

# REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y URBANISMO

## TITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO I

##### DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES

**Artículo 1°.** El presente reglamento es de observancia general en el municipio de Ixcán, Quiché. Este reglamento rige todas las actividades de excavación, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificios que se lleven a cabo dentro de los límites del Municipio de Ixcán. 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 o edificaciones públicas privadas.

**Artículo 2°.** Para los efectos de la perfecta aplicación de este reglamento se establecen las siguientes definiciones **ALINEACION MUNICIPAL:**

- A) En el plano horizontal, se refiere a los límites de un predio, independientemente del uso al que se destine, con las áreas de circulación de vehículos y peatonal.
- B) En el plano vertical, la alineación se entiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo a partir de la intersección con la superficie horizontal del terreno.

**ALTURA:** Distancia vertical que tomaba 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 ubican en áreas urbanas.

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

**COLINDANCIAS:** es la línea común que define el límite entre un lote y otro, o entre un lote y la vía pública.

**CONSTRUCTOR:** la persona responsable de la ejecución de los trabajadores que se definan en la solicitud de licencia, para la cual deberá ser un Profesional Colegiado Activo, de las ramas de Ingeniería o 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 cual se han utilizado materiales percederos 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 percederos.

**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 planos 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 retorno.

**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 de área de cubiertas sobre el área del predio, excluyéndose azoteas, patios y jardines.

**INDICE DE OCUPACION:** Es la relación de áreas de cubiertas sobre el área del predio.

**LICENCIA MUNICIPAL:** Es la autorización que la municipalidad otorga para la realización de actividades excavación, construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones.

**LÍNEA 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 plato vertical que se extiende hacia arriba o hacia debajo 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 lineamiento 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 cualquiera de las solicitudes que se presenten a la Municipalidad.

**PROPIETARIO:** La persona, entidad o institución a cuyo nombre esté inscrita la finca urbana y 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 cuota 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 pueda autorizarse de acuerdo a las características predominantes en el sector donde se localizan el solar y que no implique alteración de las actividades 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.

**VÍA PÚBLICA:** Todo espacio de uso común destinado al libre tránsito vehicular o peatonal y que provea condiciones de ventilación, iluminación, soleamiento y accesibilidad a las edificaciones o predios que la limiten, así como alojar obras y servicios de carácter público.

**Artículo 3°.** Considerado 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 RESIDENCIALES:** Serán las que se encuentran en las aldeas del Municipio.

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

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

**EDIFICACION 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.

**EDIFICACION COMERCIAL:** En las que se realicen actividades de intercambio.

**Artículo 5°.** 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".** Edificaciones privadas, destinadas al uso residencial, multifamiliar o unifamiliar.

## **CAPITULO II**

### **DE LOS PROFESIONALES Y PRÁCTICOS DE CONSTRUCCION AUTORIZADOS**

**Artículo 6°.** Para los efectos de este reglamento, los ingenieros civiles o ingenieros, que actúen como proyectistas o constructores en edificaciones de todo tipo, así como activos de acuerdo con la Ley de colegiados obligatoria para el ejercicio de las Profesiones Universitarias. La

Municipalidad queda en libertad de comprobar esto en base a la publicación o bien requiriendo una constancia de colegiado Activo.

**Artículo 7°.** 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, 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 este a cargo de un Ingeniero Civil o Arquitecto de los calificados en el artículo sexto de este reglamento.

**Artículo 8°.** Toda persona que actué 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 colegas profesionales que correspondan.

## TÍTULO II

### LICENCIAS MUNICIPALES Y AUTORIZACIONES

#### CAPITULO I

#### GENERALIDADES

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

**Artículo 10°.** Se exceptúan de las exigencias contenidas en el artículo anterior, las obras de carácter ligero entre las que se mencionan: retoque, repellos en generales, arreglo de cielos, pintura general, puertas, ventanas, closet, molduras y en todos aquellos elementos decorativos, tratamiento superficial y toda actividad en la que se afecte el aspecto exterior de la fachada, así como la distribución, el uso y los elementos estructurales de la edificación.

**Artículo 11°.** Todo proyecto de urbanización previo a ser autorizado por el Concejo Municipal, deberá contar con el dictamen de la Oficina Municipal de Planificación, realizado por el empleado que tenga las capacidades

para emitir el presente dictamen quien deberá ser apegado a los requerimientos técnicos mínimos contenidos en el título III, sobre disposiciones urbanísticas de este reglamento y de acuerdo a las leyes vigentes en el país.

