



**CONCEJO MUNICIPAL  
MUNICIPALIDAD DE CHIMALTENANGO  
REGLAMENTO DE CONSTRUCCION, URBANISMO Y ORNATO  
DEL MUNICIPIO DE CHIMALTENANGO, DEPARTAMENTO DE  
CHIMALTENANGO.**

**ACTA EXTRAORDINARIA NÚMERO 55-2012 PUNTO 5o.**

**LA INFRASCRIPTA SECRETARIA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE CHIMALTENANGO, DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO, CERTIFICA:** Tener a la vista el Libro de Actas de Sesiones Extraordinarias Número: **Uno (01)** del Concejo Municipal, en el cual aparece el Acta Número: **cincuenta y cinco guión dos mil Doce (55-2012)**, de fecha **Veintidós de Noviembre del año dos mil doce (22-11-2,012)**, la cual contiene el punto QUINTO: Que Copiado literalmente dice.-----

**La Corporación Municipal de Chimaltenango, Departamento de Chimaltenango.**

**CONSIDERANDO:**

Que corresponde con exclusividad al Concejo Municipal, la deliberación y decisión del gobierno, administración del patrimonio y los intereses de su municipio, emitiendo para el efecto las ordenanzas o reglamentos que correspondan.

**CONSIDERANDO:**

Que es necesaria la aprobación del Reglamento de Construcción, Urbanismo y Ornato para el Municipio de Chimaltenango, mismo que es necesario adecuar a las circunstancias actuales y a las disposiciones contenidas en el Código Municipal en lo referente a la construcción y a la planificación del ordenamiento territorial y al desarrollo urbanístico.

**POR TANTO:**

Con fundamento en los artículos 253, 254, 255, 259 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y 1, 2, 3, 6, 7, 9, 33, 35, 68, 99, 142, 147, 151, 155, 157, 158, 159, 160, 161 y 165 del Código Municipal, y decreto 14-2012 del congreso de la república, acuerda:

Emitir el siguiente:

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCION, URBANISMO Y ORNATO PARA EL  
MUNICIPIO DE CHIMALTENANGO**

**TÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I**

**DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES**

**Artículo 1.** Este Reglamento rige todas las actividades de excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso y demolición de toda edificación en el municipio de Chimaltenango. Asimismo específica: a) Normas de diseño y construcción de edificaciones, b) Recomendaciones

mínimas para el desarrollo urbano y c) condiciones de seguridad y salubridad conforme el uso de los terrenos o edificaciones públicas y privadas.

**Artículo 2.** Para los efectos de la correcta aplicación de este Reglamento se establecen las siguientes definiciones:

1. ACERA: Es la sección de las vías públicas destinadas a la circulación de peatones (banqueta).
2. ALINEACION MUNICIPAL: a) En el plano horizontal, el límite entre la propiedad privada y la propiedad o posesión municipal destinada a calles, avenidas, parques, plazas y en general área de uso público; b) En el plano vertical, la alineación se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo a partir de la intersección con la superficie horizontal del terreno.
3. ANCHO DE RODADURA: Es la parte del ancho de vía, destinado a la circulación de vehículos y delimitado por los bordillos.
4. ÁREA CUBIERTA: Se encuentra definida por los límites dados por la proyección de la planta de techos de una edificación.
5. ÁREAS COMUNES EN COPROPIEDAD: Porciones o partes de la finca matriz diseñadas exclusivamente para área verde, área de circulación peatonal y vehicular, área de estacionamiento de vehículos y área de servicios, que son o pueden ser utilizados por los adquirentes de las viviendas individuales, quienes serán conductores de tales áreas, y sobre las cuales se constituirán servidumbres de uso de área verde y de rodamiento vehicular (servidumbre de paso), a favor de las áreas susceptibles de propiedad particular.
6. ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO: Son los espacios destinados a las actividades y los servicios de la población, en consecuencia su uso tiene carácter comunitario, está conformada por: área deportiva, áreas verdes, escuelas, centro de salud, centro social y otras necesidades urbanas de la población que requieran tierra o edificaciones.
7. ÁREAS DE EQUIPAMIENTO BÁSICO: Son los espacios requeridos que llenan como mínimo las necesidades básicas de esparcimiento, deportes y educación
8. ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO: Son los espacios o edificaciones desarrolladas en las áreas destinadas a usos comunales, como servicios, salud y comercio.
9. ÁREA ÚTIL: Es la suma de todas las áreas dentro de un lote o inmueble incluyendo tanto las libres como las construidas sujetas a aprovechamiento según su uso, exceptuando las siguientes áreas: Áreas de circulación o pasillos, áreas de servicio como guardianía, cocinas, dormitorios de personal, servicios sanitarios, patios y bodegas menores de 10 metros cuadrados, áreas libres de construcción como jardines, patios, siempre y cuando no sean aprovechados según su uso.
10. ARRIATE: Es la parte de la acera destinada a la separación del tránsito vehicular del peatonal, o la separación del tránsito peatonal de las viviendas.
11. ARRIATE CENTRAL: También denominado camellón central y es el área destinada a la separación del tránsito vehicular de una vía a otra. Esta se ubica principalmente en bulevares o calles principales
12. BORDILLO: Es el borde de concreto, piedra u otro material que delimita el ancho de rodamiento con la acera de una vía vehicular.
13. COLINDANCIA: La línea común que define el límite entre un lote y otro o entre un lote y la vía pública.
14. COMISIÓN: Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda del Concejo Municipal.
15. CONSTRUCTOR: La persona responsable de la ejecución de los trabajos que se definan en la solicitud de licencia, para la cual deberá ser un profesional colegiado activo de Ingeniería Civil, Arquitectura o cualesquiera otras afines a la construcción.
16. DEPARTAMENTO: Departamento de Control de la Construcción Urbana.
17. ESTACIONAMIENTO: Espacio público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.

18. GABARITO: Espacio definido entre la intersección del plano vertical que delimita una propiedad a ambos lados y el plano horizontal que define una vía pública.
19. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: Relación existente entre el área construida y el área del predio, excluyendo azoteas, patios, sótanos y jardines.
20. ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Relación del área cubierta sobre el área del predio.
21. LICENCIA MUNICIPAL: Autorización que la Municipalidad otorga para la realización de actividades de excavación, movimiento de tierras, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, cambio de uso, cambio de techo y demolición de edificaciones.
22. LÍNEA DE FACHADA: Límite al que una edificación puede llegar exteriormente hacia las áreas de vía pública, considerándola como la proyección de un plano vertical que se extiende hacia arriba o hacia abajo en la intersección con la superficie horizontal.
23. LOTIFICACIÓN: Tipo de urbanización que consiste en el fraccionamiento de un terreno en más de cinco lotes, incluyendo la finca matriz, con apertura de nuevas calles o servidumbres de paso. En casos especiales que no tengan apertura de nuevas calles o servidumbres de paso, pero que sean más de cinco lotes, el Departamento deberá verificar la certeza de la prestación de los servicios básicos que apliquen.
24. MUNICIPALIDAD: Municipalidad de Chimaltenango.
25. OCHAVO: Ángulo de alineación que debe conservarse en las esquinas de intersección de calles.
26. PROPIETARIO: Persona, entidad o institución a cuyo nombre esté inscrita la finca urbana o rural o que cuente con justo título que pruebe la posesión.
27. PROYECTISTA: Persona responsable del diseño, cálculo y elaboración de los planos respectivos, quien deberá ser un profesional colegiado activo de Ingeniería Civil, Arquitectura o cualesquiera otras afines a la construcción.
28. RASANTE: Línea de una calle o camino considerada en su inclinación o paralelismo respecto del plano horizontal.
29. RÉGIMEN DE CONDOMINIO: Tipo de Urbanización en la cual existen viviendas o lotes individuales, con áreas comunes que pertenecen a los propietarios en forma alícuota al número total de viviendas o lotes, es decir en copropiedad.
30. URBANIZACIÓN: Lotificaciones, parcelamientos, condominios y cualesquiera otra forma de desarrollo urbano o rural.
31. SUPERVISOR MUNICIPAL: Tiene como función específica comprobar que toda obra se ejecute de acuerdo a los planos aprobados y cumpla con los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.
32. VÍA PÚBLICA: Todo espacio de uso común destinado al libre tránsito vehicular o peatonal y que provea condiciones de ventilación, iluminación, soleamiento y accesibilidad a las edificaciones o predios que la limite, así como alojar obras y servicios de carácter público.
33. ÁREA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL: Toda área que por sus características naturales sea objeto de un tratamiento especial con el fin de su conservación y preservación.
34. ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA: Aquella que se caracteriza por contener, edificaciones, elementos arquitectónicos y/o urbanísticos que formen parte del patrimonio cultural del Municipio.

**Artículo 3.** El Departamento será el responsable de velar por el cumplimiento de este Reglamento. En tal sentido tendrá 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 e histórica, de acuerdo a la legislación vigente en el país.
- c. Velar porque el uso que se dé a las edificaciones, coincida con lo autorizado en la Licencia Municipal o autorización.

- d. Dictaminar sobre la localización de todas las edificaciones para uso comercial, industrial, agropecuario, recreativo, turístico y de servicio.
- e. Velar porque la instalación de anuncios en fachadas de edificaciones, en la vía pública o en áreas exteriores dentro de los límites municipales se ajuste a la Ley de Anuncios en Vías Urbanas, Vías Extraurbanas y Similares.
- 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. Solicitar al Juzgado de Asuntos Municipales la suspensión temporal de obras en ejecución, cuando éstas no llenen los requisitos técnicos dados en este Reglamento o que carezcan de Licencia Municipal. En caso de que una obra cuente con Licencia Municipal pero la misma se ejecute en forma distinta a lo autorizado o con infracción a lo establecido en este Reglamento, solicitará además la suspensión temporal de la licencia.
- j. Emitir las licencias municipales.
- k. Las demás que le asigne este Reglamento y cualquier otra disposición legal que se aplique al mismo.

