

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA MARIA DE JESUS DEL DEPARTAMENTO DE SACATEPEQUEZ

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, en el municipio de Santa María de Jesús, es necesario crea la normativa que regula el procedimiento y los requisitos que deben cumplir los interesados en la actividad y proyectos de construcción, para obtener las licencias de construcción de construcción obligatoria, con el fin de tener un mejor control en materia de ordenamiento territorial.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 68 inciso m) del Código Municipal establece que es competencia propia del municipio la autorización de licencias de construcción, modificación y demolición de obras, públicas o privadas, en la circunscripción del municipio; y, el artículo 35 inciso b establece que son atribuciones generales del Concejo Municipal el ordenamiento territorial y el control urbanístico de la circunscripción municipal, y el inciso i) que atribuye al concejo municipal la emisión y aprobación de reglamentos y ordenanzas municipales.

POR TANTO:

Con fundamento en los artículos 2,253,254,255,259 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 1,2,3,4,6,7,9,22,33,35 inciso b, i y aa, 68 inciso m), 142 al 149 del Código Municipal, el Concejo Municipal por unanimidad

ACUERDA:

Emitir el siguiente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE SANTA MARÍA DE JESÚS, DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto. El presente reglamento es de observancia general y tiene como objeto regular todas las actividades y proyectos de construcción, reparación, remodelación y demolición de edificaciones que se lleven a cabo en el Municipio de Santa María de Jesús del departamento de Sacatepéquez, y se aplicará sin perjuicio de las regulaciones especiales que existan sobre áreas y especies protegidas, patrimonio histórico y otras disposiciones legales que limiten el derecho de propiedad o incluyan exigencias particulares para la actividad a la que se destinarán las edificaciones, así como de lo establecido en el Código Civil respecto al derecho de propiedad.

Artículo 2. Órgano responsable. La Municipalidad de Santa María de Jesús que en adelante para efectos de este reglamento se le denominara simplemente **LA MUNICIPALIDAD**, es la responsable de velar por el efectivo cumplimiento del presente reglamento, y tendrá apoyo de las demás dependencias principalmente la Dirección Municipal de Planificación que en adelante se le denominara la DMP, el Juzgado de Asuntos Municipales que en adelante se le denominara JAM y la Policía Municipal que en adelante se denominara PM.

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

- a) **Construcción:** Es toda actividad relacionada con excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, ampliación, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso y demolición de cualquier clase de edificación; así como el zanjeo e instalación de poste o cualquier otro objeto que ocupe espacio terrestre o aéreo.
- b) **Construcción para vivienda:** Es la construcción destinada para la vivienda familiar.
- c) **Construcción para uso comercial:** Es la construcción que se destina en forma parcial o total para fines comerciales o instalación de negocios.
- d) **Construcción de tipo industrial:** Es la construcción que se destina para la producción de bienes y servicios tales como plantas de producción, beneficios de café, centrales de producción de energía eléctrica; instalaciones de telecomunicaciones y telefonía, productoras agropecuarias, entre otras.
- e) **Ejecutor:** Es aquella persona bajo cuya responsabilidad técnica o profesional se realiza la obra (ingeniero, arquitecto, técnico, maestro de obra, albañil u otros)
- f) **Infraestructura para la prestación de servicios relacionados con la transmisión de datos:** Todo tipo de construcción o instalación de infraestructura necesaria para la transmisión de datos.

Para aquellos términos que no se encuentre definidos en el presente reglamento, se entenderá lo que al respecto establezca el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.

CAPITULO I LICENCIA MUNICIPAL

Artículo 4. Licencia de construcción. Toda persona, natural o jurídica, pública o privada, que desee iniciar cualquier actividad de construcción dentro de la jurisdicción de este municipio, debe contar con la licencia de construcción emitida por la Municipalidad, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en este Reglamento y el pago del costo de la misma.