**Artículo 12°.** 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**

### **REQUERIMIENTO PARA OBTENCION DE LICENCIA MUNICIPAL**

**Artículo 13°.** Previo al trámite de toda licencia municipal que se refiere a edificaciones, los interesados deberán llenar el formulario respectivo, la determinación de la alineación, línea de fechada con su altura máxima permitida, ochavo (si hubiere) y la codificación numérica (si contara con ella) de acuerdo a la nomenclatura existencia.

Requisitos:

- Presentar dos expedientes de los siguientes documentos.
- Llenar el formulario de solicitud de licencia de construcción.
- Adjuntar fotocopia certificada de la escritura pública de propiedad del inmueble, donde se desea construir, una certificación de registro de la propiedad inmueble reciente o que no haya cumplido seis meses de vigencia y declaración Jurada Derecho de Posesión.
- Presentar boleto de ornato del propietario o Representante Legal del Inmueble y del constructor.
- Constancia de la Inscripción al Catastro Municipal.
- Solvencia Municipal.
- Presentar el presupuesto detallado de la obra.
- Presentar el DPI del propietario.
- Presentar constancia de los servicios públicos inscritos en el inmueble.
- Dos copias de juego de planos mínimo formato A-2.
- Tipos de Planos:
  - Ubicación
  - Localización
  - Arquitectura
  - Estructura

## Instalaciones

- Los planos que se presenten, deberán llevar firmas del propietario del inmueble, la firma, sello y timbre del profesional Arquitecto o Ingeniero.

**Artículo 14°.** Los propietarios de toda licencia de construcción 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 los estipulados en este reglamento, de modo que las copias de los planos autorizados deberán mantenerse siempre en la obra.

**Artículo 15°.** Al ser autorizada toda licencia municipal, existe la obligación solidaria y mancomunada entre el constructor y propietarios de pagar a la municipalidad, 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 16°.** Cuando la persona que actué como profesional dejé 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 17°.** 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, autorizan al Juzgado de Asuntos Municipal 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 este reglamento.

**Artículo 18°.** Cualquier modificación o cambio en los planos originales aprobados en el trámite de toda licencia, deberá ser previamente aprobado por la municipalidad y cuando esta lo considera necesario, en el caso de los cambios significativos en un proyecto, los interesados deberán iniciar un nuevo trámite para solicitar la licencia.

**Artículo 19°.** Toda licencia será concedida para el plazo fijo que estipule el profesional; en la ejecución de una obra.

**Artículo 20°.** 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 21°.** 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 22°.** 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 23°.** 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. Asimismo, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, deberá seguirse el trámite respectivo para solicitar licencia municipal nueva.

**Artículo 24°.** Toda solicitud para proyecto de urbanización deberá llenar los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Concejo Municipal, con los datos personales. Lugar para recibir notificaciones y número de teléfono. Expresando claramente el objetivo de la solicitud.
2. Si es persona jurídica, acredita su representación, adjuntar el testimonio de la escritura constitutiva de la sociedad o empresa.
3. Título reciente extendida por el segundo registro general de la propiedad de la finca que se va a lotificar.
4. Compromiso escrito de garantizar la construcción o el pago de la obra de urbanización para determinar fecha (dos años) en documentos privado con legalización de firmas.
5. Solvencia municipal.
6. Memoria descriptiva del proyecto detallado número de lotes (dimensiones de lotes mínimos, siete por quince metros), ambiente familiar, agua potable, drenajes, alumbrado público y domiciliar, calidad de calles etc.
7. Planos:  
Planos autorizados por el ingeniero colegiado activo, con timbre respectivo a escala 1:1000, con firma original.
  - Localización
  - Ubicación
  - Planos de desmembración
  - 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 (Art. 236-2006).
  - De secciones transversales de calles, mostrando los servicios e indicando el espesor del pavimento de calles.
  - Plano para nomenclatura e identificación, previa coordinación y aprobación con esta municipalidad.
  - Cumplir con la ley de urbanización de fincas.
8. Cronograma de trabajo.
9. De todo documento se presentarán tres copias, en cartapacio plenamente identificados. Al no presentar alguno de los requisitos anteriormente enumerados, no se dará trámite a esta solicitud.

**Artículo 25°.** Cuando se trate de edificaciones 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 26°.** En el caso que se construya una planta sobre una edificación existente, la municipalidad deberá requerir una copia de los planos originales de esta para las verificaciones que juzgue conveniente.