**Artículo 4.** Considerando el uso a que estén destinadas las edificaciones, éstas se clasifican en: EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL: Las destinadas a residencia familiar o multifamiliar permanente. EDIFICACIONES DE USO NO RESIDENCIAL: Las destinadas a usos distintos a residencia familiar o multifamiliar permanente.

## **CAPÍTULO II ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL E HISTÓRICA**

**Artículo 5.** 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 aplicable.

**Artículo 6.** 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 7.** 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 8.** Las edificaciones que se considere parte del patrimonio cultural no podrán ser modificadas en su tipología arquitectónica y sistema constructivo, ya que cualquier mejora o rescate que sea necesario practicar tendrá que llevarse a cabo con la participación de instituciones competentes y de conformidad con las leyes vigentes.

**Artículo 9.** Las áreas o edificaciones que presenten valor histórico o cultural para el municipio, quedan sujetas a los reglamentos y normas aplicables.

**Artículo 10.** No se permitirá ningún tipo de edificación o proyecto de urbanización en terrenos con vertientes naturales de agua o con pendientes mayores del quince por ciento (15%) sin haberse presentado los estudios técnicos que garanticen la seguridad de personas y bienes o el tratamiento especial para su uso.

## **CAPÍTULO III DE LOS PROFESIONALES**

**Artículo 11.** Para los efectos de este Reglamento los ingenieros civiles, arquitectos o ingenieros– arquitectos que actúen como proyectistas o constructores en edificaciones de todo tipo, así como en proyectos de urbanización, deberán ser colegiados activos de acuerdo con la Ley de Colegiación obligatoria para el ejercicio de las profesiones universitarias. La Municipalidad queda en libertad de comprobar esto en base a la publicación anual de los listados oficiales de dichos profesionales o bien requiriendo una constancia del colegiado respectivo.

**Artículo 12.** Toda persona que actúe como proyectista o constructor deberá guardar el cumplimiento de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

En caso contrario, la Municipalidad queda en derecho de imponer las sanciones correspondientes, así como presentar la respectiva queja a los colegios profesionales que correspondan.

## **TÍTULO II LICENCIAS MUNICIPALES Y AUTORIZACIONES CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Artículo 13.** Previo a iniciar cualquier actividad de excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, remodelación, cambio de techo, cambio de uso y demolición de edificaciones deberá obtenerse Licencia Municipal.

**Artículo 14.** Se exceptúan de las exigencias contenidas en el artículo anterior, las obras de carácter ligero, entre las que se mencionan: Retoques, repellos en general, arreglo de cielos, pintura en general, puertas, ventanas, clóset, molduras y en todos aquellos elementos decorativos, tratamientos superficiales y toda actividad en la que no se afecte el aspecto exterior o fachadas de construcciones existentes, así como la distribución, el uso y los elementos estructurales de la edificación.

**Artículo 15.** Toda urbanización deberá ser autorizada por la Corporación 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 Licencia Municipal correspondiente.

Cualquier otro proyecto que no se refiera a urbanización, será autorizado por el Departamento mediante la emisión de la Licencia Municipal. En casos especiales, el Departamento, previo a emitir la Licencia Municipal, podrá solicitar la autorización del Concejo Municipal.

**Artículo 16.** Cuando la solicitud de licencia se refiera a una demolición, excavación, movimiento de tierras o cualquier otro que genere desechos, deberá incluirse a los requisitos descritos en este Reglamento, una indicación de los lugares donde se depositarán los desechos para que el Departamento lo autorice. Además los planos donde se indiquen las partes a demoler, deberán contar con una explicación del procedimiento a seguir, con el objeto de prevenir o evitar daños a terceros, tomando las medidas de seguridad necesarias.

**Artículo 17.** Para los efectos del cumplimiento de lo regulado por el artículo 146 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República, las edificaciones que se pretendan construir en los predios, a una distancia medida del centro de la vía a rostro de la edificación, menor de cuarenta metros en las carreteras de primera categoría y de veinticinco metros en carreteras de segunda categoría, el Departamento podrá autorizarlas siempre que el

propietario presente un acta notarial en la cual se comprometa a demoler la edificación cuando la autoridad competente se lo requiera.

En lo que respecta a urbanizaciones, no se autorizará ningún tipo de edificación, plantas de tratamiento, pozos de absorción, pozos o depósitos de agua potable, en las distancias antes indicadas, excepto muros perimetrales.

En todo caso, las responsabilidades por las citadas edificaciones correrán por cuenta del propietario.

## **CAPÍTULO II**

### **REQUERIMIENTOS PARA OBTENCIÓN DE LICENCIA MUNICIPAL**

**Artículo 18.** Previo al trámite de toda Licencia Municipal que se refiera a edificaciones, los interesados deberán llenar el formulario respectivo, la determinación de la alineación, línea de fachada con su altura máxima permitida, ochavo (si hubiere) y la codificación numérica (si no contara con ella) de acuerdo a la nomenclatura existente.

**Artículo 19.** El Departamento aceptará las solicitudes de Licencia Municipal que cumplan con los requisitos siguientes:

a) La solicitud deberá presentarse en el formulario respectivo, indicando el tipo de trabajo a realizar o a legalizar (construcción, ampliación, modificación, remodelación, reparación, cambio de techo, excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, demolición, cambio de uso o cualesquiera que requiera autorización municipal), la dirección del inmueble, el número de niveles y su correspondiente área, el área total de la edificación, el uso al que vaya a destinarse, el nombre y dirección para recibir notificaciones del propietario y los nombres del proyectista y del constructor, con sus respectivas firmas y sellos.

b) Indicar los números de la finca, folio y libro del inmueble, inscrito en Registro General de la Propiedad, donde se pretenda ejecutar los trabajos o legalizarlos, para lo cual deberá adjuntar el documento con el que se acredite la propiedad; en casos especiales, el Departamento podrá requerir certificación de la finca, emitida por el Registro General de la Propiedad. En caso de que el inmueble carezca de registros, el interesado deberá presentar el título con el que acredita la posesión o una declaración jurada en la que manifieste haber adquirido la posesión del inmueble de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y a título de dueño y acreditar su inscripción en el catastro municipal.

c) Presentar dos copias del juego de planos que conforme el tipo, dimensionamiento, materiales y sistema constructivo de la edificación, sean requeridos por el Departamento. Dichos planos deberán ser firmados por el proyectista (profesional colegiado) y por el propietario del inmueble, debiendo llevar el sello de dicho profesional. Al ser autorizada la Licencia Municipal correspondiente, se devolverá a los interesados un juego de planos debidamente firmado y sellado, para mantenerlo en la obra mientras se ejecutan los trabajos.

d) Presentar el boleto de ornato y que el inmueble se encuentre solvente de pagos municipales.

**Artículo 20.** Los beneficiarios de toda Licencia Municipal quedan en la obligación de permitir el ingreso en horas hábiles, previa identificación de los supervisores municipales asignados por la oficina respectiva, para velar por el cumplimiento de lo estipulado en este Reglamento, de modo que las copias de los planos autorizados deberán mantenerse siempre en la obra.

**Artículo 21.** Al ser autorizada toda Licencia Municipal, existe la obligación solidaria y mancomunada

entre el constructor y propietario, de pagar a la Municipalidad de Chimaltenango cualquier gasto que se origine por la reparación de desperfectos en los servicios o infraestructura de la población causados por los trabajos de la obra a que se refiere. Igualmente serán responsables por los daños o perjuicios que ocasionen a terceras personas o a sus bienes.

**Artículo 22.** Cuando la persona que actúe como constructor deje de fungir como tal en una obra, deberá informarlo inmediatamente por escrito a la Municipalidad, de lo contrario seguirá considerándosele como el responsable de la ejecución de la obra.

**Artículo 23.** Las infracciones a este Reglamento, a otras ordenanzas Municipales o el incumplimiento de lo indicado en los planos autorizados posteriormente al otorgamiento de toda Licencia Municipal, autoriza a la Municipalidad para dejar temporalmente sin efecto, cualquier trámite hasta que se verifiquen las correcciones o enmiendas respectivas. En caso de reincidencia o desobediencia, se impondrán las sanciones correspondientes.

**Artículo 24.** Cualquier modificación o cambio en los planos originales aprobados en el trámite de toda Licencia Municipal, deberá ser previamente aprobado por la Municipalidad y cuando ésta lo considere necesario, en el caso de cambios significativos en un proyecto, los interesados deberán iniciar un nuevo trámite para solicitar la Licencia Municipal.

**Artículo 25.** Toda Licencia Municipal será concedida para un plazo fijo de tiempo, conforme la duración probable en la ejecución de una obra. El plazo otorgado en la Licencia Municipal se vencerá automáticamente.

**Artículo 26.** Cuando se venza el plazo autorizado para una Licencia Municipal y no se hayan completado los trabajos de la obra correspondiente, los interesados deberán solicitar por escrito la ampliación o renovación de la misma, aplicándose el cobro de las tasas establecidas en este Reglamento.

**Artículo 27.** Una vez concluidos los trabajos de una obra, el constructor o el propietario deberán devolver la Licencia Municipal respectiva a la Municipalidad en un plazo no mayor a los quince días después de su finalización.

**Artículo 28.** Cuando se presente una solicitud de Licencia Municipal, por un constructor que no haya devuelto alguna licencia vencida concedida anteriormente, la Municipalidad queda en derecho de rechazarla, salvo causa justificada, aplicándosele la sanción correspondiente.

**Artículo 29.** En caso de que los trabajos de una obra hayan iniciado sin obtención de Licencia Municipal, el propietario de la misma deberá pagar multa, que será impuesta por el Juez de Asuntos Municipales. Asimismo, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, deberá obtener la Licencia Municipal respectiva.

