

## **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE EL JÍCARO, DEPARTAMENTO DE EL PROGRESO**

### **CONSIDERANDO:**

Que el artículo 253 de la Constitución Política de la República, establece que los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas. Entre otras funciones les corresponde obtener y disponer de sus recursos; y atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios.

### **CONSIDERANDO:**

Que el artículo 68 inciso m) del Código Municipal establece que es una competencia propia del municipio la autorización de licencias de construcción, modificación y demolición de obras, públicas o privadas, en la circunscripción del municipio y que en el municipio de El Jícaro, es necesario actualizar la normativa que regula el procedimiento que sigue la Municipalidad y los requisitos que deben cumplir los interesados para obtener las licencias de construcción.

### **POR TANTO:**

Con fundamento en los artículos 253, 254, 255, 259 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y 1, 2, 3, 6, 7, 9, 33, 35, 68 inciso m), 142 al 171 del Código Municipal, el Concejo Municipal por unanimidad

### **ACUERDA:**

Emitir el siguiente:

## **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE EL JÍCARO, DEPARTAMENTO DE EL PROGRESO**

### **TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES Y DE LA LICENCIA**

#### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

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

**Artículo 2. Órgano responsable.** El Juzgado de Asuntos Municipales, que en adelante se le denominará JAM, es el responsable de velar por el efectivo cumplimiento del presente reglamento, para lo que contará con el apoyo de las demás dependencias de la Municipalidad de El Jícaro y de la Comisión del Concejo de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda.

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

1. **Construcción:** es toda actividad relacionada con excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, ampliación, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de

uso y demolición de cualquier clase de edificación; así como el zanjeo e instalación de postes o cualquier otro objeto que ocupe espacio terrestre o aéreo.

2. **Construcción para vivienda:** Es la construcción destinada para la vivienda familiar.
3. **Construcción para uso comercial:** Es la construcción que se destina en forma parcial o total para fines comerciales o instalación de negocios.
4. **Construcción de tipo industrial:** Es la construcción que se destina para la producción de bienes y servicios, tales como plantas de producción, beneficios de café, centrales de producción de energía eléctrica; instalaciones de telecomunicaciones y telefonía, productoras agropecuarias, entre otras.
5. **Ejecutor:** Es aquella persona bajo cuya responsabilidad técnica o profesional se realiza la obra (ingeniero, arquitecto, técnico, maestro de obra, albañil u otros).

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

## **CAPÍTULO II LICENCIA MUNICIPAL**

**Artículo 4. Licencia de construcción.** Toda persona, natural o jurídica, pública o privada, que desee iniciar cualquier construcción dentro de la jurisdicción del Municipio de El Jícaro debe contar con la licencia de construcción emitida por la Municipalidad de El Jícaro, que en adelante se denominará la Municipalidad, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en este reglamento y el pago de la tasa respectiva.

Quedan exentas de contar con dicha licencia las siguientes construcciones: retoques, repellos en general, arreglo de cielos, pintura en general, instalación de puertas, ventanas, clóset, molduras y elementos decorativos menores, los tratamientos superficiales y toda actividad en la que no se afecte el aspecto exterior o fachadas de construcciones existentes, ni la distribución, uso y elementos estructurales de la edificación. Asimismo, se exime de la obligación de obtención de licencia a aquellas construcciones de vivienda cuyas paredes sean de madera, bajareque o adobe y que sean la única vivienda del propietario, sin embargo, están sujetas a cumplir las demás disposiciones del presente Reglamento.

**Artículo 5. Solicitud.** Para obtener la licencia de construcción, es necesario llenar el formulario proporcionado por el JAM y acompañar los siguientes documentos:

1. Documento que acredite la propiedad (certificación del Registro General de la Propiedad o, en su defecto, título que acredite la posesión pacífica del inmueble), o contrato de arrendamiento y autorización del propietario, si es arrendatario.
2. Certificación de inscripción en el catastro municipal o en el registro de inventario municipal de bienes inmuebles o en el padrón de contribuyente del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
3. Fotocopia de la Solvencia Municipal que acredite que el solicitante o el propietario no tiene ninguna deuda por arbitrios, tasas, rentas, contribuciones, multas o de cualquier otro tipo con la Municipalidad.
4. Fotocopia del documento personal de identificación y del Boleto de Ornato del propietario de la construcción y del ejecutor de la obra.
5. **Presupuesto detallado del gasto total de la construcción incluyendo la mano de obra, el cual deberá estar firmado por el propietario y el ejecutor.**

6. Copia de los planos de construcción, los que deberán estar firmados por el propietario y el ejecutor.

Para las construcciones con un valor mayor a **Q15,000.00** es necesario que los planos sean elaborados y firmados por un profesional de la construcción.