### **TITULO III**

#### **DISPOCIONES URBANISTICA**

##### **CAPITULO I**

##### **GENERALIDADES**

**Artículo 27°.** Corresponde a la municipalidad aprobar el ordenamiento y planificación urbano en todos sus aspectos, así como todo proyecto de lotificación, parcelamiento, urbanización o cualquier otra forma de desarrollo urbano o rural que pretendan realizar o realicen el estado o sus entidades o instituciones autónomas y descentralizadas, así como las individuales o jurídicas que sean calificadas para ellos, deberán contar con la aprobación y autorización de la municipalidad , tal como se indica

en el código municipal y de acuerdo a los requerimientos de la ley de reclamientos urbanos y la ley preliminar de urbanismo.

**Artículo 28°.** Todo proyecto de urbanización está obligado a la dotación de los servicios públicos mínimos siguientes: a) vías, avenidas, calles, camellones y aceras de las dimensiones, seguridades y calidades adecuadas, según su naturaleza, b) agua potable y sus correspondiente instalaciones, equipos y red de distribución, c) energía eléctrica, alumbrado público y domiciliario, d) alcantarillado y drenajes generales y conexiones domiciliarias, e) áreas recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transportes y pasajeros y centros de salud, cuando aplique, f) canalización telefónica, por cuenta de urbanizador, para lo cual deberá elaborarse un plan, en que se detalle la forma de introducción y funcionamiento de cada servicio dicho plan deberá ser aprobado por la municipalidad, previa realización de la comisión de servicios, infraestructura, ordenamiento territorial, urbanismo y vivienda.

**Artículo 29°.** Todo proyecto de urbanización deberá respetar las recomendaciones y disposiciones que se relacione con las políticas y programas de conservación, preservación, mejoramiento y prevención y regulación del medio ambiente, conforme a la legislación vigente.

**Artículo 30°.** 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, establecimiento de vehículos, evacuaciones de edificaciones públicas ensanchamiento futuro de calles o avenidas y usos de que la municipalidad considere adecuado.

**Artículo 31°.** 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 32°.** 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 este destinada la misma, el sector donde se localice y el ancho de la calle donde se ubique.

**Artículo 33°.** Cuando la alineación coincida con la línea de fachada no se permitirán salientes de la alineación municipal mayores de (10) centímetros. Se exceptúan las marquesinas, de las cuales se permiten 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 o alero que viertan agua pluvial sobre la acera o vía pública ni construcción sobre ella.

**Artículo 34°.** Las edificaciones cuya línea de fachada coincida con la alineación municipal, y 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 peatonal.

**Artículo 35°.** Toda edificación que se construya, amplíe o modifique y por el uso al que se destine así lo amerite, deberá contar con un área propia destinada exclusivamente a estacionamiento vehicular de los 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.

## CAPITULO II

### VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

**Artículo 36°.** El garabito permisible mínimo para calles y avenidas nuevas será de ocho metros con cuarenta centímetros (8.40m.) lineales, incluidas aceras. Casos especiales, serán analizados por la municipalidad.

**Artículo 37°.** Se establece un ancho mínimo de aceras en calles y avenidas de 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 38°.** Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banqueta que circunde el frente y lados de su propiedad, conforme a lo especificado en este reglamento, en cuanto a 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 de propietario.

**Artículo 39°.** 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 un pendiente del tres por ciento (3%) hasta la línea del bordillo de la acera.

**Artículo 40°.** Toda edificación que se construya fuera de la alineación definida por la municipalidad, después de haber entrado en vigor este 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 derecho de vía de las rutas establecidas están sujetas a los planos originales de la cabecera municipal y las comunidades.

**Artículo 41°.** Todo trabajo que implique alguna modificación o reparación en la vía pública, así como romper el pavimento o hacer cortes de baquetas para la ejecución de obras públicas o privadas, deberá contar con la autorización de la municipalidad que, según el caso, señalara las condiciones en las que se deberá realizar el trabajo, siendo obligación del constructor el efectuar las reparaciones correspondientes.

**Artículo 42°.** Queda terminantemente prohibido dentro del perímetro urbano mantenimiento y/o conservación de árboles en ruinas o que en algunas formas 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 infracción y sanciones de este reglamento.

