

EL INFRASCRITO SECRETARIO MUNICIPAL DE SAN LUCAS SACATEPEQUEZ, DEPARTAMENTO DE SACATEPEQUEZ

CERTIFICA

Haber tenido a la vista el libro número CUARENTA Y NUEVE de Actas de sesiones Ordinarias del Concejo Municipal de San Lucas Sacatepéquez, Departamento de Sacatepéquez, Autorizado por la Contraloría General de Cuentas, en la cual aparece el PUNTO DECIMO TERCERO del acta número VEINTISIETE GUION DOS MIL DIECINUEVE, de fecha cuatro de abril de dos mil diecinueve, que copiado literalmente establece:

DECIMO TERCERO: El Concejo Municipal de San Lucas Sacatepéquez Departamento de Sacatepéquez

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política de la República de Guatemala establece que los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas con autoridades electas directa y popularmente que tienen, entre otras funciones, la de obtener y disponer de sus recursos y atender el ordenamiento territorial de su jurisdicción cumpliendo sus fines propios y de poder establecer sus normativas.

CONSIDERANDO

Que, de conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, el gobierno municipal es ejercido por un Concejo, el cual tiene entre otras facultades, el ejercer control urbanístico en su circunscripción territorial, para lo cual debe emitir y aprobar los acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales que tengan como finalidad, el fortalecimiento de la gestión y el desarrollo municipal como expresión fundamental del poder local.

POR TANTO

En el ejercicio de las facultades que le confieren los Artículos 254 y 260 de la Constitución Política de la República de Guatemala; los Artículos 1, 2, 3, 6, 7, 9, 33, 35, 38 y 40 del Código Municipal, el Concejo Municipal de San Lucas Sacatepéquez departamento de Sacatepéquez integrado como corresponde, acuerda Emitir el siguiente:

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN LUCAS SACATEPÉQUEZ,
DEPARTAMENTO DE SACATEPÉQUEZ**

INDICE

TITULO I	1
DISPOSICIONES GENERALES.....	2
CAPITULO I	2
OBJETO	2
DEFINICIONES.....	2
CAPITULO II	7
ABREVIATURAS	7
CAPITULO III	7
CLASIFICACION DE EDIFICACIONES	7
TITULO II	7
LINEAMIENTOS GENERALES PARA CONSTRUCCIÓN.....	7
CAPITULO I	7
ALINEACIONES, RETIROS Y RASANTES	7
CAPITULO II	8
DOTACIÓN Y DISEÑO DE ESTACIONAMIENTOS EN EL ESPACIO NO VIAL	8
CAPITULO III	14
LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN.....	14
CAPITULO IV	19
SELLADO DE PLANOS.....	19
CAPITULO V	19
USO DE LA VIA PÚBLICA, DURANTE LA CONSTRUCCION	19
CAPITULO VI	20
REQUERIMIENTOS DE CARÁCTER GENERAL	20
TITULO III	20
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	20
CAPITULO I	20
EXCEPCION DE LICENCIAS PARA TRABAJOS LIGEROS EN USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.....	20
CAPITULO II	21
REQUERIMIENTOS TECNICOS, ARQUITECTONICOS Y CONSTRUCTIVOS	21
PARA USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	21
CAPITULO III	21
REQUERIMIENTOS PARA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.....	21
CAPITULO IV	22
PLANOS PARA LICENCIA DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	22
TITULO IV	25






Yener H. Plaza Natareño
ALCALDE MUNICIPAL

URBANIZACIONES Y EDIFICIOS.....	25
CAPITULO I.....	25
EXCEPCION DE LICENCIA PARA TRABAJOS SUPERFICIALES EN URBANIZACIONES Y EDIFICIOS.....	25
CAPITULO II.....	26
REQUERIMIENTOS TÉCNICOS, ARQUITECTÓNICOS Y CONSTRUCTIVOS PARA URBANIZACIONES Y EDIFICIOS.....	26
CAPITULO III.....	28
PORCENTAJES PARA LA CONSTRUCCION Y DISTRIBUCION DE AREAS DE URBANIZACIONES Y PROPIEDAD HORIZONTAL.....	28
CAPITULO IV.....	29
REQUERIMIENTOS PARA LICENCIA DE URBANIZACION Y PROPIEDAD HORIZONTAL.....	29
CAPITULO V.....	31
PLANOS PARA LICENCIA DE URBANIZACION Y PROPIEDAD HORIZONTAL.....	31
TITULO V.....	34
PROPIEDAD DE USO NO RESIDENCIAL.....	34
CAPITULO I.....	35
EXCEPCION DE LICENCIA PARA TRABAJOS LIGEROS EN PROPIEDAD DE USO NO RESIDENCIAL.....	35
CAPITULO II.....	35
REQUERIMIENTOS TECNICOS, ARQUITECTONICOS Y CONSTRUCTIVOS PARA PROPIEDAD DE USO NO RESIDENCIAL.....	35
CAPITULO III.....	36
REQUERIMIENTOS PARA LICENCIA DE PROPIEDAD CON USO NO RESIDENCIAL.....	36
CAPITULO IV.....	37
PLANOS PARA LICENCIA DE PROPIEDAD CON USO NO RESIDENCIAL.....	37
TITULO VI.....	40
INDICES DE CONSTRUCCION Y OCUPACION.....	40
TITULO VII.....	41
DEL PLAZO PARA PAGAR LA LICENCIA.....	41
TITULO VIII.....	41
SANCIONES.....	41
DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS.....	42

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO I
OBJETO

Artículo 1. GENERALIDADES: El objeto del presente reglamento es regir todas las actividades de excavación, construcción, ampliación, modificación, reparación, y demolición de todo tipo de obras; así como perforación de pozos, construcción de cisternas, cambio de uso y cualquier modificación que se realice a los bienes inmuebles situados dentro de la jurisdicción del municipio de San Lucas Sacatepéquez, Departamento de Sacatepéquez, quedando obligados los vecinos a obtener licencia municipal de la actividad que corresponda.

Artículo 2. Aplicación conjunta con el Plan de Ordenamiento Territorial. El presente Reglamento tendrá carácter de disposición complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial y se aplicará en coherencia con el mismo, aplicando para estos efectos las disposiciones pertinentes en todo lo que NO contravenga que sea ampliado o detallado por este Reglamento. En caso de controversia se aplicará el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 3. Es prohibido para cualquier persona, natural o jurídica, que ejecute actividades mencionadas en el artículo 1, sin haber obtenido previamente la licencia correspondiente. Los infractores serán sancionados conforme se dispone en el Título "SANCIONES".

DEFINICIONES

Artículo 4. DEFINICIONES: Para los efectos de interpretación y correcta aplicación del contenido de este reglamento se establecen las siguientes definiciones:

1) **La Oficina Municipal de Control de la Construcción Privada:** Es la dependencia municipal competente para gestionar el trámite de obtención de licencias de construcción, ante el Concejo Municipal o el Alcalde Municipal, derivado de la magnitud, naturaleza e impacto del proyecto, siendo cualquiera de las dos autoridades las encargadas de la emisión de las licencias municipales de construcción; estas licencias comprenden los trabajos indicados en el artículo 1 de este Reglamento, en la jurisdicción municipal de San Lucas Sacatepéquez, así como determinar mediante su aplicación el monto de la tasa municipal y en general velar por el estricto cumplimiento de este Reglamento. Para los efectos correspondientes en lo sucesivo se podrá denominar en la presente ordenanza simplemente como "La Oficina". La planificación y ejecución de cualquier actividad mencionada en el Artículo 1, estarán bajo la responsabilidad de los Ingenieros, Arquitectos o Ingenieros-Arquitectos colegiados, cuyas firmas amparen los respectivos documentos. Se hace excepción de aquellos casos que "El Reglamento" y/o "La Oficina" determinen, que pueda hacerlo un Práctico de Construcción.





Yener H. Plaza Natáreno
 ALCALDE MUNICIPAL

- 2) **Acera o Banqueta:** Es la sección de las vías públicas destinadas a la circulación de peatones, incluye el arriate y el bordillo.
- 3) **Actividad Industrial:** Producción de bienes y servicios, transformación (física o química) y refinamiento de substancias (orgánicas o inorgánicas), así como el montaje, ensamble y reparación de productos ya sea que se haga por medios automáticos, mecánicos o manuales, y a la prestación o generación de servicios con procesos similares a procesos industriales.
- 4) **Ancho De Rodadura:** Es la parte del ancho de vía, destinada a la circulación de vehículos y delimitado por los bordillos.
- 5) **Anchos de Vía:** Es el terreno propiedad municipal o estatal que se encuentra delimitado por las líneas de propiedad privada y su uso es exclusivo para las vías públicas y sus servicios. Deberá coincidir con la sección transversal de la vía o gabarito.
- 6) **Apartamento:** Es una unidad de vivienda que comprende una o más habitaciones diseñadas para proporcionar instalaciones completas para una persona o una pequeña familia.
- 7) **Área Cubierta:** Espacio o sección que se encuentra definida por los límites dados por la proyección de la planta de techos de una edificación.
- 8) **Área de Estacionamiento:** Espacio destinado a la ubicación estacionaria de uno o más vehículos, ya sea por razones de aparcamiento, reparación, mantenimiento, instalación de equipos, limpieza, pintura, exhibición, venta, arrendamiento, carga y descarga, almacenamiento o por cualquier otro uso del suelo o motivo. Incluye el espacio destinado a una o más plazas de aparcamiento conectadas funcionalmente entre sí, así como las áreas de maniobra, hacia las cuales se ingresa a través de una misma entrada.
- 9) **Área De Maniobra Vehicular:** Espacio de determinada longitud para efectuar las maniobras de giro que le permitan a un vehículo entrar y salir de una plaza de aparcamiento.
- 10) **Área De Protección Ambiental o Área Protegida:** Toda sección o porción de terreno que por sus características naturales sea objeto de un tratamiento especial con el fin de su conservación y preservación.
- 11) **Área De Protección Histórica o Área de Patrimonio Cultural del Municipio:** Sección o porción de terreno que se caracteriza por contener, edificaciones, elementos arquitectónicos y/o urbanísticos que formen parte del patrimonio cultural del Municipio.
- 12) **Área Factible De Urbanización:** Sección o porción de terreno que tiene características topográficas adecuadas, que tiene potencial y vocación para el desarrollo urbano, debido a las posibilidades de dotación de servicios públicos y de infraestructura.
- 13) **Área Permeable:** todo espacio dentro del terreno provisto de suelo natural y cobertura vegetal, sin sótanos, sin edificaciones, sin cubiertas o techos y, sin estructuras o pavimentaciones de ningún tipo. No se consideran áreas permeables las áreas de rellenos estructurales que cuenten con pavimentación de cualquier tipo de materiales, aunque éstos permitan cierta permeabilidad.
- 14) **Área Útil:** Es la suma de todas las áreas dentro de un lote o inmueble incluyendo tanto las libres como las construidas sujetas a aprovechamiento según su uso.
- 15) **Áreas Comunes en Copropiedad:** Las porciones de la finca matriz destinada para área verde, área de circulación vehicular o peatonal y área de estacionamiento de vehículos, que son o pueden ser utilizadas por los adquirentes de las viviendas individuales quienes serán condueños de tales áreas y sobre las cuales se constituirán servidumbres de uso de área verde y de rodamiento vehicular (servidumbre de paso), a favor de las áreas susceptibles de propiedad particular, así también las sociedades anónimas pueden ser propietarias.
- 16) **Áreas Comunes:** Se entiende como áreas comunes, que podrán ser en régimen en copropiedad o de servidumbre, las porciones de la finca matriz destinadas para área verde, área de circulación vehicular o peatonal y área de estacionamientos de vehículos, que son o pueden ser utilizadas por los adquirentes de las propiedades individuales y sobre las cuales se constituirán servidumbres de área verde y de rodamiento vehicular (servidumbre de paso), a favor de las áreas susceptibles de propiedad particular, así también las sociedades anónimas pueden ser propietarias.
- 17) **Áreas de Equipamiento Urbano:** Son los espacios destinados a las actividades y los servicios de la población, en consecuencia, su uso tiene carácter comunitario, está conformada por: área deportiva, áreas verdes, escuelas, centro de salud, centro social y otras necesidades urbanas de la población que requieran tierra o edificaciones, las cuales son proporcionadas por el propietario o desarrollador de la urbanización.
- 18) **Arriate Central:** También denominado camellón central, es el área destinada a la separación del tránsito vehicular de una vía a otra. Esta se ubica principalmente en bulevares o calles principales.
- 19) **Arriate:** Es el área de la acera destinada a la separación del tránsito vehicular, peatonal o la separación del tránsito peatonal de las viviendas.
- 20) **Área libre el inmueble:** Se entiende así, a las partes del inmueble que deben dejarse libres de construcción. En los planos deberá proyectarse las áreas libres y las áreas construidas.
- 21) **Banqueta:** Parte lateral de la calle u otra vía pública, pavimentada y ligeramente más elevada que la calzada, destinada al paso de peatones.
- 22) **Bordillo:** Es el borde de concreto, piedra u otro material que delimita el ancho de rodamiento con la acera, de una vía vehicular.
- 23) **Calle:** Es un espacio urbano lineal de ancho constante que permite la circulación de personas y/o vehículos; da acceso a los edificios y solares que se encuentran a ambos lados. La calle podrá de dos tipos:
- a. **Calle Peatonal:** Prevalece la circulación de peatones y en algunos casos usuarios de sistemas de transporte no motorizados, quedando restringido o prohibido la circulación de vehículos motorizados. La conversión de una calle o un área sólo para el uso de peatones se lo llama Peatonalización.






Yener R. Plaza Nataraño
ALCALDE MUNICIPAL

- b. Calle Vehicular:** Permite la circulación de vehículos motorizados y posee un ancho libre de vía, denominado ancho de rodadura, destinado a la circulación de este tipo de vehículos y delimitado por los bordillos.
- 24) **Cambio de Uso:** Se entiende por cambio de uso, cuando la construcción autorizada para un determinado fin, es destinado a otro uso distinto al que originalmente posee o tiene autorizado.
- 25) **Capital Fijo:** Se entenderá como capital fijo de una empresa industrial al capital invertido de manera permanente en las instalaciones productivas (tierra, edificios, maquinaria, equipo e instalaciones).
- 26) **Casa o Vivienda:** Es una edificación destinada para ser habitada.
- 27) **Colindancia:** La línea común que define el límite entre un lote y otro o entre un lote y la vía pública.
- 28) **Condómino:** Derecho real de propiedad, cuya propiedad pertenece proindiviso a dos o más personas. Cada condómino puede enajenar su parte indivisa y, sus acreedores pueden hacerla embargar y vender antes de hacerse la división entre comuneros. La propiedad pertenece de manera colectiva e indivisible a un conjunto de personas sin asignación de cuotas entre ellas.
- 29) **Condominios:** Consiste en las urbanizaciones y/o edificaciones que contarán con áreas comunes en copropiedad (de forma alicuota) delimitadas en su perímetro, contando con servicios de infraestructura y seguridad, administrados por los propios copropietarios.
- 30) **Construcción:** Fabricación total o parcial de casas, edificios e infraestructura, o todo aquello que exige antes de hacerse, disponer de un proyecto y una planificación predeterminedada.
- 31) **Construcción Sostenible:** Es un sistema constructivo que promueve alteraciones conscientes en el entorno, de forma a atender las necesidades de habitación y uso de espacios del hombre moderno, preservando el medio ambiente y los recursos naturales, garantizando calidad de vida para las generaciones actuales y futuras. Utilizando materiales naturales, no derivados del petróleo, reciclables y biodegradables, son los que conforman este tipo de viviendas, que también son consideradas 'ecológicas'.
- 32) **Construcción Informal:** Fabricación total o parcial de casas, edificios e infraestructura, sin disponer de un proyecto y una planificación predeterminedada, utilizando materiales livianos como láminas, nylon, mantas, lepa, vinilos y, todo aquello que atente contra la seguridad de las personas y afecte el urbanismo, medio ambiente y ornato arquitectónico.
- 33) **Invasión:** Invasión espontánea efectuada por una comunidad, activistas con o sin parentesco, con el objetivo de subdividir un terreno impropio o municipal.
- 34) **Desarrollo Clandestino:** es promovido por el propietario sin cumplir las normas municipales, generándose un proyecto que carece de servicios de infraestructura, títulos de propiedad.
- 35) **Copropiedad:** Es el dominio de varias personas sobre las áreas y servicios que son comunes en el inmueble (terreno, casa, apartamento, bodega, local o edificio).
- 36) **Corte de Línea de Bordillo:** Es la acción de generar un nuevo acceso o egreso vehicular desde el límite de propiedad hasta la línea de bordillo.
- 37) **Cotas Invert:** determina la localización de la parte inferior interior de la tubería.
- 38) **Derecho de Vía:** Se entenderá como derecho de vía, la franja de terreno reservado para la vía pública y sus servicios y se regirá de acuerdo a la Norma de la Dirección General de Caminos, Reglamento sobre Derecho de Vía de los Caminos Públicos y su relación con los predios que atraviesa según acuerdo Presidencial del 5 de junio de 1,942, el presente Reglamento de Construcción y el Código Municipal (Decreto 12-2002).
- 39) **Dirección Municipal de Planificación:** Es quien coordina y consolida los diagnósticos, planes, programas y proyectos de desarrollo del Municipio. Para los efectos correspondientes en lo sucesivo se podrá denominar en la presente ordenanza simplemente como "La Dirección".
- 40) **Edificio:** Construcción estable, hecha con materiales resistentes, para ser habitada o para otros usos.
- 41) **El Ejecutor:** Los Ingenieros Civiles, Arquitectos, Ingeniero-Arquitectos y Prácticos de Construcción, según el caso, que estén a cargo de la ejecución -no planificación- de una obra.
- 42) **El Planificador:** Los Ingenieros Civiles, Arquitectos, Ingenieros-Arquitectos, según el caso, que estén a cargo de la planificación -no ejecución- de una obra; se considera como planificación de una obra el diseño, cálculo y elaboración de los planos respectivos del proyecto.
- 43) **El Propietario:** Las personas individuales propietarias del inmueble o de la obra.
- 44) **Empresa:** Entidad jurídica, responsable de determinada actividad industrial, bienes o servicios.
- 45) **Entrada:** Carril de ingreso a un estacionamiento que, proviniendo del espacio vehicular, atraviesa el espacio no vehicular y cuyo ancho es tal que únicamente permite el ingreso de un vehículo a la vez.
- 46) **Espacio de Acumulación:** Prolongación de la entrada dentro del espacio no vial, que tiene como fin la espera breve de vehículos ingresando a un estacionamiento.
- 47) **Espacio No Vehicular:** Aquella parte del espacio vial destinada al uso de peatones, de ciclistas, de áreas verdes y los espacios no pavimentados sin uso aparente.
- 48) **Espacio Vehicular:** Parte del espacio vial destinado a la circulación o al estacionamiento de vehículos permitido.
- 49) **Espacio al fondo:** es la distancia desde la línea de construcción a la línea de propiedad y estará en función de los ambientes a iluminar y a ventilar, así como al número de niveles.
- 50) **Esquina del Predio:** Punto de intersección real o imaginario entre las alineaciones municipales de dos vías de uso público. En caso de alineaciones municipales curvas o no rectilíneas, la autoridad definirá la ubicación de la esquina del predio.
- 51) **Estacionamientos vehiculares comunes:** son aquellos que se encuentran en área específicas para determinado número de viviendas de la urbanización y su área será incluida dentro del área de circulación.






Yener H. Plaza Natareno
ALCALDE MUNICIPAL

- 52) **Gabarito:** Se entenderá por Gabarito el perfil límite de una vía de circulación, compuesta por la circulación peatonal o acera, la circulación vehicular y las franjas verdes compuestas como arriates y camellones centrales.
- 53) **Índice de construcción:** Es la relación entre área construida y el área de terreno.
- 54) **Índice de Ocupación:** Es la relación entre área de techos y área de terreno.
- 55) **Inmueble:** Todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, fincas, es decir son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él. Son bienes inmuebles:
- El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
 - Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, Incorporadas al inmueble;
 - Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente; Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados;
 - Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;
 - Los muelles, los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.
- 56) **Instalación Industrial:** Predio o local en el que se realiza cualquiera de las actividades industriales o al que se destine al almacenamiento de las materias primas, productos acabados o sus partes.
- 57) **Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito:** Es la unidad de la Municipalidad encargada de velar por la ejecución de las ordenanzas, reglamentos, acuerdos, resoluciones, demás disposiciones y leyes ordinarias, siempre cumpliendo con el debido proceso establecido en el ordenamiento jurídico de la República de Guatemala, a través del proceso administrativo, llevado a cabo por los dos Jueces nombrados en dicha unidad. Para los efectos correspondientes en lo sucesivo se podrá denominar en la presente ordenanza simplemente como "EL JUZGADO".
- 58) **Licencia:** es el documento que contiene la autorización por medio del cual el Concejo Municipal o el Alcalde Municipal, derivado de la magnitud, naturaleza e impacto del proyecto, través de "La Oficina", resuelve la realización exclusiva de las actividades indicadas en su contenido. Queda entendido que las licencias se conceden al propietario, arrendatario o poseedor, éstas últimas dos figuras quedan obligadas hacia la Municipalidad solidariamente con El Propietario.
- 59) **Línea de Bordillo:** Línea real o virtual que divide el espacio vehicular del no vehicular, exista o no bordillo.
- 60) **Línea de fachada.** Se entenderá por línea fachada, el área o límite hasta el cual puede llegar exteriormente una edificación hacia calles, banquetas, avenidas, parques, plazas y en general áreas de uso público. Se exceptúan las siguientes partes de una edificación: Muros perimetrales, verjas, fosas sépticas pozos, de absorción y lugar descubierto para automóvil, cuando los autorice "La Oficina".
- 61) **Localización Industrial:** Ubicación de las actividades industriales en relación con las demás actividades urbanas.
- 62) **Lote:** El área de uso privado destinada a una o más viviendas, comercio, industria y otros usos que tengan acceso directo a la vía pública o común.
- 63) **Lotificación:** Consiste en la división o fraccionamiento de una finca debidamente urbanizada con servicios de infraestructura públicos y privados con áreas comunes cedidas a la Municipalidad, con o sin delimitación perimetral.
- 64) **Marquesina:** Es una cubierta frente a una puerta, un porche o una ventana, que sirve como un refugio de la lluvia, viento o sol.
- 65) **Municipalidad de San Lucas Sacatepéquez, Departamento de Sacatepéquez:** Para los efectos correspondientes en lo sucesivo se podrá denominar en la presente ordenanza simplemente como "La Municipalidad o Municipalidad".
- 66) **Municipio de San Lucas Sacatepéquez, Departamento de Sacatepéquez:** Para los efectos correspondientes en lo sucesivo se podrá denominar en la presente ordenanza simplemente como "El Municipio o Municipio".
- 67) **Mojones:** se entenderá por mojonos, la señal permanente puesta para fijar los linderos que definen el límite de un terreno.
- 68) **Ochavo o Chaflán:** Es un recurso urbanístico que consiste en unir con una línea oblicua o curva, los lados de las manzanas en sus esquinas, eliminándose éstas, con el objetivo de mejorar la circulación y su visibilidad y ampliar los cruces, lo que provoca que los inmuebles situados en esos lugares tengan circunstancias físicas especiales.
- 69) **Parcelamiento:** división de una o varias fincas, con el fin de formar otras menores.
- 70) **Patios:** todo espacio libre, que les permitan a los espacios de permanencia prolongada y transitoria, la iluminación, ventilación y el soleamiento.
- 71) **Permiso de Ocupación y/o uso:** Es la autorización que emite "La Oficina" una vez finalizada satisfactoriamente la construcción para su ocupación y/o uso.
- 72) **Piso de Apartamento o habitación:** Se entiende por piso el conjunto de departamentos y habitaciones construidos en un mismo plano horizontal, en un edificio de varias plantas; por departamento, la construcción que ocupa parte de un piso, y por habitación el espacio constituido por un solo aposento.





