

Reglamento de Construcción y Urbanismo del Municipio de Fraijanes

**EL INFRASCRITO SECRETARIO MUNICIPAL DE FRALJANES,
DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**

CERTIFICA:

Que para el efecto tuvo a la vista el Libro de Actas de Sesiones de la Corporación Municipal número 09-93, en el que se encuentra el acta número 38-93, de fecha cinco de octubre de mil novecientos noventa y tres, en la que aparece el punto resolutivo Cuarto, el que copiado literalmente dice: "**CUARTO**": Para su aprobación por parte de esta Corporación Municipal, se expone la necesidad de emitir el Reglamento de Construcción y Urbanismo del Municipio de Fraijanes del Departamento de Guatemala.

CONSIDERANDO: Que el crecimiento de este municipio no ha tenido ningún ordenamiento ó regulación, lo que ha provocado una serie de problemas de tipo urbano y social, y que de nó dictarse las medidas apropiadas é indispensables para el desenvolvimiento de esta población, provocará una crisis insuperable en el futuro.

CONSIDERANDO: que es necesario dictar lineamientos, criterios técnicos y jurídicos, para que la actividad administrativa pueda controlar y registrar el crecimiento urbano, con el objeto de garantizar en el futuro la seguridad, higiene y continuidad de los servicios.

PORTANTO:

En base a lo considerado y en uso de las facultades que nos confieren los artículos 253,254, de la Constitución Política de la República, 1, 6, 7, 39 Y 40, del Decreto 58-88 del Congreso de la República, se **ACUERDA: I** emitir el siguiente Reglamento de Construcción y Urbanismo del Municipio de Fraijanes del Departamento de Guatemala.

" TITULO I "

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES

Artículo 1o. Este reglamento rige todas las actividades de excavación, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones que se lleven a cabo dentro de los límites del Municipio de Fraijanes. Así mismo especifica: a) Normas de diseño y construcción de edificaciones. b) Recomendaciones mínimas para el desarrollo urbano. c) Condiciones de seguridad y salubridad conforme el uso de los terrenos ó edificaciones públicas y privadas.

Artículo 20. Para los efectos de la perfecta aplicación de este reglamento se establecen las siguientes definiciones **ALINEACIÓN MUNICIPAL:** a) En el plano horizontal, se refiere a los límites de un

predio, independientemente del uso al que se destine. Con la áreas de circulación de vehículos y peatonal. 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.

ALTURA: Distancia vertical que tomada al frente del predio y partiendo del nivel de la acera, se mantiene constante sobre el nivel natural del terreno.

ALTURA REGLAMENTARIA: Toda altura requerida por la municipalidad, conforme a la zona urbana en que se localice la edificación.

AREA CONSTRUIDA: Parte edificada dentro de los predios que se ubique en las áreas urbanizadas. En una edificación de más de un nivel, corresponde a la suma de áreas de cada nivel, excluyéndose las azoteas y áreas libres.

AREAS LIBRES: Parte que se encuentra sin techar dentro de los predios que se ubiquen en áreas urbanizadas.

AREAS CUBIERTAS: Se encuentra definida por los límites dados por la proyección de la planta de techos de una edificación.

COLINDANCIAS: Es la línea común que define el límite entre un lote y otro ó entre un lote y la vía pública.

CONSTRUCTOR: La persona responsable de la ejecución de los trabajos que se definan en la solicitud de Licencia, para la cuál deberá ser un Profesional Colegiado Activo, de las ramas de Ingeniería ó Arquitectura, incluyéndose también los constructores particulares que a juicio de la Municipalidad y en base a su reconocida experiencia están aptos para tal tarea, previo examen y presentación de estudios técnicos.

EDIFICACION PERMANENTE: Es la edificación en la cuál se han utilizado materiales perecederos y que ha sido planificada conforme a normas y técnicas constructivas.

EDIFICACION PRIVADA: Cuando el propietario y el usuario son particulares.

EDIFICACION PUBLICA: Cuando el propietario es una institución pública, estatal o municipal.

EDIFICACION TEMPORAL O INFORMAL: Se realiza provisionalmente o por sistema constructivo puede ser fácilmente desmontable, utilizando materiales perecederos.

ESTACIONAMIENTO: Es el espacio público o privado, destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.

GABARITO: Es el espacio definido entre la intersección del plano vertical que delimita una propiedad a ambos lados y el plano horizontal que define una vía pública.

IMPACTO AMBIENTAL: Grado de contaminación técnica, atmosférica o de otra índole, generada por la construcción de una edificación que en su funcionamiento afecte el ambiente en su entorno.

INDICE DE CONSTRUCCION: Es la relación existente entre el área construida y el área del predio, excluyéndose azoteas, patios y jardines.

INDICE DE OCUPACION: Es la relación del área de cubierta sobre el área del predio, excluyéndose azoteas, patios y jardines.

INDICE DE OCUPACION: Es la relación de área de cubierta sobre el área del predio. **LICENCIA MUNICIPAL:** Es la autorización que la municipalidad otorga para la realización de actividades de excavación, construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones.