**Artículo 43°.** Se consideran trabajos urgentes los relacionados con canalización de ríos y riachuelos que atraviesen la población, con el objetivo de lograr su saneamiento, quedando terminalmente 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 sancionados con un mínimo de cincuenta quetzales (Q. 500.00) y un máximo de cinco mil quetzales (Q. 5,000.00)

**Artículo 44°.** Los vecinos cuyas propiedades colinden o sean atravesadas por un río o canal, están 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 45°.** Todo predio de careza de edificación o construcción alguna deberá estar circulando con un cerco de malla de alambre, con una altura mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1.50m) siendo obligación del propietario darle el cumplimiento y limpieza adecuados, para evitar focos de contaminación en la población. El incumplimiento dará lugar a una multa mínimo de cincuenta quetzales (Q.50.00) y máximo de quinientos quetzales (Q. 500.00).

**Artículo 46°.** 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 terminalmente prohibido tirar basura o cualquier tipo de desechos en las áreas descritas, así como ensuciar, pintar colocar objetos o mantas en las mismas, existiendo sanciones para toda persona que sea sorprendida o se le pudiese comprobar alguna trasgresión a este artículo.

**Artículo 47°.** Parqueos: todas las edificaciones comprendidas en los tipos A Y B, del artículo quinto de este reglamento deberán dejar un área libre de tres metros de fondo por la totalidad del ancho del inmueble destinado exclusivamente al parqueo de vehículo.

### **CAPITULO III**

#### **DE LAS LOTIFICACIONES**

**Artículo 48°.** Todo proyecto urbanístico deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio, de conformidad con los artículos 27 y 28 de este reglamento.

**Artículo 49°.** Las personas individuales o 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 50°.** 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 tenga continuidad.

**Artículo 51°.** Los planos y memoria descriptiva del proyecto de urbanización al ser autorizados por el concejo municipal deberán ser firmados y sellados por el alcalde municipal.

## **CAPITULO IV**

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

**Artículo 52°.** El propietario de toda edificación está obligado a mantenerla en perfecto estado para garantizar la seguridad, la vida y bienes de las personas que la habitan o de terceros, por consiguientes 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 presenta una edificación y/o instalaciones, quedando a criterio de la municipalidad la acción a tomar.

**Artículo 53°.** Para los efectos de este reglamento, se consideran edificaciones inseguras o peligrosas las que incluyan algunos de los aspectos siguientes:

- a.** Que su estructura no sea estable ni compatible según los fines que se destine.
- b.** Que presenten 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 presentar salidas de emergencia.
- d.** Que se constituyen 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 54°.** En el caso que la municipalidad dictamine que una edificación es insegura o peligrosa será declarado como "AMENAZAS PUBLICAS", por lo que procurara 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 presentara 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 PELIGROSA". Debiendo permanecer allí hasta que se hayan verificado las representaciones correspondientes.

**Artículo 55°.** Cuando el propietario de la edificación declara como insegura o peligrosa, se negará a cumplir lo requerido por la municipalidad, está por los medios que tengan en su alcance realizará las operaciones correspondientes, con cargos del propietario, los que cobrará por el procedimiento económico coactivo.

## **CAPÍTULO V**

### **SERVICIOS PÚBLICOS**

**Artículo 56°.** Cuando en una edificación se utilice agua proveniente de pozos o nacimiento propios diferentes a la red del servicio municipal, no se permite la interconexión de estos circuitos con los del servicio municipal.

**Artículo 57°.** 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 58°.** En los sectores no cubiertos por red de drenajes municipal, las aguas servidas deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas y pozos y campos de absorción. En todo caso, queda terminalmente prohibido bajo pena de sanción el verter aguas servidas a la vía pública y a los lechos de los ríos, aun cuando crucen a la propiedad del interesado, de acuerdo a lo indicado en este reglamento de requisitos mínimos y sus límites y máximas permisibles de contaminación, para la descarga de agua servida (acuerdo Gubernativo No. 236-2016) los parcelamientos nuevos y no recibos por la municipalidad deberán contar con su propia planta de tratamiento.

**Artículo 59°.** El agua pluvial proveniente de los techos u otras áreas de las edificaciones deberá ser evacuada a la calle mediante tuberías que deberán ser colocadas bajo la banqueta, (no se permite conectar tubería de agua pluvial a tubería de drenaje municipal).