Yener H. Plaza Natoreno
 ALCALDE MUNICIPAL

- 73) **Plaza de Aparcamiento Alterna:** Plaza de aparcamiento ubicada en un inmueble distinto al que sirve.
- 74) **Plaza de Aparcamiento:** Área necesaria para contener inmovilizado un vehículo, con las dimensiones mínimas indicadas en los parámetros técnicos de diseño para estacionamientos contenidos en el presente Reglamento.
- 75) **Porcentaje de Permeabilidad:** Indicador de la superficie permeable del suelo con que cuenta o debe contar un predio de acuerdo con la zona que le corresponda. Se mide como el porcentaje del área efectiva de un predio que tiene o debe estar provista de suelo natural y cobertura vegetal, sin sótanos, edificaciones, cubiertas o techos y, sin estructuras o pavimentaciones de ningún tipo. El porcentaje de permeabilidad aplicará a todos los predios y áreas de proyectos de fraccionamiento, incluyendo áreas de equipamiento comunitario y áreas de uso No residencial.
- 76) **Práctico de la Construcción:** son aquellas personas que, sin poseer ninguno de los títulos universitarios referidos en los artículos anteriores, realizan actividades de construcción en función de su competencia y experiencia comprobadas. Estas personas únicamente serán para proyectar y ejecutar actividades de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de obras sencillas en edificaciones residenciales y no residenciales, cuya área construida no exceda de treinta metros cuadrados (30 M2) y para ejecutar la construcción de edificaciones mixtas hasta de dos niveles, siempre y cuando el edificio tenga un área total cubierta no mayor a los doscientos metros cuadrados (200 M2) y su planificación este a cargo de un Ingeniero o Arquitecto colegiado activo.
- 77) **Propiedad Horizontal:** Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tenga salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.
- 78) **Propiedad:** El dominio, es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley.
- 79) **Radio de Giro:** Distancia mínima en la cual un vehículo puede girar, determinando así el área necesaria para realizar dicho movimiento.
- 80) **Rampa:** Superficie con una pendiente o inclinación, normalmente para unir dos planos distintos.
- 81) **Rasantes:** Línea de una calle, camino o carretera, considerada en relación con el plano horizontal, es decir en su inclinación o paralelismo respecto a dicho plano.
- 82) **Reglamento.** El Reglamento de Construcción de la Municipalidad de San Lucas Sacatepéquez Departamento de Sacatepéquez.
- 83) **Residencial:** Área destinada principalmente a viviendas, donde prevalece la Propiedad Individual propiamente dicha en cada una de las unidades, dejando las áreas comunes (calles, banquetas, infraestructura, áreas de verdes y deportivas, accesos, y toda área de uso común), a disposición de las autoridades Municipales.
- 84) **Salida:** Carril de egreso de un estacionamiento que atraviesa el espacio no vehicular para llegar al espacio vehicular y cuyo ancho es tal que únicamente permite el egreso de un vehículo a la vez.
- 85) **Sindicatura:** Son los dos Miembros del Concejo Municipal que tienen a su cargo, según lo regulado en los artículos 35 y 54 del Código Municipal y según las funciones que realizan en la Municipalidad, la visita de campo en cuanto a la medición de calles, servidumbres o vías de acceso, la verificación de retiros y alineaciones. Para los efectos correspondientes en lo sucesivo se podrá denominar en la presente ordenanza simplemente como "La Sindicatura".
- 86) **Sistema Vial:** Es el conjunto de áreas de circulación vehicular y peatonal entre áreas urbanas. El término de sistema vial es sinónimo de áreas de circulación. El sistema vial de las urbanizaciones consideradas en las presentes disposiciones, deberá entroncar armoniosamente con el sistema vial del municipio de San Lucas Sacatepéquez, Departamento de Sacatepéquez en general y con las áreas adyacentes en particular, asegurando un flujo vehicular expedito.
- 87) **Supervisor Municipal:** Tiene como función específica comprobar que toda obra se ejecute de acuerdo a los planos aprobados y cumpla con los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.
- 88) **Tolerancia Industrial:** Se entenderá la posibilidad de instalar industria compatible con los demás usos del suelo, dentro de las limitaciones establecidas en la zonificación del POT.
- 89) **Transición:** Ensanchamiento de la vía a partir de la línea de bordillo con respecto a la trayectoria natural de circulación.
- 90) **Urbanización:** es la habilitación, renovación o readecuación de inmuebles mediante la dotación de infraestructura, servicios públicos y equipamiento urbano para uso residencial en proyectos unifamiliares, multifamiliares, comercial, mixto.
- 91) **Uso No Residencial:** Bienes inmuebles que su objetivo es prestar servicios, comercializar, producir, almacenar, industrializar, comprar y vender cualquier tipo de productos lícitos. Por lo que se consideran también de Uso No Residencial: Cementerios, Discotecas, Centros Educativos, Iglesias, Mercados, Centros Deportivos, Salones de Usos Múltiples, Bancos, Parques y toda construcción que no posea exclusivamente el Uso Residencial.
- 92) **Vado Vehicular:** Extensión de una entrada o una salida a lo largo del espacio no vehicular para conectar entre sí el espacio vehicular con el espacio no vial.
- 93) **Zonificación:** es la determinación de uso y requerimientos urbanísticos permitidos en los diferentes sectores de la jurisdicción municipal de San Lucas Sacatepéquez Departamento de Sacatepéquez.



CAPITULO II **ABREVIATURAS**

Artículo 5. ABREVIATURAS: Para los efectos de “El Reglamento”, se consideran las siguientes abreviaturas.

M: Metro

EEGSA: Empresa Eléctrica De Guatemala Sociedad Anónima.

INDE: Instituto Nacional De Electrificación.

ENERGUATE: Distribuidora De Energía Eléctrica De Guatemala.

FHA: Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

FOPAVI: Fondo Para La Vivienda.

CONRED: Coordinadora Nacional Para La Reducción De Desastres.

MARN: Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.

CONAP: Consejo Nacional De Areas Protegidas.

POT: Plan De Ordenamiento Territorial.

M2: Metro Cuadrado.

NRD1, NRD2, NRD3: Normas para la reducción de desastres 1, 2, 3.

CAPITULO III **CLASIFICACION DE EDIFICACIONES**

Artículo 6. Para los efectos de “El Reglamento”, se considera la siguiente clasificación de edificaciones según el uso de suelo.

A. RESIDENCIAL:

- I. Unifamiliar
- II. Multifamiliar

B. URBANIZACION:

- I. Residencial
- II. Comercial
- III. Industrial
- IV. Mixto
- V. Edificios (tres o más niveles)

C. COMERCIAL O DE SERVICIOS.

D. INDUSTRIAL.

TITULO II LINEAMIENTOS GENERALES PARA CONSTRUCCIÓN CAPITULO I **ALINEACIONES, RETIROS Y RASANTES**

Artículo 7. RETIRO. Es la distancia libre entre la alineación y la línea de fachada cuando éstas no coincidan. El espacio así definido, servirá para proveer áreas de jardinzación, estacionamiento de vehículos, evacuaciones de edificaciones públicas, ampliación a futuro de calles, avenidas y todo uso que la Municipalidad considere adecuado. Toda área alineada pasará a ser parte del espacio público y desmembrado del inmueble.

Artículo 8. La Municipalidad hará los estudios necesarios de modo que, en las zonas que así establezcan dichos estudios, de acuerdo al tipo de edificación y los usos que se destinen, la línea de fachada deberá estar alejada de la Alineación Municipal, a una distancia que será fijada por “La Oficina”.

Artículo 9. En el caso de las urbanizaciones, el propietario definirá el retiro según la zona donde esté ubicado el proyecto y, presentará a “La Oficina” los planos para su aprobación o corrección.

Artículo 10. Las calles, servidumbres o vías de acceso deberán poseer los anchos siguientes:

A) Peatonales: Ancho mínimo de 2.00 metros

B) Vehiculares: Para los siguientes casos:

1º. No menor a 3.00 m, el ancho de rodadura, para una sola vía.

2º. No menor a 6.00 m, el ancho de rodadura, cuando es para doble vía.

Salvo que por convenir a los intereses de los solicitantes se establezca una cantidad menor, previa la resolución que deberá emitir “Sindicatura”.

3º. En urbanizaciones No menor a 7.00 m, el ancho de rodadura, para doble vía.

Artículo 11. BANQUETA. Las aceras o banquetas deberán poseer los anchos siguientes:

a) **Áreas en Casco Urbano y Aldeas:** Será la “La Oficina” quien defina para cada caso, según la zona y tipo de edificación.

b) **Áreas en Urbanizaciones, Lotificaciones, Residenciales y Condominios:** No menor a 1.00 m, incluyendo bordillo y, libre de obstáculos e infraestructura.

Artículo 12. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO PUBLICO: Se prohíbe la instalación de infraestructura de servicio público en donde la banqueta sea menor o igual a 1.00 metro de ancho; salvo donde las circunstancias no lo permitan únicamente dentro del casco urbano y aldeas, las mismas serán autorizadas por la “La Oficina”, previa inspección de cada uno de los puntos o lugares solicitados e identificados.



Yener H. Plaza Natareño
ALCALDE MUNICIPAL



Artículo 13. Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banquetta que circunde el frente y lados de su propiedad, conforme a lo especificado en este Reglamento, en cuanto a alineación y ancho mínimo de banquetta. Si vencido el plazo que se fije a cada vecino para cumplir con lo dispuesto en este artículo, no cumplierse con esta obligación, la Municipalidad procederá a la ejecución del trabajo cargándose el costo al propietario, por concepto de Contribución por Mejoras. La Oficina, procederá a informar al Juzgado para que por medio del expediente administrativo se regule la situación con el vecino. El plazo otorgado por la oficina al vecino para que cumpla lo establecido en el presente Artículo será el plazo otorgado por la licencia, debiendo notificarle por escrito al vecino y, la oficina tendrá a su cargo el control del plazo.

Artículo 14. ALINEACIONES: Se entenderá por alineación municipal sobre el plano horizontal, el límite entre la propiedad privada y el área destinada a la vía pública. La alineación se considera un plano vertical que se extiende indefinidamente hacia arriba o hacia abajo a partir de su intersección con la superficie del terreno.

Para las alineaciones debe tomarse en cuenta lo siguiente:

A) Toda actividad de construcción, indicada en artículo 1, deberá sujetarse en todo a la alineación Municipal, la línea de fachada, el gabarito permisible y el ochavo correspondiente; por ningún motivo se permitirá construcciones fuera de la alineación y de la línea de fachada.

B) Áreas en Casco Urbano y Aldeas: La Alineación será definida por "La Oficina" para cada caso, según la zona y tipo de edificación.

C) Urbanizaciones, Lotificaciones, Residenciales y Condominios: La Alineación será definida por el planificador, propuesta en el juego de planos, incluida en el diseño geométrico vial presentado a la Municipalidad y, será la "La Oficina" quien apruebe o corrija para cada caso, según la zona y tipo de edificación.

D) Salientes: En las zonas o sectores en que la alineación coincida con la línea de fachada no se permitirá salientes de la alineación Municipal mayores del 5% del ancho de la acera y en ningún caso mayores de 10 centímetros, se exceptúan las marquesinas, permitiéndose una por edificación, con un ancho máximo de 0.40 metros, sobre la acera, construida a una altura no menor de 3.00 metros sobre el nivel de la acera; en edificios de esquina las marquesinas, en ningún caso podrán sobresalir del límite de su alcance (ya establecido por el presente) y no se permitirá que las marquesinas, o cualquier tipo de alero, viertan sus aguas sobre la acera o vía pública.

El saliente tipo marquesinas, mencionado en el párrafo anterior poseerá las siguientes restricciones:

1. No podrá utilizarse como balcón.
2. No se utilizará como ambiente, para un siguiente nivel, ni como azotea para construcciones de un solo nivel.

3. No tendrá ningún tipo de construcción (ventanas, jardineras o similar).

E) Ochavo: Las edificaciones ubicadas en esquina se deberá construir obligatoriamente dejando un ochavo libre en todos los pisos de la edificación, el que puede ser recta o curva según sea el sector; el ochavo lineal debe tener una dimensión o longitud de 2.50 metros mínimo, el ochavo radial o curvo debe tener un radio de 3.00 metros mínimo; no se permitirá salidas de vehículos, ni otros accesos, cualesquiera que sean, en los ochavos. Para el casco urbano y aldeas "La Oficina" estudiará cada caso en particular.

F) En las manzanas o inmuebles cuyos lados en las esquinas, posean ángulos convexos o cóncavos, es decir, menores o mayores a 90 grados, el ochavo se considera caso específico y lo definirá "La Oficina".

G) Si los planos no consideran los incisos anteriores, se deberá corregir previo al inicio de la construcción, de haberse ejecutado, "La Oficina" deberá notificar al propietario para las correcciones necesarias en un tiempo prudencial considerado, de no realizarse dicha corrección se procederá a notificar a "El Juzgado".

H) Invasión de Vía Pública: Toda edificación que se construya o se haya construido fuera de la Alineación Municipal se considera como invasión a la vía pública, quedando el propietario obligado a demoler la parte construida dentro del derecho de la vía de la calle o avenida de que este se trate, en el plazo fijado por "La Oficina"; la Municipalidad a través de "El Juzgado", procederá a la demolición, sin perjuicio de otras sanciones que correspondan y que determina el Reglamento.

Artículo 15. Los Gabaritos mínimos derivados de la alineación municipal que deben respetarse en el sistema vial se indican de la siguiente manera:

I. **Áreas en Casco Urbano y Aldeas:** Será la "La Oficina" quien defina para cada caso, según la zona y tipo de edificación.

II. **Áreas en Lotificaciones, Residenciales y Condominios:**

a. No menor de 9.00 metros, cuando los servicios de infraestructura son subterráneos.

b. No menor a 10.00 metros, cuando la infraestructura ocupa superficie del gabarito.

Artículo 16. Los gabaritos para áreas Comerciales e Industriales, dependerán del tipo de actividad y transporte a utilizarse en cada proyecto, por lo que se someterá a criterio de "La Oficina".

Artículo 17. No se podrá construir una edificación con nivel de ingreso, menor o bajo el nivel de la rasante de una calle, sin ser evaluada por "La Oficina", siendo ésta quien autorice. En los casos cuya autorización sea otorgada, debe verificarse que las aguas pluviales no afecten al inmueble o a terceros y, se cumpla con las pendientes y longitudes de accesos vehiculares.

Artículo 18. Para la verificación de retiros y alineaciones, se le faculta a "La Sindicatura" para que realice la visita de campo, en base a los artículos 35 y 54 del Código Municipal.

Artículo 19.

CAPITULO II DOTACIÓN Y DISEÑO DE ESTACIONAMIENTOS EN EL ESPACIO NO VIAL



Artículo 20. Objeto y ámbito de aplicación. Tiene como objeto regular la dotación, ubicación y diseño de estacionamientos de vehículos terrestres en inmuebles o construcciones privadas y públicas de uso no común con el fin de minimizar los problemas que causa el tránsito sobre el espacio vial.

Artículo 21. Obligaciones y responsabilidades del interesado. Para los efectos de la aplicación del presente Reglamento, la Municipalidad, considerará como el interesado a él o los propietarios, usufructuarios, arrendatarios, poseedores o cualquier otra persona o personas que tengan el uso o goce de un estacionamiento que ejecute y funcione dentro del ámbito de aplicación del presente Reglamento. Todo interesado que solicite una licencia de obra o de uso del suelo, deberá cumplir con las normas de dotación y diseño de estacionamientos, contempladas en el presente Reglamento como parte del procedimiento para adquirir la autorización municipal correspondiente. Una vez emitida la licencia, deberá cumplir con las disposiciones de funcionamiento y operación contenidas en la misma.

Artículo 22. Requerimiento obligatorio de plazas de aparcamiento. Toda obra nueva u obra existente que sufra ampliaciones, así como todo inmueble o construcción al cual se le pretenda cambiar el uso del suelo o la actividad a la que está destinado, deberá contar dentro del inmueble o construcción con un número mínimo de plazas de aparcamiento de automóviles para los vehículos de los habitantes, ocupantes, usuarios y visitantes. La dotación de estacionamientos se determinará según los usos de suelo que estará destinado el inmueble o construcción, de acuerdo a los siguientes criterios:

ESTACIONAMIENTOS EN AREAS DE USO RESIDENCIALES			
Uso o Actividad	Rango	Número mínimo de Plazas de estacionamiento	Medidas Minimas para cada Plaza de Parqueo
Vivienda Unifamiliar	Hasta 60.00 M2 de Construccion por Unidad Habitacional	1 Plaza	2.80 m. X 5.50 m.
	De 60.01 a 120.00 M2 de Construccion por Unidad Habitacional	2 Plazas	
	De 120.01 a 200.00 M2 de Construccion por Unidad Habitacional	3 Plazas	
	De 200.01 a 350.00 M2 de Construccion por Unidad Habitacional	4 Plazas	
	Mayor a 350.00 M2 de Construccion por Unidad Habitacional	5 Plazas Minimo + 1 por cada 40 M2 Adicionales	
Vivienda en Propiedad Horizontal	Hasta 75.00 M2 de Construccion por Unidad Habitacional	1 Plaza	
	De 75.01 a 150.00 M2 de Construccion por Unidad Habitacional	2 Plazas	
	Mayor a 150.00 M2	3 Plazas Minimo + 1 por cada 60 M2 adicionales	
Plazas para Visitas	Proyectos de Vivienda	1 plaza por cada 4 unidades	
	Proyectos de Lotificacion	1 plaza por cada 4 unidades	
	Proyectos de Propiedad Horizontal	1 plaza por cada 5 unidades	
Plazas para Discapacitados (Aplica en Parques > 50 plazas)	Para todos los proyectos en general	2% del total de plazas existentes	3.50 m. x 5.50 m.






Vener. H. Plaza Natareño
 ALCALDE MUNICIPAL

ESTACIONAMIENTOS EN AREAS DE USO NO RESIDENCIALES			
Uso o Actividad por Area o Proyecto	Rango	Número mínimo de Plazas de estacionamiento	Medidas Minimas para cada Plaza de Parqueo
Venta de Productos y/o Prestacion de Servicios: Peluquería, Clínicas, Farmacias, Abarrotes, etc	Por cada 25.00 M2 de construcción o fracción	1 plaza	2.80 m. X 5.50 m.
Consumo de Comidas y Bebidas: Cafeterías, Restaurantes, etc	Por cada 10.00 M2 de construcción o fracción	1 plaza	2.80 m. X 5.50 m.
Oficinas y Edificios Públicos	Por cada 35.00 M2 de construcción o fracción	1 plaza	2.80 m. X 5.50 m.
Centros Educativos: Guarderías, Preprimaria y Primaria	Por cada 75 M2 de construcción o fracción	1 plaza	2.80 m. X 5.50 m.
Centros Educativos: Básicos, Diversificado, Escuelas Técnicas y Vocacionales	Por cada 50 M2 de construcción o fracción	1 plaza	2.80 m. X 5.50 m.
Centros Educativos: Educación Superior, Universidades	Por cada 25 M2 de construcción o fracción	1 plaza	2.80 m. X 5.50 m.
Centros de Reuniones con Espectadores Sentados: centros comunitarios, casa de cultura, cines, teatros, graderios, salones, auditorios e iglesias.	Por cada 6.00 M2 de construcción o fracción	1 plaza	2.80 m. X 5.50 m.
Campos y Canchas (sin area de graderios)	Por cada 130.00 M2 de construcción o fracción	1 plaza	2.80 m. X 5.50 m.
Reparación, Producción o Almacenamiento de productos: Talleres, Bodegas, Industria, etc.	Por cada 200.00 M2 de construcción o fracción	1 plaza	2.80 m. X 5.50 m.
Alojamiento o Encamamiento: Asilos de Ancianos	Por cada 100.00 M2 de construcción o fracción	1 plaza	2.80 m. X 5.50 m.
Alojamiento o Encamamiento: Hospitales, Hoteles, Residencias Estudiantiles	Por cada 35.00 M2 de construcción o fracción	1 plaza	2.80 m. X 5.50 m.
Recreación Individual o Grupales: Gimnasio, Sala de baile, etc.	Por cada 10.00 M2 de construcción o fracción	1 plaza por cada 10m2	2.80 m. X 5.50 m.
Ocio Estancial: Museos, Galerías, Bibliotecas y Salas de Exposiciones	Por cada 50.00 M2 de construcción o fracción	1 plaza por cada 50 m2	2.80 m. X 5.50 m.

Artículo 23. Para el cálculo de requerimientos de estacionamientos de usos y casos no contemplados en los cuadros anteriores, "La Oficina" establecerá los requerimientos en el número o de plazas de aparcamiento con base en los parámetros comparativos que considere convenientes.

Artículo 24. Las plazas de visitantes deberán estar debidamente señalizadas y, deberán formar parte de las áreas comunes de la edificación o complejo habitacional. Se exceptúan de este requerimiento los proyectos de vivienda individual. Dentro de las plazas de estacionamiento deberá cumplir con lo establecido en el Manual Técnico de Accesibilidad del Consejo Nacional para la Atención de Personas con Discapacidad en el uso de espacio público.

Artículo 25. No se aprobarán proyectos de ampliación de edificaciones que no cuenten con el número mínimo de plazas de aparcamiento requeridas de acuerdo con la suma de las áreas útiles existentes y las ampliaciones según su uso.

Artículo 26. La dimensión requerida para plazas de estacionamiento será de un área mínima de 15.40 M2; por lo que será de 2.80 metros mínimo de ancho por 5.50 metros mínimo de largo como mínimo.

Artículo 27. La dimensión para plazas de estacionamiento para discapacitados dependerá de su ubicación respecto a la vía o calle, pudiendo ser de las siguientes maneras:

a) Si se ubican en forma paralela a la calle debe ensancharse el espacio hacia la banqueta para ajustar el ancho a los 3.50 m y 5.50 m de largo. Es importante adecuar un espacio que permita el acceso a la banqueta.






Héner H. Plaza Narazeno
ALCALDE MUNICIPAL

b) El estacionamiento diagonal a la banqueta debe reunir las mismas condiciones que el estacionamiento paralelo a la circulación vehicular.

c) Los estacionamientos que se ubican en forma perpendicular a la calle deben tener un ancho mínimo de 3.50 m y 5.50 m de largo. Si se proyectan 2 estacionamientos juntos, sus dimensiones podrán ser de 2.50 m cada uno con una franja central entre ambos de 1 m. de ancho. Esta franja es el espacio que se utiliza para realizar todas las maniobras necesarias de acercamiento para ingreso o salida del vehículo. Debiendo dejarse la franja por cada 2 estacionamientos de los cuales uno se estaciona de frente y otro de retroceso.

Artículo 28. Todo proyecto deberá unirse sin causar impacto negativo con el sistema vial en general del municipio y con aquel de las áreas adyacentes, para lo cual el propietario, desarrollador y/o ejecutor del proyecto previo a ejecutar los trabajos de modificación correspondientes, deberá presentar a la Municipalidad las propuestas respectivas, para que sean analizadas y autorizadas por "La Oficina". La Municipalidad podrá solicitar al interesado todos los elementos de estudio, que a juicio considere necesario, para la factibilidad del proyecto.

Artículo 29. Las plazas de estacionamiento de carga y descarga, será evaluada según la actividad a realizarse en el predio y es la "La Oficina" a quien corresponde dictaminar su aprobación.

Artículo 30. Para que una plaza de estacionamiento y/o área de carga y descarga pueda ser autorizada deberá estar ubicada por completo dentro del inmueble o construcción donde se construye, amplíe o modifique la edificación.

Artículo 31. Se aceptará la ubicación de un vehículo tras otro, siempre que para evacuar una unidad sea necesario movilizar únicamente un vehículo como máximo y en caso de apartamentos siempre y cuando sea sirviente de una misma unidad habitacional.

Artículo 32. La distancia mínima para entradas o salidas de vehículos de un estacionamiento será igual a 8 metros, medidos del bordillo de la esquina más próxima. En caso de lotes en esquina el acceso será de preferencia por calles de menor circulación. Si se diera el caso muy extremo quedara el criterio para su autorización. No obstante, la Municipalidad podrá exigir la ubicación de las entradas y salidas en el frente más corto si las condiciones del tránsito sobre la otra vía así lo exigen.

Artículo 33. En ningún caso podrán ubicarse rampas en el espacio público para acceder estacionamientos privados. El desarrollo de una rampa de ingreso o salida a un estacionamiento deberá iniciar a partir de la línea de fachada del inmueble o bien de la alineación municipal. La pendiente máxima de dicha rampa no podrá ser mayor al dieciséis (16%) por ciento.

Artículo 34. El nivel de pavimento de accesos y salidas pueden ser entre el nivel de la acera y cinco centímetros sobre el nivel de pavimento. Casos especiales serán analizados por el departamento respectivo. Si la entrada o la salida se hacen al nivel de la acera, el pavimento utilizado deberá ser similar al de ésta. En aquellos lugares donde la acera tenga una pendiente mayor al 5% no aplica lo indicado en el párrafo anterior, pero las entradas y salidas deberán diseñarse para dejar la menor diferencia de nivel con respecto a la acera.

Artículo 35. Todo proyecto deberá cumplir con los radios de giro de las entradas y salidas, los cuales serán evaluados por "La oficina" y se determinan según la actividad que se realice, "La Oficina" solicitará al interesado todos los detalles necesarios para la respectiva evaluación de la circulación interna según el tipo de vehículos a utilizar.

Artículo 36. Será obligatoria la ubicación de carriles de desaceleración para ingresar a un proyecto cuando estos se ubiquen a lo largo de una vía sin carril auxiliar, en el frente que dé directamente a rampas de un paso a desnivel o en cualquier situación que considere necesaria "La Oficina". Los parámetros de diseño a cumplir son los siguientes:

a) Ancho del carril: tres metros como mínimo.

b) La longitud del carril será determinado por un análisis vial realizado por un profesional en el tema con base en las características propias del proyecto y el impacto vial que se pueda generar, en el sector este tipo de estudio será solicitado por "La Oficina" según la ubicación del proyecto.

Artículo 37. Para poder incorporar el carril de desaceleración, el propietario del inmueble, construcción o desarrollador del proyecto deberá reponer el espacio no vehicular ocupado por el mismo en el interior de su lote y restablecer la acera y la vegetación análogamente a como se encontraba anteriormente. Para el efecto, se considerará un cambio de trayectoria de la acera de cuarenta y cinco grados como el máximo aceptable.

Artículo 38. Se prohíbe utilizar los carriles de aceleración y desaceleración como carril de acumulación, como bahía de abordaje y desabordaje, o para carga y descarga.

Artículo 39. La ubicación de los árboles existentes en el espacio no vehicular prevalecerá sobre la ubicación de entradas y salidas, las cuales, en todo caso deberán adaptarse a tal situación. "La Oficina" no autorizará la tala de ningún árbol en el área pública para dejar espacio para una entrada o una salida vehicular a un estacionamiento privado, a no ser que la distancia entre los árboles sea de tres metros o menos. En este caso se deberá buscar la opción que resguarde la mayor cantidad de árboles y /o reponer los árboles talados, con la autorización respectiva.

Artículo 40. Todos los portones, puertas, persianas metálicas o similares en las entradas y salidas deberán quedar en su totalidad en el interior del espacio privado, ya sea que se encuentren cerrados o abiertos y no podrán abatirse utilizando para el efecto el espacio público, aunque fuera de manera parcial.

Artículo 41. No se requerirá de plaza de aparcamiento en los casos de Uso de suelo No Residencial, en donde la superficie ocupada para el respectivo uso no llegue al área requerida para una plaza o cuando el proyecto en cuestión tenga una superficie de treinta M2 o menos.

Artículo 42. Aquellos casos cuando se justifique técnicamente que la cantidad de plazas de estacionamiento propuestas en el proyecto No cubren la demanda que el mismo genera, se deberá analizar y


SECRETARÍA MUNICIPAL
SAN LUCAS
SACATEPÉQUEZ


Yener H. Plaza Natareno
ALCALDE MUNICIPAL SACATEPÉQUEZ

evaluar por "La Oficina" las propuestas y soluciones presentadas por el propietario previo a remitir y presentar ante el Consejo Municipal quien emitirá opinión favorable o desfavorable, para la emisión o no emisión de la licencia. Este Artículo no aplica en urbanizaciones.