LINEA DE FACHADA: Consiste en el 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 de la intersección con la superficie horizontal.

LOTIFICACION: Es todo fraccionamiento de terreno en más de cinco lotes, con apertura de nuevas calles.

OCHAVO: Es el alineamiento que debe conservarse en las esquinas de intersección de calles, para aumentar el ángulo de visibilidad del automovilista y el peatón.

PRACTICO DE CONSTRUCCION: Todos aquellos que sin poseer ninguno de los títulos universitarios referidos en este reglamento y en función de su competencia y experiencia comprobadas en actividades de construcción, soliciten actuar como constructores en cualesquiera de las solicitudes que se presenten a la Municipalidad.

PROPIETARIO: La persona; entidad ó institución a cuyo nombre esté inscrita la finca urbana ó rural.

PROYECTISTA: La persona responsable del diseño, cálculo y elaboración de los planos de construcción respectivos, para lo cual deberá ser un profesional colegiado activo en las ramas de Ingeniería o Arquitectura.

RASANTE: Nivel o cota superior que permite el alineamiento del eje central de una vía.

INSPECTOR - SUPERVISOR MUNICIPAL: Tiene como función específica comprobar que toda obra se ejecute a los planos aprobados y cumpla con los requerimientos de este reglamento y demás ordenanzas municipales.

USO PERMISIBLE: Es aquel que puede autorizarse de acuerdo a las características predominantes en el sector donde se localiza el solar y que no implique alteración de las actividades ya implantadas. Si se cuenta con Plan Director de Ordenamiento Urbano, debe consultarse para establecer la permisibilidad de cada uso.

USO RESTRINGIDO: Es aquel cuyo funcionamiento está supeditado a las disposiciones que, por tratamiento específico determine la Municipalidad, en cumplimiento del plan Director de Ordenamiento Urbano si lo hubiera.

VIAPUBLICA: Todo espacio de uso común destinado al libre tránsito vehicular o peatonal y que provea condiciones de ventilación, iluminación, soleamiento y accesibilidad a las edificaciones o predios que la limiten, así como alojar obras y servicios de carácter público. **Artículo 3o.** Considerando la ubicación de las edificaciones, estas se clasifican en:

EDIFICACIONES EN ZONAS RESIDENCIALES: Serán las que se encuentran en zonas de mayor plusvalía del Municipio.

EDIFICACIONES EN ZONA NO RESIDENCIAL: Serán las que se encuentran en zonas de menor plusvalía del Municipio.

Artículo 4o. Considerando el uso a que están destinadas las edificaciones estas se clasifican en:

EDIFICACIONES PARA VIVIENDA: Las destinadas a residencia familiar o multifamiliar permanente.

EDIFICACIÓN INDUSTRIAL: En las que se realicen actividades que impliquen la producción de bienes de sustancias, así como el montaje, ensamblaje y reparación de productos por diferentes medios.

EDIFICACIÓN COMERCIAL: En las que se realicen actividades de intercambio.

Artículo 5o. Para los efectos de este reglamento y de acuerdo a los usos indicados en el artículo anterior se establecen los siguientes tipos de edificación

TIPO "A" : Edificaciones privadas destinadas a uso comercial, industrial, bodega, agropecuario, hospedaje en sus diferentes niveles y las que se refieren a gasolineras o depósitos de combustibles.

TIPO "B" : Edificaciones privadas o públicas con usos destinados a la salud, educación, cultura, servicios y recreación.

TIPO "C" : Edificación privada, destinada al uso residencial, multifamiliar o unifamiliar.

" CAPITULO II "

DE LOS PROFESIONALES Y PRÁCTICOS

DE CONSTRUCCION AUTORIZADOS

Artículo 6o. 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 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 Colegio Activo.

Artículo 7o. Los prácticos de construcción únicamente estarán autorizados por la Municipalidad para proyectar y ejecutar actividades de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de obras sencillas en edificaciones residenciales o no residenciales, cuya área construida no exceda de 200 metros cuadrados y para ejecutar - no proyectar - la construcción de edificaciones de mixto hasta dos plantas, siempre y cuando el edificio ocupe un área total cubierta no mayor de doscientos metros cuadrados y su proyección esté a cargo de un Ingeniero, Arquitecto o Ingeniero Arquitecto de los calificados en el artículo sexto de este reglamento.

Artículo 8o. 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 aplicar las sanciones respectivas de acuerdo a lo estipulado en el capítulo de este reglamento, así como presentar la respectiva queja a los Colegios Profesionales que correspondan.

" TITULO II "

LICENCIAS MUNICIPALES Y AUTORIZACIONES

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 9o. Toda actividad de excavación, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones, deberá obtener Licencia Municipal.

Artículo 10o. 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, closets, molduras y en todos aquellos elementos decorativos, tratamientos superficiales y toda actividad en la que no se afecte el aspecto exterior de la fachada, así como la distribución, el uso y los elementos estructurales de la edificación.