**TITULO IV**  
**NORMAS MINIMAS DE DISEÑO**

**CAPITULO I**

**DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES**

**Artículo 60°.** De conformidad con el código con el código civil no podrán abrirse ventanas o balcones que tengan visita 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:

b. al fondo y a los lados: será en forma siguiente:

Edificaciones de un piso con ventanas de sillar: bajo 2.50 metros (mínimos).

Edificaciones de un piso con ventanas altas para ventilación de baño 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 o más serán fijados por la municipalidad.

**Artículo 61°.** Para edificaciones destinadas a vivienda familiar se requieren las siguientes dimensiones y superficie mínimas.

Ambiente área mínima lado mínimo (metros cuadrados) (metros)

a. Sala o comedor	12.00	3.00
b. Dormitorio	9.00	3.00
c. Baño	3.60	1.20
d. Cocina	12.00	3.00
e. Dormitorio servicio	1.20	1.20
f. Baño de servicio	1.20	1.20
g. Pasillos		1.00
h. Patio inferior (vivienda 1 nivel)	9.00	3.00
i. Patio inferior (vivienda 2 nivel)	9.00	3.00

**Artículo 62°.** Las edificaciones a hospedaje deberán observar lo siguiente:

a. Entrada de servicio separadas de la entrada 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. Vestíbulos de recepción.
- e. Las habitaciones huéspedes deberán 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 63°.** Cuando un hospedaje tenga previsto servicio de comidas como mínimo deberá contar con lo siguiente:

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

**Artículo 64°.** Todos los ambientes conformantes de las edificaciones deberán de estar dotados de preferencia con luz y ventilación natural por medio de puertas y ventanas. En caso contrario y de acuerdo al uso a que se destine la edificación, quedara a criterio de la municipalidad aceptar otro tipo de luz y ventilación.

**Artículo 65°.** Los índices de ocupación y construcción para lotes residenciales, serán los siguientes:

- a. Índice 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.

### **CAPITULO III**

#### **DE OTRAS DE EDIFICACIONES**

**Artículo 66°.** Las edificaciones destinadas a equipamiento de salud, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la oficina competente del ministerio de salud pública asistencia social.

**Artículo 67°.** Las edificaciones destinadas a equipamiento educativo deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la comisión de educación, educación bilingüe intercultural, cultura y deportes.

**Artículo 68°.** Las edificaciones destinadas para equipamiento deportivo o deberán observar las recomendaciones y normas de la confederación deportiva autónoma de Guatemala.

**Artículo 69°.** Las gasolineras y toda edificación que incluya almacenamiento o depósitos de petróleo y sus derivados están sujetos a las disposiciones del reglamento para depósito de petróleo y sus derivados y a las disposiciones que para el efecto cuenta el ministerio de energía y minas.

**Artículo 70°.** Las edificaciones no residenciales que por el uso a que se encuentran destinadas y que a juicio de la municipalidad sea requerido deberán incluir sistema de protección contra incendio y salidas de emergencia.

**Artículo 71°.** Los índices de ocupación y construcción para lotes no destinados a vivienda familiar se consideran los siguientes: índice de ocupación: 0.40 índice de construcción definido por la municipalidad.

## TITULO V

### NORMAS PARA EJECUCIÓN DE OBRAS

#### CAPITULO ÚNICO

#### GENERALIDADES

**Artículo 72°.** la ejecución de toda obra podrá ser iniciado únicamente después de haber sido aprobada la licencia municipal.

**Artículo 73°.** 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 74°.** Cuando así sea necesario, será permitido depositar materiales de construcción o 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 garabito menor de seis metros.
- c. No se ocupará más de un cuarto de ancho de las calles y como máximo un ancho de dos metros de la misma, cuando este tenga un garabito mayor a seis metros.
- d. No se ocupará la acera, ni se podrá obstruir los accesos de cualquier tipo.

e. No se obstruirá tragantes o cualquier tipo de instalación de los servicios públicos.

**Artículo 75°.** 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 76°.** 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 o constante de la municipalidad a través de supervisiones designadas por esta, quienes verifican que los trabajos respectivos se efectúen de acuerdo a los planos aprobados y requerimiento indicado en este reglamento y demás ordenanzas municipales.

**Artículo 77°.** En caso una orden de corrección requerida por el supervisor municipal, no se cumplirá 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 efectos que la orden se cumpla, según el caso, podrá emitirse, incluso, una orden de suspensión de los trabajos.