Quedan exentas de contar la dicha licencia las siguientes construcciones: retoques, repellos en general arreglo de cielos, pintura en general, instalación de puertas, ventanas, clóset, molduras y 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 obtención de licencia a aquellas construcciones de vivienda cuyas paredes sean de madera, bajareque o adobe, y que sean la única vivienda del propietario; sin embargo, están obligadas a cumplir las demás disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 5. Solicitud. Para obtener la licencia de construcción es necesario llenar el formulario que proporcione la JAM y acompañar los siguientes documentos:

1. Documento que acredite la propiedad (certificación del Registro General de la Propiedad o en su defecto, título que acredite la posesión pacífica del inmueble) o contrato de arrendamiento y autorización del propietario si es arrendatario.
2. Certificación de inscripción en el catastro municipal o en el registro de 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. Fotocopia del documento personal de identificación y del Boleto de Ornato del propietario del Inmueble y ejecutor de la obra.
5. Copia de los planos de construcción, los que deberán estar firmados por el propietario y el ejecutor o la empresa ejecutora del proyecto.

Para las construcciones con un valor mayor a Q800,000.00 es necesario que los planos sean elaborados y firmados por un profesional de la construcción Ingeniero o Arquitecto con colegiado activo.

6. Cuando se trate de construcción en bienes sujetos a limitaciones de propiedad o que requiera un estudio previo pertinente a algún Ministerio de Estado (áreas protegidas, patrimonio cultural de la nación, obras industriales y sanitarias, entre otras) deberá presentarse la autorización extendida por entidad correspondiente para la realización de la construcción.
7. Carta de compromiso del interesado de proteger los bienes de terrenos o en su caso reparar los daños ocasionados en los bienes públicos y privados como resultado de la construcción sin perjuicio de ser liberado de responsabilidades penales, civiles o administrativas que de los perjuicios se susciten.
8. Declaración jurada del valor de la construcción a realizar. En el caso de las construcciones indicadas en el artículo 3 literal d) se deberá adjuntar presupuesto de mano de obra, presupuesto de materiales y presupuesto global.
9. Formulario de solicitud de licencia de construcción: deberá contener:
 1. Nombre del Interesado, número de documento personal de identificación
 2. Dirección
 3. Teléfono
 4. Nombre del Ejecutor, número de Documento Personal de Identificación
 5. Dirección del Inmueble sobre el que se construirá, plazo estimado para la realizar la actividad.
 6. El número de Registro Catastral proporcionado por el departamento de IUSI (Impuesto Único sobre Inmuebles)
 7. El estudio de impacto ambiental, para construcciones que se usaran para fines industriales de urbanización y fines de proyectos habitacionales.

Artículo 6. Trámite. Una vez recibida la solicitud, el JAM debe verificar que el formulario cumpla con los requisitos indicados y que se acompañen los documentos requeridos. Si no se cumplen con los requisitos o no se acompañan los documentos que señala este reglamento, se dará al solicitante un plazo de 10 días hábiles que los cumpla; si transcurrido ese plazo el solicitante no lo hiciera se dará por no presentada la solicitud y el solicitante deberá iniciar el trámite, llenando nuevamente el formulario inicial.

Si se cumplen dichos requisitos la DMP deberá 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 de recibo de pago, el JAM extenderá la licencia de construcción respectiva.

La Municipalidad deberá extender la licencia de construcción, después de que el interesado halla llenado los requisitos, en un plazo que no exceda de treinta días hábiles, el cual podrá prorrogarse si las circunstancias lo ameritan o si se considera necesario.

Artículo 7. Plazo de la licencia. La licencia se extenderá por el tiempo que solicite el interesado y en ningún caso durará más de un año; pudiendo revalidarse por un año más hasta terminarse 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 período aprobado, la cual tendrá el mismo costo que la licencia inicial.

En casos extraordinarios el interesado podrá solicitar a la Municipalidad que se le permita colocar materiales de construcción en la vía pública por no tener un lugar para guardarlos. La Municipalidad podrá autorizar dicha colocación hasta por un plazo de una semana, siempre y cuando se pague la tasa

respectiva y no se obstruya totalmente el paso peatonal y vehicular. Además, deberá pagar una tasa de Q10.00 a Q20.00 por día y señalizar adecuadamente que los materiales se encuentran en la vía pública para evitar cualquier accidente. Al finalizar la semana, el interesado deberá retirar los materiales de la vía pública, de no hacerlo, la municipalidad podrá retirarlo a costa del interesado.