**Artículo 30.** Toda solicitud para proyecto de urbanización, deberá adjuntar dos juegos de copias heliográficas y CD o DVD en formatos CAD, shapes u otro equivalente, que incluyan planos topográficos, distribución de calles y lotes, de servicios públicos (redes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, electricidad, planta de tratamiento, teléfono previstos) ubicación del equipamiento comunitario y demás requisitos establecidos en normas municipales y leyes aplicables.

**Artículo 31.** Cuando se trate de edificaciones no residenciales, se deberán detallar en los planos, las instalaciones propias de su actividad debiendo observarse las recomendaciones incluidas para edificaciones de uso no residencial que a juicio de la Municipalidad lo ameriten.

**Artículo 32.** En el caso que se construya una planta alta sobre una edificación existente, la Municipalidad podrá requerir una copia de los planos de la misma y/o copia de la licencia que ampare dichos trabajos, para las verificaciones que juzgue conveniente.

### **TÍTULO III**

## **DISPOSICIONES URBANÍSTICAS**

### **CAPÍTULO I**

### **GENERALIDADES**

**Artículo 33.** Corresponde a la Municipalidad aprobar el ordenamiento y planificación urbanos en todos sus aspectos, así como todo proyecto de lotificación, parcelamiento, urbanización o cualquier otra forma de desarrollo urbano, conforme se indica en el Código Municipal y de acuerdo a los requerimientos de la Ley de Parcelamientos Urbanos y a la Ley preliminar de Urbanismo

**Artículo 34.** Para todo proyecto de urbanización, existe la obligación de dotación de servicios públicos mínimos (agua potable, pavimentación de calles y aceras, alcantarillado sanitario con

planta de tratamiento y alcantarillado 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.

**Artículo 35.** Todo proyecto de urbanización deberá respetar las recomendaciones y disposiciones que se relacionen con las políticas y programas de conservación, preservación, mejoramiento, prevención y regulación del medio ambiente, conforme a la legislación vigente y, de acuerdo a lo indicado en el Título I, Capítulo II de las disposiciones generales de este Reglamento.

**Artículo 36.** La Municipalidad hará los estudios necesarios de modo que en las zonas urbanas que así establezcan dichos estudios y, de acuerdo al tipo de edificación y los usos a que se destine, la línea de fachada deberá estar alejada de la alineación municipal, una distancia que será fijada por la Municipalidad. El espacio así definido, servirá para proveer áreas de jardinería, estacionamiento de vehículos, evacuaciones de edificaciones públicas, ensanchamiento futuro de calles o avenidas y uso que la Municipalidad considere adecuado.

**Artículo 37.** En ningún caso la edificación deberá salir de la línea de fachada fijada por la Municipalidad, dentro de los límites dados por la alineación.

**Artículo 38.** Queda a criterio de la Municipalidad hacer las observaciones del caso en cuanto a la altura máxima de fachada, de acuerdo al uso a que esté destinada la misma, el sector donde se localice y el ancho de la calle donde se ubique.

**Artículo 39.** Cuando la alineación coincida con la línea de fachada no se permitirán salientes de la alineación municipal mayores de diez centímetros. Se exceptúan las marquesinas, siempre y cuando tenga un ancho máximo de setenta y cinco centímetros o la mitad de la acera, la que sea menor, construida a una altura no menor de dos metros con ochenta centímetros ni mayor de tres metros con diez centímetros sobre el nivel de acera, no permitiéndose en ningún caso de marquesina o alero que viertan agua pluvial sobre la acera o vía pública ni construcciones sobre ella o accesos a la misma.



Uso o Actividad General	Rango en Mts2	Número mínimo de Plazas de Aparcamiento
Vivienda Multifamiliar	Unidad de apartamento de hasta 200 m2	1 plaza
	Unidad de apartamento de 201 a 400 m2	1.5 plazas
	Unidad de apartamento mayor de 400 m2	2 plazas y 0.5 adicionales por cada 50 m2 o fracción
Venta de productos y o servicios	menor a 36 m2	0
	mayor a 36 m2	2 plazas por cada 30 m2 de área útil.
Restaurantes, cafeterías, comedores, bares, etc.	menor a 36 m2	0
	mayor a 36 m2	1 por cada 10 mts2 de área de mesas
Oficinas	menor a 36 m2	0
	mayor a 36 m2	1 por cada 30 mts2 de área útil
Talleres de servicio de vehículos		1 por cada 6 espacios para servicio
Hospedaje		1 por cada 4 habitaciones
Centro Educativo	Guarderías, pre-primaria, primaria	1 por cada 4 aulas
	Bachillerato, diversificado, educación técnica	2 por cada aula
	Educación Superior o Especializada	15 por cada aula
Centros Comunitarios, casa de la cultura, Iglesias, Centros de Reuniones, etc.	1 a 100 m2	1 plaza por cada 30 m2
	101 a 200 m2	1 plaza por cada 20 m2
	de 201 en adelante	1 plaza por cada 10 m2
Cines Teatros, o Auditorios		1 por cada 10 butacas
Bodegas e Industrias		1 plaza cada 250 mts2 de área de almacenamiento, 1 plaza por cada 200 m2 de área de producción, 1 plaza por cada 50 m2 de área de oficina; deberá indicar las áreas de carga y descarga.

**Artículo 40.** Las edificaciones cuya línea de fachada coincida con la alineación municipal y además, estén ubicadas en esquina, deberán ser construidas dejando un ochavo libre en todos los niveles de la edificación, el cual no podrá ser menor de dos metros con veinticinco centímetros lineales de radio o un metro con sesenta centímetros de longitud, con un ángulo de cuarenta y cinco (45) grados ni contar con ningún tipo de acceso vehicular o peatonal. Se exceptúan los siguientes casos:

- En donde el ancho del espacio entre la línea del bordillo y la línea de fachada o límite del inmueble, sea mayor o igual a dos metros de longitud.
- En donde el inmueble de esquina colinde con calles peatonales.

## **CAPÍTULO II DE LOS PARQUEOS**

**Artículo 41.** Toda edificación que se construya, amplíe o modifique y que por el uso al que se destine así lo amerite, deberá contar con un área propia destinada exclusivamente a estacionamiento vehicular de los usuarios, habitantes, ocupantes o visitantes del inmueble de acuerdo a lo indicado en el cuadro siguiente:

Además del número de plazas de aparcamiento requerido por unidad de vivienda o apartamento, las edificaciones residenciales para uso multifamiliar deberán proveer dentro de su mismo lote o predio, plazas de aparcamiento exclusivo para visitantes, en una cantidad no menor de una plaza por cada cuatro unidades de vivienda o apartamento. Estas plazas de aparcamiento deberán estar debidamente señalizadas, y deberán formar parte de las áreas comunes de la edificación o complejo habitacional. Se exceptúan de este requerimiento los proyectos de vivienda individual. Para proyectos de urbanización se regirá de acuerdo a lo establecido en el artículo 87 de este Reglamento.

No se aprobarán proyectos de ampliación de edificaciones que no cuenten con el número mínimo de plazas de aparcamiento requeridas de acuerdo con la suma de las áreas útiles existentes y las ampliaciones según su uso.

Para el cálculo de requerimientos de estacionamientos de usos y casos no contemplados en el cuadro anterior, el Departamento establecerá los requerimientos en el número de plazas de aparcamiento con base en los parámetros comparativos que considere convenientes.

**Artículo 42.** Todo proyecto 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 previo a ejecutar los trabajos de modificación correspondientes, deberá presentar a la municipalidad las propuestas respectivas, para que sean analizadas y autorizadas por la dependencia municipal que corresponda. La Municipalidad podrá solicitar al interesado todos los elementos de estudio, que a juicio considere necesario, para la factibilidad del proyecto

**Artículo 43.** Para que una plaza de estacionamiento y/o área de carga y descarga pueda ser autorizada deberá estar ubicada por completo dentro del inmueble donde se construye, amplíe o modifique la edificación.

**Artículo 44.** Se aceptará la ubicación de un vehículo tras otro, siempre que para evacuar una unidad sea necesario movilizar únicamente un vehículo como máximo.

**Artículo 45.** Las entradas y salidas en lotes de esquina deberán localizarse al menos a quince metros de la esquina del lote. Si ninguno de los frentes permitiera lo anterior, el acceso deberá localizarse en el límite más alejado de la esquina.

No obstante la municipalidad podrá exigir la ubicación de las entradas y salidas en el frente más corto si las condiciones del tránsito sobre la otra vía así lo exigen.

**Artículo 46.** En ningún caso podrán ubicarse rampas en el espacio público para acceder estacionamientos privados. El desarrollo de una rampa de ingreso o salida a un estacionamiento deberá iniciar a partir la línea de fachada del inmueble o bien de la alineación municipal. La pendiente máxima de dicha rampa no podrá ser mayor al dieciséis (16%) por ciento.

**Artículo 47.** Según el tipo de control de ingreso, deberá dejarse una longitud libre entre el límite de propiedad y el elemento indicado, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- a) Acceso controlado mecánicamente: diez metros como mínimo antes de la pluma o elemento.
- b) Acceso controlado por personal de servicio: doce metros como mínimo antes de la garita.
- c) Ventanillas de autoservicio: treinta metros como mínimo antes de la ventanilla o altoparlante, lo que estuviera antes.

**Artículo 48.** El nivel de pavimento de accesos y salidas pueden ser entre el nivel de la acera y diez centímetros debajo de ésta. Casos especiales serán analizados por el departamento respectivo. Si la entrada o la salida se hacen al nivel de la acera, el pavimento utilizado deberá ser análogo al de ésta.

En aquellos lugares donde la acera tenga una pendiente mayor al tres por ciento no aplica lo indicado en el párrafo anterior, pero las entradas y salidas deberán diseñarse para dejar la menor diferencia de nivel con respecto a la acera.

