Ingenieros Civiles o Arquitectos, los cuales deberán contar con colegiado activo según la Ley de Colegiación Profesional obligatoria para el ejercicio de las profesiones Universitarias.

**CAPITULO II  
AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL E HISTORICA.**

**Artículo 10. Áreas:**

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 11. Conservación de Área.**

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

**Artículo 12. Conservación y Preservación.**

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 13. Valor Histórico.**

Las áreas o edificaciones que presenten valor histórico o cultural para el municipio, quedan sujetas a los reglamentos y normas aplicables. Para efectos de determinar si una construcción es histórica se procederá a solicitar a la Dirección de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura y Deportes.

**Artículo 14. Vertientes Naturales de Agua.**

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 aprobados por las autoridades correspondientes que garanticen la seguridad de personas y bienes o el tratamiento especial para su uso.

**CAPITULO III  
LICENCIAS DE CONSTRUCCION MUNICIPAL.**

**Artículo 15. Se exceptúa de la exigencia de obtención de licencia de construcción, las siguientes obras:**

- Retoques,
- Repellos,

- Cielos falsos,
- Pintura en general,
- Elementos decorativos,
- Tratamientos superficiales,
- Todo aquello que no afecte el aspecto exterior o fachadas decretado por la Municipalidad de San Andrés Itzapa.

**Artículo 16. Licencia de construcción.**

Toda persona, natural o jurídica, pública o privada, que desea iniciar cualquier construcción dentro de la Jurisdicción del Municipio de San Andrés Itzapa, Departamento Chimaltenango. Debe contar con la licencia de construcción emitida por la Municipalidad de San Andrés Itzapa, Departamento Chimaltenango. Quien en adelante se denominará la Municipalidad previo cumplimiento de los requisitos establecidos en este reglamento y el pago de la tasa respectiva.

Quedan exentas de contar con dicha licencia las siguientes construcciones: retoque, repello en general, arreglo de cielos, pintura en general, instalaciones de puertas, ventanas, closet, molduras y elementos decorativos menores, los tratamientos superficiales y toda actividad en la que no se afecte al aspecto exterior o fachadas de construcciones existentes, ni la distribución, uso y elementos estructurales de la edificación. Asimismo, se exime de la obligación de obtención de licencias a aquellas construcciones de vivienda cuyas paredes sean de madera, bajareque o adobe y que sean la única vivienda del propietario, sin embargo, están sujetas a verificación anterior y a cumplir las demás disposiciones del presente reglamento.

**Artículo 17. Solicitud.** Para obtener la licencia de construcción, es necesario llenar formulario proporcionado por El Juzgado de Asuntos Municipales JAM y acompañar los siguientes documentos:

1. Documento que acredite la propiedad Certificación residente del Registro de la Propiedad o, en su defecto, Título que acredite la posesión pacífica del inmueble o contrato de arrendamiento.
2. Certificación de inscripción en el Catastro Municipal o en el Inventario Municipal de bienes inmuebles o en el padrón de contribuyente del impuesto Único Sobre Inmuebles.
3. Fotocopia de la Solvencia Municipal que acredite que el solicitante o el propietario no tiene ninguna deuda por arbitrios, tasas, rentas, contribuciones, multas o de cualquier otro tipo con la Municipalidad.
4. Fotocopias del documento personal de identificación y del Boleto de Ornato del propietario de la construcción y del ejecutor de la obra.
5. Copia de los planos de construcción los que deberá presentar firmados por el propietario y el ejecutor. Para las construcciones con un valor mayor a Q 75.000.00 es necesario que los planos sean elaborados y firmados por un profesional de la construcción.
6. Cuando se trate de construcción en bienes sujetos a limitaciones de propiedad (áreas protegidas patrimonio cultural de la Nación, obras industriales y sanitarias, entre otras) deberá presentarse la autorización extendida por la entidad correspondiente para la realización de la construcción.
7. Cuando se trate de construcción de infraestructura para la instalación de estación de servicio y expendio de combustible para uso automotor, deberá presentar Licencia para la Instalación de Estación de Servicio y Expendio de combustible extendida por el Ministerio de Energía y Minas.

8. Cuando se trate de construcción de infraestructura para la instalación de antenas que se usan para la transmisión inalámbrica de datos, deberán presentar, constancia de inscripción vigente en el Registro de Telecomunicaciones, autorización para instalar antenas que se usen para transmisión inalámbrica de datos, extendida por la Superintendencia de Telecomunicaciones y aval del COCODE, del lugar en el cual se realizará la construcción.
9. Constitución de fianza para garantizar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleva el proyecto hasta su terminación, en caso de construcción de urbanización. El valor de la fianza será por un monto equivalente al avalúo del inmueble en que se llevara a cabo.
10. Carta de compromiso del interesado de reparar los daños ocasionados en los bienes públicos y privados como resultado de la construcción.
11. Declaración bajo Juramento del valor de la construcción a realizar. En el caso de las construcciones indicadas en el **artículo 3** numeral 4) se deberá adjuntar presupuesto de mano de obra, presupuesto de materiales y presupuesto global.

#### **Artículo 18. Tramite.**

Una vez recibida la solicitud, el JAM debe verificar que el formulario se encuentre debidamente lleno y que se acompañen los documentos requeridos. Si no se cumplen los requisitos o no se acompañan los documentos que señala este reglamento, se dará al solicitante un plazo de 15 días para que los cumpla y el solicitante deberá iniciar el trámite, llenando nuevamente el formulario inicial.

Si se cumplen dichos requisitos, la Municipalidad por intermedio de DMP y Sindicatura Municipal, deberán hacer una inspección en el lugar donde se realizará la obra para verificar los datos aportados por el interesado. Si los datos concuerdan, debe ordenarse el pago de la tasa y contra la presentación del recibo de pago, El Juzgado de Asuntos Municipales JAM extenderá la licencia de construcción respectiva, cuando la construcción que se pretende exceda de un valor mayor a Q 75.000.00 es necesario contar con el visto bueno del Concejo Municipal. Es necesaria la autorización del Concejo Municipal cuando la licencia que se solicita es para la construcción de infraestructura para la instalación de servicio y expendio para la comercialización de combustible, instalación de antenas que se usan para la transmisión inalámbrica de datos y cualquier construcción industrial. La Municipalidad deberá extender la Licencia de construcción en un plazo que no exceda de treinta días hábiles, teniendo la posibilidad de ampliarlo notificando para el efecto al interesado.

**Artículo 19. Plazo de la Licencia.** La licencia se extenderá por el tiempo que se solicite el interesado en ningún caso durará más de un año; pudiendo revalidarse por un año más hasta la ejecución de la obra.

El usuario podrá solicitar la revalidación de la Licencia sin presentar más requisitos que la justificación de las causas que le impidieron terminar la construcción en el periodo aprobado.

En casos extraordinarios el interesado podrá solicitar a la municipalidad que se le permita colocar materiales de construcción en la vía pública sin obstruir totalmente el paso peatonal y vehicular, dicha autorización la otorgará la Municipalidad bajo la estricta responsabilidad del interesado hasta por un plazo no mayor de un mes sin posibilidad de prórroga. Siempre y cuando se pague la tasa respectiva. Además, deberá pagar una tasa de un quetzal (Q 1.00) por día y señalizar adecuadamente el lugar para evitar cualquier accidente. Al finalizar el plazo para el cual fue autorizado el interesado deberá retirar los materiales de la vía pública, de no hacerlo la Municipalidad deberá retirarlo a costa del interesado y en caso se amerita se sanciona la acción.

Queda terminantemente prohibido bajo pena de sanción que impondrá el JAM, verter aguas servidas o pluviales a la vía pública y a los lechos de los ríos sin previo tratamiento y en caso de ser constitutivo de ilícito se certificará lo conducente al ministerio público.

## **Artículo 20. Falta de Licencia**

Cuando se inicie construcción dentro de esta jurisdicción, sin contar con la licencia de construcción el JAM a través de la formación de expediente se iniciara la formación del procedimiento administrativo correspondiente, para sancionar al infractor con una multa del cien por ciento del valor de la licencia dejada de pagar, así como la suspensión inmediata de la construcción, la que se levantara hasta que el interesado haga efectivo el pago de la multa y de la licencia respectiva.

**Artículo 21. Cumplimiento de la Licencia.** Si se establece que el interesado no cumplió con lo establecido en la licencia se podrá aplicar las sanciones establecidas en el artículo 151 del Código Municipal, incluyendo la demolición para aquellos casos en los que la construcción afecte el ordenamiento territorial y urbanístico o la seguridad de los habitantes o vecinos.