Artículo 43. Plazas de aparcamiento alternas en otro inmueble. El interesado que tenga proyectos en edificaciones de Uso No Residenciales existentes, mayores a 500 metros cuadrados de construcción, podrá optar voluntariamente a cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento fuera de su inmueble o construcción, a través de la constitución de una servidumbre de acuerdo a lo contenido en el presente artículo y lo que al efecto establece el Código Civil. La autorización de plazas de aparcamiento alternas requerirá que se cumpla con las siguientes condiciones:

- a. Las plazas de aparcamiento alternas solo podrán estar ubicadas en un único predio alterno, ubicado a una distancia no mayor a 200 metros medidos a lo largo de las vías de uso público existentes desde el inmueble o construcción que sirven.
- b. Deberá constituirse, para las plazas de aparcamiento alternas, una servidumbre voluntaria y perpetua de aparcamiento alterna a favor del inmueble o los inmuebles a los que sirve.
- c. El número y condiciones de plazas de aparcamiento alternas dentro del inmueble sirviente deberán cumplir con los requerimientos de dotación de estacionamiento vigentes que requiere el inmueble al que sirve sin afectar sus propios requerimientos.
- d. En caso que el propietario del inmueble sobre el cual esté constituida una servidumbre de aparcamiento alterna deba, por cualquier motivo, dejarla sin efecto, cambiar el uso o destinar las áreas respectivas para otros usos, el dueño del predio dominante, deberá trasladar la servidumbre a otro predio que cumpla las características que señala la literal a) del presente artículo, o hacer efectivo el pago del aporte compensatorio de estacionamiento correspondiente, de acuerdo al contrato celebrado según lo establecido por la literal anterior.
- e. El nuevo predio sirviente deberá cumplir con todas las condiciones y características que rigen para la primera servidumbre.

Artículo 44. Forma de maniobra. La forma de maniobra se determinará de acuerdo a los siguientes casos de aplicación:

- a) Para todos los casos de proyectos nuevos y para los casos de proyectos existentes colindantes con vías principales o de circulación mayor:
 - i. Las maniobras de entrada y salida hacia y desde cada plaza se deberán realizar por completo dentro de la superficie efectiva del predio.
 - ii. Los vehículos deberán entrar y salir de frente hacia la vía de uso público.
- b) Para los casos de proyectos existentes colindantes con vías que No sean principales:
 - i. Las maniobras de entrada y salida hacia y desde cada plaza se podrán realizar sobre la vía de uso público.
 - ii. Los vehículos podrán entrar o salir de retroceso en caso de plazas individuales colindantes con la alineación municipal.

Artículo 45. Pendientes de rampa. La pendiente de una rampa se determinará de acuerdo a los siguientes tipos:

- a) Rampa simple: No podrá exceder 15% de pendiente, el ancho mínimo de 3.00 m., en curvas ancho mínimo de 3.50 m y, el radio mínimo al centro de la curva será de 7.50 m, para una sola vía.
- b) Rampa con transiciones: No podrá exceder el veinte por ciento 20% de pendiente, siempre que cuente con transiciones menores o iguales al 10% de pendiente, con una longitud de desarrollo de al menos cuatro metros 4.00 m.
- c) Además, las rampas deberán cumplir lo siguiente:
 - I. Deben delimitarse por bordillo de 0.15 m mínimo, y una banquetta de protección según sea el caso.
 - II. Para entrada y salida de paqueos será mínimo de 3.00 m en una vía para entrada y 3.00 m en una vía para salida separados por un bordillo al centro de 0.20 m.

Artículo 46. Anchos de pasillos de circulación vehicular interna. Los anchos de pasillos de circulación vehicular interna dentro del estacionamiento se determinarán de acuerdo a los siguientes casos de aplicación:

- a) Para aparcamientos posicionados de forma paralela (0°): Tres metros (3.00 m) o más, con vías de un sentido de circulación.
- b) Para aparcamientos posicionados a treinta grados (30°): Tres metros (3.00 m) o más con vías de un sentido de circulación.
- c) Para aparcamientos posicionados a cuarenta y cinco grados (45°): Tres puntos treinta metros (3.30 m) o más con vías de un sentido de circulación.
- d) Para aparcamientos posicionados a sesenta grados (60°): Cuatro puntos cincuenta metros (4.50 m.) o más con vías de un sentido de circulación.
- e) Para aparcamientos posicionados de forma perpendicular (90°): Seis metros 6.00 m. o más con vías de uno o dos sentidos de circulación.
- f) En los incisos del a) al d) no se permitirán vías en dos sentidos.

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

- a) Acceso controlado mecánicamente: diez metros como mínimo antes de la pluma o elemento.
- b) Acceso controlado por personal de servicio: doce metros como mínimo antes de la garita.
- c) Ventanillas de autoservicio: se deberá dejar un espacio de acumulación de vehículos como mínimo de 30 ml.

Artículo 48. La aplicación de los parámetros técnicos de diseño de espacios de acumulación en



entradas se deberá efectuar de acuerdo a los siguientes criterios:

a) La medición se hará desde la alineación municipal y a lo largo de la trayectoria de circulación vehicular hasta la ubicación del portón, talanquera, altoparlante, expendio de boletos o la primera plaza de aparcamiento, lo que se encuentre primero.

b) Las distancias de acumulación podrán disponerse de manera paralela o longitudinal.

Artículo 49. Espacios de acumulación en entradas. Los espacios de acumulación en las entradas se determinarán de acuerdo a los siguientes casos de aplicación:

USO DE SUELO	METRAJE LINEAL DE ACUMULACION
Uso Residencial de 0 a 50 Unidades	6.00 m.
Uso Residencial de 50 a 300 Unidades	15.00 m.
Uso Residencial con mas de 300 Unidades	5.00 m. por cada 100 unidades o fraccion
Uso Industrial, Almacenaje, Embalaje y Produccion	15.00 m. por cada 5,000 mts ² o fraccion
Otras Actividades No Residenciales, No Indicadas	5.00 m. por cada 2,000 m ² o fraccion
Ventanillas de Autoservicio	30 m. o carril de autoservicio

Artículo 50. Radios de giro de entradas y salidas. Los radios de giro de entradas y salidas se determinarán de acuerdo a las características de los tipos de vehiculos que pudieran servirse de dicho parqueo.

Artículo 51. En los casos que se proyecte sótanos elevados o parqueos techados la altura mínima del techo o losa, serán de 2.20 m, libres.

Artículo 52. Bahías de abordaje y desabordaje. Para aquellos casos que requieran de la dotación de bahías de abordaje y desabordaje, el diseño estará determinado por los siguientes criterios:

a) Ángulo de acceso: 30° o más.

b) Entre cada abertura se deberá contar con aceras con un mínimo de cinco metros (≥ 5.00 m) de longitud y con el ancho definido según las aceras existentes en los predios colindantes. En caso no existiere la acera, ésta deberá tener un ancho mínimo de 2.50 m.

Artículo 53. La aplicación de dichos parámetros técnicos de diseño de bahías de abordaje y desabordaje se deberá efectuar de acuerdo a los siguientes criterios:

a) La medición se hará a lo largo de la alineación municipal.

b) El área de abordaje y desabordaje deberá quedar por completo dentro del espacio no vial.

Artículo 54. Requerimiento de Bahías de abordaje y desabordaje. El requerimiento de bahías de abordaje y desabordaje se determinará de acuerdo al estudio vial presentado bajo aprobación de "La Oficina".

Artículo 55. Abatimiento de Portones y Puertas. El tipo de abatimiento se determinará de acuerdo a los siguientes casos de aplicación:

a) En predios colindantes con vías de uso público: Abatimiento hacia adentro del predio. El abatimiento de puertas y portones podrá ser hacia fuera si el mismo está dentro de los límites del predio y es utilizado como salida.

b) En predios colindantes con vías de propiedad privada: Abatimiento hacia dentro o fuera del predio.

Artículo 56. Áreas de carga y descarga. Las áreas de carga y descarga para vehiculos pesados de los proyectos o inmuebles que requieran para su funcionamiento dichas operaciones serán clasificados como usos del suelo de "Almacenamiento, logística, embalaje u otras actividades directamente relacionadas con el transporte pesado" le corresponderá al Concejo Municipal o Alcalde Municipal emitir acuerdo o resolución, para su aprobación.

Artículo 57. Permiso de corte de línea de bordillo. Previo a ubicar una nueva entrada o salida de estacionamiento, el o los propietarios del inmueble deberán obtener el permiso de corte de línea de bordillo, independientemente de si se trata un proyecto nuevo o de una edificación existente. En el caso de un proyecto nuevo, este permiso se entenderá incluido en la licencia municipal correspondiente. "La Oficina" emitirá la autorización de corte de línea de bordillo si se cumple con el criterio contenido en el presente Reglamento.

Artículo 58. Entradas y salidas no autorizadas. En los casos en los que se haya efectuado un corte de línea de bordillo, o una redefinición de la línea de bordillo sin la resolución favorable de "La Oficina" éstas reconocerán únicamente los cortes de línea de bordillo y la línea de bordillo originales. En caso de duda al respecto, corresponderá a "La Oficina" definir la ubicación original.

Artículo 59. Todas las áreas de estacionamientos comunes serán establecidas para contar con el 25% de las unidades habitacional, con las medidas estipuladas en el presente Reglamento. Las áreas de estacionamientos comunes serán independientes, sin conexión inmediata a los lotes y con acceso de la vía vehicular que lo sirve, la distancia máxima al último lote a servir será de 150 m.

Artículo 60. Los estacionamientos públicos requeridos para servir a las áreas de equipamiento urbano se incluirán dentro del área destinada para el equipamiento correspondiente.

Artículo 61. Todas las intersecciones de vías vehiculares, deberán hacerse en sentido perpendicular, formando un ángulo de noventa grados. En casos especiales se aceptará hasta un ángulo mínimo de



intersección de sesenta grados.

Artículo 62. Cuando en una urbanización se intercepten dos vías deberá conservarse sin modificaciones la rasante de la vía de mayor importancia.

Artículo 63. Para los proyectos bajo régimen de condominio, el acceso a las viviendas será a través de las áreas comunes destinadas a circulación peatonal y vehicular y no podrán tener acceso individual a la vía pública ubicada fuera de la finca a urbanizar.

CAPITULO III **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN**

Artículo 64. Licencia de construcción: Es la autorización municipal extendida por El Concejo Municipal o el Alcalde Municipal, para la realización de una obra determinada mayor a 5.00 m2 de construcción, entendiéndose como tal lo indicado en el Artículo 1, así como toda actividad derivada de lo indicado, incluyendo todo tipo de intervención física en un inmueble o construcción que altere las características funcionales, ambientales, estructurales, de seguridad o de su entorno, abarcando también las obras de urbanización con sus respectivos servicios, la instalación y ubicación de estructuras destinadas a usos del suelo primarios de servicios de publicidad o promoción, pero excluyendo aquellas transformaciones que puedan considerarse como modificaciones ligeras o trabajos ligeros.

Artículo 65. Muros: En caso de muros de contención será necesario trámite de licencia cuando exceda los 2.00 de altura sobre nivel de suelo y, sobrepase los 30.00 m2 de construcción, o cuando a criterio de "La Oficina" se determine en riesgo por mal diseño.

Artículo 66. En caso de que los trabajos de una obra hayan iniciado sin obtención de Licencia Municipal, "La Oficina" notificará por única vez al propietario, arrendatario, poseedor o responsable de la misma el cual deberá presentarse a la Municipalidad a resolver su situación; dos días después de la notificación, vencido el tiempo, el propietario, arrendatario, poseedor o responsable de la obra no se presente, la Oficina notificará a "El Juzgado" quién determinará la sanción correspondiente a través del proceso administrativo cumpliendo con el debido proceso. Asimismo, el propietario, arrendatario, poseedor o responsable de la obra, deberá cumplir con lo solicitado para obtener la Licencia Municipal respectiva.

Artículo 67. Cuando la persona que actúe como ejecutor - constructor deje de fungir como tal en una obra, deberá informarlo inmediatamente por escrito a la Municipalidad, de lo contrario seguirá considerándosele como el responsable de la ejecución de la obra.

Artículo 68. Los beneficiarios de toda Licencia Municipal quedan en la obligación de permitir el ingreso en horas y días hábiles, previa identificación de los supervisores municipales asignados por la oficina respectiva, para velar por el cumplimiento de lo estipulado en este Reglamento.

Artículo 69. La licencia y los planos autorizados por "La Oficina", o sus fotocopias, deberán mantenerse siempre en la obra para efectos del control municipal de inspección y supervisión.

Artículo 70. Toda solicitud de licencia lleva implícita la obligación del propietario de reparar o pagar a la Municipalidad los gastos que se originaren por la reparación de los desperfectos causados en las aceras, pavimento de las calles, alcantarillados, alumbrado público, u otra infraestructura. En su defecto, será informado a "El Juzgado" para la sanción respectiva. Igualmente será responsable por los daños y perjuicios que ocasione a terceras personas o a sus bienes, sin perjuicio de la responsabilidad penal o civil que pudiere corresponderle, debiendo el Juzgado, en el proceso administrativo resolver lo pertinente para que los Órganos jurisdiccionales o el Ministerio Público realicen lo que procede.

Artículo 71. Las infracciones a este Reglamento, ordenanzas Municipales, Acuerdos municipales, resoluciones de Alcaldía o el incumplimiento de lo indicado en los planos autorizados posteriormente al otorgamiento de toda Licencia Municipal, faculta a "El Juzgado" para dejar temporalmente sin efecto, cualquier trámite hasta que se verifiquen las correcciones o enmiendas respectivas. En caso de Desobediencia, se certificará lo conducente a donde corresponda.

Artículo 72. En cualquier caso, en que un proyecto incluya losas, voladizos, vigas, marcos y columnas aisladas, de concreto armado, "La Oficina" exigirá que los planos y la solicitud de licencia sean sellados, timbrados y firmados por Ingenieros y/o Arquitectos colegiados activos.

Artículo 73. En casos en que por sus características especiales y que por su naturaleza sean de carácter peligroso para el solicitante, el medio ambiente y terceros, "La Oficina" está facultada para condicionar trabajos a través de los expertos correspondientes; previo al otorgamiento de la licencia de construcción, ampliación, modificación y/o demolición de una edificación.

Artículo 74. Tanto el Ejecutor como el Propietario, poseedor o arrendatario de una edificación, se sujetarán a lo dispuesto por "El Reglamento", las ordenanzas municipales, las leyes ordinarias de la República de Guatemala, aplicables a la construcción y las condiciones especiales en que se extienda la licencia, no pudiendo alegar ignorancia o desuso, costumbre o practica en contrario, de la Ley de conformidad a lo establecido en el Artículo 3 de la Ley del Organismo Judicial.

Artículo 75. El propietario y el ejecutor de una obra, durante la ejecución de la misma, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las normas de seguridad industrial de sus trabajadores, daños a terceros y del entorno ambiental y de la libre locomoción de personas.

Artículo 76. La aprobación del proyecto por "La Oficina" no eximirá al planificador de la responsabilidad de los errores o defectos que tenga la Planificación.

Artículo 77. El Ejecutor será directamente responsable de que la obra se realice de acuerdo con los planos autorizados, "El Reglamento" y las ordenanzas municipales.

Artículo 78. El Ejecutor deberá hacer del conocimiento de "La Oficina", cualquier infracción a "El Reglamento" que suceda por culpa de El Propietario, y/o error que se encuentre en planos, para su corrección.






Yener H. Plaza Natarena
ALCALDE MUNICIPAL

Artículo 79. Cuando “La Oficina” lo estimare conveniente, exigirá a los solicitantes de licencia, los cálculos estructurales del proyecto. El trámite de la licencia quedará en suspenso en tanto se cumpla con este requisito.

Artículo 80. Si los cálculos estructurales presentados son erróneos, la solicitud de licencia será rechazada, y los interesados quedarán en libertad de presentarla nuevamente cuando lo consideren conveniente, siempre y cuando se hayan efectuado las correcciones señaladas por “La Oficina” a los cálculos y diseño anteriormente presentados, o bien se haya cambiado el proyecto, elaborándolo de acuerdo a las especificaciones señaladas por “La Oficina” y “El Reglamento”.

Artículo 81. “La Oficina” tramitará las licencias que cumplan con todos los requisitos establecidos en el presente reglamento en un plazo no mayor de quince días hábiles. En casos especiales con el dictamen de la Oficina, el Alcalde Municipal y/o Concejo Municipal (según sea el caso) el plazo para la resolución será en treinta días hábiles una vez cumplido con todos los requerimientos para emitir la Resolución que contenga la aprobación o improbación que corresponda, ordenando en su caso el pago de la misma.

Artículo 82. Si el expediente presentado por el solicitante sufre varios cambios en el proceso de tramitación de la licencia, queda bajo criterio de “La Oficina” determinar si se resuelve o se realiza un nuevo expediente. Pudiendo ser los siguientes casos:

- a) Cambios de uso de la edificación.
- b) Cambios de diseño y/o metrajes de áreas techadas y espacios proyectados para un uso determinado.
- c) Cambios que la oficina considere abruptos a lo presentado inicialmente.

Artículo 83. Costo de Licencia: El costo de la licencia será la relación del metraje cuadrado construido sumado en sus distintos niveles, pisos y áreas dentro del lote; el costo de metro cuadrado terminado según el tipo de construcción que se pretenda realizar y el porcentaje de tasa municipal, se calculará con la siguiente fórmula:

Costo de 1ra Licencia	=	Total de M2 de Construcción	x	Costo M2 (Según Tipo de Construcción)	x	% Tasa Municipal
--------------------------	---	--------------------------------	---	--	---	------------------------

Artículo 84. Costo de Construcción y Tasa Municipal: El costo de la construcción y las tasas para el cálculo de costo de licencia se definen en el cuadro siguiente:



SECRETARÍA MUNICIPAL
SAN LUCAS
* SACATEPÉQUEZ *



Yener H. Plaza Natareño
ALCALDE MUNICIPAL

COSTOS DE CONSTRUCCION Y TASA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION, SEGUN CLASIFICACION DE MATERIALES, USO, Y AREA CONSTRUIDA						
CLASIFICACION	DESCRIPCION DEL USO	COSTO	UNIDAD	TASA %	NIVELES	DESCRIPCION - MATERIALES
A VIVIENDAS UNIFAMILIAR Y/O MULTIFAMILIAR:						
A-1	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	Sin Costo			1	CONSTRUCCION DE BLOCK, TECHO DE MADERA O PERFIL METALICO MÁS LAMINA NO SE PERMITE PAREDES DE LAMINA Y NYLON, O CUALQUIER OTRO MATERIAL LIVIANO E INFORMAL DENTRO DE LA CONSTRUCCION, DE FORMA PERMANENTE
A-2	VIVIENDA MENOR A 60 m²	Q 1,200.00	M²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA + TECHO DE MADERA O PERFIL METALICO + CUBIERTA DE LAMINA; INCLUYE CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES
		Q 1,900.00	M²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA + TECHO DE MADERA, ARTESONADO O TERRAZA ESPAÑOLA, + CUBIERTA DE LAMINA O TEJA
		Q 2,100.00	M²	1.5%	2 o más	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA + TECHO DE MADERA, ARTESONADO O TERRAZA ESPAÑOLA, + CUBIERTA DE LAMINA O TEJA; INCLUYE CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES
		Q 2,200.00	M²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA O MURO DE CONCRETO + TECHO DE LOSA
		Q 2,400.00	M²	1.5%	2 o más	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA O MURO DE CONCRETO + TECHO DE LOSA
A-3	VIVIENDA CON AREA DE 61 m² HASTA 100 m²	Q 1,300.00	M²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA + TECHO DE MADERA O PERFIL METALICO + CUBIERTA DE LAMINA; INCLUYE CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES
		Q 2,000.00	M²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA + TECHO DE MADERA, ARTESONADO O TERRAZA ESPAÑOLA, + CUBIERTA DE LAMINA O TEJA
		Q 2,200.00	M²	1.5%	2 o más	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA + TECHO DE MADERA, ARTESONADO O TERRAZA ESPAÑOLA, + CUBIERTA DE LAMINA O TEJA; INCLUYE CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES
		Q 2,300.00	M²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA O MURO DE CONCRETO + TECHO DE LOSA
		Q 2,500.00	M²	1.5%	2 o más	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA O MURO DE CONCRETO + TECHO DE LOSA
A-4	VIVIENDA CON AREA DE 101 m² HASTA 200 m²	Q 1,400.00	M²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA + TECHO DE MADERA O PERFIL METALICO + CUBIERTA DE LAMINA
		Q 2,100.00	M²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA + TECHO DE MADERA, ARTESONADO O TERRAZA ESPAÑOLA, + CUBIERTA DE LAMINA O TEJA
		Q 2,300.00	M²	1.5%	2 o más	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA + TECHO DE MADERA, ARTESONADO O TERRAZA ESPAÑOLA, + CUBIERTA DE LAMINA O TEJA
		Q 2,400.00	M²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA O MURO DE CONCRETO + TECHO DE LOSA
		Q 2,600.00	M²	1.5%	2 o más	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA O MURO DE CONCRETO + TECHO DE LOSA
A-5	VIVIENDA CON AREA DE 201 m² HASTA 300 m²	Q 1,600.00	M²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA + TECHO DE MADERA O PERFIL METALICO + CUBIERTA DE LAMINA; INCLUYE CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES
		Q 2,300.00	M²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA + TECHO DE MADERA, ARTESONADO O TERRAZA ESPAÑOLA, + CUBIERTA DE LAMINA O TEJA
		Q 2,500.00	M²	1.5%	2 o más	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA + TECHO DE MADERA, ARTESONADO O TERRAZA ESPAÑOLA, + CUBIERTA DE LAMINA O TEJA; INCLUYE CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES
		Q 2,700.00	M²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA O MURO DE CONCRETO + TECHO DE LOSA
		Q 2,800.00	M²	1.5%	2 o más	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA O MURO DE CONCRETO + TECHO DE LOSA
A-6	VIVIENDA CON AREA MAYOR A 301 m²	Q 1,800.00	M²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA + TECHO DE MADERA O PERFIL METALICO + CUBIERTA DE LAMINA; INCLUYE CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES
		Q 2,500.00	M²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA + TECHO DE MADERA, ARTESONADO O TERRAZA ESPAÑOLA, + CUBIERTA DE LAMINA O TEJA
		Q 2,700.00	M²	1.5%	2 o más	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA + TECHO DE MADERA, ARTESONADO O TERRAZA ESPAÑOLA, + CUBIERTA DE LAMINA O TEJA; INCLUYE CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES
		Q 2,900.00	M²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA O MURO DE CONCRETO + TECHO DE LOSA
		Q 3,000.00	M²	1.5%	2 o más	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE MAM POSTERIA O MURO DE CONCRETO + TECHO DE LOSA
B URBANIZACIONES						
1-B	El urbanizador deberá presentar el Costo de la Urbanización mediante declaración jurada					10% del costo de la urbanización
C EDIFICIOS						
C-1	EDIFICIO DE OFICINAS, HOTELES, LOCALES COMERCIALES, VIVIENDA MULTIFAMILIAR, CLINICA, RESTAURANTES U OTRO USO.	Q 3,500.00	M²	3.0%	3 O MAS	CON ESTRUCTURAS DE METAL, CONCRETO, MADERA O SIMILARES.