También se podrá extender autorización para cerrar la vía pública durante la construcción que lo requiera, únicamente por un día, cancelando una tasa de Q25.00 a Q,50.00 por día, salvo excepciones.

Artículo 8. Falta de licencia. Cualquier obra o proyecto que se inicie sin contar con la licencia de construcción será sancionada con una multa de cien por ciento del valor de la licencia dejada de pagar, así como la suspensión inmediata de la construcción, la que se construirá hasta que el interesado haga efectivo el pago de la multa y de la licencia respectiva.

Para cualquier obra o proyecto que no cuenta con la debida licencia, el dueño será sancionado con una multa de Q1,000.00 a Q2,000.00 según sea el caso, la presente sanción no libera al infractor de responsabilidad penal o civil.

Artículo 9. Devolución de la licencia. Cundo los trabajos de una construcción hayan concluido, los interesados deberán proceder a la devolución de la licencia, para lo cual la DMP realizará una inspección final con el objeto de verificar si la obra se ejecutó de acuerdo a lo autorizado en la licencia respectiva.

Si se establece que el interesado no cumplió con lo establecido en la licencia, se podrán 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 (obra peligrosa)

TITULO II CAPITULO I

DE LA CONSTRUCCION Y DEL COSTO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION.

Artículo 10. Aceras. Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banqueta que circunde el frente y lados de su propiedad, las que deberán tener un ancho mínimo de veinticinco centímetros. No se extenderá ninguna licencia de construcción que no incluya la construcción de aceras, las cuales son de uso público, destinadas exclusivamente para fines peatonales. Cuando un vecino no cumpla con construir la acera, lo hará la Municipalidad a costa del vecino.

Artículo 11. Alineación. Toda edificación debe realizarse de acuerdo a la alineación definida por la Municipalidad, aquellas construcciones que pasen la alineación serán consideradas como invasión a la vía pública y se demolerán a costa del propietario. Si no hubiere alineación deberá haber un mínimo de un metro desde el nivel de la calle.

La alineación aplica tanto al primer nivel como a los niveles subsiguientes, es decir, las marquesinas, balcones, o terrazas no pueden salir de la alineación municipal establecidas.

Artículo 12. Servicios Públicos. Al momento de solicitar los servicios de agua potable y alcantarillado, el interesado deberá presentar la licencia de construcción extendida por la Municipalidad.

Artículo 13. Agua y alcantarillado. Cuando en una edificación se utilice agua proveniente de pozos o nacimientos propios, destinados a los de la red del servicio municipal, no se permitirá la interconexión de estos circuitos con el servicio municipal.

Toda edificación deberá estar conectada a la red de drenaje municipal de aguas pluviales como aguas servidas, toda vez que la Municipalidad cuenta 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.

En los sectores no cubiertos por red de drenaje municipal, las aguas pluviales y las aguas servidas deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas, pozos o campos de absorción u otros sistemas diseñados para cubrir las necesidades del proyecto y cumpliendo con las leyes que le aplican. En todo caso, queda terminantemente prohibido bajo pena de sanción, verter aguas servidas o pluviales 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.

Artículo 14. Parqueos. Toda construcción debe contemplar como mínimo un parqueo interior para evitar que los vehículos se estacionen en la calle. En caso de edificaciones comerciales o industriales deben hacerse cuantos parqueos internos sean necesarios para evitar que los visitantes o trabajadores se estacionen en la vía pública.

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 15. Urbanizaciones. De acuerdo con el artículo 147 del código Municipal, toda urbanización deberá ser autorizada por el Concejo Municipal previo dictamen favorable de la Dirección Municipal del Planificación DMP y de la Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda, quienes deberán hacer una inspección del lugar y de los planos e informar al Concejo si es viable y recomendable hacer la urbanización en el lugar señalado.