## **Artículo 22. Responsable de Firma de Planos.**

El proyectista o Profesional que firme los planos será el responsable de los errores o defectos que le conciernan, de igual forma el constructor es el responsable de velar que se ejecuten los trabajos de acuerdo a lo establecido en este reglamento y en los planos autorizados por la DMP.

## **Artículo 23. Notificación.**

Se deberá notificar por escrito a través del JAM por parte del constructor, cuando este ya no sea el responsable de la ejecución de la obra, de lo contrario seguirá considerándose responsable de dicha obra.

## **Artículo 24. Cambios.**

Todo cambio de los planos originales, ya aprobados por la DMP, deberá ser aprobado nuevamente, antes de que se ejecute. Si el cambio a consideración de la DMP es significativo, deberá de iniciar un nuevo trámite de solicitud de licencia.

## **Artículo 25. Aceptación.**

El Juzgado de Asuntos Municipales, y la DMP tendrán a su cargo la aceptación del terreno, si es apropiado para la construcción para lo cual el interesado deberá presentar dictamen de riesgo de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres CONRED. Se tomará en cuenta que se prohíbe construir a orillas de barrancos o rellenos y otras áreas restringidas por la Municipalidad.

## **Artículo 26. Intervención.**

Todo vecino de San Andrés Itzapa, Departamento Chimaltenango, podrá solicitar la intervención del Juzgado de Asuntos Municipales y la DMP, cuando considere que una edificación constituye un peligro por ruina o por deterioro.

## **Artículo 27. Inspecciones.**

La DMP y Juzgado de Asuntos Municipales tendrá a su cargo la inspección de las edificaciones antiguas o que se presumen estén dañadas, inseguras y peligrosas. Con dictamen de la DMP que demuestre el peligro, el Juzgado de Asuntos Municipales tomará las medidas necesarias para que dichas edificaciones dejen de ser un riesgo para la seguridad de bienes y de las personas.

## **Artículo 28. Cumplimiento.**

En caso que el propietario se negare o rehusare a cumplir la orden de reparar, rehabilitar, demoler, o remover la edificación antigua que sea insegura y peligrosa, la DMP solicitará al Juez de Asuntos Municipales, ordene la demolición.

## **Artículo 29. Inhabilitación.**

La DMP podrá inhabilitar a través de dictamen correspondiente, áreas catalogadas como riesgosas, con lo cual se prohibirá el uso de ese terreno para cualquier tipo de edificación, según sea considerado.

## **PLANOS A PRESENTAR PARA LA SOLICITUD DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION.**

### **Artículo 30. Juegos de planos.**

Las obras que contengan una sola planta de construcción simple, deberán adjuntar a la solicitud de licencia dos juegos de planos según las especificaciones dadas al respecto por el ICAITI en folders que indiquen su contenido firmados por el propietario y el proyectista. Los planos mínimos a presentar son:

- a) Plano arquitectónico en el que se indique los nombres de cada ambiente y los niveles de piso (escala 1/50 a 1/100).
- b) Planta general acotada (escala 1/50 a 1/100).
- c) Fachada Principal acotada (Usar escala de 1/50 a 1/100).
- d) Como mínimo un corte transversal y uno longitudinal ambos acotados, indicando alturas, niveles de cimientos, soleras, artesanados (Usar escala 1/50 a 1/100).
- e) Detalles de la estructura de techo (Escala 1/10 a 1/20).
- f) Instalación de agua (escala 1/50 a 1/100).
- g) Instalación de drenajes (escala 1/50 a 1/100).
- h) Instalaciones de iluminación y fuerza (escala 1/50 a 1/100).
- i) Plano de ubicación (Escala a convenir).
- j) Plano de localización (Escala a convenir).

### **Artículo 31. Planos mínimos.**

Las obras de una o más plantas, con sótano o en cuya construcción incluya losas, voladizo, columna aisladas de concreto reforzado, vigas y obras destinadas a servicio público, industrial, comercial, etc., deberán adjuntar a la solicitud de licencia dos juegos de planos, según las especificaciones dadas por el ICAITI, en folders separados que indiquen su contenido y firmados por el propietario y por el proyectista. Los planos mínimos a presentarse son los siguientes:

- a) Planos Arquitectónicos.
  - Una planta arquitectónica, en la cual se deberá indicar todos los ambientes, puertas, ventanas, etc. Escala 1/50 a 1/100 e indicar el norte.
  - Planta acotada en la que se indiquen las dimensiones horizontales y niveles. Escala 1/50 a 1/100.
  - Fachada frontal, posterior y lateral debidamente acotada. Escala 1/50 a 1/100.
  - Dos cortes transversales y dos cortes longitudinales como mínimo, indicando alturas, niveles, cimientos. Soleras, etc. Escala 1/50 a 1/100.
  - Detalles o elementos especiales en escala conveniente.
  - Planta de acabados, escala 1/50 a 1/100.
  - Ubicación acotada del área construida dentro del predio, definiendo patios, jardines, áreas libres y estacionamientos, si los hubiera, etc. Usar escala conveniente.
  - Localización aproximada del predio en la manzana o lugar referenciándolo con dimensiones a calles, avenidas o rutas principales, en escala 1/1000.
- b) Planos Estructurales
  - Planta de cimentación y columnas, indicando ubicación de zapatas, cimientos y

columnas. Usar escala 1/50 a 1/100.

- Detalles en cortes de cimientos, zapatas, soleras, columnas, sillares y dinteles en escala de 1/10 a 1/25, así como muros típicos en escala de 1/20 a 1/25, Indicando alturas de ventanas, puertas profundidad de cimientos etc.
- Plantillas de elementos estructurales, proporciones de concreto, etc.
- Una planta de armado de losas por cada una de las edificaciones salvoque ésta tuviera varias plantas iguales, en cuyo caso basta incluir una planta típica, en escala de 1/50 a 1/100. Indicando colocación, calibre y separación del armado de refuerzo, localización de vigas y viguetas, así como los detalles de las mismas en escala de 1/10 a 1/25.
- Planta estructural de techo de madera o metal, si hubiere, indicado marcos, vigas, tendales, costaneras, y material de cubierta en escala 1/50 a 1/100, así como los detalles necesarios de escala 1/10 a 1/25.
- Localización de bajadas de agua pluvial en una planta de techos, indicando también pendientes. Usar escala conveniente.

c) Planos de instalaciones

- Planta de instalación de agua potable, indicando tubería, diámetros, accesorios, llaves de control, artefactos y localización de contador, así como los materiales a usarse. En escala conveniente
- Planta de drenajes, indicando la red, diámetros de tubería, pendientes, dirección de pendientes, registros, reposaderas, sifones y materiales a usarse. Escala conveniente.
- Planta de instalación eléctrica indicando la red completa, localización de contador y tableros de distribución, interruptores, tomacorriente, timbres, estufas eléctricas y calentadores. Usar escala conveniente.

**Artículo 32. Planos Edificaciones Industriales.**

En edificaciones industriales estas deben de presentar planos que indiquen las instalaciones proyectadas dentro de los edificios, en dichas construcciones es indispensable aparte de los avales del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de Salud Pública y Asistencia Social y de la CONRED. Si la edificación será para **INSTALACION DE ESTACION DE SERVICIO Y EXPENDIOS GLP PARA USO AUTOMOTOR**, a la solicitud se deberán adjuntar los planos requeridos en el **ACUERDO GUBERNATIVO No. 522-99 y DECRETO No. 109-97 y su reglamento.**

**SUPERVISIÓN MUNICIPAL**

**Artículo 33. Supervisión.**

Toda excavación, demolición, construcción, alineación, nivelación, reparación que se efectúe en el municipio de San Andrés Itzapa, Departamento de Chimaltenango, es susceptible de una supervisión periódica y constante por parte de la Dirección Municipal de Planificación, la que designará al profesional colegiado activo que llevará acabo la supervisión denominándose como Supervisor Municipal quien será el responsable de documentar la supervisión.

**Artículo 34. Ejecución de la Obra.**

El supervisor o inspector Municipal, tendrá como función primordial el de velar que se ejecuten las obras de acuerdo a los planos autorizados y los requerimientos dados por este Reglamento. Se debe de prestar toda colaboración al Supervisor o Inspector Municipal por parte del ejecutor o constructor y del propietario.