 Yener H. Plaza Natareno
 ALCALDE MUNICIPAL SACATEPÉQUEZ

CLASIFICACION	DESCRIPCION DEL USO	COSTO	UNIDAD	TASA %	NIVELES	DESCRIPCION - MATERIALES
D	NO RESIDENCIAL:					
D-1	CONSTRUCCIONES CON AREA MENOR A 100 m ²	Q 1,400.00	M ²	1.5%	2	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE M AM POSTERIA + TECHO DE MADERA O PERFIL METALICO + CUBIERTA DE LAMINA
		Q 2,100.00	M ²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE M AM POSTERIA + TECHO DE MADERA, ARTESONADO O TERRAZA ESPAÑOLA, + CUBIERTA DE LAMINA O TEJA
		Q 2,300.00	M ²	1.5%	2	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE M AM POSTERIA + TECHO DE MADERA, ARTESONADO O TERRAZA ESPAÑOLA, + CUBIERTA DE LAMINA O TEJA
		Q 2,400.00	M ²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE M AM POSTERIA O MURO DE CONCRETO + TECHO DE LOSA
		Q 2,600.00	M ²	1.5%	2	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE M AM POSTERIA O MURO DE CONCRETO + TECHO DE LOSA
D-2	CONSTRUCCIONES CON AREA DE 101 m ² A 300 m ²	Q 1,600.00	M ²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE M AM POSTERIA + TECHO DE MADERA O PERFIL METALICO + CUBIERTA DE LAMINA; INCLUYE CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES
		Q 2,300.00	M ²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE M AM POSTERIA + TECHO DE MADERA, ARTESONADO O TERRAZA ESPAÑOLA, + CUBIERTA DE LAMINA O TEJA
		Q 2,500.00	M ²	1.5%	2	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE M AM POSTERIA + TECHO DE MADERA, ARTESONADO O TERRAZA ESPAÑOLA, + CUBIERTA DE LAMINA O TEJA; INCLUYE CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES
		Q 2,700.00	M ²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE M AM POSTERIA O MURO DE CONCRETO + TECHO DE LOSA
		Q 2,800.00	M ²	1.5%	2	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE M AM POSTERIA O MURO DE CONCRETO + TECHO DE LOSA
D-3	CONSTRUCCIONES Y O EDIFICIOS CON AREA MAYOR A 301 m ²	Q 1,800.00	M ²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE M AM POSTERIA + TECHO DE MADERA O PERFIL METALICO + CUBIERTA DE LAMINA; INCLUYE CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES
		Q 2,500.00	M ²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE M AM POSTERIA + TECHO DE MADERA, ARTESONADO O TERRAZA ESPAÑOLA, + CUBIERTA DE LAMINA O TEJA
		Q 2,700.00	M ²	1.5%	2	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE M AM POSTERIA + TECHO DE MADERA, ARTESONADO O TERRAZA ESPAÑOLA, + CUBIERTA DE LAMINA O TEJA; INCLUYE CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES
		Q 2,900.00	M ²	1.5%	1	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE M AM POSTERIA O MURO DE CONCRETO + TECHO DE LOSA
		Q 3,000.00	M ²	1.5%	2	CONSTRUCCION DE CUALQUIER TIPO DE M AM POSTERIA O MURO DE CONCRETO + TECHO DE LOSA
	CONSTRUCCIONES Y O EDIFICIOS CON AREA MAYOR A 301 m ²				3 O MAS	SETOMA COMO CLASIFICACION C-1
D-4	BODEGAS E INSTALACIONES INDUSTRIALES CON AREA MENOR A 100 m ²	Q 1,000.00	M ²	3.0%	1	ESTRUCTURAS METALICAS O DE MADERA, O SUS COMBINACIONES CON CONCRETO, TECHOS DE LAMINA TROQUELADA O CURVA + MUROS DE CONCRETO, LAMINA O M AM POSTERIA
D-5	BODEGAS E INSTALACIONES INDUSTRIALES CON AREA DE 301 A 1,000 m ²	Q 1,400.00	M ²	3.0%	2	ESTRUCTURAS METALICAS O DE MADERA, O SUS COMBINACIONES CON CONCRETO, TECHOS DE LAMINA TROQUELADA O CURVA + MUROS DE CONCRETO, LAMINA O M AM POSTERIA
D-6	BODEGAS E INSTALACIONES INDUSTRIALES CON AREA MAYOR A 1001 m ²	Q 1,500.00	M ²	3.0%	3 O MAS	ESTRUCTURAS METALICAS O DE MADERA, O SUS COMBINACIONES CON CONCRETO, TECHOS DE LAMINA TROQUELADA O CURVA + MUROS DE CONCRETO, LAMINA O M AM POSTERIA
D-7	GASOLINERAS	Q 2,200.00	M ²	3.0%		LA TASA SE APLICA A TODA EL AREA TECHADA
D-8	ALBERGUES, HOSPICIOS, ORFANATORIO, ASILOS O SIMILARES	Q 1,200.00	M ²	1.0%		LA TASA SE APLICA A TODA EL AREA TECHADA

CLASIFICACION	DESCRIPCION DEL USO	COSTO	UNIDAD	TASA %	NIVELES	DESCRIPCION - MATERIALES
E	PARQUEOS:					
E-1	Estacionamientos 1 nivel No techados	Q 200.00	M ²	1.0%		NO INCLUYE GARITA DE CONTROL
E-2	Estacionamientos 1 nivel techados con lamina	Q 800.00	M ²	1.0%		LA TASA SE APLICA A TODA EL AREA TECHADA
E-3	Estacionamientos 1 nivel techados con losa	Q 1,800.00	M ²	1.0%		LA TASA SE APLICA A TODA EL AREA TECHADA
E-4	Edificios para Estacionamiento	Q 3,500.00	M ²	1.5%		
E-5	Estacionamiento en Sotano	Q 4,000.00	M ²	1.5%		NO INCLUYE MOVIMIENTO DE TIERRA







CLASIFICACION	DESCRIPCION DEL USO	COSTO	UNIDAD	TASA %	NIVELES	DESCRIPCION - MATERIALES
F	EQUIPAMIENTO:					
F-1	CISTERNA/ ROSA SEPTICA	Q 1,200.00	M ³	1.0%		NO INCLUYE MOVIMIENTOS DE TIERRA
F-2	PLANTA DE TRATAMIENTO	Q 1,400.00	M ³	1.0%		NO INCLUYE MOVIMIENTOS DE TIERRA
F-3	PISCINA	Q 600.00	M ³	1.0%		NO INCLUYE MOVIMIENTOS DE TIERRA
F-4	TANQUE ELEVADO DE CONCRETO, MAMPUESTERIA O ESTRUCTURA METALICA	Q 1,000.00	M ³	1.0%		
F-5	ELEVADORES	Q 500,000.00	UNIDAD	1.0%		
F-6	TOPRES DE TELEFONIA/ ELECTRICIDAD	Q 100,000.00	UNIDAD	100.0%		
F-7	SUB-ESTACION ELECTRICA	Q 800.00	M ²	1.0%		NO INCLUYE MOVIMIENTOS DE TIERRA
F-8	GARITA	Q 1,500.00	M ²	1.0%		
F-9	SALON DE USOS MULTIPLES, POLIDEPORTIVOS, Y GIMNASIOS	Q 1,200.00	M ²	1.0%		
F-10	CASA PARRQUIAL, SEMINARIO RELIGIOSO	Q 1,500.00	M ²	1.0%		APLICA EN AREAS TECHADAS Y AREAS NO PERMEABLES
F-11	IGLESIA, CENTROS RELIGIOSOS Y DE CULTO	Q 1,500.00	M ²	1.0%		APLICA EN AREAS TECHADAS Y AREAS NO PERMEABLES
F-12	CENTROS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS NO TECHADOS	Q 800.00	M ²	1.0%		APLICA EN AREAS TECHADAS Y AREAS NO PERMEABLES
F-13	PARQUES, PLAZAS, Y JUEGOS MECANICOS	Q 600.00	M ²	1.0%		APLICA EN AREAS TECHADAS Y AREAS NO PERMEABLES
F-14	CENTROS EDUCATIVOS DE 1 NIVEL	Q 1,800.00	M ²	1.0%		APLICA EN AREAS TECHADAS Y AREAS NO PERMEABLES
F-15	CENTROS EDUCATIVOS DE 2 NIVELES EN ADELANTE	Q 2,500.00	M ²	1.0%		

CLASIFICACION	DESCRIPCION DEL USO	COSTO	UNIDAD	TASA %	NIVELES	DESCRIPCION - MATERIALES
G	CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIOS					
G-1	Levantado de Ladrillo Perforado	Q 200.00	M ²	1.0%		
G-2	Levantado de Block Perforado	Q 150.00	M ²	1.0%		
G-3	Levantado de Tablayeso y/ o materiales livianos en areas interiores					
G-4	DEMOLICION	Q 50.00	M ²	1.0%		
G-5	REMEDIACION	50% DE LA EDIFICACION	M ²	1.0%		SE APLICA AL COSTO SEGUN TIPO DE EDIFICACION QUE CORRESPONDA
G-6	CAMBIO DE USO	50% DE LA EDIFICACION	M ²	1.0%		SE APLICA AL COSTO SEGUN TIPO DE EDIFICACION QUE CORRESPONDA
G-7	EXCAVACION Y/ O MOVIMIENTO DE TIERRAS	Q 50.00	M ³	1.0%		
G-8	FUNDICION DE PAVIMENTOS (CONCRETOS Y ASFALTOS)	Q 600.00	M ²	1.0%		
G-9	COLOCACION Y/ O FUNDICION DE BANQUETAS, PATIOS, PISOS, BALDOSAS Y ADOQUINES	Q 250.00	M ²	1.0%		
G-10	JARDINIZACION	Q 100.00	M ²	1.0%		
G-11	MUROS DE CONTENICION	Q 600.00	M ²	1.0%		
G-12	BARDA PREFABRICADA	Q 100.00	M ²	1.0%		
G-13	CUBIERTA DE LAMINA + ESTRUCTURA	Q 300.00	M ²	1.0%		
G-14	CUBIERTA DE CONCRETO (LOSA)	Q 600.00	M ²	1.0%		
G-15	PASARELA PRIVADA	Q 2,000.00	M ²	1.0%		

Lo NO contemplado en el presente artículo "La Oficina" sugerirá al Concejo Municipal o Alcalde Municipal, según sea el caso, el costo y porcentaje para la aprobación y el cobro de la licencia.

Artículo 85. Una vez concedida la licencia para el proyecto aprobado, el Ejecutor y el Propietario deberán ceñirse en todo a los planos aprobados y condiciones especiales establecidas. Si hubiere cualquier modificación a los planos originalmente aprobados, la misma deberá contar con el aval de "La Oficina" y si las modificaciones fueran de importancia a juicio de "La Oficina", se solicitará el trámite de una nueva licencia.

Artículo 86. La falta de gestión de él o los interesados en el trámite de solicitud de una licencia, en un plazo de 60 días a partir de la fecha de su presentación a "La Oficina", será motivo para considerar la cancelación del trámite, archivándose el mismo; en tal caso, los interesados para reiniciar sus gestiones, deberán iniciar un nuevo trámite.

Artículo 87. Las licencias serán concedidas para plazos fijos, de acuerdo con el tiempo solicitado en el formulario y con aprobación, a juicio de "La Oficina"; vencido ese plazo, las licencias caducarán automáticamente. La vigencia mínima de una licencia es de tres (3) meses, pero de acuerdo al tipo de construcción se podrá extender a solicitud del interesado o lo que estime "La Oficina", hasta por un plazo máximo de veinticuatro (24) meses.

Artículo 88. Si a quien se le haya otorgado La Licencia, presenta una solicitud de ampliación de tiempo, previo a la fecha del vencimiento de la misma y el avance de obra según criterio de "La Oficina" es mayor al 85 % incluyendo acabados, se le otorgará la ampliación de la licencia por el tiempo que estime "La Oficina", sin costo alguno.

Artículo 89. Si a quien se le haya otorgado la licencia, presenta una solicitud de ampliación de tiempo sobre la licencia original, en el tiempo establecido en el artículo 89 del presente reglamento o previo a la fecha del vencimiento de la misma y el avance de obra según criterio de "La Oficina" es menor al 85 % incluyendo acabados, se le otorgará la ampliación de licencia (2da, 3ra, y consecutivas) por medio de las siguientes fórmulas:






Yener H. Plaza Nieto
ALCALDE MUNICIPAL

$$\text{Costo de N Licencia} = \text{Costo 1ra Licencia} \times (100 - \% \text{avance de obra})$$

$$\text{Tiempo de N Licencia} = \text{Tiempo 1ra Licencia} \times (100 - \% \text{avance de obra})$$

N= Número de ampliación de licencia que corresponda.

Artículo 90. Todo uso distinto que el propietario quiera darle al bien inmueble autorizado en la licencia de construcción deberá ser notificado a la Oficina previo a su aprobación.

Artículo 91. Autorización para construcciones a la orilla de las carreteras: Para edificar a la orilla de las carreteras, es necesario presentar dictamen favorable de la Dirección General de Caminos previa autorización de Licencia municipal, las medidas se tomarán de conformidad con lo establecido en el Artículo 146 del Código Municipal.

CAPITULO IV SELLADO DE PLANOS

Artículo 92. “La Oficina” revisara los anteproyectos de diseño por tipo o finalidad, cuando el tamaño o complejidad lo requieran, verificando si cumplen con los requisitos establecidos en el Reglamento.

Artículo 93. “La Oficina” emitirá opinión sobre el anteproyecto y sellara los planos indicando que fueron revisados. Esta revisión tendrá vigencia hasta que se presente el proyecto definitivo y en ningún caso se autoriza empezar la construcción.

Artículo 94. Si el juego de planos autorizados con la licencia se perdiere o deteriorare “La Oficina” autorizará un nuevo juego de planos, proporcionado por el interesado debiendo cancelar por el resellado de planos, la cantidad de diez quetzales (Q. 10.00) en Tesorería Municipal por cada plano, de la misma forma la cantidad copias que este requiera.

CAPITULO V USO DE LA VIA PÚBLICA, DURANTE LA CONSTRUCCION

Artículo 95. Previo a la carga y descarga de materiales al frente de los predios o áreas de trabajo en las áreas de banqueta, para no obstaculizar el tránsito vehicular debe solicitarse el permiso correspondiente por escrito, a la Policía Municipal de Transito, con cuarenta y ocho horas (48) de anticipación y ésta deberá coordinar para los efectos pertinentes; dichos materiales no podrán permanecer en el área de banqueta más de veinticuatro horas (24). El material resultante de demoliciones y escombros no debe permanecer más de veinticuatro horas (24) al frente de las áreas de trabajo y toda vez que:

- a) Debe ocuparse no más de un cuarto de ancho de la calle o un máximo de 2.50 m, siempre y cuando la vía lo permita y el paso vehicular no se interrumpa.
- b) No se obstruirá la parte de la calle destinada al paso de agua de lluvia y si fuere necesario se colocarán plataformas que sirvan de puente;
- c) No se ocupará la acera de tránsito de peatones;
- d) De ninguna manera se obstruirán tragantes o cualquier instalación de drenajes; y,
- e) La tierra procedente de excavaciones y materiales, o basura, será removida a diario y tan rápidamente como se acumule; cuando tales materiales sean secos y produzcan polvo, deberán cubrirse o mantenerse húmedos.

Artículo 96. Queda prohibido el uso de la acera como área de estacionamiento total o parcial. Al transgredir el presente artículo quedará a la disposición de la Policía Municipal de Transito de la Municipalidad, para lo que haya lugar.

Artículo 97. Es obligatoria la colocación de vallas, andamios e instalaciones de seguridad para prevenir y proteger al peatón, al trabajador, a terceros y a propiedad ajena, de posibles accidentes que se originen por la ejecución de trabajos de construcción, y los provocados o relacionados a esta. La omisión de lo anterior, es responsabilidad directa y solidaria del propietario, poseedor o arrendatario del inmueble, de la obra y del ejecutor de la misma.

Artículo 98. En construcciones de edificios de más de seis metros de altura, deberá especificarse el sistema de protección de obra, el sistema de protección a predios o edificaciones vecinos, y deberá ser presentado para su aprobación, conjuntamente con los juegos de planos de la obra.

Artículo 99. Las vallas, andamios y obras de protección que es obligatorio colocar hacia la vía pública, dejen libre la acera, para que puedan circular los peatones, debiendo colocarse señales de advertencia de peligro que permitan su visibilidad las veinticuatro horas.

Artículo 100. Se prohíbe la colocación y permanencia de sanitarios portátiles, elementos estructurales, toneles, y todo tipo de material, equipo y maquinaria, en la vía pública; exceptuando donde “La Oficina” lo autorice siempre y cuando el ancho de calle lo permita.

Artículo 101. Cuando en la obra se utilicen plumas, grúas y maquinaria pesada, que se encuentren dentro del área de construcción autorizada, pero amerite maniobras aéreas que salen de su perímetro, deberá solicitarse por escrito ante “La Oficina” con cuarenta y ocho horas (48) de anticipación y entregar un calendario de esas maniobras cuando se trate de ese tipo de actividades repetitivas o continuas.



CAPITULO VI
REQUERIMIENTOS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 102. Previo a presentar los planos y documentación para solicitud de una licencia de construcción, se deberá tomar en cuenta y cumplir con los requerimientos de carácter general del presente reglamento, donde éstos sean aplicables según el tipo, características y dimensión de proyecto y, principalmente lo regulado en el ordenamiento jurídico vigente y positivo de la República de Guatemala.

Artículo 103. No podrán realizarse construcciones a menos de dos metros de distancia de pozos, aljibes, cloacas, letrinas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos ni depósitos de agua ni de materias corrosivas, sin construir las obras de resguardo, las cuales deberán ser aprobadas por "La Oficina".

Artículo 104. No deben plantarse árboles a distancia no menor de 3.00 metros de la pared o línea divisoria de una propiedad ajena, cuando la plantación tiende a hacerse de árboles grandes. Y a una distancia no menor a 1.00 metro cuando la plantación son arbustos o arboles pequeños, con el fin de evitar daños a la colindancia, en tal caso el propietario de las plantaciones será el responsable de las reparaciones necesarias, siguiéndose el procedimiento de conformidad con la Ley.

Artículo 105. Para una servidumbre de paso, el ancho será el que baste a las necesidades del predio dominante, no pudiendo exceder de seis metros ni bajar de dos, o lo que convenga a los interesados, cuando sirva de acceso a los demás predios el ancho dependerá de su uso pudiendo ser, peatonal o vehicular; para lo cual "La Oficina" deberá dar el apoyo técnico y la asesoría a los propietarios.

Artículo 106. Los vecinos cuyas propiedades colinden o sean atravesadas por algún río o canal, deberán permitir el ingreso de personal Municipal o de cualquier otra entidad específica que emprendan obras de mitigación, prevención a edificaciones y mejoramiento o saneamiento en los mismos. En caso que sea el propietario quien por su cuenta realice tales obras deberá contar previamente con autorización de la Municipalidad misma que podrá supervisar la ejecución de los trabajos.

Artículo 107. Construcción Informal: La Municipalidad, a excepción de emergencia nacional o local, por ningún motivo autorizará la Construcción Individual ni Colectiva Informal, Invasión Municipal, Invasión Organizada o Desarrollo Clandestino, o cualquier tipo de construcción informal que a criterio de "La Oficina" contravenga lo indicado en este Reglamento, ubicadas dentro del municipio, ejecutando las gestiones institucionales y sanciones correspondientes en cualquiera de estos casos, debiendo "La Oficina" informar por cualquier medio a "El Juzgado" y éste último deberá resolver inmediatamente por medio del proceso administrativo, cumpliendo con el debido proceso la situación, sin perjuicio de certificar a donde corresponda para lo que haya lugar.

TITULO III

USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

Artículo 108. Corresponde con exclusividad a la Municipalidad, por medio de "La Oficina", otorgar las licencias para construcciones de uso residencial unifamiliar y uso residencial multifamiliar, debiendo cumplirse con los requerimientos indicados en el presente Reglamento. Lo cual podrá ser de los distintos tipos:

1. **USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:** Toda construcción cuyo uso está determinado para vivienda habitable en su totalidad por una sola familia, y pueden ser aisladas, pareadas o adosadas. Podrá estar ubicada en aldeas, caseríos, casco urbano, parcelas, lotificaciones, urbanización y todo terreno o fracción de terreno que "La Oficina" evalúe, considere y autorice habitable.

2. **VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O EXENTA:** Es aquella edificación habitada por una única familia que no está en contacto físico con otras edificaciones. Normalmente están rodeadas por todos sus lados por un terreno perteneciente a la vivienda, en el que se suele instalar un jardín privado. En este aspecto hay variantes; así, la vivienda puede tener uno, varios o todos sus lados alineados con la vía pública o calles.

3. **UNIFAMILIAR PAREADA:** En este caso, se construyen dos viviendas unifamiliares que exteriormente están en contacto, aunque en su distribución interior son totalmente independientes, teniendo cada una de ellas su propio acceso desde la vía pública.

4. **USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR:** Es toda construcción cuyo interior posee apartamentos o espacio de aprovechamiento independiente perteneciente a distintos o mismo propietario, teniendo cada una de ellas su propio acceso desde la vía pública. Este uso deberá regirse por lo que establece el Título II, Capítulo III, Párrafo III De la Propiedad Horizontal, del Código Civil Decreto Ley 106. El Uso Residencial Multifamiliar puede ser:

a) **De una planta:** Para este caso se tomará como vivienda de uso residencial multifamiliar, poseyendo cada apartamento o espacio, los servicios de manera independiente, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el presente reglamento.

b) **De varias plantas:** Siendo de 2 niveles o más, además de lo establecido en el inciso anterior.

CAPITULO I

EXCEPCION DE LICENCIAS PARA TRABAJOS LIGEROS EN USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.

Artículo 109. Se exceptúan de la obtención de licencias las obras de carácter ligero a realizarse en inmuebles o construcciones de Uso Residencial Unifamiliar y Multifamiliar.

Artículo 110. Se consideran obras de carácter ligero, cuando se realizan exclusivamente en una remodelación, los renglones de trabajo siguientes:

- a) Reparaciones o retoques.
- b) Repellos en general.
- c) Reparaciones de techos y cambio de lámina por lámina.
- d) Arreglo del cielo raso.
- e) Pintura en general.



- f) Puertas, ventanas, closets, molduras y en general, elementos decorativos.
g) Todo aquello que a juicio de "La Oficina" no afecte el aspecto exterior o fachada, ni la distribución, el uso y los elementos estructurales de la edificación.

Artículo 111. En el caso de edificaciones nuevas lo indicado en el artículo anterior, forma parte de la construcción, por lo que no se exceptuara para el cálculo de la "La Licencia".

CAPITULO II

REQUERIMIENTOS TECNICOS, ARQUITECTONICOS Y CONSTRUCTIVOS PARA USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

Artículo 112. El propietario, poseedor o el arrendatario podrá diseñar, calcular, presupuestar, y planificar su vivienda, de la manera que desee, siempre y cuando cumpla con los requisitos mínimos de confort para el desarrollo de las actividades humanas dentro del inmueble. Para esto debe tomar en cuenta los estándares de ergonomía y antropometría.

Artículo 113. Especificaciones técnicas y parámetros de diseño: Debe cumplir con las normas vigentes en la República de Guatemala y en su defecto con las normas internacionales que actualmente se utilizan:

- 1) Plan de Ordenamiento Territorial de San Lucas Sacatepéquez, Departamento de Sacatepéquez.
- 2) COGUANOR Comisión Guatemalteca de Normas.
- 3) Especificaciones de la Dirección General de Caminos, Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda (MICIVI).
- 4) Normas de la EEGSA.
- 5) Normas INDE.
- 6) Normas ENERGUATE.
- 7) Normas FHA.
- 8) Especificaciones Técnicas, FOPAVI.
- 9) Normas para la Reducción de Desastres, CONRED.
- 10) Reglamento de Descarga y Reúso de Aguas Residuales.
- 11) ASTM American Society for Testing Materials.
- 12) ANSI National Standards Institute.
- 13) AWS American Welding Society.
- 14) ACI 318-02 American Concrete Institute. (Reglamento de las Construcciones de Concreto Reforzado).
- 15) Otras normas vigentes.

Artículo 114. La planificación de edificaciones de uso residencial unifamiliar y multifamiliar deberá ajustarse a lo siguiente: El desarrollo y uso de los terrenos cumplirán con todas las leyes, reglamentos y regulaciones municipales vigentes, incluyendo las restricciones que aparezcan en los testimonios de las escrituras de compraventa y otros instrumentos legales correspondientes, así como las condiciones y otras obligaciones que conlleva la propiedad y la posesión, sin perjuicio de otras leyes o reglamentos que le sean aplicables. En los casos en que los terrenos estén sujetos a un cambio de zonificación, se requiere de la aprobación de la Municipalidad a través de "La Oficina" previo a la autorización del proyecto respectivo.

Artículo 115. Acceso a los inmuebles: Todo inmueble deberá tener acceso directo de la calle o a una servidumbre de paso constituida, así como tener acceso directo a los servicios necesarios.

Artículo 116. Espacio al frente: la distancia mínima desde la línea de propiedad a la línea de fachada se regirá atendiendo a la alineación o retiro respectivo establecido por "La Oficina".

Artículo 117. Cuando en un mismo terreno se construya más de una casa o vivienda, y éste no fuere fraccionado, se tomarán en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Deberá cumplir con el índice de Construcción, Ocupación y Porcentaje de Permeabilidad como Construcción de Uso Residencial Unifamiliar.
- b. Podrá poseer un sistema de drenaje individual o en conjunto, en ambos casos incluyendo el tratamiento de sus aguas residuales y pluviales, sin afectarse entre sí o a los colindantes.
- c. Deberá poseer instalación eléctrica individual, desde su acometida.
- d. No podrá a futuro aumentar de 5 unidades, su número de viviendas sin autorización Municipal, cuando fuere fraccionado; de presentarse este caso, deberá el propietario presentar un plan maestro del conjunto y pasará a categoría de Urbanización, debiéndose cumplir con los requisitos y, será evaluado previo a autorización por "La Oficina".

Artículo 118. Cambio de uso en edificaciones: En los casos en los que se solicite licencia de construcción con el propósito de realizar un cambio de uso parcial o total de edificaciones de uso residencial, "La Oficina" determinará la autorización con base a la zonificación establecida (área residencial, comercial e industrial), así como las características de cada proyecto.

Artículo 119. Toda nueva construcción, ampliación o modificación a las propiedades deberán cumplir con el presente reglamento, en especial con los lineamientos generales para construcción.

CAPITULO III

REQUERIMIENTOS PARA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

Artículo 120. Deberá presentar a "La Oficina" una solicitud de licencia para el propósito de su interés, con los requisitos que este Reglamento establece. "La Oficina" aceptará para su trámite toda solicitud de licencia que cumplan los siguientes requisitos.

- a) Formulario 01 de Solicitud de Licencia firmado por el propietario, mandatario del propietario o representante legal, arrendatario, poseedor o arrendatario o su representante legal, con información completa sin tachones, ni corrector, comprado en las cajas municipales de tesorería.
- b) Fotocopia de Boleto de Ornato del solicitante.



Yener H. Plaza Natoreno
ALCALDE MUNICIPAL



- c) Fotocopia de Documento Personal de Identificación (DPI) del solicitante.
- d) Solvencia que emite la oficina del Impuesto Único sobre inmuebles /catastro que están al día en su pago trimestral.
- e) Acta Notarial por la que se asume daños ante tercero por motivo del desarrollo del proyecto, proporcionada por la “La Oficina”.
- f) Acta Notarial donde exime a la Municipalidad de San Lucas Sacatepéquez de toda responsabilidad de la construcción del proyecto, proporcionada por la “La Oficina”.
- g) Certificación del Registro de la Propiedad, de primera a última inscripción de dominio de la finca (historial completo) extendida con un plazo máximo de 1 mes.
- h) Fotocopia de Boleto de Ornato del Ejecutor o Ejecutores, y del Planificador o Planificadores, por un valor de Q. 50.00 mínimo. Si fuera el mismo profesional en ambos casos, se debe presentar un solo boleto.
- i) Documento legalizado con el cual se acredite el mandato o la representación legal debidamente registrada del solicitante, en el caso que aplique.
- j) Fotocopia legalizada del documento que contiene el contrato de arrendamiento, en el caso que aplique.
- k) Certificación vigente de colegiado activo del Profesional a cargo de la planificación y a cargo de la ejecución de obra. Si fuera el mismo profesional en ambos casos, se debe presentar una sola constancia. (A partir de 100 m2 de construcción).
- l) Autorización extendida por el delegado de derecho de vía, asesoría jurídica de caminos (si la construcción es paralela a carretera).
- m) Dos copias de los planos del proyecto, numerados, firmados por el planificador con su respectivo sello y timbre y por el ejecutor con su respectivo sello y timbre.
- n) Estudios que deberán presentar según ubicación que indique el POT:
 - 1) Resolución del instrumento Ambiental, extendido por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.
 - 2) Copia de instrumento ambiental.
 - 3) Licencia ambiental.
 - 4) Estudio de Cambio de Uso del Suelo autorizado por el Instituto Nacional de Bosques, (INAB).
 - 5) Resolución Final del Estudio de Cambio de Uso de suelo extendida por parte del INAB.
 - 6) Licencia Autorizada para tala de Árboles.
 - 7) Declaraciones juradas sobre el cumplimiento de normas NRD1, NRD2, NRD3.
 - 8) Licencia del CONAP.
 - 9) Aval del Ministerio de Salud.
 - 10) Documentación, estudios, avales, leyes o decretos vigentes al momento de la solicitud, que “La Oficina” considere necesario; y específicos al área según el POT, la actividad que ahí se vaya a realizar y/o a la magnitud del proyecto.