7. Cuando se trate de construcción en bienes sujetos a limitaciones de propiedad (áreas protegidas, patrimonio cultural de la nación, obras industriales y sanitarias, entre otras) deberá presentarse la autorización extendida por la entidad correspondiente para la realización de la construcción.
8. Constituir fianza para garantizar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleva el proyecto hasta su terminación, en caso de construcción de urbanización. El valor de la fianza será por un monto equivalente al avalúo del inmueble en que se llevará a cabo.
9. Carta de compromiso del interesado de reparar los daños ocasionados en los bienes públicos y privados como resultado de la construcción.
10. Declaración bajo juramento del valor de la construcción a realizar. En el caso de las construcciones indicadas en el artículo 3, literal d) se deberá adjuntar presupuesto de mano de obra, presupuesto de materiales y presupuesto global.

**Artículo 6. Trámite.** Una vez recibida la solicitud, el JAM debe verificar que el formulario se encuentre debidamente lleno y que se acompañen los documentos requeridos. Si no se cumplen con los requisitos o no se acompañan los documentos que señala este reglamento, se dará al solicitante un plazo de 15 días para que los cumpla; si transcurrido ese plazo el solicitante no lo hiciere, se dará por no presentada la solicitud y el solicitante deberá iniciar el trámite, llenando nuevamente el formulario inicial.

Si se cumplen dichos requisitos, la municipalidad deberá hacer una inspección en el lugar donde se realizará la obra para verificar los datos aportados por el interesado. Si los datos concuerdan, debe ordenarse el pago de la tasa y contra la presentación del recibo de pago, el JAM extenderá la licencia de construcción respectiva.

La municipalidad deberá extender la licencia de construcción en un plazo que no exceda de treinta días hábiles, teniendo la posibilidad de ampliarlo por un período igual.

**Artículo 7. Plazo de la licencia.** La licencia se extenderá por el tiempo que solicite el interesado, en ningún caso durará más de un año; pudiendo revalidarse por un año más, hasta terminarse la ejecución de la obra.

El usuario podrá solicitar la revalidación de la Licencia sin presentar más requisitos que la justificación de las causas que le impidieron terminar la construcción en el período aprobado.

En casos extraordinarios, el interesado podrá solicitar a la municipalidad que se le permita colocar materiales de construcción en la vía pública, por no tener un lugar para guardarlos. La municipalidad podrá autorizar dicha colocación hasta por un plazo de un mes, siempre y cuando se pague la tasa respectiva (**puede estar regulada en este reglamento o bien en el plan de tasas de la municipalidad**) y no se obstruya totalmente el paso peatonal y vehicular. Además, deberá pagar una tasa de cinco quetzales (**Q 5.00**) por día y señalar adecuadamente que los materiales se encuentran en la vía pública para evitar cualquier accidente. Al finalizar la construcción, el interesado deberá retirar los materiales de la vía pública, de no hacerlo, la municipalidad podrá retirarlo a costa del interesado.

**Artículo 8. Falta de licencia.** Cualquier construcción que se inicie sin contar con la licencia de construcción será sancionada con una multa del cien por ciento del valor de la licencia dejada de

pagar, así como la suspensión inmediata de la construcción, la que se levantará hasta que el interesado haga efectivo el pago de la multa y de la licencia respectiva.

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

Si se establece que el interesado no cumplió con lo establecido en la licencia, se podrán aplicar las sanciones establecidas en el artículo 151 del Código Municipal, incluyendo la demolición para aquellos casos en los que la construcción afecte el ordenamiento territorial y urbanístico o la seguridad de los habitantes o vecinos.

## **TÍTULO II DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA TASA**

### **CAPÍTULO I NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN**

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

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

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

**Artículo 12. Servicios públicos.** Al momento de solicitar los servicios de agua potable y alcantarillado, el interesado deberá presentar la Licencia de Construcción autorizada por la Municipalidad.

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

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

En los sectores no cubiertos por la red de drenaje municipal, las aguas pluviales y las aguas servidas deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas, pozos o campos de absorción u otros sistemas diseñados para cubrir las necesidades del proyecto y cumpliendo con las leyes que le aplican. En todo caso, queda terminantemente prohibido bajo pena de sanción, verter aguas servidas o pluviales a la vía pública y a los lechos de los ríos sin previo tratamiento que garantice la no contaminación y los posibles riesgos por alterar las condiciones naturales de los mismos, aun cuando crucen la propiedad del interesado.