**Artículo 35. Orden de Corrección.**

Cuando la obra no se ejecute de acuerdo a los planos autorizados y sin las normas de este Reglamento, la DMP tiene la potestad de emitir una orden de corrección, para que el Juzgado de Asuntos Municipales haga saber al interesado, la cual debe ser cumplida de lo contrario será objeto de sanción.

**CAPITULO IV****PERMISO DE CONSTRUCCION****Artículo 36. Permiso:**

Se extenderá un permiso de construcción a toda actividad de excavación, demolición, movimiento de tierras, relleno, plataformas, fundición de losas y construcciones no mayores a 90.00 mt<sup>2</sup>. De ser una actividad diferente deberá de proceder a realizar una licencia de construcción.

**Artículo 37. Solicitud.**

El permiso de construcción se solicitará en el Juzgado de Asuntos Municipales o DMP, debiendo el Juzgado de Asuntos Municipales extender tal permiso, después de acreditar el extremo regulado en el artículo 36 de este reglamento, mediante dictamen de la DMP.

**Artículo 38. Supervisor o Inspector.**

El supervisor o inspector Municipal, será el encargado de visitar el lugar y verificar que la actividad cumpla con las características pertinentes para el permiso.

**Artículo 39. Documentos a Presentar**

Las actividades con áreas menores a 90.00 mt<sup>2</sup> deberán de presentarse como mínimo: plano acotado, plano de arquitectura o amueblado, plano de ubicación y localización.

**Artículo 40. Planos y Permisos**

Para las actividades menores a 90mt<sup>2</sup>, los planos y permisos podrán ir firmados por un maestro de obras, bachiller en construcción, o algún profesional de la rama.

**CAPITULO V****COSTOS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN****Artículo 41. Tabla**

Tabla de costos por concepto de permiso o licencia de construcción. Municipalidad de San Andrés Itzapa, departamento de Chimaltenango.

<b>RESIDENCIALES</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Vivienda con área menor de 60m <sup>2</sup>	Q2.00x M <sup>2</sup>
2	Vivienda con área mayor de 60m <sup>2</sup> y menor a 400m <sup>2</sup>	2.50x M <sup>2</sup>

<b>RESIDENCIALES</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Vivienda con área mayor de 400m <sup>2</sup>	Q4.00x M <sup>2</sup>

<b>EDIFICIOS COMERCIALES NO MAS DE TRES NIVELES</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD

1	Locales comerciales, oficinas, clínicas médicas, Hoteles, viviendas multifamiliares.	Q5.00 x M2 POR NIVEL
<b>EDIFICIOS COMERCIALES DE TRES O MAS NIVELES</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Locales comerciales, oficinas, clínicas médicas, hoteles, viviendas multifamiliares (estructuras de concreto armado y/o de metal)	Q6.00 x M2 POR NIVEL
2	Edificios para estacionamientos (estructuras de concreto armado y/o de metal)	Q4.00 x M2 POR NIVEL
<b>BODEGAS</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Un nivel con altura máxima de seis metros (6m) (estructuras metálica tipo marco rígido, armaduras metálicas sobre muro de carga)	Q3.50 X M2
2	Un nivel con altura mayor de seis metros (6m)(estructuras metálica tipo marco rígido, armaduras metálicas sobre muro de carga)	Q5.00 X M2
3	Dos o más niveles (estructuras metálica tipo marco rígido, armaduras metálicas sobre muro de carga)	Q7.00 X M2POR NIVEL
<b>ESTRUCTURAS METALICAS, ARTESANADOS DE MADERA (TENDALES, COSTANERAS, VIGAS DE MADERA) CON TECHO DELAMINA Y MUROS DE CARGA</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Un nivel con altura máxima de seis metros (6m)	Q3.00 X M2
2	Un nivel con altura mayor de seis metros (6m)	Q4.00 X M2
3	Dos o más niveles	Q6.00 X M2 POR NIVEL

<b>URBANIZACIONES - INDUSTRIA</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Lotes hasta 1,000 m <sup>2</sup>	Q20.00 x M2
2	Lote mayor de 1,000 m <sup>2</sup>	Q 25.00 x M2

<b>DEMOLICIONES</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Demolición (viviendas)	Q1.00 x M2
2	Demolición (comercios, industrias)	Q5.00 x M2

<b>EXCAVACIONES</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Excavación (viviendas)	Q1.00 x M3
2	Excavación (comercios, industrias)	Q4.00 x M3

<b>AMPLIACIONES</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Comerciales	Q3.00 x M2
2	Vivienda	Q2.00 x M2

<b>TRABAJOS DE OBRA EXTERIOR</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Para fundición de pavimentos de concreto, trabajos de asfalto, estacionamientos privados sin cubierta	Q 5.00 x M2

<b>MOVIMIENTO DE TIERRA RELLENO Y PLATAFORMAS</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Todo tipo de movimiento de tierra relleno y plataformas	Q6.50 x M2

<b>CAMBIO DE USO</b>		
No.	DESCRIPCION	COSTO
1	Cambio de uso	Se considera un 10% del costo del proyecto

<b>REMODELACIÓN</b>		
No.	DESCRIPCION	COSTO
1	Remodelación	Se considera un 10% del costo del proyecto

<b>CENTROS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Centros recreativos y deportivos	Q5.00 x M2

<b>PARQUES Y PLAZAS</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Parques y plazas	Q3.50 x M2

<b>EDIFICIOS ESCOLARES</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Edificios escolares	Q3.50 x M2

<b>GASOLINERAS</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD

1	Gasolineras	Q30 x M2
---	-------------	----------

<b>GARITAS</b>		
No.	DESCRIPCION	COSTO
1	Garitas	Q200

<b>SALON DE USOS MULTIPLES</b>		
No.	DESCRIPCION	COSTO
1	Salón de usos múltiples menores a 400m2	Q1,500.00

<b>SALON DE USOS MULTIPLES</b>		
No.	DESCRIPCION	COSTO
1	Salón de usos múltiples mayores a 400m2	Q3,000.00

<b>INSTALACIONES DE TORRE O CUALQUIER INFRAESTRUCTURA PARA TRANSMISIÓN INALÁMBRICA DE DATOS Y TELEFONIA</b>		
No.	DESCRIPCION	COSTO
1	Tasa por torre o cualquier infraestructura	Q 50,000.00 a Q80,000.00

<b>COLOCACION DE POSTES PARA DISTRIBUCIÓN</b>		
No.	DESCRIPCION	COSTO
1	Tasa por poste	Q100.00

<b>PISCINAS</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Piscinas	Q6.50 x M2

<b>PERFORACIÓN DE POZOS MECANICOS PARA AGUA</b>		
No.	DESCRIPCION	COSTO
1	Perforación de pozos mecánicos para agua	Q 5,000.00

<b>CISTERNAS</b>		
No.	DESCRIPCION	COSTO
1	Cisternas	Q600.00

<b>PORTONES PARA GARITAS</b>		
No.	DESCRIPCION	COSTO
1	Portones para garitas	Q200.00

<b>OTRAS ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS</b>		
No.	DESCRIPCION	COSTO
1	Levantado de ladrillo menor a 60m2	Q100.00
2	Levantado de block menor a 60m2	Q100.00
3	Cubierta de lámina menor a 60m2	Q75.00
4	Cubierta de Concreto menor a 60m2	Q200.00
5	Cubierta de lámina a lámina menor a 60m2	Q100.00
6	Levantado de muro (muros perimetral) mayores a 60m2	Q2.50 x mt2

<b>ESTACIONAMIENTOS CON CUBIERTA DE LAMINA</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Estacionamientos con cubierta de lamina	Q3.00 X M2

<b>ESTACIONAMIENTOS CON CUBIERTA DE LOSA</b>		
No.	DESCRIPCION	UNIDAD
1	Estacionamientos con cubierta de losa	Q4.00 X M2

Otros costos que no se encuentren en la tabla anterior, serán establecidos por el Concejo Municipal a solicitud de JAM quien recepciona la solicitud del interesado.

## **CAPÍTULO VI MULTAS**

### **Artículo 42. Tabla de Multas.**

Las multas serán aplicadas por el Juez de Asuntos Municipales, de acuerdo con el costo de la obra y la magnitud de la infracción.