Artículo 121. Toda información, documentación, memorias y estudios presentados en físico, deberán presentarse en cd, de forma digital en formato .pdf y los planos en .dwg, para el buen manejo de la información.

Artículo 122. En los casos de remodelaciones o reparaciones urgentes de edificios o construcciones que a juicio de “La Oficina” representen peligro para las personas se podrá eximir, temporalmente, de los incisos i) al o) que establece el artículo 142 del presente Reglamento. “La Oficina” en estos casos, extenderá permiso provisional por 15 días calendario, inmediatamente, para medidas de mitigación y/o protección, siendo el mismo plazo de 15 días calendario para el cumplimiento de estos requisitos.

Artículo 123. “La Oficina” rechazará aquellas solicitudes de licencia incompletas, que no cumplan todos requisitos establecidos en el presente reglamento.

CAPITULO IV

PLANOS PARA LICENCIA DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Artículo 124. Para la obtención de licencia de construcción de uso residencial unifamiliar y lo indicado en el artículo 1, debe presentarse a “La Oficina” dos juegos de planos (original y copia).

Artículo 125. Los juegos de planos a presentarse ante “La Oficina” deberán contener lo siguiente:

I) **PLANOS GENERALES DE CONJUNTO, deberán contener:**

1. **PLANO DE LOCALIZACIÓN:** Planta indicando ubicación del predio dentro de la manzana o lugar correspondiente, a escala legible.
2. **PLANO DE UBICACIÓN:** Planta indicando la ubicación de la construcción dentro del predio, demarcando patios, piscinas, garajes, jardines, caminamientos, carrileras, y todo elemento importante dentro del predio, además de indicar calles, avenidas y áreas de estacionamiento lindantes al predio, a escala legible.
3. **PLANO DE DISTRIBUCIÓN DEL CONJUNTO:** Planta de la Distribución, indicando el nombre de cada área o ambiente del proyecto, a escala legible.
4. **PLANTA ACOTADA DEL CONJUNTO:** Plano del Conjunto con las dimensiones entre ejes, linderos, calles, y todas las áreas o espacios que comprenden el proyecto, a escala legible.
5. **PLANTA DE INSTALACIONES DEL CONJUNTO:** Plano del conjunto indicando las instalaciones de agua, drenajes pluviales y aguas servidas, eléctricas, diagramas eléctricos, redes, y otras que se proyecten, a escala legible.
6. **SECCIONES DEL CONJUNTO:** Perfiles y secciones que detallen niveles, pisos, entrepisos, rampas, gradas y todo elemento que comprenden el conjunto, a escala legible.

II) **PLANOS ARQUITECTÓNICOS, deberán contener:**



1. **PLANTA AMUEBLADA:** Plano proyectando la distribución y ubicación de los muebles fijos y móviles, dentro de cada área o ambiente del proyecto, incluyendo puertas, ventanas, jardines, proyección de techos y voladizos, etc., pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100.
2. **PLANTA ACOTADA:** Plano indicando dimensiones internas de cada área o ambiente del proyecto, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100.
3. **PLANTA DE ACABADOS:** Plano indicando los distintos materiales y tipos de acabados en la construcción, representado por achurados, simbología o nomenclaturas, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Debe incluir todo tipo de detalles constructivos a distintas escalas legibles.
4. **ELEVACIONES Y SECCIONES:** Plano indicando las fachadas o elevaciones, las secciones longitudinales y transversales necesarias para demostrar lo proyectado, dibujando con línea segmentada el terreno natural y con línea continua el terreno modificado; pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:25 a 1:100. Debe incluir secciones de muros a detalle en escala legible.
La o las fachadas de la Edificación; en el caso de una edificación localizada interiormente bastará la presentación de la fachada más importante o aquella que dé frente a la vía pública.

III) PLANOS DE CIMENTACION, deberán contener:

1. **PLANTA DE CIMENTACIONES:** Plano demostrando la ubicación y detalle de los elementos estructurales de la cimentación, zapatas y columnas, con sus dimensiones y ejes, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100.
2. **DETALLES DE CIMENTACIONES:** Debe incluir todo tipo de detalles constructivos de cimiento, zapatas, soleras, columnas, dinteles, sillares, y otros detalles necesarios para el entendimiento de lo proyectado a distintas escalas legibles.
3. **PLANO DE PLATAFORMAS O TERRAPLENES:** En los terrenos donde se construirán los distintos elementos de las cimentaciones, debe indicarse niveles, profundidades y espesores a detalle de la parte donde sea relleno o terreno con algún tipo de tratamiento, y donde se trate de terreno natural solamente sus niveles o profundidades acotadas.
4. **MUROS DE CONTENCIÓN:** Planta, elevación, sección y detalles de los muros de contención, con sus dimensiones, además de especificaciones de los materiales a utilizar.

IV) PLANOS DE ESTRUCTURAS, deberán contener:

1. **PLANTA DE TECHOS:** Plano techos indicando inclinaciones, canales y bajadas de agua pluvial, tipos de cubiertas, con sus dimensiones y ejes, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100.
2. **PLANTA DE ARMADO DE TECHOS Y ENTREPISO:** Plano demostrando la ubicación y detalles de los elementos estructurales para cada tipo de techo. Pudiendo ser cualquiera de los siguientes casos:
 - a. **Losa Armada Tradicional:** plano indicando armado de losas, tensión, bastones, rieles, vigas, soleras y todo tipo de refuerzo, calidad y tipo de hierros, calibres y separaciones; pudiéndose presentar las plantas dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir todo tipo de detalles constructivos de vigas, soleras, losas y todo tipo de elemento de refuerzo, indicando espesores de concreto, recubrimientos, refuerzos, dobleces, separación, confinamiento y figuración de acero a distintas escalas legibles, los detalles serán acordes al diseño de techo que se proyecte.
 - b. **Losa No tradicional,** como, por ejemplo:
 1. Losa con vacíos tubulares.
 2. Losa Nervurada.
 3. Losa Reticulada.
 4. Losa Semi-prefabricada.
 5. Losacero.
 6. Losa Electro Panel.
 7. Losa Prefabricada de Vigueta y Bovedilla.
 8. Losa Molde LK.
 9. Y todo tipo de losa certificada que se encuentre en el mercado.

Indicando en planta todo elemento que comprende el armado de la losa, nervios, retícula, paneles, viguetas, moldes, etc., Pudiéndose presentar las plantas dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir todo tipo de detalles constructivos de vigas, soleras, losas, viguetas, nervios, paneles, moldes, retículas, etc., indicando espesores de concreto, recubrimientos, refuerzos, dobleces, separación, confinamiento y figuración de acero a distintas escalas legibles, los detalles serán acordes al tipo de losa y diseño de techo que se proyecte.

c. **Techos de Estructura Metálica:** Plano indicando pendientes, tipo de cubierta, elementos de armado, refuerzo y soporte de la estructura, vigas, tendales, tirantes, arriostras, etc., pudiéndose presentar las plantas dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir todo tipo de detalles constructivos de vigas, tendales, tirantes, arriostras, solapes, uniones, anclajes, tragaluces, cubierta, canales, bajadas de agua, aleros, tipo de perfil, y todo elemento que ayude a la compresión de la estructura proyectada, a distintas escalas legibles, los detalles serán acordes al diseño de techo que se proyecte.

d. **Techos de Madera:** Plano indicando pendientes, tipo de cubierta, elementos de armado, refuerzo y soporte de la estructura, vigas, cumbreras, tendales o correas, tirantes, soleras de apoyo etc., pudiéndose presentar las plantas dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir todo tipo de detalles constructivos de vigas, cumbreras, tendales, riostras, puntales, listones, anclajes, traslapes, uniones, cubierta, canales, bajadas de agua, aleros, y todo elemento que ayude a la compresión del techo proyectado, a distintas escalas legibles, los detalles serán acordes al diseño de techo que se proyecte.

e. **Techos de Material Combinados:** Tomando en cuenta los materiales de los incisos anteriores e incluyendo el vidrio, plástico, aglomerados, lamina, pvc, materiales asfálticos y otros siempre y cuando estén certificados en el mercado, podrán presentarse los planos de techos con materiales combinados para la



estructura y para la cubierta, cumpliendo dentro de las normas y estándares de Guatemala, y será evaluado por "La Oficina", debiendo presentar los requisitos que ésta determine fueran necesarios para su aprobación.

V) PLANOS DE INSTALACIONES, deberán contener:

1. PLANO INSTALACIONES DE AGUA POTABLE: Planta indicando red de distribución completa desde el contador hasta los distintos artefactos dentro del inmueble, indicando diámetros, accesorios diversos, llaves de control, artefactos sanitarios y otros; red de agua caliente completa, si la hay, desde el calentador hasta los distintos artefactos dentro del inmueble, indicando diámetros, accesorios diversos, llaves de control, artefactos sanitarios y otros; instalaciones que se proyecten previstas; se indicará en todos los casos anteriores, la clase y calidad de materiales a usarse, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir todo tipo de detalles constructivos de artefactos, accesorios, acometida, tanques, cisternas o cualquier tipo de almacenamiento, y todo elemento que ayude a la comprensión de la instalación proyectada, a distintas escalas legibles.

Debe considerarse dentro de las instalaciones de agua potable:

a. No se permitirá en ningún caso el uso de tuberías de hierro galvanizado en edificaciones de un piso a nivel del terreno, ni en los niveles que se encuentren bajo éste. En las edificaciones con niveles arriba del terreno se podrá usar este material, solamente en los niveles superiores y siempre que no se encuentre en contacto con el suelo natural.

b. En caso de surtir la edificación con fuente de agua extra a la de servicio público, es necesario indicar:

1. Todos los detalles de la instalación, haciendo mención de aforos.
2. Los detalles de los sistemas protectores para evitar conexiones cruzadas con el servicio público.
3. Especificar el sistema adoptado para la purificación, el tratamiento y/o bombeo, detallando su instalación, en caso de ser necesario.

2. PLANOS DE INSTALACIONES DE DRENAJES:

a) **PLANO DE INSTALACIONES DE DRENAJES PLUVIALES:** Indicando en planta las instalaciones del drenaje pluvial, diámetro de tubería, desfogue de canales, cunetas, pozos de absorción, con sus respectivas pendientes, y sentido del fluido del agua, incluyendo cotas invert, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir detalles constructivos de pozos, cunetas, bajadas de agua, cajas, canales, rejillas, disipadores, conexión a sistema externo y todo tipo de desfogue que se utilice deberá detallarse para el entendimiento de lo proyectado, a escala legible.

b) **PLANO DE INSTALACIONES DE DRENAJES AGUAS NEGRAS:** Indicando en planta las instalaciones del drenaje aguas negras o servidas, artefactos, diámetro de tubería, cajas, pozos, con sus respectivas pendientes, y sentido del fluido del agua servidas, incluyendo cotas invert, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100; Además debe incluir detalles constructivos de pozos, cajas, sifones, bajadas de aguas negras, fosas sépticas, conexión a sistema externo y todo tipo de desfogue que se utilice deberá detallarse para el entendimiento de lo proyectado, a escala legible.

3. PLANOS DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS: Indicando en planta las instalaciones de fuerza e iluminación, interior y exterior, indicando ubicación de cajas, tuberías, alambre o cable, lámparas y todo accesorio, con sus dimensiones, especificaciones, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100; además detalles constructivos de cajas, tuberías, alambrado, lámparas, tomas, y todo detalle que ayude al entendimiento de lo proyectado, a escala legible.

Debe considerarse dentro de las Instalaciones Eléctricas:

a. Red completa desde el contador con indicación del tablero, interruptores automáticos de seguridad y número de circuitos; diámetros de ductos; número y calibre de alambre en cada tramo; altura de interruptores y armaduras, voltaje que servirán, antenas, timbre, teléfonos, estufas, calentadores e instalaciones que queden previstas.

b. Las tomas de tierra deberán estar dibujadas en detalle si son dirigidas a elementos diferentes de tuberías u otras instalaciones.

c. Instalaciones especiales de generadores, transformadores, motores de cualquier tipo deberán acompañar las especificaciones de los aparatos que se empleen.

d. Todos los edificios o construcciones que sobresalgan en altura de la zona circundante, deberán acompañar plano con la instalación de pararrayos.

VI) PLANOS DE INSTALACIONES ESPECIALES: Indicando en planta las instalaciones de ascensores, escaleras eléctricas, redes, circuito cerrado, etc., del interior y exterior, indicando ubicación de cajas, tuberías, alambre o cable, cámaras, puntos de red y otros accesorios, con sus dimensiones, especificaciones, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100; además detalles constructivos de cajas, tuberías, alambrado, cámaras, puntos de red y todo detalle que ayude al entendimiento de lo proyectado, a escala legible.

Debe considerarse dentro de las instalaciones especiales lo siguiente:

a) Las instalaciones de ascensores deberán estar acompañadas de un plano individual con todas las acotaciones necesarias, así como velocidad, carga permisible, tipo de operación, indicaciones de salida de energía y alarma, situación de las casetas de máquinas con sus correspondientes especificaciones. En los elevadores hidráulicos se acompañarán todas las especificaciones necesarias, que el fabricante proporcione.

b) Los montacargas y elevadores de alimentos, mercadería, etc. Deberán ir acompañados de planos con sus respectivas especificaciones y las características relacionadas en el inciso a).

c) Las escaleras mecánicas deberán acompañar en su plano todas las acotaciones necesarias, así como las especificaciones de la casa fabricante.



d) Las instalaciones de refrigeración, calefacción y aire acondicionado, deberán especificar en los planos accesorios, diseño de rejillas, así como los grupos generadores con todas las especificaciones del fabricante.

Artículo 126. Planos de complemento: Se podrá presentar todo plano complementario que ayude al entendimiento del proyecto, dentro los planos que pueden complementarse están los detalles constructivos de elementos estructurales, de instalaciones eléctricas, pluviales, aguas servidas, y especiales, de movimiento de tierras, pozos, cisternas, fosas sépticas, tanques, puertas, ventanas, pisos, gradas, artesonados, etc. "La Oficina" podrá solicitar los planos complementarios necesarios para el entendimiento del proyecto a detalle, antes y durante la construcción.

Artículo 127. "La Oficina" podrá solicitar las certificaciones de los materiales a utilizarse en el proyecto, que considere necesarios para su aprobación, antes y durante la construcción.

Artículo 128. Todos los planos en planta, elevaciones y detalles deben ir dimensionados, con la escala indicada, simbología correcta, especificaciones, y dibujados a escala legible.

Artículo 129. Dentro del formato se ubicará el cuadro informativo del plano, además de incluir elementos que se consideren importantes tales como Norte, simbología, nomenclaturas, tipología de líneas, y anotaciones.

Artículo 130. Los planos deberán presentarse doblados en folder oficio con gancho o "leitz" tamaño oficio.

Artículo 131. Siempre que se trate de construir nueva planta sobre una ya existente o de cualquier manera alterar, modificar o reparar una edificación, "La Oficina" exigirá los planos originales del edificio y verificará las comprobaciones que juzgue convenientes. En caso de no haber planos, queda a juicio de "La Oficina" y bajo la responsabilidad directa de El Planificador, El Ejecutor y el solicitante, la realización de la obra. "La Oficina" extenderá o negará la licencia respectiva y en este último caso la obra no podrá llevarse a cabo.

Artículo 132. "La Oficina" rechazará aquellas solicitudes de licencia para uso residencial unifamiliar cuyos planos no cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en el presente reglamento.

TITULO IV

URBANIZACIONES Y EDIFICIOS

Artículo 133. Corresponde a la Municipalidad, por medio de "La Oficina", otorgar licencia de construcción y aprobar el ordenamiento y planificación urbana en todos sus aspectos, a las urbanizaciones, lotificaciones, condominios, edificios, residenciales y parcelamientos o cualquier otra forma de desarrollo urbano, conforme requerimientos técnicos contenidos en el presente reglamento, y leyes vigentes que regulen la materia.

Artículo 134. Urbanización: Para el efecto del presente reglamento se entenderá y denominará "Urbanización" cuando se refiera a urbanizaciones propiamente dichas, lotificaciones, condominios, residenciales, parcelamientos y cualquier otra forma de desarrollo urbano y rural que se pretenda realizar con el fraccionamiento de cinco o más lotes en un mismo bien inmueble.

CONDOMINIO: El condominio podrá poseer distintos usos:

I) **Habitacional:** Son aquellos inmuebles en los que las unidades de propiedad privativa están destinadas a la vivienda.

II) **Comercial o de Servicios:** Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido.

III) **Industrial:** Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo.

IV) **Mixtos:** Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

Los incisos contenidos en el presente artículo, se regirán por las leyes de la materia.

Artículo 135. Residencial: El residencial podrá tener los siguientes destinos de uso:

1) **RESIDENCIALES:** Aquellas cuyos lotes se destinan exclusivamente para viviendas.

2) **COMERCIAL RESIDENCIALES:** Cuando se permite la construcción de negocios, tiendas y bazares, sin limitar la construcción de viviendas.

CAPITULO I

EXCEPCION DE LICENCIA PARA TRABAJOS SUPERFICIALES EN URBANIZACIONES Y EDIFICIOS

Artículo 136. Se exceptúan de la obtención de licencias las obras de carácter superficial a realizarse en Urbanizaciones, Lotificaciones, Condominios (Vivienda o lote Individual o Propiedad Horizontal), Residenciales y Parcelas y cualquier otra forma de desarrollo urbano y rural.

Artículo 137. Se consideran obras de carácter superficial, cuando se realizan exclusivamente en remodelación, mantenimiento y reparación, de los trabajos siguientes:

a) Reparaciones o retoques en viviendas o apartamentos, y áreas comunes como salón de usos múltiples, garita, tanques, cisternas, banquetas, pavimento, áreas verdes, plantas de tratamiento.

b) Repellos en viviendas o apartamentos y áreas comunes.

c) Reparaciones de cubierta y cambio de lámina por lámina.

d) Arreglo del cielo raso, en las viviendas o apartamentos y áreas comunes.

e) Pintura en general.

f) Cambio o reparación de puertas, ventanas, closets, molduras y en general, elementos decorativos en las viviendas o apartamentos y áreas comunes.

g) Reparación de bordillo, no mayor a 30 m lineales.

h) Cambio de pavimento, no mayor a 30 m lineales.

i) Bacheo.





Yener H. Plaza Natareño
ALCALDE MUNICIPAL

- j) Reparación de Túmulos.
- k) Cambio de tapaderas y rejillas de pozos o tragantes.
- l) Todo aquello que a juicio de "La Oficina" no modifique el diseño original en su aspecto urbanístico, la distribución, el uso de los elementos estructurales de las edificaciones y circulación vehicular y peatonal.

CAPITULO II

REQUERIMIENTOS TÉCNICOS, ARQUITECTÓNICOS Y CONSTRUCTIVOS PARA URBANIZACIONES Y EDIFICIOS

Artículo 138. Todo proyecto de Urbanización está obligado a la dotación de servicios públicos por cuenta del urbanizador, así como respetar las recomendaciones y disposiciones que se relacionen con las políticas y programas de conservación y preservación, mejoramiento, prevención y regulación de medio ambiente conforme la legislación vigente y positiva de la República de Guatemala. Todos los tipos de urbanización deberán contar con la infraestructura básica siguiente:

- a. Sistema de vías, vehiculares y peatonales.
- b. Sistema de alumbrado público.
- c. Acometidas domiciliarias de energía eléctrica.
- d. Sistema de drenajes para agua de pluvial (lluvia).
- e. Sistema de drenajes para aguas residuales y plantas de tratamiento.
- f. Sistema para abastecimiento de agua potable.
- g. Canalización subterránea para el cableado, eléctrico, telefónico, televisión, redes y cable.
- h. Otros que de acuerdo al desarrollo urbanístico sean necesarios.

Artículo 139. Sistema de vías vehiculares y peatonales: Toda "urbanización" debe poseer vías de circulación interna y externa, las cuales sirven de comunicación entre comunidades o entre los vecinos de una urbanización.

Artículo 140. Tipos de vías locales. De acuerdo a su función las vías en las urbanizaciones se clasifican de la siguiente manera:

A) Vía principal interna: es aquella vía que comunica a los distintos sectores de una urbanización con el resto del sistema vial del Municipio.

B) Vía secundaria: Es aquella vía que comunica a los distintos sectores o núcleos vecinales de una urbanización con la vía principal interna,

C) Vías peatonales: Son aquellas vías destinadas exclusivamente a la circulación de peatones,

D) Intersección de Vías: Todas las intersecciones de vías vehiculares de preferencia deberán hacerse en sentido perpendicular, formando un ángulo de 90 grados. En casos especiales, se aceptará un ángulo mínimo de intersección de 60 grados

E) Empalmes de Rasantes: Cuando en una urbanización se interceptan dos vías, deberá conservarse sin modificación la rasante de la vía principal.

Artículo 141. Casos de excepción en los anchos de vía: Los anchos de vía definidos en este Reglamento, deberán variar cuando se presenten los casos de excepción siguientes:

A) Cuando cualquier tipo de urbanización requiera de área comercial, siempre que esté servida por la vía principal interna o secundaria, el ancho de vía será ampliado en el costado colindante con dicha área, la dimensión mínima de ampliación deberá incluir área de maniobra y estacionamientos de visitas para dicha área comercial, y será "La Oficina" quien aprobará la ampliación de la vía.

B) Cuando en cualquier urbanización se proyecten vías vehiculares colindantes con barrancos, ríos o quebradas; se debe considerar una zona de protección arbolada y paralela a la vía, la cual funcionará como paseo o alameda. Las dimensiones de esta área dependerán de la pendiente del talud, profundidad del terreno o quebrada y de la calidad del suelo, en estos casos se exigirá un análisis de suelos realizado por un profesional especialista en el tema, quien determinará el área de protección y/o el tratamiento que deba aplicarse sobre dichas áreas.

C) Cuando cualquier urbanización presente un número superior a las 800 viviendas, debe considerar parada de buses, las cuales serán localizadas únicamente en vía principal interna. En todos los casos se ampliará el ancho de rodamiento en 3.00 metros mínimo con longitud no menor de 30 metros. Las paradas de buses se ubicarán cada 250 metros como distancia máxima entre estaciones, preferentemente esta ubicación estará en medio de dos manzanas divididas por un paso peatonal. Se exigirá una terminal de buses y/o microbuses, cuando la urbanización supere las 800 viviendas, el área mínima exigible será de 40.00 metros cuadrados por bus estacionado, dicha área será considerada como ampliación del área de circulación vehicular, localizadas preferentemente contiguo al área comercial o al centro comunal.

Artículo 142. Energía Eléctrica, Alumbrado Público Y Teléfonos: En lo referente a energía eléctrica y alumbrado público en las "urbanizaciones", se adaptará a las disposiciones que para el efecto considere la Comisión Nacional de Electricidad y para la instalación del servicio de teléfonos a lo dispuesto por la Superintendencia de Telecomunicaciones y las Empresas que brinden dicho servicio. Para el diseño de estas instalaciones en la urbanización estará bajo la responsabilidad de un profesional en la materia.

Artículo 143. Sistema De Drenaje De Aguas Pluviales: Las "Urbanizaciones" deben desarrollar su propio sistema de drenajes para aguas pluviales con base a los requerimientos que la Municipalidad determine o el presente reglamento establezca. Debiendo cumplir además con las siguientes características técnicas:

- a) El sistema de Agua Pluvial no se conectará al Sistema Público Municipal
- b) El diseño estará bajo la responsabilidad de un profesional en la materia.
- c) La correcta ejecución estará bajo la responsabilidad del constructor y del propietario conjuntamente.
- d) Se deberá prever la recuperación de los mantos freáticos a través de la captación de las aguas de lluvia utilizando para ello, los sistemas técnicos de filtración al subsuelo como lo son: los pozos de absorción.



- e) Poseer manejo de escurrentía en área permeable y no permeable.
- f) Los materiales a utilizar deben ser de buena calidad. "La Oficina" podrá solicitar las certificaciones y hojas técnicas cuando lo requiera.
- g) En los tragantes o puntos donde el agua pluvial se introduzca al sistema, deberá poseer rejillas.
- h) Las unidades susceptibles a propiedad individual, áreas de equipamiento urbano y áreas de servicios o uso común, deberán conectarse en algún punto a la tubería del sistema pluvial general, evitando que los techos de dichas áreas desfoguen directamente a las calles, vías, o banquetas.
- i) La candela domiciliar deberá estar ubicada en la alineación en el frente de cada propiedad individual, modulo o edificio, área de equipamiento urbano y área de servicios o uso común.
- j) La conducción en taludes, canales, disipadores y otras de manera superficial, deberán conectarse a pozos de absorción.
- k) El agua pluvial recibida en el terreno y sus áreas urbanizadas, no podrán afectar a ningún otro predio o terreno colindante.