**Artículo 14. Parqueos.** Toda construcción debe contemplar como mínimo un parqueo interior, para evitar que los vehículos se estacionen en la calle. En caso de edificaciones comerciales o

industriales, deben hacerse cuantos parqueos internos sean necesarios para evitar que los visitantes o trabajadores se estacionen en la calle.

El Concejo Municipal podrá autorizar, en casos excepcionales, que las construcciones pequeñas o que tengan un espacio reducido, no cuenten con un parqueo interior.

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

Toda solicitud de aprobación de proyecto de urbanización, deberá adjuntar una copia digital compatible para su adhesión en los sistemas informáticos de la Municipalidad, y dos copias en físico que incluyan planos topográficos, distribución de calles y lotes, ser vicios públicos (redes de agua potable, alcantarillado, drenaje sanitario y pluvial, electricidad, planta de tratamiento, teléfonos previstos, espacios verdes, áreas recreativas, y otras contenidas en el artículo 142 y 147 del Código Municipal) y demás requisitos establecidos en normas municipales y leyes aplicables, los cuales deben estar firmados por los profesionales responsables.

## **CAPÍTULO II TASA MUNICIPAL**

**Artículo 16. Tasa municipal.** La Municipalidad está obligada a ejercer el control de toda urbanización, construcción, ampliación, reparación, modificación, cambio de uso, o demolición de edificaciones. Por la prestación de este servicio, que incluye la inspección municipal, se cobrará una tasa sobre el valor de la construcción según lo siguiente (puede hacer referencia al plan de tasas):

De Q 0.00	a	Q100,000.00	la tasa será de x%
De Q 100,000.01	a	Q300,000.00	la tasa será de x%
De Q 300,000.01	a	Q1,000,000.00	la tasa será de x%
De Q1,000,000.01		en adelante	la tasa será de x%

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

## **TÍTULO III INFRACCIONES Y DISPOSICIONES FINALES**

### **CAPÍTULO I INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Artículo 17. Infracciones.** Además de lo dispuesto en otros artículos del presente reglamento, se sancionará por las siguientes infracciones:

- a) Iniciar cualquier construcción sin obtener previamente la licencia de construcción.
- b) Construir fuera de alineación.
- c) Negar el ingreso a una obra a los supervisores nombrados por la Municipalidad.
- d) No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados.
- e) No acatar la orden de suspensión de trabajos cuando ésta haya sido emitida por irregularidades observadas en los mismos.

- f) No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas.
- g) Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en este reglamento.
- h) Cualquier acción que a juicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros.
- i) Cualquier otra violación al presente reglamento y demás leyes o reglamentos que regulen los distintos aspectos relacionados con la construcción.

**Artículo 18. Sanciones.** Salvo los casos que tienen una sanción específica contemplada en el presente reglamento y el plan de tasas, las sanciones a las violaciones del presente reglamento serán aplicadas por el Juzgado de Asuntos Municipales, según los parámetros establecidos por el artículo 151 del Código Municipal.

**Artículo 19. Suspensión de construcciones.** Las construcciones serán suspendidas, con fundamento en el artículo 151 del Código Municipal, por el Juzgado de Asuntos Municipales por los siguientes motivos:

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

## **CAPÍTULO II DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 20. Pago de daños.** Toda solicitud de licencia de construcción, lleva implícita la obligación de pagar los gastos que se originen por daños que se causen a las aceras, pavimentos, postes y cableado, calles, desagües, alumbrado eléctrico, teléfonos, entre otros.

**Artículo 21. Sometimiento a resoluciones municipales.** El propietario de la construcción se sujetará en todo, a las condiciones determinadas en la licencia y a las ordenanzas municipales.

**Artículo 22. Inspecciones.** La Municipalidad debe inspeccionar periódicamente durante la ejecución de cualquier obra, con el objeto de cerciorarse que se cuenta con licencia de construcción y que se está cumpliendo con la licencia autorizada y los planos presentados. Las inspecciones deben hacerse en horas hábiles y debe presentarse la identificación del inspector, como empleado municipal.

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

**Artículo 23. Casos no previstos.** Los casos no previstos en el presente reglamento serán resueltos por el Concejo Municipal con la asesoría técnica y jurídica necesaria.

**Artículo 24. Vigencia.** El presente reglamento entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.