COSTO DE LA OBRA	SE APLICARÁ UNA MULTA DE (Q)
Q0.00 A A10,000.00	Q200.00 A Q300.00
Q 10,001.00 a Q 20,000.00	Q 301.00 a Q 600.00
Q 20,001.00 a Q 30,000.00	Q 601.00 a Q 700.00
Q 30,001.00 a Q 40,000.00	Q 701.00 a Q 800.00
Q 40,001.00 a Q 50,000.00	Q 801.00 a Q 900.00
Q 50,001.00 a Q 60,000.00	Q 901.00 a Q 1,000.00
Q 60,001.00 a Q 70,000.00	Q 1,001.00 a Q 1,100.00
Q 70,001.00 a Q 80,000.00	Q 1,101.00 a Q 1,200.00
Q 80,001.00 a Q 90,000.00	Q 1,201.00 a Q 1,300.00
Q 90,001.00 a Q 100,000.00	Q 1,301.00 a Q 1,400.00
Q 100,001.00 en adelante	1.50% sobre el costo de la obra

## **CAPITULO VII NORMAS MINIMAS DE DISEÑO**

### **Artículo 43. Normas Mínimas.**

De conformidad con el Artículo 527 del Código Civil, queda terminantemente prohibido abrir ventanas o balcones en las edificaciones que tengan 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 más saliente de la ventana o balcón y el plano vertical de la colindancia entre los dos predios o la alineación municipal.

a) Al frente: La distancia de alineación que fije la DMP de acuerdo al sector y tipo de edificación.

Al fondo y a los lados: En la forma siguiente: <b>NIVEL</b>	<b>TIPO DE VENTANAS</b>	<b>DISTANCIA MÍNIMA (METROS)</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
1	Dintel	2.50	Para ventilación Baños y cocinas. A nivel de piso terminado.
1	Sillar	1.50	
2	Dintel	3.00	
2	Sillar	2.50	

**Artículo 44. Dimensiones y Superficies.**

Para edificaciones residenciales se establecen las siguientes dimensiones y superficies libres mínimas:

<b>No</b>	<b>AMBIENTE</b>	<b>ÁREA MÍNIMA (METROS<sup>2</sup>)</b>	<b>ANCHO MÍNIMO (METROS)</b>	<b>LARGO MÍNIMO (METROS)</b>
1	Sala-Comedor	12.00	4.00	3.00
2	Dormitorio	12.25	3.50	3.50
3	Baño	3	1.50	2.00
4	Cocina	4.50	2.5	1.80
5	Dormitorio de Servicio	6.25	2.50	2.50
6	Baño de Servicio	2.25	1.50	1.5
7	Pasillos	Variable	1.00	Variable
8	Patio Interior (Vivienda 1 y 2 Niveles)	6.00	3.00	2.00
9	Patios Interiores (Vivienda Mayor 2 Niveles)	Agregar 3.00 metros cuadrados por cada nivel		

**Artículo 45. Cumplimientos.**

Todos los ambientes de las edificaciones para viviendas deben estar dotados de iluminación y ventilación natural. En caso contrario y de acuerdo al uso a que se destine la edificación, queda a criterio de la DMP y Juzgado de Asuntos Municipales, aceptar otro tipo.

**Artículo 46. Restricciones.**

Los edificios de 1 o más niveles para uso comercial tendrán un uso restringido, de acuerdo a su tipo y localización. La DMP establece cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

- a) Cuando una misma edificación tenga uso residencial y comercial las condiciones de iluminación y ventilación deben ser naturales.
- b) Los locales destinados a comercios 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. La iluminación y ventilación deben ser naturales.

- d) Según la magnitud de la edificación y según lo establezca la Dirección Municipal de Planificación, deberán de incluir sistemas de protección contra incendio y rutas de evacuación de emergencia.

#### **Artículo 47. Actividades.**

Todo proyecto que de una u otra forma entre sus actividades 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 sentido, la Municipalidad de San Andrés Itzapa se reserva el derecho de autorizar o no, esas edificaciones.

#### **Artículo 48. Prohibiciones.**

No es permitido introducir drenajes o cualquier tipo de sistema de agua pluvial, y potable dentro de un predio vecino.

#### **Artículo 49. Paso de Tubería de Agua Potable.**

Cuando el paso de tubería de agua potable o drenaje público sea necesario dirigirlo por terrenos de propiedad privada, el dueño del terreno deberá acceder a la construcción del sistema siempre y cuando no se dañe alguna construcción existente.

#### **Artículo 50. Estudios Preliminares.**

Estudios preliminares y datos tomados de los reglamentos establecidos por AGIES para viviendas unifamiliares y multifamiliares, se establecen los siguientes requisitos estructurales:

#### **Artículo 51. Parámetros Mínimos.**

El cimiento corrido para viviendas de un nivel techo de lámina deberá cumplir con los siguientes parámetros mínimos:

Peralte: quince centímetros (15cm); Ancho: treinta centímetros (30cm);

Refuerzo: 3 varillas No. 3/8 corridas más eslabones No. ¼ a cada veintecentímetros (20cm).

#### **Artículo 52. Parámetros Mínimos Un Nivel**

El cimiento corrido para viviendas de un nivel con losa aligerada o fundida deberá cumplir con los siguientes parámetros mínimos:

Peralte: quince centímetros (15cm), Ancho: cuarenta centímetros (40cm);

Refuerzo: 3 varillas No. 3/8 corridas más eslabones No. ¼ a cada quincecentímetros (15cm).

#### **Artículo 53. Parámetros Mínimos Dos Niveles**

El cimiento corrido para viviendas de dos niveles con losa de concreto deberá cumplir con los siguientes parámetros mínimos:

Peralte: veinte centímetros (20cm),

Ancho: cuarenta y cinco centímetros (45cm);

Refuerzo: 3 varillas No. 1/2 corridas más bastones No. 3/8 a cada veintecentímetros (20cm).

#### **Artículo 54. Zapatas**

Las zapatas para viviendas de un nivel deberán cumplir con los siguientes parámetros mínimos:

Peralte: veinte centímetros (20cm);

Sección mínima: cuarenta centímetros por cuarenta centímetros (40cm x40cm);

Refuerzo: varillas No. 3/8 en ambos sentidos.

#### **Artículo 55. Zapatas dos niveles.**

Las zapatas para viviendas de dos niveles deberán cumplir con los siguientes parámetros mínimos:

Peralte: veinte y cinco centímetros (25cm);

Sección mínima: sesenta centímetros por sesenta centímetros (60cm x60cm);

Refuerzo: varillas No. 3/8 o 1/2 en ambos sentidos según sea el caso.

**Artículo 56. Soleras de Humedad.**

Las soleras de humedad, intermedias y finales con diseño estructural deblock en U deberán cumplir con los siguientes parámetros mínimos:

Refuerzo: 2 varillas longitudinales corridas No. 3/8 más eslabones No. ¼ acada quince centímetros (15cm).

**Artículo 57. Soleras de Humedad.**

Las soleras de humedad, intermedias y finales deberán cumplir con lossiguientes parámetros mínimos:

Secciones mínimas: quince centímetros por quince centímetros (15cm x15cm);

Refuerzo longitudinal: varillas No. 3/8 más estribos No. ¼ a cada veintecentímetros (20cm).

**Artículo 58. Columnas Principales.**

Las columnas principales tipo 1 o tipo A, deberán cumplir con los siguientesparámetros mínimos:

Sección mínima: quince centímetros por quince centímetros (15cm x 15cm); Refuerzo longitudinal: varillas No. 3/8 más estribos No. ¼ a cada quince centímetros (15cm) para viviendas de 1 nivel.

Para viviendas de 2 niveles utilizar un refuerzo longitudinal: varillas No. 1/2 más estribos No. 3/8 a cada quince centímetros (15cm)

**Artículo 59. Columnas Secundarias.**

Las columnas secundarias tipo 2 o tipo B, deberán cumplir con los siguientes parámetros mínimos:

Sección mínima: quince centímetros por quince centímetros (15cm x 15cm); Refuerzo longitudinal: varillas No. 3/8 más estribos No. ¼ a cada veinte centímetros (20cm). Para viviendas de 1 o más niveles.

**Artículo 60. Columnas Tipo 3**

Las columnas tipo 3 o tipo C o mochetas, deberán cumplir con los siguientesparámetros mínimos:

Sección mínima: diez centímetros por quince centímetros (10cm x 15cm); Refuerzo longitudinal: varillas No. 3/8 más eslabones No. ¼ a cada veintecentímetros (20cm). Para viviendas de 1 o más niveles.