Artículo 144. Sistema De Drenajes De Aguas Residuales Y Tratamientos: Las "Urbanizaciones" deben contar con un sistema de tratamiento de aguas negras propio, el cual es obligatorio y se realizará con base a los requerimientos de "La Oficina", cumpliendo con los lineamientos ambientales establecidos por el MARN, MSPAS y el presente reglamento. Debiendo cumplir además con las siguientes características técnicas:

- a) El sistema de Agua residual o aguas negras no se conectará al Sistema Público Municipal exceptuando los casos en que "La Oficina" lo determine.
- b) Es obligatorio contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales en un área específica para la instalación de dicha Infraestructura, la cual será definida en base al mismo diseño y especificaciones de funcionamiento de dicha planta. No se debe ubicar en el área verde o recreativa del proyecto.
- c) El diseño del sistema de drenaje y el sistema de tratamiento, estará bajo la responsabilidad de un profesional en la materia.
- d) La correcta ejecución estará bajo la responsabilidad del constructor y del propietario conjuntamente.
- e) Por ningún motivo podrán unirse en ningún punto las tuberías y pozos de aguas residuales con aguas pluviales.
- f) Los materiales a utilizar deben ser de buena calidad y, "La Oficina" podrá solicitar las certificaciones y hojas técnicas cuando lo requiera.
- g) Las cajas y pozos no podrán quedar expuestas a ambiente o abiertas, debiéndose dejar algunas cajas de registro, y sifones dentro del sistema, con el fin de no generar malos olores.
- h) No se permitirá utilizar tubería que no sea específicamente para drenajes de aguas negras, debiendo tener las características técnicas que requiera el sistema y "La Oficina".
- i) Las unidades susceptibles a propiedad individual, modulo o edificio, áreas de equipamiento urbano y áreas de servicios o uso común, deberán conectarse por medio de una candela domiciliar al sistema de drenajes de aguas residuales.
- j) La candela domiciliar deberá estar ubicada en la alineación en el frente de cada propiedad individual, área de equipamiento urbano y área de servicios o uso común.

Artículo 145. Instalación De Agua Potable: Las "urbanizaciones" deberán poseer su propio pozo mecánico y/o nacimiento, sistema de captación, distribución y cloración, debiendo cumplir además con las siguientes características técnicas:

- a) No podrá abastecerse del Sistema de Agua Potable Publico Municipal, exceptuando los casos en que "La Oficina" y la Oficina Municipal de Aguas lo determinen.
- b) El agua potable será distribuida en todas las unidades susceptibles a propiedad individual, modulo o edificio, área de equipamiento urbano y áreas de servicios o uso común.
- c) Es obligatorio contar con un sistema de aguas potable para consumo humano.
- d) La acometida domiciliar deberá estar ubicada en la alineación en el frente de cada propiedad individual, área de equipamiento urbano y área de servicios o uso común.
- e) El diseño del sistema de captación, distribución y cloración estará bajo la responsabilidad de un profesional en la materia.
- f) La correcta ejecución estará bajo la responsabilidad del constructor y del propietario conjuntamente.
- g) Los materiales a utilizar deben ser de buena calidad, y "La Oficina" podrá solicitar las certificaciones y hojas técnicas cuando lo requiera.
- h) No se permitirá utilizar tubería que no sea específicamente para agua potable, debiendo tener las características técnicas que requiera el sistema.
- i) La tubería de preferencia conformará redes de circuito cerrado dentro de las Urbanizaciones o Edificios, en todos los casos será "La Oficina" quien apruebe el diseño.

Artículo 146. El propietario podrá diseñar, calcular, presupuestar y planificar, la "Urbanización", aprovechando la topografía del terreno y diseño de distribución espacial respectivo, siempre y cuando cumpla con los requisitos mínimos de confort para el desarrollo de las actividades humanas dentro del inmueble o inmuebles. Para esto debe tomar en cuenta los estándares de ergonomía y antropometría, viabilización, mobiliario urbano, ecológicos, sanitarios y toda norma que regule los espacios públicos y privados donde exista interacción de personas.

Artículo 147. Especificaciones técnicas y parámetros de diseño: Debe cumplir con las normas vigentes en la República de Guatemala y en su defecto con las normas internacionales que actualmente se utilizan:

- 1) COGUANOR Comisión Guatemalteca de Normas.
- 2) Especificaciones de la Dirección General de Caminos, CIV.



- 3) Normas de la EEGSA.
- 4) Normas FHA.
- 5) Especificaciones Técnicas, FOPAVI.
- 6) Normas para la Reducción de Desastres, CONRED.
- 7) Reglamento de Descarga y Reuso de Aguas Residuales.
- 8) Ley de Parcelamientos Urbanos.
- 9) Código Civil.
- 10) Código Municipal.
- 11) Código de Salud.
- 12) Ley de áreas protegidas.
- 13) Ley de Garantías Mobiliarias.
- 14) Ley Forestal.
- 15) Manual Técnico Para Accesibilidad De Discapacitados.
- 16) ASTM American Society for Testing Materials.
- 17) ANSI National Standards Institute.
- 18) AWS American Welding Society.
- 19) ACI 318-02 American Concrete Institute. (Reglamento de las Construcciones de Concreto Reforzado).
- 20) Otras normas vigentes.

Artículo 148. En las áreas de vista panorámica no se permitirá la construcción de edificaciones, instalación de vallas o rótulos que obstruyan la vista o el ambiente visual.

Artículo 149. Los proyectos a urbanizarse tendrán lotes con dimensiones de frente no menor a 8.00 m. y fondo no menor a 18.00 m.

Artículo 150. La superficie de lotes deberá ser horizontal y plana, y en los casos que posea pendiente queda a criterio de "La Oficina" su autorización. De preferencia estará a un nivel superior al bordillo o la acera. Caso contrario el desarrollador deberá presentar una propuesta viable para el manejo de los drenajes y estructuras de protección de taludes.

Artículo 151. Cuando la diferencia de nivel entre los lotes exceda a 0.60 m y hasta 1.50 m, deberá utilizarse protección técnica adecuada para evitar derrumbes o desplazamientos de taludes. No se aceptan diferencias de nivel mayores de 2.50 metros entre plataformas de los lotes, en todo caso el urbanizador tratara que los desniveles del terreno se absorban a través de los pasos peatonales, áreas verdes o jardinizadas.

Artículo 152. El área destinada al equipamiento urbano, deberá ser apropiada para la construcción de edificios escolares, instalaciones y campos deportivos. Se exigirá de conformidad al artículo 211 de la Ley Nacional del Deporte, Decreto 76-97 del Congreso de la Republica y el Manual de Criterios normativos para el diseño arquitectónico de centros educativos oficiales.

CAPITULO III

PORCENTAJES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y DISTRIBUCION DE AREAS DE URBANIZACIONES Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 153. La organización del uso del suelo se clasifica en las siguientes áreas:

A) Área de lotes susceptibles de propiedad individual y equipamiento urbano e infraestructura de servicios.

I. Área de equipamiento urbano: Comprende edificios e instalaciones de uso comunitario, tales como escuelas, instalaciones deportivas, bibliotecas, correos, centros religiosos, comercio, cultura, salón de usos múltiples garita de control y otros.

II. Área de equipamiento de Infraestructura de servicios: Que comprende los cuartos de máquinas, eléctricos, tanques o cisternas subterráneas para agua potable y planta de tratamiento.

B) Área verde.

C) Área forestal.

D) Área de circulación son las áreas de circulación peatonal, vehicular y estacionamiento de vehículos.

Artículo 154. Del total de área a urbanizar se debe considerar la distribución porcentual, destinado para los siguientes usos:

a) 60% máximo para Lotificación (Propiedad Individual) y Equipamiento Urbano e Infraestructura de Servicios.

b) 10% mínimo para Área Verde, Deportiva y Recreativa.

c) 10% mínimo para Área forestal.

d) 20% mínimo para circulación.

Artículo 155. El área verde comunal, en ningún caso pasará a formar parte de la o las áreas de uso privado individual, deberá atenderse y cumplirse con lo regulado en la Ley de Parcelamientos Urbanos.

Artículo 156. Área verde: Se entiende por áreas verdes a todas aquellas áreas cuyo uso son jardines, plazoletas, parques, canchas y áreas deportivas, y en general recreación.

Las áreas verdes se clasifican en:

Área Verde Recreativa: En estas áreas se realizan actividades recreativas al aire libre con terrenos horizontales y planos en todo caso deberá tener una pendiente menor del 16 por ciento.

Área Verde Forestal: Se usan generalmente para reforestación, se aceptarán para este fin, terrenos con pendientes mayores de 16 por ciento, siempre y cuando "La Oficina" lo considere No riesgoso para la urbanización.

Artículo 157. Los arriates son parte del área de circulación (vías vehiculares y peatonales) por lo tanto no podrán cuantificarse para cumplir con lo requerido de área verde.



Artículo 158. Las áreas verdes recreativas pueden distribuirse equitativamente dentro de la urbanización buscando que la subdivisión se realice de acuerdo al número de unidades a servir con el porcentaje requerido. Dicha área podrá dividirse hasta tres partes, las cuales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1º. Área mínima equivalente a un tercio del área verde total. (En cada una de las partes)

2º. Las partes deberán guardar entre si una proporción de 1:1 ó 1:2 máximo (el lado menor es igual a la mitad del lado mayor). Casos especiales serán evaluados por "La Oficina" y aprobados por el Concejo Municipal.

Artículo 159. El desarrollador y/o ejecutor del proyecto está obligado a proporcionar y plantar el número y variedad de los árboles que sean requeridos por la Municipalidad, como parte del área definida como de reforestación dentro de toda la urbanización. Para lo cual deberá contar con el dictamen y la autorización de la institución competente. La Municipalidad previo a la recepción del área velará por que se cumpla lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 160. Todo proyecto de urbanización, deberán cumplir con áreas mínimas destinadas para equipamiento complementario de acuerdo la cantidad requerida según el número de lotes, como lo indica el cuadro siguiente:

TIPO DE EQUIPAMIENTO	REQUERIMIENTO MINIMO DE LOTES	AREA M2 REQUERIDOS POR LOTE
SALON DE USOS MULTIPLES	300	1
AREA ESCOLAR	500	1.25
GUARDERIA	350	0.9
POLICIA	2500	0.06
BOMBEROS	4000	0.09
ESTACION DE BUSES Y/O MICROBUSES	800	0.25
CENTRO DE SALUD	4000	0.06
AREA COMERCIAL	100	1.5
CULTO RELIGIOSO	1200	0.25

Artículo 161. En el caso de los proyectos, conformados por dos o más condominios o sectores, que compartan los mismos servicios (red de agua potable, red de alcantarillado, conducción eléctrica, sistema de desfogue de aguas servidas entre otros) se contabilizará la sumatoria de las viviendas de cada uno de los condominios, para la aplicación del cuadro indicado en el artículo anterior.

Artículo 162. Las áreas de policía y de bomberos, deberán ser cedidas a las instituciones encargadas de su administración.

CAPITULO IV

REQUERIMIENTOS PARA LICENCIA DE URBANIZACION Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 163. Deberá presentar a "La Oficina" una solicitud de licencia para el propósito de su interés, con los requisitos que este Reglamento establece, y el Formulario de solicitud de licencia. "La Oficina" aceptará, para su trámite, toda solicitud de licencia que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Formulario de Solicitud de Licencia firmado por el propietario o representante legal, con información completa sin tachones, ni corrector, proporcionado en "La Oficina" Municipal de la Construcción.
- b) Fotocopia de Boleto de Ornato del Propietario y/o representante legal, emitido por la Municipalidad.
- c) Fotocopia de Documento Personal de Identificación (DPI) del Propietario, poseedor o arrendatario o Representante Legal.
- d) Solvencia de IUSI extendida por el departamento de catastro.
- e) Acta Notarial con firma legalizada por la que se asume daños ante tercero por motivo del desarrollo del proyecto, proporcionada por la "La Oficina".
- f) Acta Notarial con firma legalizada donde exime a la Municipalidad de toda responsabilidad de la construcción del proyecto.
- g) Fianza de Cumplimiento de Ejecución de obra equivalente al 20% del valor presupuestado del proyecto, (deberá presentarse al momento que esté aprobado el proyecto, previo a otorgarse la licencia).
- h) Declaración Jurada, otorgada por el propietario del proyecto en donde asume la responsabilidad ante la Municipalidad de cumplir con todos los requisitos establecidos en el presente Reglamento, y de otras instituciones que apliquen al proyecto.
- i) Fotocopia de Boleto de Ornato del Ejecutor o Ejecutores, y del Planificador o Planificadores, por un valor de Q. 100.00 mínimo. Si fuera el mismo profesional en ambos casos, se debe presentar un solo boleto.
- j) Legalización del documento con el cual se acredite la representación legal debidamente registrada, si se trata de persona jurídica.
- k) Certificación del Registro de la Propiedad reciente con el historial completo. (máximo de 3 meses).
- l) Certificación vigente de colegiados activos de Profesionales a cargo de la planificación y a cargo de la ejecución de obra (tiempo de vigencia lo que dure la obra). Si fuera el mismo profesional en ambos casos, se debe presentar una sola certificación.
- m) Autorización extendida por la Dirección General de Caminos referente al derecho de vía, si la construcción es paralela a la carretera. Dos copias de los planos del proyecto, numerados, firmados, sellados y timbrados por el planificador, propietario o representante legal.
- n) Estudios que deberán presentar en copias debidamente legalizadas cuando corresponda, caso contrario en original:






Yener H. Plaza Narayo
ALCALDE MUNICIPAL

- 1) Resolución del instrumento Ambiental aprobado y licencia, extendido por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.
- 2) Copia de instrumento ambiental.
- 3) Fianza ambiental.
- 4) Estudio de Cambio de Uso del Suelo autorizado por el Instituto Nacional de Bosques, (INAB).
- 5) Resolución Final del Estudio de Cambio de Uso de suelo extendida por parte del INAB.
- 6) Licencia para tala de Árboles.
- 7) Resolución Favorable por parte del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.
- 8) Declaración Jurada en la cual expresamente acepta cumplir con las resoluciones que el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales emita sobre el Estudio de Impacto Ambiental, del Instituto Nacional de Bosques (INAB) sobre el Estudio de Cambio de Uso de Suelo y sobre resolución favorable del área de Salud.
- 9) Declaraciones juradas sobre el cumplimiento de normas NRD1, NRD2, NRD3
- 10) Licencia del CONAP y contrato administrativo realizado
- 11) Ubicación por parte del SIGAP
- 12) Estudio de Impacto Vial
- 13) Fianza a terceros
- 14) Estudio Hidrológico
- 15) Estudio de Suelos
- 16) Manual Técnico de Operación y Mantenimiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales
- 17) Manual Técnico de Operación y Mantenimiento de Agua Potable
- 18) Certificado de calidad de Agua emitido por el Ministerio de Salud (Cuando aplique)
- 19) Memoria donde se incluya la especificación de todos y cada uno de los materiales a emplearse en la obra, avalado por CONRED, el costo total y por renglones; todo esto en forma individual para cada tipo de vivienda, firmado por Ingeniero o arquitecto.
- 20) Si la "La Oficina" considera un documento necesario y específico a la actividad que allí se vaya a realizar y/o a la magnitud del proyecto, podrá solicitarlo, entre los cuales están:
 - a. Memorias correspondientes a instalaciones de agua potable, drenajes, drenaje pluvial, instalaciones eléctricas y planta de tratamiento, memorias de cálculo estructural debidamente firmadas, selladas y timbradas.
 - b. Informe Industrial avalado por el profesional o técnico respectivo.
 - c. Licencia de Ministerio de Energía y Minas.
 - d. Reglamento interno de convivencia para el proyecto de urbanización y condominio
 - e. Reglamento interno de aguas.
- 21) Otras leyes que sean vigentes en nuestro país.

Artículo 164. Toda información, documentación, memorias y estudios presentados en físico, deberán presentarse en cd, de forma digital en formato .pdf y los planos en .dwg, para el buen manejo de la información.

Artículo 165. Para los proyectos de Urbanizaciones, Lotificaciones, Condominios (Vivienda, lote Individual o Propiedad Horizontal), Residenciales y parcelamientos, con fundamento en la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala, se debe realizar y presentar una Declaración Jurada en la cual se declare y garantice el cumplimiento de entrega de las áreas complementarias, áreas verdes, servicios, calles e infraestructura, en un plazo no mayor a 24 meses luego de otorgada la licencia, pudiendo entregarse dichas áreas a:

- a) **A los Vecinos:** Cuando se trate de lotificaciones y residenciales en régimen de propiedad individual y sus áreas comunes no estén definidas en copropiedad, habiéndose organizado e inscritos como corresponda bajo sus normativas internas, los propietarios de la urbanización harán entrega de las áreas comunes y del equipamiento urbano bajo el régimen de servidumbre, de manera formal y legal.
- b) **A los Copropietarios:** Si habiéndose organizado como Asociación de Copropietarios bajo sus normativas internas, debidamente inscrita, los propietarios de la urbanización les harán entrega de las áreas comunes y de equipamiento urbano, de manera formal y legal.
- c) **A la Municipalidad:** Si en caso dado no hay alguna organización dentro de las lotificaciones y residenciales, las mencionadas en las dos literales anteriores.

A la declaración jurada deberá adjuntarse la minuta del instrumento jurídico respectivo para el cumplimiento de lo normado con anterioridad.

Artículo 166. En el transcurso o finalizada la construcción, las áreas comunes y de equipamiento urbano, podrán estar a cargo de la Municipalidad de San Lucas Sacatepéquez, de manera formal, legal y temporal, por las siguientes razones:

- I) Cuando se trata de áreas no definidas en copropiedad, y el propietario del proyecto no decida entregar a los vecinos, sino a municipalidad, evaluando ésta las condiciones para determinar su aceptación o no.
- II) Cuando la Municipalidad intervenga por incumplimientos en el proyecto.
- III) Cuando los vecinos o copropietarios no estén legalmente organizados, dejándose un tiempo prudencial para su legalidad; la Municipalidad hará entrega de dichas áreas a la Asociación de Vecinos debidamente inscrita y legalizada.

Artículo 167. Cuando se trate de proyectos que su ejecución se realice por fases o sectores, deberá presentarse el anteproyecto y el plan director de su desarrollo constructivo, el cual deberá ser aprobado por "La Oficina", para posteriormente presentar el proyecto y hacer la solicitud de Licencia.

Artículo 168. En los casos de remodelaciones o reparaciones urgentes de edificios, calles, apartamentos, garitas, muro perimetral o construcciones que pertenezcan a la Urbanización o Edificio que a juicio de "La



"Oficina" representen peligro para las personas, se podrá eximir temporalmente de los incisos que "La Oficina" considere pertinentes y extenderá permiso provisional por 15 días calendario, inmediatamente, para medidas de mitigación y/o protección, siendo el mismo plazo de 15 días calendario para el cumplimiento de estos requisitos.

Artículo 169. "La Oficina" rechazará de oficio, aquellas solicitudes de licencia para "Urbanizaciones" que no cumplan con todos los requisitos establecidos en el presente reglamento.

CAPITULO V

PLANOS PARA LICENCIA DE URBANIZACION Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 170. Para la obtención de Licencia de construcción de urbanizaciones, lotificaciones, condominios (Vivienda, lote Individual o edificios), residenciales y parcelas, debe presentarse a "La Oficina" dos juegos de planos (original y 1 copia).

Artículo 171. Los juegos de planos a presentarse ante "La Oficina" deberán contener lo siguiente:

PLANOS GENERALES DE CONJUNTO: Para las Urbanizaciones, los planos generales de conjunto deberán contener:

1. **PLANO DE REGISTRO:** Plano de registro con derrotero, geo referenciado en vértice superior derecho punto inicial cero, y en general que cumpla con requerimientos del Registro de Información Catastral.

2. **PLANO DE LOCALIZACIÓN:** Planta indicando ubicación del terreno dentro de la área o lugar correspondiente, indicando coordenadas geo referenciadas, a escala legible.

3. **PLANO DE UBICACIÓN:** Planta indicando la ubicación de las construcciones dentro del terreno, demarcando ingresos, lotes, calles, garitas, planta de tratamiento, áreas verdes, áreas forestales, tanque y/o cisterna de agua potable, parqueos, jardines, caminamientos, áreas de equipamiento urbano, y todo elemento importante dentro del proyecto, además de indicar áreas de estacionamiento lindantes al predio, a escala legible.

4. **PLANOS DE DISTRIBUCIÓN DEL CONJUNTO:** Planta de la Distribución, indicando el nombre de cada área o edificación que integra proyecto; además de incluir plano especificando si en el terreno existen pasos de servidumbres temporales o indefinidas, servidumbres de cualquier índole, e indicar si existen limitaciones legales en la propiedad; los planos deben realizarse a escala legible.

5. **PLANOS ACOTADOS DEL CONJUNTO:** Plano del Conjunto con las dimensiones entre ejes, linderos, calles, y todas las áreas o espacios que comprenden el proyecto, a escala legible.

6. **SECCIONES DEL CONJUNTO:** Perfiles y secciones que detallen niveles, calles, banquetas, plataformas, terraplenes, rampas, gradas y todo elemento que comprenden el conjunto, a escala legible.

7. **PLANOS DE INSTALACIONES DEL CONJUNTO:** Plano del conjunto indicando las instalaciones de agua, drenajes pluviales y aguas servidas, eléctricas, diagramas eléctricos, redes, y otras que se proyecten, además debe indicarse dentro de un plano, si en el terreno existen pasos de servidumbres agua, acueductos, drenajes pluviales, drenajes de aguas servidas o de otra índole, aéreas, superficiales o subterráneas, sea pública o privada; a escala legible. Estos comprenderán lo siguiente:

a) **PLANO INSTALACIONES DE AGUA POTABLE:** Planta indicando red captación y su origen, almacenamiento y red de distribución completa hasta la acometida o contador de las unidades de propiedad individual, áreas de equipamiento, áreas de servicio y de uso común, indicando diámetros, accesorios diversos, llaves de control, artefactos si los hubiere y otros; red de agua caliente completa, si la hay, desde el calentador hasta los distintos artefactos, indicando diámetros, accesorios diversos, llaves de control, artefactos y otros; instalaciones que se proyecten previstas; se indicará en todos los casos anteriores, la clase y calidad de materiales a usarse, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir todo tipo de detalles constructivos de artefactos, accesorios, acometida, tanques, cisternas o cualquier tipo de almacenamiento, pozos o cualquier tipo de captación y todo elemento que ayude a la compresión de la instalación proyectada, a distintas escalas legibles.

Debe considerarse dentro de las instalaciones de agua potable:

a. No se permitirá en ningún caso el uso de tuberías de hierro galvanizado a nivel del terreno, ni en los niveles que se encuentren bajo éste, evitando el contacto con el suelo natural.

b. Debe incluirse para la captación de agua de la urbanización con fuente de agua propia o externa, ajena a la de servicio público lo siguiente:

1. Todos los detalles de la instalación, incluyendo los estudios de aforos.

2. Los detalles de los sistemas protectores para evitar conexiones cruzadas con el servicio público.

3. Especificar el sistema adoptado para la purificación, el tratamiento y/o bombeo, detallando su instalación, en caso de ser necesario.

4. Detalles constructivos de pozo o fuente de agua, casetas de control, etc.

5. Sistema de bombeo y especificaciones técnicas.

b) **PLANOS DE INSTALACIONES DE DRENAJES:**

1) **PLANO DE INSTALACIONES DE DRENAJES PLUVIALES:** Indicando en planta las instalaciones del drenaje pluvial, diámetro de tubería, desfogue de canales, cunetas, pozos de absorción, disipadores, con sus respectivas pendientes, y sentido del fluido del agua, incluyendo cotas invert; debe incluirse plano de manejo de escorrentías en áreas de permeables y áreas no permeables; pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir detalles constructivos de pozos, cunetas, bajadas de agua, cajas, canales, rejillas, disipadores, conexión a sistema externo y todo tipo de desfogue que se utilice deberá detallarse para el entendimiento de lo proyectado, a escala legible.

2) **PLANO DE INSTALACIONES DE DRENAJES AGUAS NEGRAS:** Indicando en planta las instalaciones del drenaje aguas negras o servidas, artefactos si los hay, diámetro de tubería, cajas, pozos, con sus respectivas pendientes, acotado y sentido del fluido del aguas servidas, incluyendo cotas invert; debe incluir planos de plantas de tratamiento completos, en sus distintas fases, patios de manejo de lodos, lagunas



de oxidación o cualquier forma que se utilice para el tratamiento de lodos y aguas servidas; pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100; Además debe incluir detalles constructivos de pozos, cajas, sifones, bajadas de aguas negras, fosas sépticas, conexión a sistema externo y todo tipo de desfogue que se utilice deberá detallarse para el entendimiento de lo proyectado, a escala legible.

c) PLANOS DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS: Indicando en planta las instalaciones de **fuerza e iluminación**, de la urbanización, áreas de equipamiento, áreas de servicios y de uso común, así como del exterior de la misma, indicando ubicación de cajas, tuberías, alambre o cable, lámparas y todo accesorio, con sus dimensiones, especificaciones, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100; además detalles constructivos de cajas, tuberías, alambrado, lámparas, tomas, y todo detalle que ayude al entendimiento de lo proyectado, a escala legible.

Debe considerarse dentro de las Instalaciones Eléctricas:

- a. Indicar ubicación, detalles y especificaciones de bancos de transformación.
- b. Red de tierras, si las hubiere.
- c. Instalaciones especiales de generadores, transformadores, motores de cualquier tipo deberán acompañar las especificaciones de los aparatos que se empleen.
- d. Indicar plano de instalación de pararrayos, si los hubiere.
- e. Indicar dentro de un plano, si en el terreno existen pasos de servidumbres eléctricas o de otra índole áreas o subterráneas, torres, y cualquier elemento de alguna red pública o privada.

d) PLANOS DE INSTALACIONES ESPECIALES: Deberán presentarse los planos de instalaciones especiales del conjunto, incluyendo áreas de construcciones complementarias, de servicios y de uso común.