Artículo 11o. Todo proyecto de urbanización previo a ser autorizado por la Corporación Municipal, deberá contar con el dictamen de la Comisión de Urbanismo y Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad el que deberá estar apegado a los requerimientos técnicos mínimos contenidos en el Título III, sobre disposiciones urbanísticas de éste reglamento y de acuerdo a las leyes vigentes en el país.

Artículo 12o. Cuando las solicitudes de licencias se refieren a una demolición, deberá incluirse los requisitos descritos en este reglamento, una indicación de los lugares donde se depositarán los desechos para que la Municipalidad 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.

" CAPITULO II "

REQUERIMIENTOS PARA OBTENCION

DE LICENCIA MUNICIPAL.

Artículo 13o. Previo el trámite de toda Licencia Municipal que se refiere 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 contara con ella) de acuerdo a la nomenclatura existente.

Requisitos:

-Llenar el formulario de solicitud de Licencia de Construcción, cumpliendo con toda la información y adheriendo un timbre fiscal de Q. 0.50.

-Adjuntar fotocopia legalizada de la escritura pública de propiedad del inmueble, donde se desea construir o bien una certificación de Registro de la Propiedad Inmueble reciente o que no haya cumplido seis meses de vigencia.

- Presentar boleto de ornato del propietario y del constructor.

- Acompañar fotocopia del último pago del Impuesto Unico sobre Inmuebles y Solvencia Municipal.

- Acompañar un presupuesto detallado de la obra, que se apegue a la realidad.

- Fotocopia de la Cédula de Vecindad de propietario.
- Fotocopia legalizada del título de agua del inmueble.
- Dos copias de Juegos de planos, que comprenden:
 - de ubicación, - de localización
 - de distribución ambiental - de acotado
 - de fachadas y cortes - de cimentación (con detalles)
 - de armado de techo (con detalles) - de instalación agua potable
 - de instalación de agua pluvial - de instalación eléctrica
- de instalaciones especiales (si hubiere).
- Los planos que se presenten, deberán llevar firmas del propietario del inmueble, así como la firma del constructor o bien de quién realizó los mismos, así como también deberán llevar el respectivo timbre de Ingeniería o Arquitectura.

Artículo 14o. Los reciprendarios de toda licencia 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 éste Reglamento, de modo que las copias de los planos autorizados deberán mantenerse siempre en la obra.

Artículo 15o. Al ser autorizada toda licencia Municipal, existe la obligación solidaria y mancomunada entre el constructor y propietario de pagar a la Municipalidad de Fraijanes, 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 así como de los daños causados a terceros.

Artículo 16o. Cuando la persona que actué como constructor deje de fungir como tal de una obra, deberá notificarlo inmediatamente y por escrito a la Municipalidad, de lo contrario seguirá considerándosele como el responsable de la ejecución de la obra.

Artículo 17o. Las infracciones a este Reglamento y otras ordenanzas municipales o el incumplimiento de lo indicado en los planos autorizados posteriormente al otorgamiento de la Licencia, 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 desacato, se procederá conforme a lo indicado en el capítulo de infracciones y sanciones de éste Reglamento.

Artículo 18o. Cualquier modificación o cambio en los planos originales aprobados en el trámite de toda Licencia, 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.

Artículo 19o. Toda Licencia será concedida para el plazo fijo de tiempo.- conforme la duración probable en la ejecución de una obra. La licencia caducará automáticamente.

Artículo 20o. Cuando caduque el plazo autorizado para una licencia y no se hayan completado los trabajos de la obra correspondiente, los interesados deben solicitar por escrito la ampliación de la misma, aplicándose el cobro de las tasas establecidas en este reglamento.

Artículo 21o. Una vez concluidos los trabajos de una obra, el constructor deberá devolver la Licencia respectiva a la Municipalidad, en un plazo no mayor a los quince días después de su finalización.

Artículo 22o. Cuando se presente una solicitud de Licencia vencida concedida anteriormente, la municipalidad queda en derecho de rechazarla, salvo causa justificada, aplicándosele la sanción correspondiente.

Artículo 23o. En caso los trabajos de una obra hayan iniciado sin obtención de Licencia Municipal, el propietario de la misma deberá pagar multa, que será penado por el Juez de Asuntos Municipales. Así mismo y en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, deberá seguirse el trámite respectivo para solicitar licencia Municipal nueva.

Artículo 24o. Toda solicitud para proyecto de Urbanización deberá llenar los siguientes requisitos.

1.- solicitud dirigida al Alcalde Municipal en papel español, indicando todos sus datos personales. Lugar para recibir notificaciones y número de teléfono, expresando claramente el objetivo de la solicitud.

2.- Si es persona jurídica, acreditar su representación, adjuntar el testimonio de la Escritura Constitutiva de la Sociedad.

3.- Certificación reciente extendida por el registrador General de la Propiedad de la zona central de la finca que se va a lotificar.