**Artículo 49.** Todo proyecto deberá cumplir con los radios de giro de las entradas y salidas, los cuales serán definidos por el Departamento.

**Artículo 50.** Será obligatorio la ubicación de carriles de desaceleración para ingresar a un estacionamiento privado cuando estos se ubiquen a lo largo de una vía sin carril auxiliar, en el frente que dé directamente a rampas de un paso a desnivel o en cualquier situación que considere necesaria la Municipalidad. Los parámetros de diseño a cumplir son los siguientes:

a) Ancho del carril: tres metros como mínimo.

b) La longitud del carril será determinado por el Departamento con base en las características propias del proyecto y el impacto vial que se pueda generar en el sector.

Para poder incorporar el carril de desaceleración, el propietario del inmueble o desarrollador del proyecto deberá reponer el espacio no vehicular ocupado por el mismo en el interior de su lote y restablecer la acera y la vegetación análogamente a como se encontraba anteriormente. Para el efecto, se considerará un cambio de trayectoria de la acera de cuarenta y cinco grados como el máximo aceptable.

**Artículo 51.** La ubicación de los árboles existentes en el espacio no vehicular prevalecerá sobre la ubicación de entradas y salidas, las cuales, en todo caso deberán adaptarse a tal situación. La municipalidad no autorizará la tala de ningún árbol en el área pública para dejar espacio para una entrada o una salida vehicular a un estacionamiento privado, a no ser que la distancia entre los árboles sea de tres metros o menos. En este caso se deberá buscar la opción que resguarde la mayor cantidad de árboles y /o reponer los árboles talados los que deberá cuidar y garantizar el crecimiento del mismo, por lo menos 3 años.

**Artículo 52.** 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.

### **CAPÍTULO III VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS**

**Artículo 53.** El gabarito permisible mínimo para calles y avenidas nuevas será de ocho metros con cincuenta centímetros (8.50) lineales, incluidas aceras. Casos especiales, serán analizados por la Municipalidad, debiendo dejar por escrito las justificaciones del caso y la persona responsable del mismo.

**Artículo 54.** Se establece un ancho mínimo de aceras en calles y avenidas de un metro con veinte centímetros lineales. La Municipalidad podrá definir los anchos de acera en cada zona, sin disminuir el mínimo. Las aceras serán definidas por la altura del bordillo correspondiente, con una pendiente ascendente del uno por ciento hacia el límite de la alineación de la propiedad.

**Artículo 55.** Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banquetta que circunde el frente y lados de su propiedad, conforme a lo especificado en este Reglamento, en cuanto a alineación y ancho mínimo de banquetta. Si vencido el plazo que se fije a cada vecino para cumplir con lo dispuesto en este artículo, no cumplierse con esta obligación, la Municipalidad procederá a la ejecución del trabajo cargándose el costo al propietario, por concepto de Contribución por Mejoras. Se exceptúan los callejones existentes antes de este reglamento menores de seis (6) metros.

**Artículo 56.** La línea de rasante en calles y avenidas será definida a partir del eje central de la vía hacia cada uno de los lados disminuyendo con una pendiente del tres por ciento hasta la línea del bordillo de la acera. Casos especiales, serán analizados por la Municipalidad.

**Artículo 57.** Toda edificación que se construya fuera de la alineación definida por la Municipalidad, después de haber entrado en vigor este Reglamento, 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, dentro del plazo fijado por la Municipalidad.

**Artículo 58.** Todo trabajo que implique alguna modificación o reparación en la vía pública, así como romper el pavimento o hacer cortes de banquetas para la ejecución de obras públicas o privadas, deberá contar con la autorización de la Municipalidad que según el caso, señalará las condiciones en las que se deba realizar tal trabajo, siendo obligación del constructor el efectuar las reparaciones correspondientes.

**Artículo 59.** Queda terminantemente prohibido dentro del perímetro urbano, el mantenimiento y/o conservación de árboles en ruina o que en alguna forma represente daño o peligro a propiedades vecinas. La tala de dichos árboles deberá ser ejecutada por parte del propietario con autorización municipal.

**Artículo 60.** Se consideran trabajos urgentes los relacionados con canalización y dragado de ríos y riachuelos que atraviesan la población, con el objeto de lograr su saneamiento, quedando terminantemente prohibido arrojar basuras y desechos de todo tipo en los lechos de los mismos, así como entorpecer por cualquier otro medio el libre curso de sus aguas. Por la infracción a lo dispuesto en este artículo, de acuerdo con la gravedad, se impondrán las sanciones que regula el Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República.

**Artículo 61.** Los vecinos cuyas propiedades colinden o sean atravesadas por algún río o canal, estarán obligados a prestar todo tipo de colaboración, cuando la Municipalidad o cualquier otra entidad específica emprendan obras de mitigación, prevención, a edificaciones y mejoramiento o saneamiento en los mismos. En caso que sea el propietario quien por su cuenta realice tales obras deberá contar previamente con autorización de la Municipalidad misma que podrá supervisar la ejecución de los trabajos.

**Artículo 62.** Todo predio dentro del área urbana, que carezca de edificación o construcción alguna deberá estar circulado con un cerco cuya altura mínima será de un metro con cincuenta centímetros, siendo obligación del propietario darle el mantenimiento y limpieza adecuada, para evitar focos de contaminación para la población. Por la infracción a lo dispuesto en este artículo, se impondrán las sanciones que regula el Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República y el Juez de Asuntos Municipales señalará al propietario, un plazo no mayor de treinta días para que cumpla con la circulación, mantenimiento y limpieza del predio y su incumplimiento se considerará como una infracción.

**Artículo 63.** La Municipalidad velará por el buen mantenimiento, cuidado y limpieza de calles, parques, áreas verdes, monumentos, fuentes y toda área de tipo público, por lo que el vecindario deberá prestar su colaboración. Al respecto queda terminantemente prohibido arrojar basura o cualquier tipo de desecho en las áreas descritas, así como ensuciar, pintar y colocar objetos o mantas en las mismas, sin autorización de la Municipalidad. La infracción a lo dispuesto en este artículo será sancionada de acuerdo con lo regulado en el Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República.

## **CAPITULO IV DE LAS URBANIZACIONES**

**Artículo 64.** 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.

**Artículo 65.** Todo proyecto de urbanización **no residencial** deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio. Deberá contar como mínimo con las siguientes especificaciones y servicios:

- a) Áreas Verdes 5% del área total de las fincas a urbanizar.
- b) Redes de energía eléctrica, agua potable, teléfonos, sistema de drenaje y descarga de aguas residuales, con su planta de tratamiento.
- c) Alumbrado público en vialidades y banquetas.
- d) Carriles de aceleración y desaceleración y/o camino de acceso y salida a la urbanización.
- e) Nomenclatura en calles de acuerdo a la asignación del departamento municipal respectivo.
- f) Calles pavimentadas de concreto asfáltico, concreto hidráulico, o adoquinamiento, empedrado u otro tipo de recubrimiento que autorice la Municipalidad.
- g) Área de estacionamiento dentro de las fincas a urbanizar, para el personal, clientes, visitantes etcétera, de acuerdo a lo requerido en este Reglamento,
- h) Áreas de carga y descarga dentro de las fincas a urbanizar.
- i) Reglamento interno.
- j) Áreas de protección para evitar cualquier impacto negativo, a las áreas colindantes y otras que sean requeridas por la Municipalidad.
- k) Cumplir con las especificaciones relacionadas a alineaciones municipales, derechos vías y otras que sean aplicables.
- l) Estudio de suelos y dictamen del profesional especialista que certifique la factibilidad del proyecto.
- m) Y otras requeridas por leyes y reglamentos que le apliquen.

**Artículo 66.** Todo proyecto de urbanización **residencial** deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio. No se permitirá urbanizar un predio para uso residencial, cuando el mismo se localice a una distancia menor a cien metros de cualquier lugar que se constituya en un riesgo para la salud y seguridad de los adquirentes, hasta tanto no se realice las obras adecuadas para su mitigación.

**Artículo 67.** El área superficial mínima para la desmembración de lotes de terreno será de noventa metros cuadrados, con un frente mínimo de seis metros con treinta centímetros. Casos especiales serán evaluados por el Concejo Municipal.

**Artículo 68.** 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 y energía eléctrica, construcción de bordillos, drenajes, pavimentación de calles y aceras, ductos para red telefónica y ductos secos, determinar cómo será la recolección de desechos sólidos (Basura) entre otros.

**Artículo 69.** Además de lo regulado en este Reglamento, toda solicitud para proyecto de urbanización deberá llenar los siguientes requisitos mínimos:

- a. Memoria descriptiva del proyecto detallando número de lotes, descripción del sistema de agua potable y drenajes, alumbrado público y domiciliar, especificaciones técnicas de la estructura de pavimento (asfalto o concreto u otro pavimento aprobado por la municipalidad) de calles etcétera.
- b. Certificación de las fincas a urbanizar, extendida por el Registro General de la Propiedad.
- c. Planos de:
  - c.1. Localización del proyecto en relación a la cabecera municipal, marcando las vías de acceso.
  - c.2. Topográfico con sus ángulos y distancias.
  - c.3. Distribución y numeración de lotes.
  - c.4. Curvas a nivel.
  - c.5. Plano general de lotes, calles, áreas verdes, escolar, deportiva, forestal y de servicios.
  - c.6. Distribución de agua potable.

- c.7. Localización descripción y especificaciones del pozo, bomba y tanque del agua potable
- c.8. De drenaje sanitario, planta de tratamiento exclusivo.
- c.9. De drenaje pluvial indicando su desfogue y medidas de mitigación a la erosión.
- c.10. De energía eléctrica.
- c.11. De planta y perfil longitudinal de todas las calles y gabaritos.
- c.12. De secciones transversales de calles, mostrando los servicios e indicando el espesor del pavimento de calles.
- c.13. 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).
- c.14. Mapa de fallas geológicas, pendientes y tipo de suelo.
- d. El instrumento de evaluación ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y la resolución final de dicho Ministerio.
- e. Reglamento interno y normas de convivencia
- f. De todo documento se presentarán dos copias, en cartapacios plenamente identificados y un CD con copia electrónica en formatos CAD, Shapes u otro solicitado por la Municipalidad.