## TÍTULO VI

### DE LA RECEPCION DE UNA OBRA SE HABITABILIDAD Y USO PERMITIDOS

#### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 78°.** Cuando los trabajos de obra hayan sido concluidos, los interesados deberán solicitar una inspección final por parte del supervisor municipal, con el objeto de que este 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 79°.** 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 o juicio de la municipalidad afines con el tipo de edificación, el interés general y salud de vecindario. En caso contrario, el propietario deberá regular su situación en un plazo no mayor de diez días hábiles.

**Artículo 80°.** El propietario está en la obligación de colocar en un lugar visible e inmediato al acceso principal de toda edificación, el número de nomenclatura que le corresponde, de acuerdo al reglamento respectivo.

## TITULO VII

### TASAS MUNICIPALES Y DEPÓSITOS

#### CAPITULO ÚNICO

**Artículo 81°.** La municipalidad está obligada a ejercer control de toda construcción, ampliación, modificación o demolición de edificaciones, para lo cual dicho servicio será retribuido mediante el pago de las siguientes tasas:

##### 1. LICENCIA DE CONSTRUCCION

Se establecen las siguientes tasas por conceptos de licencia de construcción:

1. primera licencia (plazo máximo de un (1) año).
  - a. construcción de hasta 100 metros cuadrados Q. 3,500.00
  - b. construcción desde 101 metros cuadrados hasta 200 metros cuadrado Q.8,000.00.
  - c. construcción desde 201 metros cuadrados hasta 300 metros cuadrados Q. 15,000.00.
  - d. construcción de 301 metros cuadrados en adelante Q. 60.00 por metro cuadrado.
  - e. toda clase de construcción que implique mejoras, innovaciones, reparaciones de viviendas, así como muros, car port, pagaran el 5% sobre el costo total de la construcción, cualquiera que sea su valor.
2. PRIMERA RENOVACION DE LICENCIA (plazo máximo de un año adicional) el 50% del monto pagado por la licencia original.
3. SEGUNDA, TERCER Y CUARTA etc., renovaciones de licencia (plazo anual) el 25% del monto pagado por la licencia original.

**Artículo 82°.** 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, este dispositivo 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 este pasara automáticamente al patrimonio municipal.

**Artículo 83°.** La municipalidad cobrará a los propietarios, por alineación de sus terrenos una tasa de 1% por metro lineal, cuando se extienda licencia de construcción al interesado, deberá pagar a la municipalidad además de costo de la licencia, el valor correspondiente a la tasa de alineación cuando sea necesaria efectuarla.

## TÍTULO VII

### INFRACCIONES Y SANCIONES

#### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 84°.** 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 alineaciones.
- 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 haya sido emitida por irregularidad observada en los mismo.
- 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 entender lo estipulado en este reglamento.
- j. Cualquier acción que a juicio de la municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio e terceros.

**Artículo 85°.** Las infracciones a las disposiciones descritas en este reglamento, serán penadas tomando en cuenta el dictamen presentado por la comisión de servicios, infraestructura, ordenamiento territorial, urbanismo y vivienda 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.

**Artículo 86°.** Las multas serán aplicadas por el juez de asuntos municipales, de acuerdo con la gravedad de la infracción cometida oscilando entre los montos que dicta el código municipal.

**Artículo 87°.** Las multas sancionadas por el juez de asuntos municipales 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 pidiéndose requerir el pago como lo estipula el código municipal.

**Artículo 88°.** 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 el juez de asunto municipal.

**Artículo 89°.** 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 aplicara una multa equivalente al cincuenta por ciento del trabajo.

**Artículo 90°.** Cuando en una edificación no se cumple con disponer adecuadamente las aguas servidas, la municipalidad realizara 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 91°.** Quedará sin efecto cualquier disposición o acuerdo municipal emitido sobre la materia con anterioridad y que se opongan a lo dispuesto en este reglamento, inmediatamente cuando este entre en vigor.

**Artículo 92°.** Los casos no previstos en este presente reglamento serán resueltos por el juez de asuntos municipales en aplicación de la integración de los principios, doctrinas, normas vigentes en el país, tomando en cuenta las normas, usos y costumbres del municipio.

**APROBACIÓN**  
**CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 93°.** Las construcciones que se realicen en las aldeas del municipio de Ixcán, también deberán contar con la licencia de construcción respectiva.

**Artículo 94°.** El presente reglamento entrara en vigor ocho días después de su publicación en el diario oficial.

El secretario Municipal certifica que tiene a la vista las firmas ilegibles del Concejo Municipal.