4.- Promesa formal de garantizar la construcción ó el pago de la obras de urbanización para determinada fecha (dos años) en Escritura Pública.

5.- Solvencia Municipal de la finca.

6.- Memoria descriptiva del proyecto detallado número de lotes (dimensiones de lote mínimo siete por quince metros), ambiente familiar, agua potable, drenajes, alumbrado público y domiciliario, calidad de calles Etc.

7.- Planos de: (Certificado por Ingeniero Colegiado Activo. con su timbre respectivo a escala 1: 1000. firma original):

- Lotificación del proyecto en relación a la cabecera Municipal, marcando las vías de acceso.

- Topográfico con sus ángulos y distancias.

- Distribución y numeración de lotes.

- Curvas a nivel.

- Plano general de lotes, calles, áreas verdes, escolar, deportiva, forestal y de servicios (parque, mercado, terminal de transporte, centro de salud).

- Distribución de agua potable.

- Localización y descripción del pozo, bomba y tanque del agua potable.

- De drenaje sanitario y planta de tratamiento exclusivo.

- De drenaje pluvial indicando su desfogue.

- De energía eléctrica.
- De planta y perfil longitudinal de cada calle y gabarito.
- De secciones transversales de calles, mostrando los servicios é indicando el espesor del pavimento de calles.
- Plano para nomenclatura é identificación, previa coordinación y aprobación con ésta Municipalidad.
- Planos individuales de:
 - Área verde (10% área total). Área de reforestación (10% área total). Área escolar (6% área de lotes). Área deportiva (5% del área de lotes)
- 8.- Cronograma de Trabajo, representado en diagrama de barras horizontales.
- 9.- Estudio y evaluación del impacto ambiental, por la comisión Nacional del Medio Ambiente de la Presidencia de la República.
- 10.- De todo documento se presentarán tres copias, en cartapacios plenamente identificados.

Al no presentar alguno de los requisitos anteriormente enumerados, no se dará trámite a esta solicitud.

Artículo 25o. Cuando se trate de edificadotes no residenciales, se deberá detallar en los planos, las instalaciones propias de su actividad debiendo observarse las recomendaciones incluidas para edificaciones industriales, comerciales, educativas y de salud, gasolineras y otras que a juicio de la Municipalidad lo ameriten.

Artículo 26o. En el caso que se construya una planta sobre una edificación existente, la Municipalidad podrá requerir una copia de los planos originales de ésta para las verificaciones que juzgue conveniente.

TITULO III

DISPOSICIONES URBANISTICAS

“CAPITULO I”

GENERALIDADES

Artículo 27o. Corresponde a la Municipalidad aprobar el ordenamiento y planificación urbano en todos sus aspectos, así como todo proyecto de lotificación, parcelamiento, urbanización ó 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 la Ley Preliminar de Urbanismo.

Artículo 28o. Todo proyecto de urbanización está obligado a la dotación de servidos públicos mínimos (agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, electricidad y alumbrado público, canalización telefónica), por cuenta del urbanizador, para lo cual deberá elaborarse un plan, en el que se detalle la forma de introducción y funcionamiento de cada servicio. Dicho plan deberá ser aprobado por la Municipalidad.

Artículo 29o. 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.

Artículo 30o. 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 ó avenidas y uso de que la Municipalidad considere adecuado.

Artículo 310. 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 320. 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 330. Cuando la alineación coincida con la línea de fachada no se permitirán salientes de la alineación municipal mayores de diez (10) centímetros. Se exceptúan las marquesinas, de las cuales se permite una por edificación, siempre y cuando tenga un ancho máximo que los separe de cincuenta (50) centímetros de la línea exterior de la acera construida a una altura no menor de dos metros cincuenta centímetros (2.50) ni mayor de tres metros (3) sobre el nivel de acera, no permitiéndose en ningún caso de marquesina ó alero que viertan agua pluvial sobre la acera ó vía pública ni construcciones sobre ella. **Artículo 340.** 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 tres metros lineales de radio ni contar con ningún tipo de acceso vehicular ó peatonal.

Artículo 350. Toda edificación que se construya, amplíe ó modifique y que por el uso al que se destine así lo amerite, deberá contar con una área propia destinada exclusivamente a estacionamiento vehicular de los usuarios.

El área que corresponda será destinada por la Municipalidad en base al uso y cantidad de usuarios, en una proporción variante entre diez por ciento (10%) Y treinta por ciento (30%) del área rentable de la edificación. Dicha área de su estacionamiento deberá estar dentro de los linderos del terreno definido por la alineación municipal.

"CAPITULOII"

VIAS Y ESPACIOS PUBUCOS:

Artículo 360. El gabarito permisible mínimo para calles y avenidas nuevas será de ocho metros con cuarenta centímetros (8.40 cms.) lineales, incluidas aceras. Casos especiales, serán analizados por la Municipalidad.

Artículo 370. Se establece un ancho mínimo de aceras en calles y avenidas un metro 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 del uno por ciento (1%) hacia el límite de la alineación de la propiedad.