Estos deberán contener:

Redes de internet, de circuito cerrado, etc., los cuales deben ser indicando ubicación de cajas, tuberías, alambre o cable, cámaras, puntos de red y otros accesorios, con sus dimensiones, especificaciones, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100; además detalles constructivos de cajas, tuberías, alambrado, cámaras, puntos de red y todo detalle que ayude al entendimiento de lo proyectado, a escala legible.

PLANOS PARA PROPIEDAD INDIVIDUAL: Para las Urbanizaciones, Condominios (Vivienda o lote Individual o Propiedad Horizontal), Residenciales y parcelamientos, que contengan construcciones en propiedad individual de uso comercial, vivienda, campestre, industrial, o mixtas en cualquiera de los regímenes de propiedad, deberán cumplir con los siguientes planos:

I) PLANOS ARQUITECTÓNICOS: Deberán presentarse los planos arquitectónicos por cada tipo de unidad de propiedad individual, en el caso de edificios por cada nivel, por cada una de las construcciones complementarias, de servicios y de uso común.

Estos deberán contener:

1. **PLANTA AMUEBLADA:** Plano proyectando la distribución y ubicación de los muebles fijos y móviles, dentro de cada área o ambiente, incluyendo puertas, ventanas, jardines, proyección de techos y voladizos, etc., pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100.
2. **PLANTA ACOTADA:** Plano indicando dimensiones internas de cada área o ambiente, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100.
3. **PLANTA DE ACABADOS:** Plano indicando los distintos materiales y tipos de acabados en la construcción, representado por achurados, simbología o nomenclaturas, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Debe incluir todo tipo de detalles constructivos a distintas escalas legibles.
4. **ELEVACIONES Y SECCIONES:** Plano indicando las fachadas o elevaciones, las secciones longitudinales y transversales necesarias para demostrar lo proyectado, dibujando con línea segmentada el terreno natural y con línea continua el terreno modificado; pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:25 a 1:100. Debe incluir secciones de muros a detalle en escala legible.

II) PLANOS DE CIMENTACION: Deberán presentarse los planos de cimentaciones por cada tipo de unidad de propiedad individual, en el caso de edificios por cada nivel, por cada una de las construcciones complementarias, de servicios y de uso común.

Estos deberán contener:

1. **PLANTA DE CIMENTACIONES:** Plano demostrando la ubicación y detalle de los elementos estructurales de la cimentación, zapatas y columnas, con sus dimensiones y ejes, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100.
2. **DETALLES DE CIMENTACIONES:** Debe incluir todo tipo de detalles constructivos de cimienta, zapatas, soleras, columnas, dinteles, sillares, y otros detalles necesarios para el entendimiento de lo proyectado a distintas escalas legibles.
3. **PLANO DE PLATAFORMAS O TERRAPLENES:** En los terrenos donde se construirán los distintos elementos de las cimentaciones, debe indicarse niveles, profundidades y espesores a detalle de la parte donde sea relleno o terreno con algún tipo de tratamiento, y donde se trate de terreno natural solamente sus niveles o profundidades acotadas.
4. **MUROS DE CONTENCIÓN:** Planta, elevación, sección y detalles de los muros de contención, con sus dimensiones, además de especificaciones de los materiales a utilizar.
5. **MUROS PERIMETRALES:** Planta, elevación, sección y detalles de los muros perimetrales, con sus dimensiones, además de especificaciones de los materiales a utilizar.

III) PLANOS DE ESTRUCTURAS: Deberán presentarse los planos estructurales por cada tipo de unidad de propiedad individual, en el caso de edificios por cada nivel, por cada una de las construcciones complementarias, de servicios y de uso común.

Estos deberán contener:



1. **PLANTA DE TECHOS:** Plano techos indicando inclinaciones, canales y bajadas de agua pluvial, tipos de cubiertas, con sus dimensiones y ejes, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100.
2. **PLANTA DE ARMADO DE TECHOS Y ENTREPISO:** Plano demostrando la ubicación y detalles de los elementos estructurales para cada tipo de techo. Pudiendo ser cualquiera de los siguientes casos:
 - a. **Losa Armada Tradicional:** plano indicando armado de losas, tensión, bastones, rieles, vigas, soleras y todo tipo de refuerzo, calidad y tipo de hierros, calibres y separaciones; pudiéndose presentar las plantas dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir todo tipo de detalles constructivos de vigas, soleras, losas y todo tipo de elemento de refuerzo, indicando espesores de concreto, recubrimientos, refuerzos, dobleces, separación, confinamiento y figuración de acero a distintas escalas legibles, los detalles serán acordes al diseño de techo que se proyecte.
 - b. **Losa No tradicional,** como, por ejemplo:
 1. Losa con vacíos tubulares.
 2. Losa Nervurada.
 3. Losa Reticulada.
 4. Losa Semi-prefabricada.
 5. Losacero.
 6. Losa Electro Panel.
 7. Losa Prefabricada de Vigueta y Bovedilla.
 8. Losa Molde LK.
 9. Y todo tipo de losa certificada que se encuentre en el mercado.

Indicando en planta todo elemento que comprende el armado de la losa, nervios, retícula, paneles, viguetas, moldes, etc., Pudiéndose presentar las plantas dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir todo tipo de detalles constructivos de vigas, soleras, losas, viguetas, nervios, paneles, moldes, retículas, etc., indicando espesores de concreto, recubrimientos, refuerzos, dobleces, separación, confinamiento y figuración de acero a distintas escalas legibles, los detalles serán acordes al tipo de losa y diseño de techo que se proyecte.

c. **Techos de Estructura Metálica:** Plano indicando pendientes, tipo de cubierta, elementos de armado, refuerzo y soporte de la estructura, vigas, tendales, tirantes, arriostras, etc., pudiéndose presentar las plantas dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir todo tipo de detalles constructivos de vigas, tendales, tirantes, arriostras, solapes, uniones, anclajes, tragaluces, cubierta, canales, bajadas de agua, aleros, tipo de perfil, y todo elemento que ayude a la compresión de la estructura proyectada, a distintas escalas legibles, los detalles serán acordes al diseño de techo que se proyecte.

d. **Techos de Madera:** Plano indicando pendientes, tipo de cubierta, elementos de armado, refuerzo y soporte de la estructura, vigas, cumbreras, tendales o correas, tirantes, soleras de apoyo etc., pudiéndose presentar las plantas dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir todo tipo de detalles constructivos de vigas, cumbreras, tendales, riostras, puntales, listones, anclajes, traslapes, uniones, cubierta, canales, bajadas de agua, aleros, y todo elemento que ayude a la compresión del techo proyectado, a distintas escalas legibles, los detalles serán acordes al diseño de techo que se proyecte.

e. **Techos de Material Combinados:** Tomando en cuenta los materiales de los incisos anteriores e incluyendo el vidrio, plástico, aglomerados, lamina, pvc, materiales asfálticos y otros siempre y cuando estén certificados en el mercado, podrán presentarse los planos de techos con materiales combinados para la estructura y para la cubierta, cumpliendo dentro de las normas y estándares de Guatemala, y será evaluado por "La Oficina", debiendo presentar los requisitos que ésta determine fueran necesarios para su aprobación.

IV) PLANOS DE INSTALACIONES: Deberán presentarse los planos de instalaciones por cada tipo de unidad de propiedad individual, en el caso de edificios por cada nivel, por cada una de las construcciones complementarias, de servicios y de uso común.

Estos deberán contener:

a) **PLANO INSTALACIONES DE AGUA POTABLE:** Planta indicando red de distribución completa desde el contador hasta los distintos artefactos dentro del inmueble, indicando diámetros, accesorios diversos, llaves de control, artefactos sanitarios y otros; red de agua caliente completa, si la hay, desde el calentador hasta los distintos artefactos dentro del inmueble, indicando diámetros, accesorios diversos, llaves de control, artefactos sanitarios y otros; instalaciones que se proyecten previstas; se indicará en todos los casos anteriores, la clase y calidad de materiales a usarse, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir todo tipo de detalles constructivos de artefactos, accesorios, acometida, tanques, cisternas o cualquier tipo de almacenamiento, y todo elemento que ayude a la compresión de la instalación proyectada, a distintas escalas legibles.

Debe considerarse dentro de las instalaciones de agua potable:

a. No se permitirá en ningún caso el uso de tuberías de hierro galvanizado en edificaciones de un piso a nivel del terreno, ni en los niveles que se encuentren bajo éste. En las edificaciones con niveles arriba del terreno se podrá usar este material, solamente en los niveles superiores y siempre que no se encuentre en contacto con el suelo natural.

b. En caso de surtir la edificación con fuente de agua extra a la de servicio público, es necesario indicar:

1. Todos los detalles de la instalación, haciendo mención de aforos.
2. Los detalles de los sistemas protectores para evitar conexiones cruzadas con el servicio público.
3. Especificar el sistema adoptado para la purificación, el tratamiento y/o bombeo, detallando su instalación, en caso de ser necesario.

b) **PLANOS DE INSTALACIONES DE DRENAJES:**



c) **PLANO DE INSTALACIONES DE DRENAJES PLUVIALES:** Indicando en planta las instalaciones del drenaje pluvial, diámetro de tubería, desfogue de canales, cunetas, pozos de absorción, con sus respectivas pendientes, y sentido del fluido del agua, incluyendo cotas invert, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir detalles constructivos de pozos, cunetas, bajadas de agua, cajas, canales, rejillas, disipadores, conexión a sistema externo y todo tipo de desfogue que se utilice deberá detallarse para el entendimiento de lo proyectado, a escala legible.

d) **PLANO DE INSTALACIONES DE DRENAJES AGUAS NEGRAS:** Indicando en planta las instalaciones del drenaje aguas negras o servidas, artefactos, diámetro de tubería, cajas, pozos, con sus respectivas pendientes, y sentido del fluido del aguas servidas, incluyendo cotas invert, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100; Además debe incluir detalles constructivos de pozos, cajas, sifones, bajadas de aguas negras, fosas sépticas, conexión a sistema externo y todo tipo de desfogue que se utilice deberá detallarse para el entendimiento de lo proyectado, a escala legible.

c) **PLANOS DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS:** Indicando en planta las instalaciones de **fuerza e iluminación**, interior y exterior, indicando ubicación de cajas, tuberías, alambre o cable, lámparas y todo accesorio, con sus dimensiones, especificaciones, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100; además detalles constructivos de cajas, tuberías, alambrado, lámparas, tomas, y todo detalle que ayude al entendimiento de lo proyectado, a escala legible.

Debe considerarse dentro de las Instalaciones Eléctricas:

a. Red completa desde el contador con indicación del tablero, interruptores automáticos de seguridad y número de circuitos; diámetros de ductos; número y calibre de alambre en cada tramo; altura de interruptores y armaduras, voltaje que servirán, antenas, timbre, teléfonos, estufas, calentadores e instalaciones que queden previstas.

b. Las tomas de tierra deberán estar dibujadas en detalle si son dirigidas a elementos diferentes de tuberías u otras instalaciones.

c. Instalaciones especiales de generadores, transformadores, motores de cualquier tipo deberán acompañar las especificaciones de los aparatos que se empleen.

d. Todos los edificios o construcciones que sobresalgan en altura de la zona circundante, deberán acompañar plano con la instalación de pararrayos.

V) **PLANOS DE INSTALACIONES ESPECIALES:** Deberán presentarse los planos de instalaciones especiales por cada tipo de unidad de propiedad individual, en el caso de edificios por cada nivel, por cada una de las construcciones complementarias, de servicios y de uso común. Estos deberán contener:

Planta de las instalaciones de ascensores, escaleras eléctricas, redes, circuito cerrado, etc, del interior y exterior, indicando ubicación de cajas, tuberías, alambre o cable, cámaras, puntos de red y otros accesorios, con sus dimensiones, especificaciones, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100; además detalles constructivos de cajas, tuberías, alambrado, cámaras, puntos de red y todo detalle que ayude al entendimiento de lo proyectado, a escala legible.

Debe considerarse dentro de las instalaciones especiales lo siguiente:

a) Las instalaciones de ascensores deberán estar acompañadas de un plano individual con todas las acotaciones necesarias, así como velocidad, carga permisible, tipo de operación, indicaciones de salida de energía y alarma, situación de las casetas de máquinas con sus correspondientes especificaciones. En los elevadores hidráulicos se acompañarán todas las especificaciones necesarias, que la casa fabricante proporcione.

b) Los montacargas y elevadores de alimentos, mercadería, etc. Deberán ir acompañados de planos con sus respectivas especificaciones y las características relacionadas en el inciso a).

c) Las escaleras mecánicas deberán acompañar en su plano todas las acotaciones necesarias, así como las especificaciones de la casa fabricante.

d) Las instalaciones de refrigeración, calefacción y aire acondicionado, deberán especificar en los planos accesorios, diseño de rejillas, así como los grupos generadores con todas las especificaciones de la casa fabricante.

Artículo 172. PLANOS DE COMPLEMENTO: Se podrá presentar todo plano complementario que ayude al entendimiento del proyecto, dentro los planos que pueden complementarse están los detalles constructivos de elementos estructurales, de instalaciones eléctricas, pluviales y aguas servidas, y especiales, de movimiento de tierras, pozos, cisternas, fosas sépticas, tanques, puertas, ventanas, pisos, gradas, artesonados, etc. "La Oficina" podrá solicitar los planos complementarios necesarios para el entendimiento del proyecto a detalle, antes y durante la construcción.

Artículo 173. "La Oficina" podrá solicitar las certificaciones de los materiales a utilizarse en el proyecto, que considere necesarios para su aprobación, antes y durante la construcción.

Artículo 174. Todos los planos en planta, elevaciones y detalles deben ir dimensionados, con la escala indicada, simbología correcta, especificaciones, y dibujados a escala legible. Dentro del formato se ubicará el cuadro informativo del plano, además de incluir elementos que se consideren importantes tales como Norte, simbología, nomenclaturas, tipología de líneas, y anotaciones. Los planos deberán presentarse doblados en folder oficio con gancho o "leitz" tamaño oficio. "La Oficina" rechazará aquellas solicitudes de licencia para urbanizaciones cuyos planos no cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en el presente reglamento.

TITULO V

PROPIEDAD DE USO NO RESIDENCIAL

Artículo 175. Corresponde con exclusividad a la Municipalidad, por medio de "La Oficina", otorgar las licencias para inmuebles o construcciones de uso No residencial, debiendo cumplirse con los requerimientos indicados en el presente reglamento.



CAPITULO I

EXCEPCION DE LICENCIA PARA TRABAJOS LIGEROS EN PROPIEDAD DE USO NO RESIDENCIAL

Artículo 176. Se exceptúan de la obtención de licencias las obras de carácter ligero a realizarse en inmuebles o construcciones de Uso No Residencial.

Artículo 177. Se consideran obras de carácter ligero, cuando se realizan exclusivamente en una remodelación, los renglones de trabajo siguientes:

- a) Reparaciones o retoques.
- b) Repellos en general.
- c) Reparaciones de techos y cambio de lámina por lámina.
- d) Arreglo del cielo raso.
- e) Pintura en general.
- f) Puertas, ventanas, closets, molduras y en general, elementos decorativos.
- g) Reparación de bordillo, no mayor a 30 ml.
- h) Cambio de pavimento, no mayor a 30 m2.
- i) Bacheo.
- j) Reparación de Túmulos.
- k) Cambio de tapaderas y rejillas de pozos o tragantes.
- l) Todo aquello que a juicio de "La Oficina" no afecte la fachada, el aspecto urbanístico, la distribución, y el uso de los elementos estructurales de las edificaciones, la circulación vehicular y peatonal.

Artículo 178. En el caso de edificaciones nuevas lo indicado en el artículo anterior, forma parte de la construcción, por lo que no se exceptúa de "La Licencia".

CAPITULO II

REQUERIMIENTOS TECNICOS, ARQUITECTONICOS Y CONSTRUCTIVOS PARA PROPIEDAD DE USO NO RESIDENCIAL

Artículo 179. Los parques industriales, cementerios, discotecas, centros educativos, iglesias, mercados, centros deportivos, salones de usos múltiples, bancos, parqueos y toda construcción de uso no residencial, que por su dimensión posea infraestructura urbanística, se regirán por el apartado de urbanizaciones, debiendo presentar ante "La Oficina" un anteproyecto para que le sean asignados los requerimientos especiales que apliquen según sea el caso.

Artículo 180. Todas las instalaciones industriales, gasolineras, comerciales, prestación de servicios, espectáculos, iglesias, salones de usos múltiples y todo inmueble en general que sea de Uso No Residencial, y que no figuren en este reglamento, deberán estar dotados de mecanismos de seguridad para prevenir y controlar la propagación de incendios a las vecindades. Para el efecto deberán instalarse en el interior de todos los locales (talleres, bodegas, oficinas, etc.) alarmas contra incendio del tipo automático; así mismo, toda instalación deberá estar dotada de instalaciones y equipos adecuados para controlar un incendio inmediatamente de iniciado éste. "La Oficina" velará porque se cumpla con este requisito y para ello requiere de un informe cada 6 meses del funcionamiento del equipo de prevención y extinción de incendios el cual deberá ser presentado a "La Oficina". Además, las paredes colindantes en todos los casos deberán ser capaces de resistir altas temperaturas por un periodo de dos horas.

Artículo 181. Los inmuebles de uso no residenciales deberán ser responsables del manejo de sus desechos, sus sistemas de drenaje deberán ser separativos y sus aguas deberán verterse químicamente inertes a la red general. La misma exigencia deberá cumplir cuando vertieren sus aguas a cuencas o barrancos naturales en forma directa, para el cumplimiento de este se deberá entregar periódicamente no mayor a 6 meses un análisis de la calidad de agua que sale de la planta de tratamiento, según el resultado de este, "La Oficina" podrá avalar la continuación de las actividades o bien enviara a "El Juzgado" para solicitar los trabajos necesarios para la solución de dichos problemas, mediante el proceso administrativo.

Artículo 182. Para la disposición de otro tipo de desechos tales como residuos sólidos que por su densidad y tamaño no pueden ser vertidos al suelo, pozos de absorción o campos de oxidación, cuencas, ríos, barrancos o quebradas, los inmuebles de Uso No Residenciales, deberán proponer a la Municipalidad una solución para el manejo y control de estos desechos, "La Oficina" resolverá conjuntamente con la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado y la Unidad de Servicios Públicos.

Artículo 183. Los Inmuebles de Uso No Residencial que posea área de carga y descarga, transporte pesado, tendrá que presentar a "La Oficina", todo lo relacionado con las áreas de maniobra, vías de ingreso, horarios de labores, tipos de ingresos, portones etc.

Artículo 184. Los Inmuebles de Uso No Residencial deberán cumplir con lo establecido en el presente reglamento con respecto a estacionamientos, alineaciones, retiros, banquetas, índices de construcción y todo lo que a criterio de "La Oficina" sea solicitado.

Artículo 185. Todo Inmueble de Uso No Residencial deberá poseer en su interior y exterior la rotulación vehicular y peatonal, rotulación de áreas, de servicios, de peligro, de prevención y todo lo que a criterio de "La Oficina" se requiera para las normas de seguridad.

Artículo 186. Todo proyecto está obligado a la dotación de servicios públicos por cuenta del propietario, así como respetar las recomendaciones y disposiciones que se relacionen con las políticas y programas de conservación y preservación, mejoramiento, prevención y regulación de medio ambiente conforme la legislación. Todos los inmuebles de uso no residencial deberán contar con la infraestructura básica siguiente:

- a. Sistema de vías internas, accesos vehiculares y accesos peatonales.
- b. Sistema de alumbrado público interno y externo.
- c. Acometidas de energía eléctrica.
- d. Sistema de drenajes para agua de pluvial (lluvia).
- e. Sistema de drenajes para aguas negras y plantas de tratamiento.



- f. Sistema para abastecimiento de agua potable.
- g. Canalización subterránea para el cableado telefónico, televisión, redes y cable.
- h. Escaleras Eléctricas, elevadores.
- i. Otros que "La Oficina" considere sean necesarios, según el tipo de proyecto.

Artículo 187. Todo inmueble de uso no residencial, sea nueva construcción, ampliación o modificación deberá cumplir con el presente reglamento, en especial con los lineamientos generales para construcción.

CAPITULO III

REQUERIMIENTOS PARA LICENCIA DE PROPIEDAD CON USO NO RESIDENCIAL

Artículo 188. Deberá presentar a "La Oficina" una solicitud de licencia para el propósito de su interés, con los requisitos que este Reglamento establece, y el formulario de solicitud de licencia. "La Oficina" aceptará, para su trámite, toda solicitud de licencia que cumplan los siguientes requisitos (cuando apliquen):

- a) Formulario de Solicitud de Licencia firmado por el propietario o representante legal, con información completa sin tachones, ni corrector, proporcionado en "La Oficina" Municipal de la Construcción.
 - b) Fotocopia de Boleto de Ornato del Propietario y/o representante legal, emitido por la Municipalidad de San Lucas Sacatepéquez.
 - c) Fotocopia de Documento Personal de Identificación (DPI) del Propietario o Representante Legal.
 - d) Solvencia Municipal extendida en Tesorería.
 - e) Acta Notarial con firma legalizada por la que se asume daños ante tercero por motivo del desarrollo del proyecto, cuya minuta será proporcionada por "La Oficina".
 - f) Acta Notarial con firma legalizada donde exime a la Municipalidad de toda responsabilidad de la construcción del proyecto.
 - g) Fianza de Cumplimiento de Ejecución de obra equivalente al 10% del valor presupuestado del proyecto, (deberá presentarse al momento que esté aprobado el proyecto, previo a otorgarse la licencia.)
 - h) Declaración Jurada, otorgada por el propietario, poseedor o arrendatario del proyecto en donde asume la responsabilidad ante la Municipalidad de cumplir con todos los requisitos establecidos en el presente reglamento así como el cumplimiento del Reglamento para la autorización del funcionamiento de establecimientos abiertos al público que expendan Bebidas Alcohólicas y/o fermentadas y establecimientos en donde funcionen rocolas, equipos de sonidos, altoparlantes o similares, aplicable para el municipio de San Lucas Sacatepéquez, Departamento de Sacatepéquez, y de otras instituciones que apliquen al proyecto.
 - i) Fotocopia de Boleto de Ornato del Ejecutor o Ejecutores, y del Planificador o Planificadores, por un valor de Q. 100.00 mínimo. Si fuera el mismo profesional en ambos casos, se debe presentar un solo boleto.
 - j) Fotocopia legalizada en la cual se acredita la representación legal debidamente registrada, si se trata de persona jurídica.
 - k) Certificación del Registro de la Propiedad reciente con historial completo (máximo de 3 meses).
 - l) Certificación vigente de colegiados activos de Profesionales a cargo de la planificación y a cargo de la ejecución de obra. Si fuera el mismo profesional en ambos casos, se debe presentar una sola constancia.
 - m) Autorización extendida por el delegado de derecho de vía, asesoría jurídica de la Dirección General De Caminos (si la construcción es paralela a carretera).
 - o) Dos copias de los planos del proyecto, numerados, firmados por el propietario o representante legal, por el planificador con su respectivo sello y timbre-
 - p) Estudios que deberán presentar en copias debidamente legalizadas cuando corresponda, caso contrario en original:
 - 1) Resolución del instrumento Ambiental aprobado y licencia, extendido por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.
 - 2) Copia de instrumento ambiental.
 - 3) Fianza ambiental.
 - 4) Estudio de Cambio de Uso del Suelo autorizado por el Instituto Nacional de Bosques, (INAB).
 - 5) Resolución Final del Estudio de Cambio de Uso de suelo extendida por parte del INAB.
 - 6) Licencia para tala de Árboles.
 - 7) Resolución Favorable por parte del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.
 - 8) Declaración Jurada en la cual expresamente acepta cumplir con las resoluciones que el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales emita sobre el Estudio de Impacto Ambiental, del Instituto Nacional de Bosques (INAB) sobre el Estudio de Cambio de Uso de Suelo y sobre resolución favorable del área de Salud.
 - 9) Declaraciones juradas sobre el cumplimiento de normas NRD1, NRD2, NRD3
 - 10) Licencia del CONAP y el contrato administrativo realizado.
 - 11) Ubicación por parte del SIGAP.
 - 12) Estudio de Impacto Vial.
 - 13) Fianza a terceros.
 - 14) Estudio Hidrológico.
 - 15) Estudio de Suelos.
 - 16) Manual Técnico de Operación y Mantenimiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.
 - 17) Manual Técnico de Operación y Mantenimiento de Agua Potable.
 - 18) Certificado de calidad de Agua emitido por el Ministerio de Salud (Cuando aplique).
- Si la "La Oficina" considera un documento necesario y específico a la actividad que ahí se vaya a realizar y/o a la magnitud del proyecto, podrá solicitarlo, entre los cuales están:
- f. Memorias correspondientes a instalaciones de agua potable, drenajes, drenaje pluvial, y planta de tratamiento, memorias de cálculo estructural y plantas eléctricas debidamente firmadas, selladas y timbradas.



- g. Informe Industrial avalado por el profesional o técnico respectivo.
 - h. Licencia de Ministerio de Energía y Minas.
 - i. Reglamento interno de convivencia para el proyecto de urbanización y condominio
 - j. Reglamento interno de aguas.
- 19) Otras leyes que sean vigentes en nuestro país.

Artículo 189. Toda información, documentación, memorias y estudios presentados en físico, deberán presentarse en cd, de forma digital en formato .pdf y los planos en .dwg, para el buen manejo de la información.

Artículo 190. Para los proyectos de Urbanizaciones, Lotificaciones o Condominios, de uso no residencial, se debe realizar un acta notarial con firma legalizada, que garantice el cumplimiento de entrega de las áreas complementarias, áreas verdes, servicios, calles e infraestructura, en un plazo no mayor a 24 meses luego de otorgada la licencia, pudiendo entregarse dichas áreas a:

a) **A los Vecinos:** Cuando se trate de lotificaciones y residenciales en régimen de propiedad individual y sus áreas comunes no estén definidas en copropiedad, habiéndose organizado e inscritos como corresponda bajo sus normativas internas, los propietarios de la urbanización harán entrega de las áreas comunes y del equipamiento urbano bajo el régimen de servidumbre, de manera formal y legal.

b) **A los Copropietarios:** Si habiéndose organizado como Asociación de copropietarios bajo sus normativas internas, debidamente inscrita, los propietarios de la urbanización les harán entrega de las áreas comunes y de equipamiento urbano, de manera formal y legal.