**Artículo 61. Otros Tipos de columnas.**

Otros tipos de columnas o elementos estructurales serán analizados y autorizados según sea el caso por el Departamento de Ordenamiento territorial.

**Artículo 62. Diseño.**

Las edificaciones que no constituyen cargas máximas en su diseño pueden ser construidas con mampostería reforzada (sistemas de pines), con pines No. 3/8 a cada ochenta centímetros (80cm) para block de mampostería, ysesenta centímetros para levantado de ladrillo tubular.

**Artículo 63. Tipos de Protección.**

Toda obra que así lo amerite, el constructor está obligado a colocar andamios, vallas y todo tipo de protección que garantice la seguridad, saludy 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 64. Índice Ocupacional y de Construcción Residenciales.**

Para lotes residenciales se consideran los siguientes índices de ocupación (I.O.) e índices de construcción (I.C.):

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
Vivienda de 1 Nivel	0.50	0.90
Vivienda de 2 Niveles o más	0.50	1.30

**Artículo 65. Índice Ocupacional y de Construcción no Residenciales.** Para lotes no residenciales se consideran los siguientes índices de ocupación e índices de construcción:

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
Comercial de 1 Nivel	0.50	1.00
Comercial de 2 Niveles o más	0.50	1.50
Industrial de 1 Nivel	0.90	1.00
Industrial de 2 Niveles o más	0.90	1.50

## CAPITULO VIII DISPOSICIONES DE ORNATO.

### **Artículo 66. Prohibiciones.**

Se prohíbe arrojar, colocar o mantener basura y desechos de todo tipo en los lechos de los zanjones y tragantes.

### **Artículo 67. Prohibiciones.**

Se prohíbe entorpecer de cualquier forma el libre curso de las aguas.

### **Artículo 68. Obligaciones.**

Todo predio que no cuente con una construcción deberá de estar circulado con muros de block, madera, malla o alambre con una altura mínima de dos metros, para evitar focos de contaminación en la población queda bajo la responsabilidad y obligación del propietario el mantenimiento y limpieza adecuada.

### **Artículo 69. Vía Pública.**

El Juzgado de Asuntos Municipales, con el apoyo de la Policía Municipal, procederá a retirar toda clase de vehículos que se encuentren en la vía pública en calidad de abandono o estacionamiento permanente que obstruya el libre tránsito vehicular y peatonal.

Queda prohibida la utilización de la vía pública y por ende la obstrucción de esta, para la utilización de trabajos permanentes de mecánica, herrería, lavado de automotores, carpintería y otras actividades comerciales que pongan en peligro la integridad de los peatones por la obstrucción de la vía pública.

No se permitirá la colocación de avisos u otro obstáculo en áreas destinadas a aceras públicas, al ser verificado tal extremo el JAM ordenará su retiro y en su caso la sanción correspondiente.

### **Artículo 70. Mantenimiento.**

La Municipalidad velará por el buen mantenimiento, cuidado y limpieza de calles, parques, áreas verdes, monumentos, fuentes y áreas de tipo público por lo que todo el vecindario deberá prestar su colaboración para que dichas actividades se realicen adecuadamente. Al respecto, queda terminantemente prohibido arrojar basura o cualquier tipo de desecho en las áreas descritas, así como ensuciar, pintar o colocar objetos o mantas en las mismas, de tales acciones serán sancionadas las personas responsables. La municipalidad se reserva el derecho de poder retirar todo tipo de publicidad colocada en las áreas descritas anteriormente.

### **Artículo 71. Obligaciones.**

- A. Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banquetta que circunde el frente de su propiedad, tomando en cuenta lo indicado en este Reglamento en relación a la alineación y ancho mínimo de la banquetta. De no ser así, la Municipalidad procederá a construir las aceras, cargando a cuenta del vecino el valor de los trabajos realizados.
- b. 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.

## CAPITULO IX DISPOSICIONES URBANISTICAS

#### **Artículo 72. Ordenamiento.**

Únicamente la municipalidad de San Andrés Itzapa, puede efectuar el ordenamiento urbano en cuanto a la determinación de alineación, líneas de fachadas, gabaritos permisibles, ochavos, rasantes en todas las áreas peatonales o vehiculares de uso público.

#### **Artículo 73. Estudios.**

La municipalidad a través de la DMP y Juzgado de Asuntos Municipales, hará los estudios necesarios de modo que en las zonas urbanas que así se establezca, la línea de fachada deberá estar alejada de la alineación municipal una distancia que se fijará según el sector de que se trate y las necesidades de proveer áreas para jardinería, estacionamiento ocasional de vehículos, evacuaciones de edificaciones públicas, ensanchamiento futuro de calles y avenidas etc.

#### **Artículo 74. Línea de Fachada.**

De ningún modo la edificación deberá salir de la línea de fachada fijada por la DMP, salvo en los casos que la línea de fachada y gabarito permisible coincidan con la alineación municipal y las edificaciones cubran totalmente el frente de las manzanas. En estos casos la altura máxima de la fachada en las edificaciones se deduce en el o la forma siguiente:

- a) En calles cuyo ancho sea igual a 6.00 metros de alineación, la altura máxima de la fachada será de 10.00 metros.
- b) En calles cuyo ancho sea mayor de a los 6.00 metros de alineación, la altura máxima de la fachada se definirá en base a la fórmula  $A = 1.5 B + 5$  en donde: A= Altura de la fachada, B= Ancho de la Calle, A Y B deben expresarse en metros lineales.
- c) En predios de esquina donde se presente un cruce de vías con diferente ancho, la altura máxima de la fachada se definirá en base a la vía de ancho mayor, continuando hacia la vía de ancho menor, a una distancia igual al ancho de ésta última.

#### **Artículo 75. Marquesinas.**

Del mismo modo cuando la línea de fachada coincida con la alineación Municipal, no se permitirán salientes a partir de esta última, mayores al 5% del ancho de la acera ni mayores de 10 centímetros. Se exceptúan las marquesinas, las cuales se permiten una por edificación, siempre y cuando tengan un ancho máximo que las separe 80 centímetros de la línea exterior de la acera y construida a una altura no menor de 3.00 metros lineales sobre el nivel de la acera, no permitiéndose en ningún caso de marquesina o aleroque viertan agua pluvial sobre la acera o vía pública.

Se prohíbe la construcción o instalación de marquesinas, balcones, gradas que conduzcan a otro nivel de la propiedad, que se encuentren en la vía pública.

Se considerará invasión a la vía pública, las construcciones que se realicen fuera de la alineación definida por la Municipalidad, por lo que se deberá demoler la parte que se construya fuera de tal alineación en el plazo que el JAM señale en cada caso, para tal efecto.

#### **Artículo 76. Área Propia.**

Toda edificación de uso público, Industrial, comercial o agropecuario, que se construya o modifique y que así lo amerite, deberá contar con área propia destinada exclusivamente a estacionamiento vehicular de los usuarios. Dicha área de estacionamiento deberá estar dentro de los linderos del terreno definidos por la alineación municipal.

Queda a cargo de la DMP determinar el número mínimo de plazas de parqueo para el predio a estudiar. Quedando terminantemente prohibido el parqueo de vehículos en la vía pública, que puedan obstruir el tránsito de vehículos que circulan en el lugar y el paso peatonal.

#### **Artículo 77. Área Destinada.**

Toda edificación de uso público, industrial, comercial o agropecuario que no cuente con un área destinada exclusivamente a estacionamientos de vehículos, deberá cancelar a la Tesorería Municipal, una tasa municipal mensual por falta del mismo, la cual será acordada por el Concejo Municipal. La municipalidad

tiene la potestad de autorizar o no el estacionamiento de vehículos en áreas de circulación, cuando circunstancias como limitaciones de ancho de calles, flujo peatonal o vehicular, horas pico etc., aconsejen la conveniencia o inconveniencia respectiva. Así mismo, queda terminantemente prohibido usar cualquier espacio público, ya sean en calles, avenidas, accesos, parques, plazas, etc., para reparar o estacionar vehículos de cualquier tipo.

#### **Artículo 78. Alineación Municipal**

Las edificaciones cuya línea de fachada coincida con la alineación municipal y además estén ubicadas en esquina, deberán ser construidas dejando una ochavo libre en todos los pisos de la edificación, la cual no podrá ser menor de 2.50 metros de radio para vías menores de 6 metros y no podrá ser menos de 5.00 metros de radio para vías mayores de 6 metros.