Artículo 38o. Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banqueta que circunde el frente y lados de su propiedad, conforme a lo especificado en éste reglamento, en cuanto a la alineación y ancho mínimo de banqueta, si vencido el plazo que se fije a cada vecino por medio de notificaciones escritas de no cumplirse con esta obligación, la Municipalidad procederá a la ejecución del trabajo cargándose el costo al propietario.

Artículo 39o. La línea de rasante en calles y avenidas será definida a partir del eje central de la vía hacia cada uno de los lados disminuyéndose con una pendiente del tres por ciento (3%) hasta la línea del bordillo de la acera.

Artículo 40o. Toda edificación que se construya fuera de la alineación definida por la Municipalidad, después de haber entrado en vigor éste Reglamento será considerado como una invasión a la vía pública, por lo que el propietario está obligado a demoler la parte construida fuera de la alineación en un plazo prudencial fijado por la Municipalidad; los cercos, paredes y edificaciones dentro del derechos de vía de las rutas establecidas están sujetas al artículo 117 del Código Municipal Decreto 58-88 del Congreso de la República.

Artículo 41o. 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 el trabajo, siendo obligación del constructor el efectuar las reparaciones correspondientes.

Artículo 42o. Queda terminantemente prohibido dentro del perímetro urbano 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 53 Ley Forestal). Todo contraventor será penado conforme se establece en el capítulo de infracciones y sanciones de éste Reglamento.

Artículo 43o. Se consideran trabajos urgentes los relacionados con canalización 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, lo que será sancionado con un mínimo de cincuenta quetzales (Q. 50.00) y un máximo de cinco mil quetzales (Q. 5,000.00).

Artículo 44o. los vecinos cuyas propiedades colinden o sean atravesadas por un río o canal, estarán obligados a prestar todo tipo de colaboración cuando la municipalidad, o cualquier otra entidad específica emprenda obras de mejoramiento o saneamiento en los mismos, en caso que sea el propietario que por su cuenta realice tales obras recibirá la supervisión de la Municipalidad, para que se efectúe en forma adecuada.

Artículo 45o. Todo predio que carezca de edificación o construcción alguna deberá estar circulado con un cerco de malla de alambre, con una altura mínima de un metro con cincuenta centímetros (1.50 cms.) siendo obligación del propietario darle el mantenimiento y limpieza adecuados, para evitar focos

de contaminación en la población. El incumplimiento dará lugar a una multa mínima de cincuenta quetzales (Q. 50.00) Y máximo de quinientos quetzales (Q.500.00).

Artículo 46o. La municipalidad velará por el buen mantenimiento, cuidado y limpieza de parques, áreas verdes, monumentos y toda área de tipo público, por lo que el vecindario deberá prestar su colaboración para que dichas actividades se realicen adecuadamente. Al respecto queda terminantemente prohibido arrojar basura ó cualquier tipo de desecho en las áreas descritas, así como ensuciar, pintar y colocar objetos ó mantas en las mismas, existiendo sanciones para toda persona que sea sorprendida o se le pudiese comprobar alguna trasgresión a éste artículo.

Artículo 47o. Parqueos: todas las edificaciones comprendidas en los tipos A y B, del artículo quinto de éste Reglamento deberán dejar una área libre de tres metros de fondo por la totalidad del ancho del inmueble destinado exclusivamente parqueo de vehículos.

"CAPITULO III"

DE LAS LOTIFICACIONES:

Artículo 48o. Todo proyecto urbanístico deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio.

Artículo 49o. Las personas individuales ó jurídicas que inician proyectos urbanísticos deberán trasladar en propiedad a esta Municipalidad las áreas que en derecho le corresponden dentro de un término de tres meses a partir de la fecha de autorización del mismo, el incumplimiento dará origen a las sanciones de ley.

Artículo 50o. De las calles y avenidas: 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.

Artículo 51o. Los planos y memoria descriptiva del proyecto de urbanización al ser autorizados por la Corporación Municipal deberán ser firmados y sellados por el Alcalde Municipal.

"CAPITULO IV"

DE LAS EDIFICACIONES INSEGURAS Y PELIGROSAS

Artículo 52o. 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 para la salud y seguridad del vecindario que represente una edificación y/o instalaciones, quedando a criterio de la Municipalidad la acción a tomar.

Artículo 53o. 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 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 se constituyan en focos de contaminación ambiental.

e. - Cualquier razón que evidencie o represente un peligro a la seguridad de viviendas y bienes a las personas y terceros.

Artículo 54o. En el caso que la Municipalidad dictamine que una edificación es insegura o peligrosa será declarado como “Amenaza PÚBLICA”, por lo que procurará su desocupación lo más pronto posible, para efectuar la reparación rehabilitación, demolición o lo que convenga, según haya sido el dictamen emitido. Para el efecto la Municipalidad procederá como sigue:

a.- la Municipalidad 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 55o. Cuando el propietario de la edificación declarada como insegura ó peligrosa, se negara a cumplir lo requerido por la Municipalidad, esta por los medios que tenga a su alcance realizará las operaciones correspondientes, con cargos al propietario, los que cobrará por el procedimiento económico coactivo'.