**Artículo 70.** 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.

Previo a la emisión de la Licencia Municipal, 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, 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 en los tribunales correspondientes. Se exceptúa del cumplimiento de la entrega de áreas a los proyectos bajo el régimen de condominio.

**Artículo 71.** 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 el artículo 53 de este Reglamento.

**Artículo 72.** Los planos y memoria descriptiva del proyecto de urbanización al ser autorizadas por la Corporación Municipal deberán ser firmados y sellados por el Departamento.

**Artículo 73.** Tomándose como base el factor de la composición familiar de 4.5, la densidad máxima en relación al área del proyecto será de 350 habitantes por hectárea. Dicho dato permitirá obtener la cantidad máxima de lotes o viviendas en una urbanización de la siguiente forma:

$$\frac{350 \text{ hab.} \times \text{Cantidad de hectáreas a urbanizar}}{\text{Factor 4.5}} = \text{Cantidad máxima de lotes o viviendas}$$

**Artículo 74.** 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 75.** 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 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 76.** 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 Chimaltenango, 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 Chimaltenango velará porque dichas áreas correspondan al uso para el que fueron destinadas y por ningún motivo la municipalidad cederá o cambiará el uso de las mismas.

**Artículo 77.** 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 sí 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, debe ser tal 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 78.** 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 arterias, 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 79.** El desarrollador y/o ejecutor del proyecto está obligado a proporcionar y plantar el número y variedad de los árboles que sean requeridos por la Municipalidad, como parte del 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 previo a la recepción del área velará por que se cumpla lo dispuesto en el presente artículo.

**Artículo 80.** Se entenderá por plazas y plazoletas, 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, para lo cual deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- a. Estos espacios serán localizados preferentemente en cruces de vías peatonales o al centro de la manzana. Las plazoletas tendrán un área mínima de 150 metros cuadrados y las plazas un área mínima de 300 metros cuadrados, ambas con una proporción de 1:3.
- b. El área de plazas y plazoletas no será mayor de 1/3 del área verde total requerida.

c. Las plazas y plazoletas se consideran como parte de las áreas verdes, las cuales deberán estar localizadas adecuadamente para servir a todas las viviendas o lotes de la urbanización.

d. Las áreas verdes, plazas o plazoletas, podrán ser dadas en usufructo a las Asociaciones o Comités de Vecinos de la urbanización, exclusivamente para su mantenimiento, cuidado y control, no se permitirá su cambio de uso, tampoco se permitirá la construcción de vallas u otro obstáculo que impida la libre circulación de personas.

**Artículo 81.** 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 82.** Cuando la diferencia de nivel entre los lotes exceda de 0.60 metros, deberá preverse protección técnica, respaldada por un profesional afín (ingeniero civil o arquitecto), para lo cual deberá presentar la información respectiva, al Departamento previo a su autorización.

**Artículo 83.** Todo proyecto de urbanización mayor a 100 viviendas o lotes, deberán cumplir con área destinada para equipamiento complementario de acuerdo al cuadro siguiente.

Los requerimientos de área y las características de ejecución para los diferentes tipos de equipamientos complementarios serán estimados de acuerdo con el cuadro siguiente:

Tipo de equipamiento	Requerimiento por # de viviendas	Area requerida por vivienda Mts <sup>2</sup>	Area minima Mts <sup>2</sup>
Salon de usos multiples	300	0.75	225
Guardería	350	1.8	630
Policia	1000	0.06	60
Bomberos	3000	0.09	270
Estación de buses y/o microbuses	1000	0.24	240
Centro de salud	3000	0.6	1800
Area comercial	100	0.5	50
Culto Religioso	800	0.3	240

**Artículo 84.** Las áreas de equipamiento complementario, a excepción de las áreas de policía y de bomberos, deberán ser cedidas a la Municipalidad, en el caso de lotificaciones, quien podrá dar en usufructo, preferentemente a las asociaciones de vecinos, quienes se comprometerán a la edificación de las instalaciones necesarias y administración de las mismas, así mismo, a no cambiar su uso y localización.

Lo mencionado en el párrafo anterior, es aplicable únicamente a proyectos de lotificación. En el caso de urbanizaciones bajo el régimen de condominio, los copropietarios velarán porque se mantenga el uso, localización y funcionamiento autorizado.

En el caso de las áreas de policía y de bomberos, deberán ser cedidas a las instituciones encargadas de su administración.

**Artículo 85.** 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 desfogues de aguas servidas entre otros) se contabilizará la sumatoria de las viviendas de cada uno de los condominios, para la aplicación del cuadro indicado en el artículo 83.



**Artículo 86.** 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 87.** El requerimiento mínimo de estacionamientos de visita para los proyectos de urbanización, será de una plaza de estacionamiento por cada diez viviendas, la cual tendrá un área mínima de 12.50 metros cuadrados (2.5 metros de ancho por 5.00 metros de largo)

Los estacionamientos podrán ser colectivos en áreas comunes o bien en espacios individuales. Cuando el estacionamiento esté en áreas comunales y la urbanización este bajo el régimen de condominio, el mantenimiento de los mismos corresponderá a los dueños de las fincas de propiedad individual de acuerdo con la parte alícuota que les corresponde. En el caso de lotificación deberá entregarse el área a la Municipalidad, la que podrá dar en usufructo, preferentemente a las asociaciones de vecinos, quienes se comprometerán a la administración de las mismas y a no cambiar su uso y localización Dichas áreas deberán ser fincas sujetas a registro, con destino inalterable para estacionamientos y su acceso será siempre a través de las áreas destinadas a la circulación propia del conjunto habitacional.

En todas las urbanizaciones se permitirán parqueos de vehículos sobre los laterales de las vías (paralelos a la línea de bordillo), para lo cual, se deberá contemplar un área de 12.50 metros cuadrados por parqueo (2.5 metros de ancho por 5.00 metros de largo) y el ancho de la vía (un solo sentido) deberá tener como mínimo 3.00 metros de rodadura., siempre y cuando no se obstaculice el acceso a los predios individuales. Este tipo de parqueo no podrá ubicarse a menos de 15 metros del bordillo de la calle en la intersección de vías.

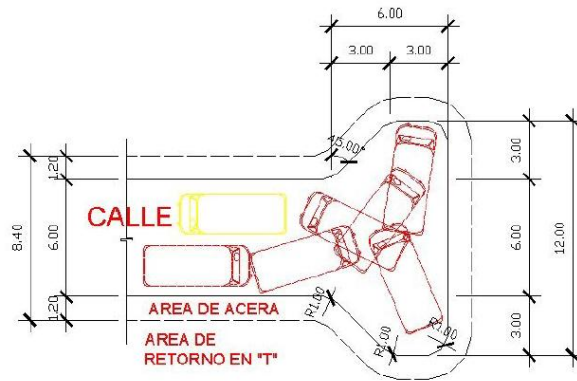
**Artículo 88.** Los estacionamientos públicos requeridos para servir a las áreas de equipamiento urbano se incluirán dentro del área destinada para el equipamiento correspondiente.

**Artículo 89.** 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.

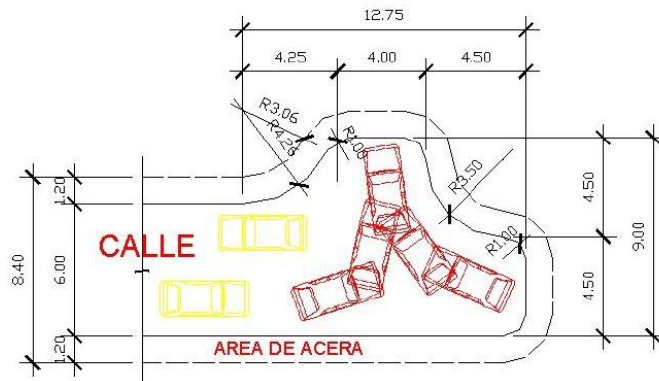
**Artículo 90.** El ancho de vías para todo proyecto de urbanización, está establecido en el artículo 53 del presente Reglamento. En calles donde se contempla una sola vía, el gabarito podrá ser menor, para lo cual la Municipalidad analizará la propuesta presentada por el desarrollador, previa autorización 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 arbolada 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.

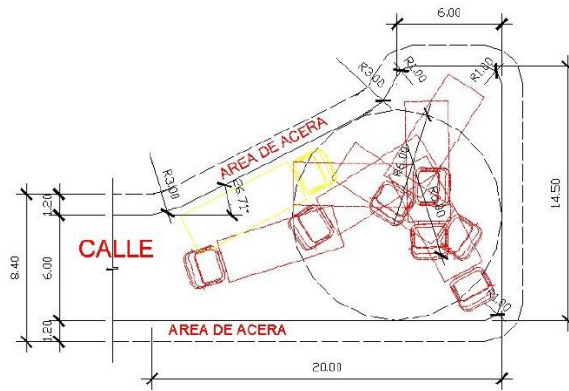
b) Al final de las avenidas o calles, dentro de una urbanización se deberá ubicar un área de retorno. Dichas áreas podrán ubicarse de forma de L, T o ser circular, para las cuales deberán contar con las siguientes dimensiones mínimas:



AREA DE RETORNO EN "T" - VEHICULO LIVIANO Y CAMION DE HASTA 8 METROS"



AREA DE RETORNO EN "L" - VEHICULO LIVIANO"



AREA DE RETORNO PARA CAMIONES > = 10 METROS DE LONGITUD

**Artículo 91.** 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 92.** Cuando en una urbanización se intercepten dos vías deberá conservarse sin modificaciones la rasante de la vía de mayor importancia.