#### **Artículo 79. Efectos.**

Para los efectos de este Reglamento y a partir de que entre en vigencia, se establece como gabarito permisible mínimo para calles y avenidas nuevas el siguiente: 12 metros lineales, incluidos aceras.

#### **Artículo 80. Efectos de ancho de aceras.**

Para los efectos de este reglamento se establece un ancho mínimo de aceras en calles y avenidas de 0.90 metro lineal. La DMP y Juzgado de Asuntos Municipales podrán definir los anchos de acera en cada zona, sin disminuir el mínimo. Las aceras serán definidas por la altura al bordillo correspondiente, con una pendiente, ascendente del 1% hacia el límite de la alineación de la propiedad.

#### **Artículo 81. Línea Rasantes.**

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 3% hasta la línea del bordillo.

#### **Artículo 82. Altura Bordillos**

La altura del bordillo en las aceras será de 15 centímetros medidos sobre la elevación del punto más bajo de la sección transversal de la calle o avenida. En el sentido longitudinal deberá seguir la pendiente dada por la línea de rasante. En el caso de las rampas para accesos vehiculares, la altura del bordillo será de 5 centímetros y el ancho de la rampa será igual al ancho del acceso, debiéndose formar hacia los lados de la acera "pañuelos" con pendiente ascensional de 10% para evitar gradas de corte brusco en el caminamiento peatonal.

#### **Artículo 83. Alineación Municipal.**

Toda edificación que se construya fuera de la alineación municipal definida en este Reglamento, después de entrado en vigor el mismo, será considerada 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 el Juzgado de asuntos municipales.

#### **Artículo 84. Obligación de Dotación de Servicios.**

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 plan, en el que se detalle la forma de introducción y funcionamiento de cada servicio. Dicho plan 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 85. Autorización**

Toda urbanización deberá ser autorizada por el Concejo Municipal, previo dictamen favorable del Departamento y de la Comisión, los que deberán estar apegados a los requerimientos técnicos mínimos contenidos en este Reglamento y de acuerdo con las leyes vigentes en el país. Autorizada la urbanización, el Departamento emitirá la Autorización de Obra correspondiente.

#### **Artículo 86. Requisitos.**

Toda solicitud para proyecto de urbanización, deberá adjuntar lo siguiente:

Localización del proyecto en relación a la cabecera municipal, marcando las vías de acceso.

1. Solicitud dirigida al honorable Concejo Municipal

2. Localización del proyecto en relación a la cabecera municipal, marcando las vías de acceso.
3. Memoria descriptiva del proyecto detallando número de lotes, descripción del sistema de agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución; descripción del sistema de drenajes pluviales, generales y conexiones domiciliarias; electricidad, alumbrado público y domiciliario, descripción del tratamiento y/o manejo de desechos sólidos con estudio ambientales respectivos, canalización telefónica especificaciones técnicas de la estructura de pavimento (asfalto o concreto) de calles.
4. Certificación donde conste historial completo de las fincas a urbanizar, extendida por el Registro General de la Propiedad, emitida hace menos de tres meses, cuando las fincas a urbanizar carezcan de inscripción registral se debe contar con título justo que acredite la legítima posesión.
5. Solvencia municipal del solicitante y del bien inmueble objeto de la solicitud
6. Fotocopia del boleto de ornato del propietario y profesional (es) que ejecutan el proyecto.
7. Fotocopia del DPI del solicitante.
8. Copia simple legalizada de la escritura pública, en la que conste el destino de todas las áreas comunes: aplica para proyectos de urbanizaciones en régimen de copropiedad.
9. Planos de:
  - a. Localización del proyecto en relación a la cabecera municipal, marcando las vías de acceso.
  - b. Topográfico con sus ángulos y distancias.
  - c. Distribución y numeración de lotes, plano de desmembración: indicando fracciones a desmembrar dentro de la finca matriz y servidumbres de paso si las hubiere.
  - d. Plano de registro: individual por cada fracción a desmembrar, así como del resto de la finca matriz
  - e. Curvas a nivel
  - f. Plano general de lotes, calles, áreas verdes, escolar, deportiva, forestal y de servicios de aguas residuales.
  - g. Planta de distribución de agua potable.
  - h. Localización y descripción del pozo, bomba y tanque del agua potable, así como la red de distribución.
  - i. Drenaje sanitario, conexiones domiciliarias y diseño de la planta de tratamiento de aguas residuales.
  - j. Drenaje pluvial indicando su desfogue y planta de tratamiento.
  - k. Planta de energía eléctrica (fuerza e iluminación).
  - l. Planta y perfil longitudinal de cada calle y gabaritos de sección transversal de calles, indicando el espesor del pavimento de calles.
  - m. Plano de uso del suelo indicando: Área verde (10% del área total), área de reforestación (10% del área total), área escolar (5% del área de lotes), área deportiva (5% del área de lotes).
  - n. Plano de instalaciones especiales: salidas de emergencia, ubicación de extintores, otros que considere necesarios.
10. El instrumento de evaluación ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y la resolución favorable final de dicho Ministerio.
11. Resolución favorable del ministerio de energía y minas -MEM- aplica para proyectos en los que se realicen actividades masivas de excavación, procesamiento o depósito de materiales y actividades de almacenamiento de sustancias tóxicas, combustibles o peligrosas para remoción de tanques cisternas en gasolineras, debe presentar copia del aviso que realizó a la dirección general de hidrocarburos sobre el cese de las operaciones para la comercialización de productos petroleros (decreto 109-97 artículo 33).
12. Medidas de mitigación a implementar para los impactos negativos a colindancias y vía pública: aplica para proyectos de urbanización, movimiento de tierra y obras mayores deberá estar firmada por el propietario del inmueble y por el profesional responsable del proyecto.
13. Estudio de suelos firmado por Ingeniero Civil u otro profesional que acredite la especialidad en el tema y que garantice la capacidad de soporte del suelo, que certifique la factibilidad del proyecto
14. Dictamen favorable de habitabilidad y de riesgos, emitida por la CONRED
15. Autorización del Instituto Nacional de Bosques-Plan de manejo forestal si corresponde
16. Reglamento interno y normas de convivencia
17. Si una solicitud detalla que en la obra se usará o almacenará tanques de propano o combustibles, será necesario un aval del Ministerio de Energía y Minas y de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres.
18. Resolución del Instituto de Antropología e Historia (IDAEH), cuando sea el caso.
19. Garantía del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleva la ejecución del proyecto.
20. Garantía del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleva la ejecución del proyecto.

21. Fianza de conservación de obra.
22. Fianza de cumplimiento de obra.
23. Cualquier otra que el proyecto de urbanización requiera por sus características particulares.

De todo documento se presentarán dos copias, en cartapacios plenamente identificados.

#### **Artículo 87. Obligaciones.**

Todo propietario de una construcción está obligado a instalar en su inmueble la conexión al sistema de drenaje, donde exista red municipal. Encaso que no se encuentre construida la conexión domiciliar en el inmueble, se deberá solicitar a la Municipalidad a nombre del propietario.

#### **Artículo 88. Prohibiciones.**

Cuando no exista red de drenaje municipal a menos de cien metros de la edificación, las aguas servidas deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas, pozos o campos de absorción. En todo caso queda terminantemente prohibido bajo pena de sanción, el verter aguas servidas o sanitarias a la vía pública o a los lechos de los zanjones aun cuando crucen la propiedad.

#### **Artículo. 89. Obligaciones.**

El agua pluvial proveniente de los techos y otras áreas de la edificación, deberán evacuarlas a la calle mediante tubería que deberá ser colocada bajola banqueta. El agua pluvial no podrá evacuarse por ningún motivo, a terrenos vecinos.

#### **Artículo. 90. Requisitos.**

Las conexiones domiciliarias para aguas negras deben cumplir con los requisitos siguientes:

- a) Candela: profundidad de 1.00m, Se recomienda diámetro de 12".
- b) Tubería para acometida: de 4" a 6" de diámetro.

#### **Artículo. 91. Acometida Eléctrica.**

La acometida eléctrica no debe afectar el derecho de vía, ni edificaciones vecinas. Las demás disposiciones estarán regidas por la Empresa Eléctrica.

#### **Artículo 92. Bases de Ley.**

Este reglamento se basará en la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto Numero 1427.