“CAPITULO V”

SERVICIOS PUBLICOS:

Artículo 56o. Cuando en una edificación se utilice agua proveniente de pozos ó nacimientos propios diferentes a la red del servicio municipal, no se permitirá la interconexión de estos circuitos con los del servicio Municipal.

Artículo 57o. Toda edificación deberá estar conectada a la red de Drenajes Municipal, dicha conexión domiciliar se solicitará a la Municipalidad con cargo a la edificación.

Artículo 58o. En los sectores no cubiertos por red de drenajes municipal, las aguas servidas deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas y pozos o campos de absorción. En todo caso, queda terminantemente prohibido bajo pena de sanción el verter aguas servidas a la vía pública y a los lechos de los ríos, aún cuando crucen la propiedad del interesado, de acuerdo a lo indicado en este Reglamento de requisitos mínimos y sus límites y máximos permisibles de contaminación, para la descarga de agua servida (Acuerdo Gubernativo No. 60-89) los parcelamientos nuevos y no recibidos por la Municipalidad deberán contar con su propia planta de tratamiento.

Artículo 59o. El agua pluvial proveniente de los techos u otras áreas de la edificación deberá ser evacuada a la calle mediante tuberías que deberán ser colocadas bajo la banqueta.

"TITULO IV"
NORMAS MINIMAS DE DISEÑO
CAPITULO I

"DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES"

Artículo 60o. De conformidad con el Código Civil no podrán abrirse ventanas o balcones que tengan vista a las habitaciones o patios de los predios vecinos, salvo que se consideren las siguientes distancias libres mínimas entre el plano vertical de la línea más saliente de la ventana o balcón y el plano vertical de la colindancia entre los dos predios o la alineación municipal, en el frente, fondo y lados de la edificación:

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: será en la forma siguiente:

EDIFICACIONES DE UN PISO CON VENTANAS DE SILLAR: BAJO 2.50 METROS MINIMOS.

Edificaciones de un piso con ventanas altas para ventilación de baños y cocinas: ° 1.50 metros (mínimo).

Edificaciones de dos pisos con ventanas bajas: 3.00 metros (mínimo). Edificaciones de dos pisos con ventanas altas: 2.50 metros (mínimo). Edificaciones de tres niveles ó más serán fijados por la Municipalidad.

Artículo 61o. Para edificaciones destinadas a vivienda familiar se requieren las siguientes dimensiones y superficies mínimas.

| Ambiente | Área mínima (Mts. cuadrados) | Lado mínimo (Metros) |
|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| a.- Sala ó comedor | 10.00 | 2.50 |
| b.- Dormitorios | 9.00 | 2.50 |
| C.- Baño | 2.50 | 1.20 |
| d.- Cocina | 4.00 | 2.10 |
| c.- Dormitorio servicio | 6.00 | 2.10 |
| f.- Baño de servicio | 1.90 | 0.90 |
| g.- Pasillos | | 1.00 |
| h. Patio inferior: | | |
| (Vivienda 1 nivel) | 6.25 | 2.50 |
| i.- Patio inferior: | | |
| (Vivienda 2 niveles) | 9.00 | 3.00 |

Artículo 62o. Las edificaciones destinadas a hospedaje deberán observar lo siguiente:

a.- Entrada de servicio separadas 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 los huéspedes.
- d.- Vestíbulo de recepción
- c.- Las habitaciones de huéspedes deberá de tener como mínimo 9.00 metros cuadrados (una persona) 12.00 metros cuadrados (dos personas) y un lado mínimo de 3.00 metros.

Artículo 63o. 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 64o. Todos los ambientes conformantes de las edificaciones deberán de 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 65o. Los índices de ocupación y construcción para lotes residenciales, serán los siguientes:

- a.- Índice de ocupación con vivienda = 0.60.
- b.- Índice de ocupación con hospedaje = 0.40.
- c.- Índice de construcción con vivienda =1.0.
- d.- Índice de construcción con hospedaje =2.0.

"CAPITULOII"

DE LAS EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL:

Artículo 66o. Los planos de edificaciones para uso industrial, deberán detallar las instalaciones propias de la actividad que les corresponde. Así mismo y, en caso dicha actividad produzca formas de desechos o contaminaciones que afecten el medio ambiente, se deberá especificar el sistema a usar para prevenir, amortiguar o eliminar tales efectos. En este sentido, la Municipalidad se reserva el derecho de autorizar o nó tales edificaciones.

Artículo 67o. Las edificaciones para uso comercial tendrán un uso restringido de acuerdo a lo que dictamine la Municipalidad en cuanto a su tipo y localización.- Las mismas deberán estar dotadas de lo siguiente:

- a.- Cuando una misma edificación tenga uso residencial y comercial, las instalaciones de agua deberán de ser por separado para cada una.
- b.- Las condiciones de iluminación y ventilación deberán de ser naturales.
- c.- Los locales destinados a comercio deberán tener un lado mínimo de tres metros y un área mínima de nueve metros cuadrados.

d.- Los locales destinados a cafeterías restaurantes, bar o servicios de comida deberán de 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.