Toda solicitud de aprobación de proyecto de urbanización, deberá adjuntar una copia digital compatible para su adhesión en los sistemas informáticos de la Municipalidad y dos copias en físico que incluyan planos topográficos, distribución de calles y lotes, servicios públicos (redes de agua potable, alcantarillado, drenaje sanitario, y pluvial, electricidad, planta de tratamiento, teléfonos previstos, espacios verdes, áreas recreativas y otras contenidas en el artículo 142 y 147 del Código Municipal) área deportiva y una copia legalizada del respectivo Estudio de Impacto Ambiental, y demás requisitos establecidos en normas municipales y leyes aplicables, los cuales deben estar firmados por los profesionales responsables (Ingeniero o Arquitectos con colegiado activo, en su defecto maestro de obra o albañil)

Artículo 16. Infraestructura para la prestación de servicios relacionados con la transmisión de datos. Todo lo referente a esta materia quedará a criterio del Concejo Municipal el cual por medio de una resolución o acuerdo municipal determinará la emisión de licencia de construcción y el costo de la misma.

CAPITULO II

COSTO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION

Artículo 17. Tasa municipal por Inspección Verificadora. La Municipalidad está obligada a ejercer el control de toda urbanización, construcción, ampliación, reparación, modificación, cambio de uso o demolición, de edificaciones. Por la prestación de este servicio, el solicitante deberá realizar y cumplir lo

siguiente: 1) Solicitar el Instrumento ambiental o Estudio de Impacto Ambiental con el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales (MARN) según la Ley de Protección y Mejoramiento del Ambiente, Decreto número 68-86 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas; 2) Inspección ocular a cargo del personal designado por la Municipalidad y 3) Se extenderá la Licencia de Construcción por la Municipalidad sobre el valor de la construcción según la siguiente escala:

De Q	0.01	a Q	100,000.00	la tasa será de	Q	600.00
De Q	100,001.00	a Q	500,000.00	la tasa será de	Q	1,000.00
De Q	500,001.00	a Q	1,000,000.00	la tasa será de	Q	1,600.00
De Q	1,000,001.00	en adelante		la tasa será de	Q	2,500.00

Para proyectos habitacionales queda a criterio del Concejo Municipal.

Para infraestructura para transmisión de datos o cualquier tipo de señal digital, queda a criterio del Concejo Municipal.

El costo de la obra se determinará con base en la declaración bajo juramento (declaración jurada) que por escrito presente el interesado la cual debe ser aprobada por el JAM, según la tabla de valores de construcción la cual deberá realizar la DMP y será aprobada por el Concejo Municipal. En caso de no coincidir el valor presentado por el requirente con el aprobado por el Concejo Municipal, no se otorgará la licencia de construcción y la Municipalidad presentará la denuncia por perjurio y falsedad ideológica ante los órganos jurisdiccionales correspondientes.

A las entidades que ejecuten proyectos habitacionales se registrarán por disposiciones y acuerdos especiales.

TITULO III REGIMEN DE SANCIONES

Artículo 18. Infracciones. Además de lo dispuesto en otros artículos del presente reglamento, se establecen las siguientes infracciones.

- a) Iniciar cualquier construcción sin obtener previamente la licencia de construcción.
- b) Construir fuera de alineación
- c) Negar el ingreso a una obra a los supervisores nombrados por la Municipalidad.
- d) No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados.
- e) No acatar la orden de suspensión de trabajos cuando ésta haya sido emitida por irregularidades observadas en los mismos.
- f) No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas.
- g) Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en este reglamento y el respectivo Reglamento de Ornato.
- h) Cualquier acción que a juicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública y el interés colectivo o que ocasione perjuicio a terceros.
- i) Cualquier otra violación al presente reglamento y demás leyes o reglamentos que regulen los distintos aspectos relacionados con la construcción.

Artículo 19. Sanciones. Salvo los casos que tienen una sanción específica contemplada en el presente reglamento y el plan de tasas, las sanciones a las violaciones del presente Reglamento serán aplicadas por Juez de Asuntos Municipales, con base a los parámetros establecidos en el artículo 151 del Código Municipal.

Artículo 20. Suspensión de construcciones. Las construcciones serán suspendidas, con fundamento en el artículo 151 del Código Municipal, por el Juzgado de Asuntos Municipales por los siguientes motivos:

- a) Por falta de licencia de construcción
- b) Por incumplimiento de lo establecido en la licencia de construcción
- c) Por no cumplir con lo establecido en el presente Reglamento.
- d) Por falta de pago por daños o perjuicios a terceros
- e) Por falta de alineación con respecto a las construcciones vecinas.