Artículo 191. En el transcurso o finalizada la construcción, las áreas comunes y de equipamiento urbano, podrán estar a cargo de la Municipalidad, de manera formal, legal y temporal, por las siguientes razones:

I) Cuando se trata de áreas no definidas en copropiedad, y el propietario del proyecto no decida entregar a los vecinos, sino a municipalidad, evaluando ésta las condiciones para determinar su aceptación o no.

II) Cuando la Municipalidad intervenga por incumplimientos en el proyecto.

III) Cuando los vecinos o copropietarios no estén legalmente organizados, dejándose un tiempo prudencial para su legalidad; la Municipalidad hará entrega de dichas áreas a la Organización de Vecinos debidamente inscrita y legalizada.

Artículo 192. Cuando se trate de proyectos que su ejecución se realice por fases o sectores, deberá presentarse el anteproyecto y el plan director de su desarrollo constructivo, el cual deberá ser aprobado por La Oficina, para posteriormente presentar el proyecto y hacer la solicitud de Licencia.

Artículo 193. En los casos de remodelaciones o reparaciones urgentes de construcciones que pertenezcan a la construcción de uso no residencial, que a juicio de "La Oficina" representen peligro para las personas, se podrá eximir temporalmente de los incisos que "La Oficina" considere pertinentes y extenderá permiso provisional por 15 días calendario, inmediatamente, para medidas de mitigación y/o protección, siendo el mismo plazo de 15 días calendario para el cumplimiento de estos requisitos

Artículo 194. "La Oficina" rechazará de oficio aquellas solicitudes de licencia, para construcciones de "uso no residencial" que no cumplan todos los requisitos establecidos en el presente reglamento.

CAPITULO IV

PLANOS PARA LICENCIA DE PROPIEDAD CON USO NO RESIDENCIAL

Artículo 195. Para la obtención de Licencia de construcción de uso no residencial, debe presentarse a "La Oficina" Dos juegos de planos (originales), cuyo formato será conforme a las Normas Centroamericanas establecidas por el ICAITI.

Artículo 196. Los juegos de planos a presentarse ante "La Oficina" deberán contener lo siguiente:

1º. Para cuando se presenten parques industriales, complejos de oficinas, cementerios, discotecas, centros educativos, Iglesias, mercados, centros deportivos, salones de usos múltiples, bancos, parqueos y toda construcción de uso no residencial, que por su dimensión posea infraestructura urbanística deberá cumplirse con lo establecido en el presente reglamento indicado en el capítulo de Planos para licencia de urbanizaciones.

2º. Para Inmuebles de Uso No Residencial no importando su ubicación pudiendo estar en lote individual en cualquiera de las zonas o dentro de una urbanización, deberá tomar los siguientes requisitos:

Artículo 197. Los juegos de planos a presentarse ante "La Oficina" deberán contener lo siguiente:

I) **PLANOS GENERALES DE CONJUNTO, deberán contener:**

1. **PLANO DE LOCALIZACIÓN:** Planta indicando ubicación del predio dentro de la manzana o lugar correspondiente, a escala legible.

2. **PLANO DE UBICACIÓN:** Planta indicando la ubicación de la construcción dentro del predio, demarcando patios, piscinas, bodegas, oficinas, áreas de garajes, jardines, caminamientos, carrileras, y todo elemento importante dentro del predio, además de indicar calles, avenidas y áreas de estacionamiento lindantes al predio, a escala legible.

3. **PLANO DE DISTRIBUCIÓN DEL CONJUNTO:** Planta de la Distribución, indicando el nombre de cada área o ambiente del proyecto, a escala legible.

4. **PLANTA ACOTADA DEL CONJUNTO:** Plano del Conjunto con las dimensiones entre ejes, linderos, calles, y todas las áreas o espacios que comprenden el proyecto, a escala legible.

5. **PLANTA DE INSTALACIONES DEL CONJUNTO:** Plano del conjunto indicando las instalaciones de agua, drenajes pluviales y aguas servidas, eléctricas, diagramas eléctricos, redes, y otras que se proyecten, a escala legible.

6. **SECCIONES DEL CONJUNTO:** Perfiles y secciones que detallen niveles, pisos, entresijos, rampas, gradas y todo elemento que comprenden el conjunto, a escala legible.

II) **PLANOS ARQUITECTÓNICOS, deberán contener:**



1. **PLANTA AMUEBLADA:** Plano proyectando la distribución y ubicación de los muebles fijos y móviles, dentro de cada área o ambiente del proyecto, incluyendo puertas, ventanas, jardines, proyección de techos y voladizos, etc., pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100.
 2. **PLANTA ACOTADA:** Plano indicando dimensiones internas de cada área o ambiente del proyecto, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100.
 3. **PLANTA DE ACABADOS:** Plano indicando los distintos materiales y tipos de acabados en la construcción, representado por achurados, simbología o nomenclaturas, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Debe incluir todo tipo de detalles constructivos a distintas escalas legibles.
 4. **ELEVACIONES Y SECCIONES:** Plano indicando las fachadas o elevaciones, las secciones longitudinales y transversales necesarias para demostrar lo proyectado, dibujando con línea segmentada el terreno natural y con línea continua el terreno modificado; pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:25 a 1:100. Debe incluir secciones de muros a detalle en escala legible.
- La o las fachadas de la Edificación; en el caso de una edificación localizada interiormente bastará la presentación de la fachada más importante o aquella que dé frente a la vía pública.

III) PLANOS DE CIMENTACION, deberán contener:

1. **PLANTA DE CIMENTACIONES:** Plano demostrando la ubicación y detalle de los elementos estructurales de la cimentación, zapatas y columnas, con sus dimensiones y ejes, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100.
2. **DETALLES DE CIMENTACIONES:** Debe incluir todo tipo de detalles constructivos de cimiento, zapatas, soleras, columnas, dinteles, sillares, y otros detalles necesarios para el entendimiento de lo proyectado a distintas escalas legibles.
3. **PLANO DE PLATAFORMAS O TERRAPLENES:** En los terrenos donde se construirán los distintos elementos de las cimentaciones, debe indicarse niveles, profundidades y espesores a detalle de la parte donde sea relleno o terreno con algún tipo de tratamiento, y donde se trate de terreno natural solamente sus niveles o profundidades acotadas.
4. **MUROS DE CONTENCIÓN:** Planta, elevación, sección y detalles de los muros de contención, con sus dimensiones, además de especificaciones de los materiales a utilizar.

IV) PLANOS DE ESTRUCTURAS, deberán contener:

1. **PLANTA DE TECHOS:** Plano techos indicando inclinaciones, canales y bajadas de agua pluvial, tipos de cubiertas, con sus dimensiones y ejes, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100.
2. **PLANTA DE ARMADO DE TECHOS Y ENTREPISO:** Plano demostrando la ubicación y detalles de los elementos estructurales para cada tipo de techo. Pudiendo ser cualquiera de los siguientes casos:
 - a. **Losa Armada Tradicional:** plano indicando armado de losas, tensión, bastones, rieles, vigas, soleras y todo tipo de refuerzo, calidad y tipo de hierros, calibres y separaciones; pudiéndose presentar las plantas dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir todo tipo de detalles constructivos de vigas, soleras, losas y todo tipo de elemento de refuerzo, indicando espesores de concreto, recubrimientos, refuerzos, dobleces, separación, confinamiento y figuración de acero a distintas escalas legibles, los detalles serán acordes al diseño de techo que se proyecte.
 - b. **Losa No tradicional, como, por ejemplo:**
 1. Losa con vacíos tubulares.
 2. Losa Nervurada.
 3. Losa Reticulada.
 4. Losa Semi-prefabricada.
 5. Losacero.
 6. Losa Electro Panel.
 7. Losa Prefabricada de Vigueta y Bovedilla.
 8. Losa Molde LK.
 9. Y todo tipo de losa certificada que se encuentre en el mercado.

Indicando en planta todo elemento que comprende el armado de la losa, nervios, retícula, paneles, viguetas, moldes, etc., Pudiéndose presentar las plantas dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir todo tipo de detalles constructivos de vigas, soleras, losas, viguetas, nervios, paneles, moldes, retículas, etc., indicando espesores de concreto, recubrimientos, refuerzos, dobleces, separación, confinamiento y figuración de acero a distintas escalas legibles, los detalles serán acordes al tipo de losa y diseño de techo que se proyecte.
 - c. **Techos de Estructura Metálica:** Plano indicando pendientes, tipo de cubierta, elementos de armado, refuerzo y soporte de la estructura, vigas, tendales, tirantes, arriostras, etc., pudiéndose presentar las plantas dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir todo tipo de detalles constructivos de vigas, tendales, tirantes, arriostras, solapes, uniones, anclajes, tragaluces, cubierta, canales, bajadas de agua, aleros, tipo de perfil, y todo elemento que ayude a la compresión de la estructura proyectada, a distintas escalas legibles, los detalles serán acordes al diseño de techo que se proyecte.
 - d. **Techos de Madera:** Plano indicando pendientes, tipo de cubierta, elementos de armado, refuerzo y soporte de la estructura, vigas, cumbreras, tendales o correas, tirantes, soleras de apoyo etc., pudiéndose presentar las plantas dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir todo tipo de detalles constructivos de vigas, cumbreras, tendales, riostras, puntales, listones, anclajes, traslapes, uniones, cubierta, canales, bajadas de agua, aleros, y todo elemento que ayude a la compresión del techo proyectado, a distintas escalas legibles, los detalles serán acordes al diseño de techo que se proyecte.
 - e. **Techos de Material Combinados:** Tomando en cuenta los materiales de los incisos anteriores e incluyendo el vidrio, plástico, aglomerados, lamina, pvc, materiales asfálticos y otros siempre y cuando estén certificados en el mercado, podrán presentarse los planos de techos con materiales combinados para la



estructura y para la cubierta, cumpliendo dentro de las normas y estándares de Guatemala, y será evaluado por "La Oficina", debiendo presentar los requisitos que ésta determine fueran necesarios para su aprobación.

V) PLANOS DE INSTALACIONES. Deberá Contener:

1. PLANO INSTALACIONES DE AGUA POTABLE: Planta indicando red de distribución completa desde el contador hasta los distintos artefactos dentro del inmueble, indicando diámetros, accesorios diversos, llaves de control, artefactos sanitarios y otros; red de agua caliente completa, si la hay, desde el calentador hasta los distintos artefactos dentro del inmueble, indicando diámetros, accesorios diversos, llaves de control, artefactos sanitarios y otros; instalaciones que se proyecten previstas; se indicará en todos los casos anteriores, la clase y calidad de materiales a usarse, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir todo tipo de detalles constructivos de artefactos, accesorios, acometida, tanques, cisternas o cualquier tipo de almacenamiento, y todo elemento que ayude a la compresión de la instalación proyectada, a distintas escalas legibles.

Debe considerarse dentro de las instalaciones de agua potable:

a. No se permitirá en ningún caso el uso de tuberías de hierro galvanizado en edificaciones de un piso a nivel del terreno, ni en los niveles que se encuentren bajo éste. En las edificaciones con niveles arriba del terreno se podrá usar este material, solamente en los niveles superiores y siempre que no se encuentre en contacto con el suelo natural.

b. En caso de surtir la edificación con fuente de agua extra a la de servicio público, es necesario indicar:

1. Todos los detalles de la instalación, haciendo mención de aforos.
2. Los detalles de los sistemas protectores para evitar conexiones cruzadas con el servicio público.
3. Especificar el sistema adoptado para la purificación, el tratamiento y/o bombeo, detallando su instalación, en caso de ser necesario.

2. PLANOS DE INSTALACIONES DE DRENAJES:

a) **PLANO DE INSTALACIONES DE DRENAJES PLUVIALES:** Indicando en planta las instalaciones del drenaje pluvial, diámetro de tubería, desfogue de canales, cunetas, pozos de absorción, con sus respectivas pendientes, y sentido del fluido del agua, incluyendo cotas invert, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100. Además, debe incluir detalles constructivos de pozos, cunetas, bajadas de agua, cajas, canales, rejillas, disipadores, conexión a sistema externo y todo tipo de desfogue que se utilice deberá detallarse para el entendimiento de lo proyectado, a escala legible.

b) **PLANO DE INSTALACIONES DE DRENAJES AGUAS NEGRAS:** Indicando en planta las instalaciones del drenaje aguas negras o servidas, artefactos, diámetro de tubería, cajas, pozos, con sus respectivas pendientes, y sentido del fluido del agua servidas, incluyendo cotas invert, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100; Además debe incluir detalles constructivos de pozos, cajas, sifones, bajadas de aguas negras, fosas sépticas, conexión a sistema externo y todo tipo de desfogue que se utilice deberá detallarse para el entendimiento de lo proyectado, a escala legible.

3. PLANOS DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS: Indicando en planta las instalaciones de fuerza e iluminación, interior y exterior, indicando ubicación de cajas, tuberías, alambre o cable, lámparas y todo accesorio, con sus dimensiones, especificaciones, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100; además detalles constructivos de cajas, tuberías, alambrado, lámparas, tomas, y todo detalle que ayude al entendimiento de lo proyectado, a escala legible.

Debe considerarse dentro de las Instalaciones Eléctricas:

a. Red completa desde el contador con indicación del tablero, interruptores automáticos de seguridad y número de circuitos; diámetros de ductos; número y calibre de alambre en cada tramo; altura de interruptores y armaduras, voltaje que servirán, antenas, timbre, teléfonos, estufas, calentadores e instalaciones que queden previstas.

b. Las tomas de tierra deberán estar dibujadas en detalle si son dirigidas a elementos diferentes de tuberías u otras instalaciones.

c. Instalaciones especiales de generadores, transformadores, motores de cualquier tipo deberán acompañar las especificaciones de los aparatos que se empleen.

d. Todos los edificios o construcciones que sobresalgan en altura de la zona circundante, deberán acompañar plano con la instalación de pararrayos.

VI) PLANOS DE INSTALACIONES ESPECIALES: Indicando en planta las instalaciones de ascensores, escaleras eléctricas, redes, circuito cerrado, etc., del interior y exterior, indicando ubicación de cajas, tuberías, alambre o cable, cámaras, puntos de red y otros accesorios, con sus dimensiones, especificaciones, pudiéndose presentar dentro de las escalas 1:50 a 1:100; además detalles constructivos de cajas, tuberías, alambrado, cámaras, puntos de red y todo detalle que ayude al entendimiento de lo proyectado, a escala legible.

Debe considerarse dentro de las instalaciones especiales lo siguiente:

a) Las instalaciones de ascensores deberán estar acompañadas de un plano individual con todas las acotaciones necesarias, así como velocidad, carga permisible, tipo de operación, indicaciones de salida de energía y alarma, situación de las casetas de máquinas con sus correspondientes especificaciones. En los elevadores hidráulicos se acompañarán todas las especificaciones necesarias, que la casa fabricante proporcione.

b) Los montacargas y elevadores de alimentos, mercería, etc. Deberán ir acompañados de planos con sus respectivas especificaciones y las características relacionadas en el inciso a).

c) Las escaleras mecánicas deberán acompañar en su plano todas las acotaciones necesarias, así como las especificaciones de la casa fabricante.



d) Las instalaciones de refrigeración, calefacción y aire acondicionado, deberán especificar en los planos accesorios, diseño de rejillas, así como los grupos generadores con todas las especificaciones de la casa fabricante.

Artículo 198. PLANOS DE COMPLEMENTO: Se podrá presentar todo plano complementario que ayude al entendimiento del proyecto, dentro los planos que pueden complementarse están los detalles constructivos de elementos estructurales, de instalaciones eléctricas, pluviales y aguas servidas, y especiales, de movimiento de tierras, pozos, cisternas, fosas sépticas, tanques, puertas, ventanas, pisos, gradas, artesonados, etc. "La Oficina" podrá solicitar los planos complementarios necesarios para el entendimiento del proyecto a detalle, antes y durante la construcción.

Artículo 199. "La Oficina" podrá solicitar las certificaciones de los materiales a utilizarse en el proyecto, que considere necesarios para su aprobación, antes y durante la construcción.

Artículo 200. Todos los planos en planta, elevaciones y detalles deben ir dimensionados, con la escala indicada, simbología correcta, especificaciones, y dibujados a escala legible. Dentro del formato se ubicará el cuadro informativo del plano, además de incluir elementos que se consideren importantes tales como Norte, simbología, nomenclaturas, tipología de líneas, y anotaciones. Los planos deberán presentarse doblados en folder oficio con gancho o leitz tamaño oficio. "La Oficina" rechazará aquellas solicitudes de licencia para urbanizaciones cuyos planos no cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en el presente reglamento.

Artículo 201. Siempre que se trate de construir nueva planta sobre una ya existente o de cualquier manera alterar, modificar o reparar una edificación, "La Oficina" exigirá los planos originales del edificio y verificará las comprobaciones que juzgue convenientes. En caso de no haber planos, queda a juicio de "La Oficina" y bajo la responsabilidad directa de El Planificador, El Ejecutor y El Propietario, la realización de la obra. "La Oficina" extenderá o negará la licencia respectiva y en este último caso la obra no podrá llevarse a cabo.

Artículo 202. "La Oficina" rechazará de oficio, aquellas solicitudes de licencia para uso no residencial que no cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en el presente reglamento.

TITULO VI

INDICES DE CONSTRUCCION Y OCUPACION

Artículo 203. Índice De Ocupación: Es la relación entre área de techos y área de terreno.

$$\text{INDICE DE OCUPACIÓN} = \frac{\text{ÁREA DE TECHOS}}{\text{ÁREA DE TERRENO}}$$

Artículo 204. Índice de construcción: Es la relación entre área de construida y el área de terreno. Excluyendo del área construida patios, jardines y áreas no techadas.

$$\text{INDICE DE CONSTRUCCIÓN} = \frac{\text{ÁREA DE CONSTRUIDA}}{\text{ÁREA DE TERRENO}}$$

Artículo 205. Porcentaje de Permeabilidad: Es el porcentaje de área efectiva de un terreno que permite su permeabilidad o filtración de agua de lluvia directa, siendo este el 50% del área No ocupada.

$$\text{ÁREA PERMEABLE} = \% \text{ INDICADO} \times (\text{ÁREA DE TERRENO} - \text{ÁREA DE TECHOS})$$

Artículo 206. Todo inmueble que sea objeto de construcción, remodelación, ampliación o modificación, no importando su uso deberá cumplir con los índices de ocupación, índice de construcción y porcentaje de Permeabilidad, indicados en el siguiente cuadro:


SECRETARÍA MUNICIPAL
SAN LUCAS
SACATEPÉQUEZ


Yener H. Plaza Natoreno
ALCALDE MUNICIPAL

TABLA DE INDICES DE CONSTRUCCION Y OCUPACION, SEGUN TIPO DE USO Y AREA TERRENO							
TIPO DE USO	USO DEL PREDIO DESCRIPCIÓN	AREA DEL PREDIO M2	INDICE DE OCUPACIÓN	INDICE DE CONSTRUCCION	% DE PERMEABILIDAD DEL AREA NO OCUPADA	% DESTINADO PARA AREA VERDE O JARDIN DEL AREA PERMEABLE	NIVELES DE CONSTRUCCION MAXIMO
1	VIVIENDA TIPO 1	≤ 100.00	0.85	1.70	50%	50%	2.00
2	VIVIENDA TIPO 2	>100 ≤300	0.75	3.00	50%	50%	4.00
3	VIVIENDA TIPO 3	>300 ≤600	0.7	2.80	50%	50%	4.00
4	VIVIENDA TIPO 4	>600 ≤1200	0.7	2.00	50%	50%	3.00
5	VIVIENDA TIPO 5	> 1200	0.6	1.75	50%	50%	3.00
6	VIVIENDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL	SL	0.6	6	50%	50%	10.00
7	HOTELES	SL	0.5	4	50%	50%	8.00
8	OFICINAS	SL	0.7	7	50%	50%	10.00
9	LOCALES COMERCIALES	SL	0.75	4.5	50%	50%	6.00
10	ESTACIONAMIENTOS	SL	0.8	4	50%	50%	5.00
11	COLEGIOS, CENTROS DE APRENDIZAJE	SL	0.75	4.5	50%	50%	6.00
12	IGLESIAS, CENTROS SOCIALES, SALONES DE USOS MULTIPLES	SL	0.75	3	50%	50%	4.00
13	BODEGAS ALMACENAJE, EMBALAJE Y PRODUCCION	SL	0.75	1.5	50%	50%	2.00
14	MUSEOS, CINES, TEATROS, CENTROS CULTURALES Y SALAS DE ESPECTACULOS	SL	0.75	3	50%	50%	4.00
15	HOSPITALES, CENTROS Y/O CLINICAS MEDICAS, LABORATORIOS MEDICOS.	SL	0.75	6	50%	50%	8.00
16	CENTROS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS	SL	0.5	2	50%	50%	4.00

**TITULO VII
DEL PLAZO PARA PAGAR LA LICENCIA**

Artículo 207. "La Oficina", al finalizar la gestión ante el Concejo Municipal o el Alcalde Municipal, deberá coordinar con el propietario, poseedor, arrendatario o el ejecutor de la obra para que en dentro del plazo de diez días hábiles, se apersona a "La Oficina" para que ésta entregue el recibo y con éste se cancele en la Tesorería municipal el valor total de la licencia.

**TITULO VIII
SANCIONES**

Artículo 208. Las infracciones a las disposiciones contenidas en el presente reglamento podrán ser sancionadas de la siguiente manera:

- a. Suspensión de los trabajos que se realicen.
- b. Multa.
- c. Demolición.
- d. Cancelación de la licencia o permiso.

Artículo 209. Además de lo dispuesto en otras normas del presente Reglamento serán sancionadas las siguientes infracciones:

- a. Iniciar cualquier trabajo en una obra sin haber obtenido previamente la licencia municipal respectiva;
- b. Construir fuera de alineación.
- c. Obstaculizar el trabajo o negar el ingreso a la obra a los inspectores, supervisores o funcionarios municipales que realicen supervisión o monitoreo de las obras en el Municipio;
- d. Cualquier vicio en la construcción imputable al Ejecutor, al Propietario, poseedor o arrendatario;
- e. No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados para el efecto, de conformidad con "El Reglamento" y las ordenanzas municipales;
- f. No mantener en la obra los planos autorizados de la misma o copias heliográficas de los mismos, para mostrarlos a los funcionarios que realicen supervisiones;
- g. No acatar la orden de suspensión de los trabajos o destruir el sello de suspensión;
- h. No acatar la orden de corrección;
- i. No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas o en otros casos en que se haya dictaminado conforme a este reglamento;
- j. Depositar materiales en la vía pública sin cumplir con las estipulaciones del presente reglamento;
- k. Ejecutar la obra sin haber efectuado previamente el pago de la licencia de construcción.





Yener H. Adra Natareno
ALCALDE MUNICIPAL

l. Cualquier otra violación a las ordenanzas municipales y todo lo que afecte la seguridad de las personas o que ocasione perjuicio a terceros.

m. Lo regulado en los Artículos 70 y 71 del presente Reglamento.

Artículo 210. Las sanciones en este título, serán aplicadas por “El Juzgado”, de conformidad con el procedimiento regulado en el Código Municipal, tomando en cuenta la gravedad de la o las infracciones cometidas y, la contravención a las disposiciones y requisitos que hubiere dado “La Oficina”.-

Artículo 211. Las multas se graduarán entre un mínimo de cincuenta quetzales (Q.50.00) y un máximo de quinientos mil quetzales (Q. 500,000.00) de conformidad con lo regulado en el Artículo 151 del Código Municipal y, se aplicarán sin perjuicio de las otras sanciones a que se hubieren hecho acreedores los infractores.

Artículo 212. Contra las resoluciones que emita El Concejo Municipal, el Alcalde Municipal “La Oficina” o “El Juzgado”, podrán interponerse los recursos establecidos en el Código Municipal.-

Artículo 213. El hecho de que una persona individual o jurídica se le haya impuesto una sanción en “el Juzgado” no implica que tenga que omitir solicitar o continuar con el trámite de la licencia de construcción.

Artículo 214. En caso de que se haya impuesto una multa por “El Juzgado”, después de haber concluido las fases del proceso administrativo o bien en el diligenciamiento, el propietario, poseedor o arrendatario del bien inmueble, que desee pagar la multa, deberá de dirigirse a la Tesorería Municipal a cancelar la misma, copia del recibo será cursada a “El Juzgado”, por “La Oficina”, para que se dicte la resolución que en derecho corresponda en el plazo de veinticuatro horas.

DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS

Artículo 215. Se derogan las disposiciones anteriores que contravengan al presente reglamento.

Artículo 216. El presente Reglamento entra en vigencia al siguiente día después de su publicación en el Diario Oficial de Centroamérica. El Secretario Municipal certifica que tiene a la vista las siete firmas ilegibles de: Yener Haroldo Plaza Natareno, **Alcalde Municipal**, Jorge Adán Rodríguez Diéguez, **Concejal Municipal Segundo**, Mario Inocente Rejopachí Quinteros, **Concejal Municipal Tercero**, Carlos Humberto García Rosales, **Concejal Municipal Cuarto**, Alberto Máximo Gómez Pirir, **Síndico Primero**, Reginaldo Rejopachí Mateo, **Síndico Segundo** y Marco Antonio Paredes Gerónimo, **Secretario Municipal**. *Y para certificar a donde corresponda, extiende, firmo y sello la presente certificación en San Lucas Sacatepéquez, Departamento de Sacatepéquez, el once de abril de dos mil diecinueve.*

Lic. Marco Antonio Paredes Gerónimo
Secretario Municipal



Vo.Bo. Lic. Yener Haroldo Plaza Natareno
Alcalde Municipal