"CAPITULO III"

DE OTRAS EDIFICACIONES:

Artículo 68o. 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 69o. Las edificaciones destinadas a equipamiento educativo deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la unidad sectorial de Investigación y Planificación Educativa.

Artículo 70o. Las edificaciones destinadas para equipamiento deportivo deberán observar las recomendaciones y normas de La Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala.

Artículo 71o. 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 sus derivados y a las disposiciones que para el efecto cuenta el Ministerio de La Defensa Nacional y el Ministerio de Energía y Minas.

Artículo 72o. Las edificaciones no residenciales que por el uso a que se encuentran destinadas y que a juicio de la Municipalidad sea requerido deberán incluir sistemas de protección contra incendios y salidas de emergencia.

Artículo 73o. Los índices de ocupación y construcción para lotes no destinados a vivienda familiar se consideran los siguientes: Índice de ocupación. 40

Índice de construcción definido por la Municipalidad:

"TITULO V"

NORMAS PARA EJECUCION DE OBRAS

CAPITULO UNICO

GENERALIDADES

Artículo 74o. La ejecución de toda obra podrá ser iniciada únicamente después de haber sido aprobada la solicitud de Licencia Municipal.

Artículo 75o. En toda obra que así lo amerite, el constructor está obligado a colocar andamios vallas y todo tipo de protección que garantice la seguridad, salud y bienestar de los trabajadores, peatones y en general de terceros. Para el efecto, se podrá ocupar únicamente la mitad del ancho de la acera que circunde la edificación.

Artículo 76o. Cuando así sea necesario, será permitido depositar materiales de construcción ó desecho en vía pública siempre y cuando sea frente al predio donde se efectúen los trabajos y de acuerdo a lo

siguiente:

- a.- Los materiales no podrán permanecer más de veinticuatro horas en la vía pública.
- b.- No podrán ocupar calles o callejones con un gabarito menor de seis metros.
- C.- No se ocupará más de un cuarto del ancho de la calle y como máximo un ancho de dos metros de la misma, cuando éste tenga un gabarito mayor a 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.

Artículo 77o. Si en el proceso de una excavación, se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender inmediatamente y dar aviso a la Municipalidad, en donde se informará a la oficina estatal que corresponda.

Artículo 78o. Toda obra de excavación, nivelación, construcción, modificación, reparación o demolición de edificaciones, así como todo trabajo que se refiere a urbanización, es susceptible a 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 80o. En caso una de orden de corrección requerida por el Supervisor Municipal, 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 esta intervenga a efecto que la orden se cumpla, según el caso, podrá emitirse incluso una orden de suspensión de los trabajos.

"TITULO VI"

DE LA RECEPCION DE UNA OBRA SU HABITABILIDAD Y USOS PERMITIDOS

“CAPÍTULO ÚNICO ”

Artículo 81o. Cuando los trabajos de una obra hayan sido concluidos, los interesados deberán solicitar una inspección final por parte del Supervisor Municipal, con el objeto de que éste emita una nota de recepción de la obra, indicando que la misma se adecua a los requerimientos de este reglamento y de más ordenanzas Municipales. Luego de ello la Municipalidad podrá conceder el permiso de ocupación de una edificación. Conforme el formulario respectivo:

Artículo 82o. Por ningún motivo una edificación podrá ser ocupada para usos diferentes a los declarados en la solicitud de Licencia Municipal salvo que otros usos a que se desee destinar la obra, sean a Juicio de la Municipalidad afines con el tipo de edificación, el interés general y salud del vecindario. En caso contrario, el propietario debe regular su situación en un plazo no mayor de diez días hábiles.

Artículo 83o. El propietario está en la obligación de colocar en un lugar visible é inmediato al acceso principal de toda edificación, el número de nomenclatura que le corresponde, de acuerdo al reglamento respectivo.

“TITULO VII”
TASAS MUNICIPALES Y DEPOSITOS
"CAPITULO ÚNICO"

Artículo 84o. La Municipalidad está obligada a ejercer el control de toda construcción, ampliación, modificación o demolición de edificaciones, para lo cuál dicho servicio será retribuido mediante el pago de las siguientes tasas:

Según sesión del Concejo con fecha veinte de septiembre de mil novecientos noventa y uno (acta 11-91) Y publicaciones en el Diario Oficial con fecha tres de enero de mil novecientos noventa y dos; enumeran las siguientes tasas:

1.- Licencia de Construcción

- Se establecen las siguientes tasas por concepto de Licencia de Construcción, depósitos y alineación:

- **Licencia de Construcción:**

1.- Primera Licencia (plazo máximo de dos años).

a.- Vivienda hasta Q. 5.000.00 al 0.75% que este ubicada en zona no residencial, sobre el total del costo de la construcción.