**Artículo 93.** Todo proyecto de urbanización deberá contemplar en lotes de esquina el ochavo correspondiente, para lo cual deberá cumplir con lo establecido en el artículo 40 del presente Reglamento.

**Artículo 94.** Para la ejecución de proyectos de urbanización, el propietario queda obligado a realizar las obras de urbanización necesarios para el adecuado funcionamiento del conjunto y deberá contar como mínimo en lo establecido el Capítulo VII del Título III este Reglamento.

**Artículo 95.** Todo proyecto en el cual se pretenda urbanizar y/o construir viviendas o lotes individuales con áreas comunes en copropiedad, será clasificado dentro del Régimen de Condominio, para lo cual el área susceptible a urbanizar bajo este régimen no deberá exceder de cien mil metros cuadrados.

**Artículo 96.** Corresponde a los copropietarios el mantenimiento de las áreas comunes y de los impuestos y contribuciones fiscales y municipales sobre inmuebles. Para el efecto, se elaborará para cada proyecto el Reglamento Copropiedad y Administración, conforme las disposiciones contenidas en el Libro Segundo, Título II, Capítulo III Párrafo I del Código Civil, en lo que fueren aplicables.

**Artículo 97.** Para los proyectos bajo régimen de condominio, el acceso a las viviendas será a través de las áreas comunes destinadas a circulación peatonal y vehicular y no podrán tener acceso individual a la vía pública ubicada fuera de la finca a urbanizar.

**Artículo 98.** Para determinar las dimensiones de las áreas comunes de circulación de vehículos y peatonal, deberá observarse lo establecido en el artículo 53 de este Reglamento. Dichas áreas, permanecerán en copropiedad para ese fin exclusivo, circunstancia por la cual deberá inscribirse en el Registro General de la Propiedad, sobre la que a su vez se constituirá servidumbre de paso.

## **CAPÍTULO V DE LAS EDIFICACIONES INSEGURAS Y PELIGROSAS**

**Artículo 99.** El propietario de toda edificación está obligado a mantenerla en perfecto estado para garantizar la seguridad, vida y bienes de las personas que la habitan o de terceros. Por consiguiente cualquier vecino que considere que una edificación no está cumpliendo con lo anterior, podrá solicitar la intervención de la Municipalidad, a efecto de buscar una solución a ello. En la misma forma, la Municipalidad podrá dictaminar, con previa inspección, sobre el peligro que para la salud y seguridad del vecindario represente una edificación y/o instalaciones, quedando a criterio de la Municipalidad las acciones a tomar.

**Artículo 100.** Para los efectos de este Reglamento, se consideran como edificaciones inseguras o peligrosas las que incluyan alguno de los aspectos siguientes:

- a. Que su estructura no sea estable ni compatible según los fines a que se destine.
- b. Que representen riesgo de incendio.
- c. Que no cuenten con un número suficiente de salidas o en el caso de ciertas edificaciones públicas que por el tipo de actividades que en ellas se realicen, no presentan salidas de emergencia.
- d. Que constituyan focos de contaminación ambiental.
- e. Cualquier razón que evidencie o represente un peligro a la seguridad de vidas y bienes.

**Artículo 101.** En el caso que la Municipalidad dictamine que una edificación es insegura o peligrosa será declarada como "Amenaza Pública" por lo que procurará su desocupación lo más pronto posible, para efectuar la reparación, rehabilitación, demolición o lo que convenga

más, según haya sido el dictamen emitido. Para el efecto la Municipalidad procederá como sigue:

a. El Departamento presentará por escrito y con aviso de recepción, una comunicación al propietario, indicando las recomendaciones y plazo para realizarlas, contando a partir de un día después de la fecha de la notificación.

b. Dependiendo de la gravedad del caso, se colocará en la entrada de la edificación un aviso en el que se lea claramente "Prohibida la Entrada Edificación peligrosa", debiendo permanecer allí hasta que se hayan verificado las reparaciones correspondientes.

**Artículo 102.** Cuando el propietario de la edificación declarada como insegura o peligrosa, se negara a cumplir lo requerido por la Municipalidad, ésta por los medios que tenga a su alcance realizará las operaciones correspondientes, siempre que no viole el derecho a la propiedad privada, con cargos al propietario, los que cobrará en la vía económica-coactiva.

## **CAPÍTULO VI NORMAS DE SEGURIDAD PARA DISEÑO DE EDIFICIOS**

**Artículo 103.** Deberán respetar estas normas los propietarios de todas las construcciones excepto las viviendas unifamiliares.

Los edificios de uso industrial, cumplirán normas de seguridad específicas a su naturaleza.

**Artículo 104.** El ancho mínimo de las salidas será de uno punto veinte (1.20) metros el cual de acuerdo a las necesidades del proyecto, se incrementará en una unidad de salida o puerta de cero punto sesenta (0.60) metros de ancho. Lo cual será establecido por el Departamento.

**Artículo 105.** Los pasillos o corredores tendrán un ancho mínimo de uno punto veinte metros. Se calcularán en base a una unidad o puerta de sesenta centímetros capaz de evacuar a cuarenta y cinco personas por minuto.

Las escaleras deberán tener un área de vestíbulo o descanso adicional a los pasillos con un ancho total de uno punto cinco veces el ancho del pasillo como mínimo.

**Artículo 106.** El ancho mínimo de gradas será de uno punto veinte metros. Si las escaleras evacuan locales de reunión el ancho mínimo será de uno punto cincuenta metros.

El ancho máximo será de tres metros. En caso de que el cálculo requiera de un ancho mayor se usarán dos escaleras.

El tramo con largo máximo podrá salvar dos punto noventa metros de alto. Para alturas mayores se requerirá descanso, en el que tendrá la misma profundidad del ancho de las gradas.

La huella mínima será de veintisiete a treinta centímetros y la contra huella máxima de doce a dieciocho centímetros; en todo caso las huellas y contrahuellas de una escalera tendrán la misma dimensión, tendrán pasamanos a una altura no menor de noventa centímetros, en toda su longitud.

El ancho de las rampas de peatones se calculará de la misma manera que se calcula el ancho de las escaleras. La pendiente máxima será de doce por ciento, el piso será antideslizante y tendrá pasamanos igual al de las escaleras.

**Artículo 107.** Para edificaciones mayores de cuatro niveles, deberá ubicarse fuera del mismo escaleras de emergencia y dentro, el o los módulos de ascensores.

**Artículo 108.** Con la finalidad de eliminar el riesgo de incendios se exigirá:

a) Edificios de cuatro (4) niveles o cuatro mil (4,000) metros cuadrados de construcción, tendrán como mínimo un tanque de agua para uso exclusivo de la red para combatir incendios.

b) Se ubicarán extinguidores en cada nivel próximo a los lugares de evacuación y de alto riesgo. El número de unidades necesarias.

## **CAPÍTULO VII SERVICIOS PÚBLICOS**

**Artículo 109.** Cuando en una edificación se utilice agua proveniente de pozos o nacimientos propios diferentes a la red del servicio municipal, no se permitirá la interconexión de estos circuitos con los del servicio municipal.

**Artículo 110.** Toda edificación deberá estar conectada a la red de drenaje municipal tanto de aguas pluviales como aguas servidas, toda vez la Municipalidad, cuente con la infraestructura respectiva y con la capacidad de absorber la demanda. Dicha conexión domiciliar se solicitará a la Municipalidad, con cargo a la edificación.

**Artículo 111.** En los sectores no cubiertos por la red de drenaje municipal, las aguas pluviales y las aguas servidas, deberán ser evacuadas por medio de planta de tratamiento adecuada 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 y/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, aún cuando crucen la propiedad del interesado.

El Departamento podrá requerir la construcción de plantas de tratamiento, u otros sistemas diseñados para cubrir la necesidad del proyecto cuyo uso y características lo ameriten.

El agua pluvial proveniente de los techos u otras áreas de la edificación, deberá ser evacuada a través del sistema de drenaje de agua pluvial, interno de la edificación, la cual se conectará a la red municipal.

## **TÍTULO IV NORMAS MÍNIMAS DE DISEÑO CAPÍTULO ÚNICO**

### **DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES**

**Artículo 112.** De conformidad con el Código Civil, no se pueden abrir ventanas o balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino a menos que medie una distancia de tres metros; la distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más saliente de la ventana o balcón y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, en el punto en que dichas líneas se estrechan más, si son paralelas, salvo el caso de la servidumbre de luz o de vista constituida legalmente.

Tampoco puede tenerse vista de costado y oblicuas, sobre la propiedad del vecino, si no hay sesenta centímetros de distancia; la distancia se mide desde la línea de separación de las dos propiedades.

No se puede tener ventanas para asomarse, balcones, voladizos, ni otros semejantes sobre la propiedad del vecino.