## **CAPITULO X DE LAS URBANIZACIONES**

#### **Artículo 93. Clasificación.**

Las Urbanizaciones, de acuerdo al uso y características se clasifican en:

- a) RESIDENCIALES: Aquellas cuyos lotes se destinan a viviendas.
- b) NO RESIDENCIALES: Aquellas cuyos lotes se destinan a usos distintos al descrito en el inciso a.
- c) MIXTO: Aquellos que destinen una cantidad de lotes para viviendas y otra cantidad de lotes para otro uso siempre que sean compatibles en un área residencial.

#### **Artículo 94 Disposiciones.**

Todo proyecto de urbanización no residencial deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio. Deberá contar como mínimo con los siguientes requerimientos y servicios:

Áreas Verdes 5% del área total de las fincas a urbanizar.

- 1) Redes de energía eléctrica, agua potable, teléfonos, sistema de drenaje y descarga de aguas residuales.
- 2) Alumbrado público en vialidades y banquetas.
- 3) Carriles de aceleración y desaceleración y/o camino de acceso y salida a la urbanización.
- 4) Nomenclatura en calles de acuerdo a la asignación del departamento municipal respectivo.
- 5) Calles pavimentadas de concreto asfáltico o concreto hidráulico.
- 6) Área de estacionamiento dentro de las fincas a urbanizar, para el personal, clientes y visitantes.
- 7) Áreas de carga y descarga dentro de las fincas a urbanizar.
- 8) Reglamento interno.

- 9) Áreas de protección para evitar cualquier impacto negativo, a las áreas colindantes y otras que sean requeridas por la Municipalidad.
- 10) Cumplir con los requerimientos relacionados a alineaciones municipales, derecho de vía y otras que sean aplicables.
- 11) Estudio de suelos y dictamen del profesional especialista que certifique la factibilidad del proyecto.
- 12) Que cumpla con las condiciones establecidas en el Manual Técnico de Accesibilidad del Consejo Nacional para la Atención de Personas con Discapacidad.
- 13) Y los avales o licencias siguientes:
  - i) De impacto ambiental
  - ii) De salud
  - iii) De la CONRED
  - iv) De la Dirección de Caminos, cuando fuere aplicable
- 14) De la Dirección Municipal de Planificación, cuando fuere aplicable y otros requeridos por leyes y reglamentos que le apliquen.

#### **Artículo 95. Disposiciones Legales.**

Todo proyecto de urbanización deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio. No se permitirá urbanizar cuando el mismo se localice a una distancia menor a cien metros de cualquier lugar que se constituya en un riesgo para los adquirentes, hasta tanto no se realicen las obras adecuadas para su mitigación.

#### **Artículo 96. Área Superficial.**

El área superficial mínima para la desmembración de lotes de terreno será de setenta y cinco metros cuadrados, con un frente mínimo de cinco metros con diez centímetros. Casos especiales serán evaluados por el Concejo Municipal. El adquirente de la fracción a desmembrar deberá comprometerse por escrito a realizar instalación de servicios básicos si en caso no se contara con ellos al momento de ingresar el expediente. Los requisitos para la presentación de expedientes de desmembración se encuentran establecidos en el formulario que proporciona el Departamento.

#### **Artículo 97. Condiciones.**

Para urbanizaciones que no tengan frente hacia la vía pública reconocida por la Municipalidad, deberán establecerse las nuevas vías públicas dentro del predio a urbanizarse, siempre y cuando se cumpla con todas y cada una de las condiciones que establece este Reglamento. El propietario del predio está obligado a dotar de servicios de distribución de agua potable y energía eléctrica, construcción de bordillos, drenajes, pavimentación de calles y aceras, ductos para red telefónica y ductos secos, entre otros.

#### **Artículo 98. Requisitos.**

El propietario de los predios a urbanizar, deberá entregar a la municipalidad las áreas siguientes:

- a. Calles, avenidas y pasos peatonales.
- b. Áreas verdes.
- c. Áreas de reforestación.
- d. Área de planta de tratamiento y pozos de absorción.
- e. Pozo de agua potable.

Previo a la emisión de la Autorización de Obra, el propietario deberá comprometerse por escrito a trasladar dentro de un plazo no mayor de tres meses a partir de la fecha de finalización de las obras o del vencimiento de la licencia, las áreas antes mencionadas a las entidades que correspondan. Dichas áreas deberán estar libres de gravámenes, anotaciones y limitaciones al momento de su entrega. Si el propietario no entrega las áreas con la dotación de los servicios a los que está obligado, se le impondrán las sanciones correspondientes y la Municipalidad podrá ejecutar la fianza que regula el artículo 148 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República. El incumplimiento en la entrega dará lugar a las sanciones de ley y la Municipalidad podrá procurar su recuperación ante los tribunales correspondientes. Se exceptúa del cumplimiento de la entrega de áreas a los proyectos bajo el régimen de condominio.

#### **Artículo 100. Área de Retorno.**

Las calles y avenidas de todo Parcelamiento deberán de realizarse conforme las calles y avenidas ya trazadas en el sector donde se ejecutará la nueva lotificación a efecto de que tengan continuidad. Cada calle y avenida deberá contar con áreas de retorno establecidas en este Reglamento.

#### **Artículo 101. Firma de Planos**

Los planos y memoria descriptiva del proyecto de urbanización al ser autorizados por el Concejo Municipal deberán ser firmados y sellados por la DMP.

#### **Artículo 102. Composición Familiar.**

Tomándose como base el factor de la composición familiar de 5, la densidad máxima en relación al área del proyecto será de 300 habitantes por hectárea. Dicho dato permitirá obtener la cantidad máxima de lotes o viviendas en una urbanización de la siguiente forma:  $300 \text{ hab.} \times \text{Cantidad de hectáreas a urbanizar} = \text{Cantidad máxima de lotes o viviendas}$  Factor 5

#### **Artículo 103. Equipamiento.**

El equipamiento urbano se divide por razones de escala poblacional y tipo de urbanización en áreas de equipamiento básico y áreas de equipamiento complementario. Todos los tipos de urbanización están obligados a proveer áreas de terreno adecuadas para ubicar el equipamiento urbano de conformidad con su área o dimensión y volumen de población. Las áreas que se destinen a los equipamientos no podrán ser cambiadas de uso ni de localización sin autorización de la municipalidad.

#### **Artículo 104. Área de Cesión.**

Todo proyecto de urbanización, deberá contar con las áreas de cesión o de reserva que por ley, decreto o disposición legal, deban ser reservadas o cedidas a las diferentes instituciones de servicio público del Estado y definidas en este Reglamento, como equipamiento básico, siendo estas:

- a) Área escolar 5% del área total de lotes.
- b) Área deportiva 5% del área total de lotes.
- c) Área verde 10% del área total de la(s) finca(s) a urbanizar.
- d) Área de reforestación 10% del área total de la(s) finca(s) a urbanizar.

En lo que respecta al área deportiva, deberá observarse lo dispuesto en el artículo 211 del Decreto 76-97 del Congreso de la República. En los casos de urbanizaciones bajo el régimen de condominio, únicamente se contemplará como equipamiento básico, 10% del área total de las fincas a urbanizar, como área verde. Para dichos proyectos no aplica el área deportiva, área escolar ni área de reforestación.

#### **Artículo 105. Áreas Verdes y de Reforestación.**

En caso de urbanizaciones que no estén sujetas al régimen de condominio, las áreas verdes y de reforestación serán cedidas a título gratuito a la municipalidad de San Andrés Itzapa, quien velará porque dichas áreas se desarrollen de acuerdo a la función para la que fueron destinadas. Las áreas deportivas y escolares, aunque sean inscritas a nombre de las instituciones del Estado encargadas de su desarrollo, la municipalidad de San Andrés Itzapa, velará porque dichas áreas correspondan al uso para el que fueron destinadas.

#### **Artículo 106. Áreas Verdes.**

Las áreas verdes para proyectos de urbanización en general deberán cumplir con el 10% del área total de la finca a urbanizar, dichas áreas no podrán pasar a formar parte de las áreas de uso privado. Dicha área podrá dividirse hasta tres partes, las cuales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Área mínima equivalente a un tercio del área verde total (En cada una de las partes).
- b. Las partes deberán guardar entre si una proporción mayor o igual a 1:2 (el lado menor es igual a la mitad del lado mayor).

Casos especiales serán evaluados por la Comisión y aprobados por el Concejo Municipal. La ubicación de las áreas verdes y deportivas, deben ser de tal forma que permita el acceso y el uso a todos los habitantes de la urbanización y deberá contar con infraestructura básica que garantice un uso recreativo y de esparcimiento. No forman parte de las áreas que se contabilizarán como áreas verdes las siguientes: Camellones centrales, arriates, áreas en banquetas y todas aquellas que a criterio del Departamento, no puedan

desarrollarse actividades de recreación y/o esparcimiento y que se encuentren susceptibles a formar parte de la propiedad de uso privado.