b.- Vivienda de Q. 5.000.01 hasta Q. 10.000.00 al 1.0% sobre el costo total de la construcción si está ubicada en zona no residencial.

c.- Vivienda de Q.10.000.01 hasta Q. 20.000.00 al 1.5% sobre el costo total de la construcción, si está ubicada en zona no residencial.

d.- Vivienda de Q. 20.000.01 en adelante el 1.75 % sobre el costo total de la construcción, si está ubicada en zona no residencial.

e.- Las construcciones de viviendas que se encuentren en zonas residenciales y lotificaciones, así como fraccionamientos pagarán el 2% sobre el total del costo de la construcción no importando el valor.

f.- Las construcciones industriales, comerciales, condominios y las que se lleven acabo en inmuebles en copropiedad cualquiera que sea su valor pagarán el 2.5% sobre el costo total de la construcción.

g.- Toda clase de construcción que implique mejoras, innovaciones, reparaciones de viviendas, así como muros, car port, pagarán el 1 % sobre el costo total de la construcción, cualquiera que sea su valor.

h.- Las lotificaciones y condominios pagarán el 1.5% sobre el costo total de la infraestructura de la misma.

2.- PRIMERA RENOVACIÓN DE LICENCIA (plazo máximo de un año adicional) el 50% del monto pagado por la Licencia original.

3.- Segunda, tercera, cuarta Etc., renovaciones de Licencia (plazo anual) el 25% del monto pagado por la Licencia original.

Artículo 85o. El beneficiario de una licencia de Construcción, deberá efectuar un depósito de

garantía de Q. 200.00 (doscientos quetzales) sobre construcciones hasta un costo de Q.10, 000.00: éste depósito será reintegrado al estar concluida la obra y devolver la Licencia con el conforme de la alcaldía. Si transcurrido un año del vencimiento de una Licencia, el interesado no se presentara a reclamar el valor de su depósito éste pasará automáticamente al patrimonio Municipal.

Artículo 86o. La Municipalidad cobrará a los propietarios, por alineación de sus terrenos una tasa de Q. 0.75 % por metro lineal, cuando se extienda la Licencia de Construcción al interesado, deberá pagar a la Municipalidad además del costo de la Licencia, el valor correspondiente a la tasa de alineación cuando sea necesario efectuarla.

"TITULO VII"

INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPITULO UNICO

Artículo 87o. 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 a 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 ordenes 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 éste Reglamento.
- j.- Cualquier acción que ajuicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros.

Artículo 88o. Las infracciones a las disposiciones descritas en este reglamento, serán penadas tomando en cuenta el dictamen presentado por la Comisión de urbanismo y Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad con las sanciones siguientes:

- a.- Multas.
- b.- Suspensión temporal de los trabajos.
- c.- Orden de demolición.
- d.- Prohibición del uso de las edificaciones.
- e.- Suspensión temporal del uso de la firma del planificador o del constructor.

Artículo 89o. Las multas serán aplicadas por el Alcalde en representación de la Corporación Municipal, de acuerdo con la gravedad de la infracción cometida oscilando entre un mínimo de cincuenta quetzales (Q. 50.00), y un máximo de diez mil quetzales (Q. 10.000.00), tomándose en

cuenta como agravantes en contra de las disposiciones de éste reglamento y demás ordenanzas municipales la reincidencia y la manifiesta intención de violar las mismas.

Artículo 90o. Las multas que hayan sido sancionadas por el Alcalde Municipal deberán hacerse efectivas en la Tesorería Municipal, en un plazo no mayor de 48 horas después de haber sido notificado el responsable. En caso de incumplimiento se duplicará el monto de la multa pudiéndose requerir el pago por intermedio de los tribunales de justicia.

Artículo 91o. Cuando se haya ordenado suspensión de trabajos, demolición o prohibición del uso de una edificación y se incurriera en desacato, se impondrá adicionalmente una multa sin perjuicio de la disposición que inicialmente hubiera adoptado la Corporación Municipal.

Artículo 92o. 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 aplicará una multa equivalente al cincuenta por ciento del trabajo.

Artículo 93o. Cuando en una edificación no se cumple 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 hubiere atendido en el plazo previsto la recomendación de la Municipalidad.

Artículo 94o. Quedará sin efecto cualquier disposición 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 95o. Los casos no previstos en el presente Reglamento serán resueltos por la Comisión de Urbanismo y Desarrollo Urbano y Rural de la Corporación Municipal.

"APROBACION"

CAPITULO UNICO:

Artículo 96o. El presente Reglamento entrará en vigor ocho días después de la emisión del acuerdo Municipal correspondiente.

(fs) se encuentran las firmas ilegibles del Alcalde Municipal, la de los miembros de la Corporación Municipal, y la del secretario respectivamente, y para remitir a donde corresponde se extiende la presente certificación en el municipio de Fraijanes del departamento de Guatemala, a los veintiinueve días del mes de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.