Las ventanas deberán ser construidas de acuerdo con los siguientes lineamientos:

a. Al frente: Será la distancia de alineación que fije la Municipalidad de acuerdo al sector y tipo de edificación.

b. Al fondo y a los lados:

b.1. Edificaciones de un piso con ventanas de sillar bajo: 2.50 metros mínimo siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero.

b.2. Edificaciones de un piso con ventanas altas para ventilación de baños y cocinas: 1.50 metros (mínimo) siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero.

b.3. Edificaciones de dos pisos con ventanas bajas: 3.00 metros (mínimo)

b.4. Edificaciones de dos pisos con ventanas altas: 2.50 metros (mínimo) siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero.

b.5. Edificaciones de tres niveles o más serán fijadas por la Municipalidad

**Artículo 113.** Para edificaciones residenciales se requieren las siguientes dimensiones y superficies mínimas:

	<b>Área Mínima</b> (Metros <sup>2</sup> )	<b>Lado Mínimo</b> (Metros <sup>2</sup> )
Ambiente		
a) Sala o comedor	10.00	2.50
b) Baño	2.50	1.20
c) Cocina	4.40	2.10
d) Dormitorio servicio	6.00	2.10
e) Dormitorio	9.00	2.50
f) Baño de servicio	1.90	0.90
g) Pasillos		0.90
h) Patio interior (vivienda de 1 nivel)	6.25	2.50
i)Patio interior (vivienda de 2 niveles)	9.00	3.00

La altura mínima de los ambientes será de dos punto sesenta metros, (contados a partir del nivel final de piso, y hasta la altura del acabado final del techo) exceptuando el estacionamiento del vehículo y los servicios sanitarios en general, en donde se aceptará un mínimo de dos punto cuarenta (2.40) metros de altura; Se aceptará ventilación a través de voladizos y corredores, siempre que estos tengan un ancho máximo de uno punto cincuenta (1.50) y que uno de sus lados colinde a un patio o área no techada. El Departamento podrá autorizar proyectos que no se ajusten a las dimensiones mínimas establecidas en este artículo, toda vez cumplan con los índices ocupación y construcción y estacionamiento establecidos en este Reglamento.

**Artículo 114.** Las edificaciones destinadas a hospedaje deberán observar lo siguiente:

- a. Entrada de servicio separada de la entrada de huéspedes
- b. Disponibilidad de servicio sanitario para todos los dormitorios
- c. Instalaciones sanitarias del personal de servicio, independientes de las destinadas a huéspedes
- d. Vestíbulo de recepción
- e. Las habitaciones de huéspedes deberán tener como mínimo nueve metros cuadrados para una persona y doce metros cuadrados para dos personas, con un lado mínimo de tres metros.

**Artículo 115.** Cuando un hospedaje tenga previsto servicio de comidas, como mínimo deberá contar con lo siguiente:

- a. Área para servicio de comidas
- b. Cocina
- c. Despensa

**Artículo 116.** Todos los ambientes de las edificaciones deberán estar dotados de preferencia con luz y ventilación naturales por medio de puertas y ventanas. En caso contrario y de acuerdo al uso a que se destine la edificación, quedará a criterio de la Municipalidad, aceptar otro tipo de luz y ventilación.

**Artículo 117.** Las edificaciones destinadas a centros educativos deberán observar lo siguiente:

- a) El aula mínima para edificaciones de uso escolar a nivel pre primario será de cuarenta y cinco metros cuadrados y para los otros niveles de cincuenta metros cuadrados.
- b) Para laboratorios se autorizará un área mínima de treinta y seis metros cuadrados, para talleres cincuenta y cinco metros cuadrados.
- c) En caso de que exista gimnasio o salón de usos múltiples, se autorizará hasta el doble de la capacidad de las aulas sin requerimiento de estacionamiento extra.

d) La relación de ambientes será de uno a tres (1:3), la altura libre será de tres punto cincuenta metros. La altura en pasillos, áreas de administración y preprimaria podrán ser de tres metros.

f) Los centros educativos deberán ubicarse a un radio de distancia no menor de ciento veinte metros de centros generadores de ruidos, olores o emanaciones. Además deberá ubicarse a un radio no menor de trescientos metros de hospitales y a quinientos metros de cementerios.

**Artículo 118.** Los lotes residenciales, comerciales o especiales deberán cumplir con los siguientes índices de ocupación y de construcción:

1) Índice de Ocupación:

a) Vivienda unifamiliar	= 0.85
b) Vivienda multifamiliar	= 0.70
c) Usos comerciales	= 0.70
d) Oficinas	= 0.70
e) Usos especiales*	= 0.70
f) Uso mixto	= Promedio de los usos

2) Índice de Construcción:

a) Vivienda unifamiliar	= 2.50
b) Vivienda multifamiliar	= 3.50
c) Usos comerciales	= 6.00
d) Oficinas	= 6.00
e) Usos especiales*	= 4.00
f) Uso mixto	= Promedio de los usos

\* Se considera como usos especiales: Museos, hospitales, cines, teatros, salas de espectáculos, iglesias, centros recreativos y sociales.

En el caso de construcciones que excedan de tres niveles y/o de cuatrocientos metros cuadrados, el interesado deberá presentar un 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.

**Artículo 119.** Los requerimientos de estacionamientos para proyectos residenciales y no residenciales serán los establecidos en el artículo 41 de este Reglamento.

**Artículo 120.** Los planos de edificaciones para uso industrial, deberán detallar las instalaciones propias de la actividad que les corresponda. Asimismo, en caso de que dicha actividad produzca formas de desechos o contaminación que afecten el medio ambiente, se deberá especificar el sistema a usar para prevenir, amortiguar o eliminar tales efectos. En ese sentido la Municipalidad se reserva el derecho de autorizar o no tales edificaciones.

**Artículo 121.** Las edificaciones para uso comercial tendrán un uso restringido de acuerdo con lo que dictamine la Municipalidad en cuanto a su tipo y localización. Las mismas deberán estar dotadas de lo siguiente:

a. Las condiciones de iluminación y ventilación deberán ser naturales. El Departamento podrá definir la utilización de sistemas mecánicos para servicios sanitarios, cocinas, bodegas, alacenas, entre otras.

b. Los locales destinados a comercio deberán tener un lado mínimo de dos punto cincuenta metros y un área de nueve metros cuadrados.

c. Los locales destinados a cafetería, restaurante, bar o servicios de comida, deberán disponer de una batería de servicios sanitarios para hombres y mujeres debidamente separados y acondicionados. En igual forma deberá definirse el área de cocina, con iluminación y ventilación naturales.

**Artículo 122.** Las edificaciones destinadas a equipamiento de salud, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la oficina competente del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

**Artículo 123.** Las edificaciones destinadas a equipamiento educativo, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por el Ministerio de Educación.

**Artículo 124.** Las edificaciones destinadas a equipamiento deportivo, deberán observar recomendaciones y normas de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala.

**Artículo 125.** Las gasolineras y toda edificación que incluya almacenamiento o depósitos de petróleo y sus derivados, están afectos a las disposiciones del Reglamento para Depósitos de Petróleo y Productos Petroleros y a las disposiciones del Ministerio de Energía y Minas y otras normas aplicables.

**Artículo 126.** Las edificaciones no residenciales que por el uso a que se encuentren destinadas y que a juicio de la Municipalidad sea requerido, deberán incluir sistema de protección contra incendios y salidas de emergencia.

## TÍTULO V

### NORMAS PARA EJECUCIÓN DE OBRA Y SUPERVISION MUNICIPAL

**Artículo 127.** La ejecución de toda obra podrá ser iniciada únicamente después de haber sido emitida la Licencia Municipal, para lo cual el propietario y/o ejecutor de la obra, deberá colocar en un lugar visible, el número de la licencia respectiva, así como mantener en obra los planos autorizados por la Municipalidad

**Artículo 128.** El constructor está obligado a colocar andamios, vallas y todo tipo de protección que garantice la seguridad, salud y bienestar de los trabajadores, peatones y en general de terceros, en toda obra que así lo amerite.

**Artículo 129.** Será permitido depositar materiales de construcción o desechos en vía pública siempre y cuando sea frente al predio donde se efectúen los trabajos y de acuerdo con lo siguiente:

- a. Los materiales no podrán permanecer más de veinticuatro horas en la vía pública debiendo protegerse para evitar la erosión del mismo.
- b. No podrán ocupar calles o callejones con un gabarito menor de seis metros.
- c. No se ocupará más de un cuarto ( $\frac{1}{4}$ ) del ancho de la calle y como máximo un ancho de dos metros de la misma, cuando ésta tenga un gabarito mayor de seis metros.
- d. No se ocupará la acera, ni se podrá obstruir los accesos de cualquier tipo.
- e. No se obstruirán tragantes o cualquier otro tipo de instalación de los servicios públicos, los daños que se ocasionen serán cargados al propietario responsable de los mismos.

**Artículo 130.** Si en el proceso de una excavación o movimiento de tierras, se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender inmediatamente y dar aviso a la Municipalidad la que informará a la oficina estatal que corresponda.

**Artículo 131.** Toda obra de excavación, movimiento de tierras, nivelación, construcción, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso o demolición de edificaciones, así como todo trabajo que se refiera al ornato y urbanización, es susceptible de la supervisión periódica y constante de la Municipalidad, a través de supervisores designados por ésta, quienes verificarán que los trabajos respectivos, se efectúen de acuerdo a los planos aprobados y requerimientos indicados en este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

**Artículo 132.** El Departamento queda autorizado para emitir una orden de corrección cuando una obra no se esté ejecutando de acuerdo a los planos aprobados, fijando un plazo razonable para el cumplimiento de dicha orden.

**Artículo 133.** En caso una orden de corrección requerida por el Departamento, no se cumpliera en el plazo fijado y, salvo razones plenamente justificadas por el constructor de la obra, el supervisor municipal deberá informar a la Municipalidad, para que ésta intervenga a efecto que la orden se cumpla.



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

**Artículo 134.** Cuando los trabajos de una obra hayan sido concluidos, los interesados deberán proceder a la devolución de la licencia, para lo cual el Departamento realizará una inspección final por parte del supervisor municipal, con el objeto de verificar si la obra se ejecutó de acuerdo a lo autorizado en la licencia respectiva, así como que si la misma se adecua a los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales. Luego de ello, el Departamento podrá conceder el permiso de ocupación de la edificación.

**Artículo 135.** Por ningún motivo una edificación podrá ser ocupada para usos diferentes a los autorizados en la Licencia Municipal. En caso contrario, el propietario deberá regular su situación en un plazo no mayor de diez días hábiles.

**Artículo 136.** El propietario está en la obligación de colocar en un lugar visible e inmediato al acceso principal de toda edificación, el número de nomenclatura que le corresponda.