**Artículo 107. Área de Reforestación.**

El área de reforestación estará comprendida dentro de aquellas áreas cuya pendiente no permita el desarrollo urbanístico y por aquellas áreas verdes susceptibles de ser reforestadas; se considera dentro de las áreas de reforestación las áreas de protección que deban contemplarse por paso de vías colectoras, autopistas, y arterías, así como paseos, alamedas, las zonas de protección por instalación industrial, áreas colindantes a ríos, zanjones, quebradas entre otras y las zonas de separación de áreas especiales o peligrosas dentro de las urbanizaciones.

**Artículo 108. Plan Manejo forestal.**

El desarrollador y/o ejecutor del proyecto está obligado a presentar un plan de manejo forestal para el área definida como de reforestación dentro de toda la urbanización. Para lo cual deberá contar con el dictamen y la autorización de la institución competente. La municipalidad previa a la recepción del área velará por que se cumpla lo dispuesto en el presente artículo.

**Artículo 109. Espacios Abiertos.**

Se entenderá por plaza, los espacios abiertos conformados por el ensanchamiento de las vías peatonales, destinadas a actividades diversas de la comunidad, de uso exclusivamente peatonal y con carácter ornamental para la recreación pasiva y equipada para los usos requeridos.

**Artículo 110. Superficie de Lotes.**

La superficie de los lotes deberá ser de preferencia horizontal y plana. Cuando las condiciones topográficas del terreno no lo permitan, la pendiente máxima aceptable de los mismos, será del 6%. De preferencia el lote estará a un nivel superior al bordillo o a la acera; se aceptarán urbanizaciones con lotes que estén a un nivel inferior de la calle siempre y cuando puedan drenar sus aguas negras y pluviales a los colectores de la urbanización e implemente las medidas de protección.

**Artículo 111. Protección Técnica.**

Cuando la diferencia de nivel entre los lotes exceda de 0.60 metros, deberá preverse protección técnica, respaldada por un profesional (ingeniero civil o arquitecto), para lo cual deberá presentar la información respectiva, al Departamento previo a su autorización.

**Artículo 112. Áreas.**

En el caso de los proyectos, conformados por dos o más condominios que compartan los mismos servicios (red de agua potable, red de alcantarillado, conducción eléctrica, sistema de desfogue de aguas servidas entre otros) se contabilizará la sumatoria de las viviendas de cada uno de los condominios. Los desarrolladores de todo proyecto de urbanización deberán definir áreas susceptibles a contemplar usos mixtos (vivienda-comercio, vivienda- oficinas) y/o área comercial las cuales deberán cumplir en lo que aplique este Reglamento. Dichas áreas deberán normarse dentro del reglamento interno de cada urbanización.

**Artículo 113. Impacto Vial.**

Todo proyecto de urbanización, deberá unirse sin causar impacto negativo con el sistema vial en general del municipio y con aquel de las áreas adyacentes, para lo cual el propietario, desarrollador y/o ejecutor del proyecto deberá plantear a la municipalidad las propuestas y modificaciones respectivas, previo a su ejecución, para que las mismas sean analizadas y autorizadas por la dependencia municipal correspondiente. La municipalidad podrá requerir si existe impacto vial por el proyecto que ejecuten mejoras viales en área pública según dictamen de la entidad municipal correspondiente.

**Artículo 114. Ancho de Vías.**

El ancho de vías para todo proyecto de urbanización, está establecido en el presente Reglamento. En calles donde se contempla una sola vía, el gabarito podrá ser menor, para lo cual la Municipalidad analizará la propuesta presentada por el desarrollador, previa autorización del proyecto. Además, deberá tomarse en cuenta lo siguiente:

- a. Cuando en cualquier urbanización se proyecten vías vehiculares colindantes con barrancos, ríos o quebradas se debe considerar una zona de protección arboleda y paralela a la vía. Las dimensiones de esta área dependerán de la pendiente del talud, profundidad del barranco o quebrada y de la calidad

del suelo, en todo caso se exigirá al desarrollador y/o ejecutor que respalde la propuesta con la información técnica mínima que requiera la municipalidad y basado en otras leyes o normas que le sean aplicables. Así mismo deberá cumplir con las medidas de mitigación estructurales que minimicen la vulnerabilidad de dichas áreas.

- b. Al final de las avenidas o calles, dentro de una urbanización se deberá ubicar un área de retorno. Dichas áreas podrán ubicarse de forma de L, T o ser circular.

c) Casos especiales podrán ser analizados por el Departamento.

Estas áreas son única y exclusivamente para realizar maniobras, por lo que será prohibido utilizarlas como área de parqueo.

**Artículo 115. Intersecciones de Vías.**

Todas las intersecciones de vías vehiculares, deberán hacerse en sentido perpendicular, formando un ángulo de noventa grados. En casos especiales se aceptará hasta un ángulo mínimo de intersección de sesenta grados.

**Artículo 116. Intercepción de Vías.**

Cuando en una urbanización se intercepten dos vías deberá conservarse sin modificaciones la rasante de la vía de mayor importancia.

**Artículo 117. Ocho Correspondiente.**

Todo proyecto de urbanización deberá contemplar en lotes de esquina el ocho correspondiente, para lo cual deberá cumplir con lo establecido en el presente Reglamento.

## **CAPITULO XI INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Artículo 118. Infracciones.**

Además de lo dispuesto en otras partes del presente Reglamento serán sancionadas las siguientes infracciones:

- a. Iniciar cualquier trabajo en una obra sin obtener previamente la Autorización de Obra.
- b. Construir fuera de alineación.
- c. No devolver en tiempo las Autorizaciones de Obra vencidas.
- d. Negar el ingreso a una obra a los supervisores nombrados por la Municipalidad.
- e. No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados.
- f. No acatar la orden de suspensión de trabajos cuando ésta haya sido emitida por irregularidades observadas en los mismos.
- g. No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas.
- h. Ocupar o pretender ocupar una edificación para fines diferentes a los indicados en la solicitud de Autorización de Obra.
- i. Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en este Reglamento.
- j. Cualquier acción que a juicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros.
- k. Cualquier otra violación al presente Reglamento y demás leyes o Reglamentos que regulen los distintos aspectos relacionados con la construcción.

**Artículo 119. Sanciones.**

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 120. Multas.**

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.

**Artículo 121. Multas Impuestas.**

Las multas que hayan sido impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales, deberán hacerse efectivas en la Tesorería Municipal, en un plazo no mayor de 5 días contados a partir del día siguiente de haber sido notificado el responsable. En caso de incumplimiento se duplicará el monto de la multa pudiéndose requerir el pago por medio de la vía económico activa.

**Artículo 122. Suspensión.**

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 Municipal.

**Artículo 123. Costo de los Trabajos**

En caso de que la municipalidad tuviese que ejecutar en una obra algún trabajo complementario ocasionado por la omisión o descuido del propietario o constructor, además del costo del mismo, se impondrá una multa equivalente al cincuenta por ciento del costo de los trabajos.

**Artículo 124. Cumplimiento Aguas servidas.**

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 125. Sanciones.**

Las personas individuales o jurídicas que alteren el ornato del municipio serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.

**Artículo 126. Casos no Previstos.**

Los casos no previstos en el presente Reglamento serán resueltos por el Concejo Municipal.

**CAPITULO XII  
APROBACIÓN**

**Artículo 127. Vigencia.**

El presente reglamento entrara en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial El secretario Municipal Certifica que tiene a la vista las firmas legibles del Concejo Municipal.

Y para los efectos legales consiguientes.- (f) Ilegible Levin Dionel Sal Sal Alcalde. Están las firmas ilegibles que corresponden a los miembros del Concejo Municipal presente. - (f). Ilegible. Eliezer Esaú Ordóñez López, Secretario Municipal, están los sellos respectivos.

Y para remitir a donde corresponde, extendiendo, sello y firma la presente certificación. En el municipio de San Andrés Itzapa, Chimaltenango el 24 de Junio del año dos mil veintidós.

  
ELIEZER ESAÚ ORDÓÑEZ  
SECRETARIO MUNICIPAL

  
Vo.Bo.

  
LEVIN DIONEL SAL SAL  
ALCALDE MUNICIPAL