CAPITULO II DISPOSICIONES FINALES

Artículo 21. Pago de daños. Toda solicitud de licencia de construcción, lleva implícita la obligación de pagar los gastos que originen por daños que se causen a las aceras, pavimentos, postes, y cableado, calles, desagües, alumbrado eléctrico, teléfonos, entre otros.

Artículo 22. Sometimiento a resoluciones municipales. El propietario de la construcción se sujetará a las condiciones determinadas en la licencia de construcción y a otras disposiciones municipales.

Artículo 23. Inspecciones. La Municipalidad debe inspeccionar periódicamente durante la ejecución de cualquier obra, con el objeto de cerciorarse que se cuenta con licencia de construcción y que se está cumpliendo con licencia autorizada y los planos presentados. Las inspecciones deben hacerse en horas hábiles y presentarse la identificación del inspector, como empleado municipal.

En caso que no se cumpla con lo establecido en la licencia autorizada, el JAM ordenará la suspensión o demolición de la obra.

Para logra un eficaz control e identificación de construcciones sin licencia durante su desarrollo en la circunscripción del Municipio de Santa María de Jesús, la Policía Municipal, deberán circular periódicamente en la población para tomar reporte de quienes construyen sin la respectiva licencia y entregarlo al JAM, quien de inmediato dictara las medidas pertinentes y citara al infractor en un plazo que le parezca prudente, de esta manera evita el descontrol urbanístico.

En la citación el JAM deberá solicitar al infractor se presente con los documentos que deben acompañarse al formulario de solicitud, establecido en el artículo 5 de este reglamento.

En caso de que el infractor no se presente con los documentos solicitados se le otorgara el plazo de 3 días para que presente los documentos, mientras la obra seguirá en suspensión. El interesado en este caso, seguirá con la construcción al obtener su licencia de construcción y haber pagado la multa respectiva por infracción cometida.

Artículo 24. Prohibición de construcción de ductos pluviales o alcantarilla en terraza o piso de segundo nivel con fines de evacuación en vía pública. Se prohíbe la construcción de ductos pluviales o alcantarillas en terrazas o piso de segundo nivel con fines de evacuar aguas de lluvia o cualquier otro tipo de desechos pluviales a la vía pública.

Para los propietarios de las casas ya construidas que poseen este tipo de sistema de evacuación pluvial a la vía pública, se les otorga el plazo de tres meses a partir de la entrada en vigencia del presente

reglamento para taparlas y dejarlas sin funcionamiento conducir la evacuación o conducir la evacuación al servicio de drenaje que posee la casa.

Las personas propietarias que haga caso omiso a las disposiciones del presente artículo, se les sancionara con una multa de:

- Q600.00 Cuando contando con la Licencia de Construcción, la construyeren con fines de evacuar aguas pluviales u otro tipo de desechos pluviales a la vía pública.
- Q.100.00 Cuando habiendo vencido el plazo del que habla el párrafo segundo del presente artículo no las hayan tapado o conducida la evacuación al servicio de drenaje con que cuentan.
- Q.300.00 Por rebeldía del propietario, ante la orden de tapar o conducir la evacuación al servicio de drenaje con que cuenta, los ductos pluviales o alcantarilla en terraza o piso de segundo nivel con fines de evacuación en vía pública, existentes desde antes de la entrada en vigencia del presente reglamento.

El total del costo de la licencia de construcción ante rebeldía de tapar o dirigir al servicio de drenaje la evacuación de los ductos pluviales o alcantarilla en terraza o piso de segundo nivel con fines de evacuación en vía pública por parte de aquel propietario que contando con la mencionada licencia lo hay construido

Artículo 25. Casos no previstos. Los casos no previstos en el presente reglamento serán resueltos por el Concejo Municipal con la asesoría técnica y jurídica necesaria.

Artículo 26. Vigencia. El presente Reglamento entrara en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

ESTE REGLAMENTO FUE PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL EL DIA MIERCOLES 2 DE AGOSTO 2017.