## TÍTULO VII TASAS MUNICIPALES Y DEPÓSITOS

**Artículo 137.** La Municipalidad está obligada a ejercer el control de toda urbanización, construcción, ampliación, reparación, modificación, cambio de uso, o demolición de edificaciones, para lo cual dicho servicio será retribuido mediante el pago de Licencia Municipal, la cual se cobrará de conformidad con el uso a que se destine la edificación o construcción con base a los porcentajes siguientes:

Uso de la edificación	Tasa
Uso Residencial	2%
Uso No residencial	3%

El porcentaje será calculado sobre el costo de la obra y de conformidad con la tabla de costos de construcción que más adelante se define, a excepción de los renglones 10, 11, 12 y 13 que será calculado de acuerdo al costo por unidad establecido en dicha tabla de costos.

**La Primera Licencia: Cubrirá** un plazo máximo de dos años, y su valor será calculado de conformidad con el costo total de los trabajos a realizar, con base en la tabla de costos de construcción siguientes:

Grupo	Definición del uso de Construcción	Costo por Unidad	Unidad
1	Edificio de uno o dos niveles Hoteles Oficinas Locales comerciales Vivienda multifamiliar Establecimientos de salud	Q. 1,200.00	M <sup>2</sup>
2	Edificios de tres o más niveles Estructura de concreto reforzado o de metal Hoteles Oficinas Locales comerciales	Q. 1,500.00	M <sup>2</sup>

	Vivienda multifamiliar Establecimientos de salud		
3	Edificios para estacionamiento	Q. 1,000.00	M <sup>2</sup>
4	Sótanos	Q. 1,200.00	M <sup>2</sup>
5	Edificios de bodegas Estructuras metálicas tipo marco rígido o armadura metálica sobre muros de cargas, techo de lámina		
	A. un nivel, con altura máxima de 6.00 mts.	Q 750.00	M <sup>2</sup>
	B. Un nivel, a una altura mayor de 6.00 mts.	Q 1,000.00	M <sup>2</sup>
	C. Dos o más niveles	Q 1,200.00	M <sup>2</sup>
6	Edificios para instalaciones industriales Estructura metálica, armaduras de madera, tendales o largueros, techo de lámina y muros de carga		
	A. Un nivel, con altura máxima de 6.00 mts.	Q 750.00	M <sup>2</sup>
	B. Un nivel, a una altura mayor de 6.00 mts.	Q 1,000.00	M <sup>2</sup>
	C. dos o más niveles	Q 1,200.00	M <sup>2</sup>
7	<b>Residencial Tipo I</b> Vivienda de interés social Sin costo	Sin Costo	M <sup>2</sup>
8	<b>Residencial Tipo II (con techo de lámina)</b>		M <sup>2</sup>
	<b>Vivienda hasta 60 mts.2</b>	Q 650.00	M <sup>2</sup>
	<b>Vivienda con área de 61 a 100 mts.2</b>	Q 700.00	M <sup>2</sup>
9	<b>Residencial Tipo III (con techo de concreto)</b>		
	Vivienda hasta 60 mts.2	Q 750.00	M <sup>2</sup>
	Vivienda con área de 61 a 100 mts.2	Q 800.00	M <sup>2</sup>
	<b>Residencial Tipo IV (con losa de concreto)</b>		
	Vivienda con área de 101 a 200 mts.2	Q 1,000.00	M <sup>2</sup>

	Vivienda con área de 201 a 300 mts. <sup>2</sup>	Q 1,200.00	M <sup>2</sup>
	Vivienda con área de 301 a 400 mts. <sup>2</sup>	Q 1,500.00	M <sup>2</sup>
	Vivienda con área mayor a 400 mts. <sup>2</sup>	Q 1,750.00	M <sup>2</sup>
	<b>Residencial Tipo V (con techo de lámina)</b>		
	Vivienda con área de 101 a 200 mts. <sup>2</sup>	Q 900.00	M <sup>2</sup>
	Vivienda con área de 201 a 300 mts. <sup>2</sup>	Q 1,000.00	M <sup>2</sup>
	Vivienda con área mayor a 301 mts. <sup>2</sup>	Q 1,200.00	M <sup>2</sup>
10	<b>Urbanizaciones</b>	Q 2.00	M <sup>2</sup>
11	<b>Excavaciones y/o movimientos de tierra</b>	Q 2.50	M <sub>3</sub>
12	<b>Demolición</b>	Q 1.50	M <sub>2</sub>
13	Trabajos obra exterior jardinería, Fundición de pavimentos de concreto, asfalto Estacionamientos privados sin cubierta	Q 1.25	M <sub>2</sub>
14	Remodelaciones	Se aplica el 50% del costo Correspondiente al tipo de edificación que se trate	M <sub>2</sub>
15	Cambio de uso	Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de edificación que se trate	M <sub>2</sub>
16	Iglesias Casas parroquiales, seminarios religiosos, albergues	Q 1,200.00	M <sub>2</sub>
17	Centro recreativos y/o deportivos	Q 1,200.00	M <sub>2</sub>
18	Edificios educativos	Q 1,200.00	M <sub>2</sub>

19	Gasolineras	Q 2,300.00	M <sub>2</sub> Se aplica en toda área techada
20	Garitas	Q 1,100.00	M <sub>2</sub>
21	Pasarelas privadas	Q 2,000.00	M <sub>2</sub>
22	Salón de usos múltiples	Q 1,200.00	M <sub>2</sub>
23	Piscinas	Q 1,200.00	M <sub>2</sub>
24	Cisternas	Q 1,000.00	M <sub>2</sub>
25	Torres, antenas, postes, o celdas de telefonía o internet, de señal alambica o Inalámbrica, en fin cualquier estructura que tenga por objeto transmitir, ampliar, o mejorar la señal de telefonía o internet alambico o inalámbrico, único pago por licencia. De 0 a 30 metros de altura De 31 a 50 metros de altura De 51 a 100 metros de altura De 101 o más metros	Q 200,000.00 Q 250,000.00 Q 300,000.00 Q 350,000.00	Pago único
26	Central Generadora de Energía Eléctrica Único pago por Licencia		
	Construcción	Q 1,300,000.00 Por MW	MW
	Modificación	Q 500,000.00	MW
	Demolición	Q 100,000.00	MW
	Sub Estaciones de Transmisión Eléctrica	Q 25,000.00	M <sub>2</sub>
27	Portones para garitas	Q 600.00	M <sub>2</sub>
28	<b>Otras actividades constructivas</b>		
	Levantado de ladrillo	Q 300.00	M <sub>2</sub>

	Levantado de block	Q 240.00	M <sub>2</sub>
	Muro Prefabricado	Q 250.00	M <sub>2</sub>
	Muro de madera	Q 300.00	M <sub>2</sub>
	Circulación de Malla Galvanizada y tubo	Q 80.00	M <sub>2</sub>
	Cubierta de lámina	Q 250.00	M <sub>2</sub>
	Cubierta de concreto	Q 350.00	M <sub>2</sub>
	estacionamiento, con cubierta de lámina	Q 350.00	M <sub>2</sub>
	estacionamiento de losa	Q 1,000.00	M <sub>2</sub>

La renovación de licencia cubrirá un plazo igual al de la licencia original, y comienza a correr a partir de la fecha de vencimiento de la licencia anterior de la forma siguiente:

**a) Primera Renovación:** Deberá pagar una tasa equivalente al cincuenta por ciento del monto establecido para la primera licencia;

**b) De la segunda renovación** en adelante, deberán pagar el equivalente al veinticinco por ciento del monto pagado por la primera licencia.

Para establecer el valor de la ampliación a la vigencia de una Licencia Municipal, se procederá a establecer el porcentaje de la obra pendiente de ejecutar de acuerdo con la licencia original y ese mismo porcentaje se cobrará, sobre el valor pagado de la licencia original.

**Artículo 138.** A la tabla de costos de construcción, se le incrementará anualmente el % de inflación anual, publicado por el banco de Guatemala del año anterior.

**Artículo 139.** Por alineación en los predios, la Municipalidad cobrará una tasa de Q 20.00 por metro lineal del frente medido.

## TÍTULO VIII INFRACCIONES Y SANCIONES

**Artículo 140.** 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 licencia de construcción.
- b. Construir fuera de alineación.
- c. No devolver en tiempo las licencias 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 licencia.
- 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 141.** 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 142.** Las multas serán impuestas por el Juez de Asuntos Municipales y de Tránsito, 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 relacionados con construcción, las reincidencias y la manifiesta intención de violar las mismas.

**Artículo 143.** Las multas que hayan sido impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito, 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-coactiva.

**Artículo 144.** Cuando se haya ordenado suspensión de trabajos, suspensión o modificación de uso de algunas edificaciones y se incurriere en desobediencia, se impondrá adicionalmente una multa sin perjuicio de la sanción originalmente aplicada por el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito.

**Artículo 145.** 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 146.** 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 147.** Las personas individuales o jurídicas que alteren el ornato del municipio serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.

**Artículo 148.** Quedan sin efecto todas las disposiciones, reglamentos o acuerdos municipales emitidos sobre la materia con anterioridad y que se opongan a lo dispuesto en este Reglamento, inmediatamente cuando éste entre en vigor.

**Artículo 149.** Los casos no previstos en el presente Reglamento serán resueltos por la Corporación Municipal.

## **TÍTULO IX APROBACIÓN**

**Artículo 150.** El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

**La Secretaria Municipal certifica que tiene a la vista las firmas ilegibles del Concejo Municipal.** Y para los efectos legales correspondientes, se extiende, sella y firma la presente certificación en la ciudad de Chimaltenango, el día veintitrés de Noviembre del año Dos Mil Doce.

SANDRA YANET SINAJ ZAMORA  
SECRETARIA MUNICIPAL

Vo. Bo. ALFOSO ELEL CASTRO  
ALCALDE MUNICIPAL