



Municipalidad de San Juan Cotzal

Teléfono: 5383-8287
munisanjuancotzal.gob.gt

EL INFRASCRITO SECRETARIO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN COTZAL, DEPARTAMENTO DE QUICHÉ,

CERTIFICA: Tener a la vista el libro de Actas de Sesiones Extraordinarias del Concejo Municipal, autorizado por la Contraloría General de Cuentas, con identificación DCEQ-1,084, donde aparece el acta número 09-2,019 de fecha seis de abril del año dos mil diecinueve; que en su punto conducente dice: -----

"TERCERO: El Honorable Concejo Municipal del Municipio de Cotzal, Departamento de Quiché:

CONSIDERANDO:

Que, por mandato constitucional, los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas, que entre otras funciones les compete atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios y emitir las ordenanzas y reglamentos de su municipio, cumplirlos y hacerlos cumplir.

CONSIDERANDO:

Que es obligación de la Municipalidad, velar por el estricto cumplimiento de las leyes, reglamentos y normas para el desarrollo urbano y la construcción en la jurisdicción territorial de este Municipio, en tal sentido le corresponde ordenar la autorización e inspección de la construcción de obras públicas y privadas en todas sus manifestaciones y etapas, así como la fijación de tasas por este concepto.

CONSIDERANDO:

Que se hace necesario impulsar el ordenamiento territorial del Municipio, con un nuevo instrumento que incorpore a la normativa vigente las características físicas y geográficas del territorio de acuerdo con las técnicas modernas del Urbanismo, de la Arquitectura y la Ingeniería, con el objeto de regular el desarrollo urbano tomando en cuenta la seguridad de las personas, la protección y conservación del medio ambiente, que incluye zanjones, ríos y cuencas, regular el movimiento de tierras y evitar el crecimiento desordenado del área urbana.

POR TANTO:

Con fundamento en lo considerado y lo que para el efecto preceptúan los artículos 60, 61, 253, 254, 255 y 260 de la Constitución Política de la República de Guatemala; los artículos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 22, 23, 33, 35, 37, 40, 42, 68, 72, 100, 101, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 155, 165 del Código Municipal Decreto número 12-2002 del Congreso de la República y sus reformas; 6 de la Ley Preliminar de Urbanismo, Decreto Presidencial 583; Acuerdo número 02-2014 de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres de Origen Natural o Provocado, Normas de Reducción de Desastres números dos NRD-2 y tres NRD-3, Normas Mínimas de Seguridad en Edificaciones e Instalaciones de Uso Público.

ACUERDA:

Emitir el **Reglamento de Construcción del Municipio de San Juan Cotzal, del Departamento de Quiché**

Capítulo I Disposiciones Generales

Artículo 1 **Ámbito de aplicación.** El presente reglamento es de interés social y observancia general para el Municipio de San Juan Cotzal, del Departamento de Quiché y es aplicable a:

1. Autoridades, funcionarios y personal municipal, en el cumplimiento de competencias, funciones y atribuciones propias al cargo y relacionadas con estas actividades;
2. Las personas individuales y/o jurídicas, en calidad de propietario, poseedor, profesional de ingeniería, arquitectura, bachilleres en construcción o constructores, maestros de obra y albañiles que estén interesados en diseñar, construir y/o modificar inmuebles en cualquiera de sus manifestaciones en el Municipio.

Artículo 2 **Objeto.** Este reglamento norma todas las actividades de excavación, nivelación, ampliación, modificación, reparación, demolición, diseño y construcción de edificaciones públicas o privadas destinadas a vivienda familiar, comercio, industria, lotificaciones, urbanizaciones residenciales, condominios;



Además, cisternas, montajes de estructuras metálicas para señales de transmisión, tendidos de tuberías, líneas de conducción de señales, energía, gases, otros fluidos y cualesquiera, además de otros trabajos que modifiquen el ambiente del inmueble y/o las vías públicas, que se ejecuten dentro del ámbito territorial del Municipio de San Juan Cotzal.

Artículo 3 Organización administrativa municipal. La dirección de las actividades establecidas en este Reglamento corresponde a la Municipalidad de San Juan Cotzal, por lo que, asignará fondos económicos en la medida de sus posibilidades y buscará otras formas lícitas de conseguirlos para adecuar e implementar la unidad o unidades administrativas, equipo y útiles en general para ejecutar el proceso de aplicación y cumplimiento en los diferentes aspectos contemplados en el mismo, de acuerdo con la planificación vigente; sin embargo, independientemente de cuál sea la organización administrativa, los responsables de la gestión son:

1. Alcalde y Concejo Municipal en Comisiones de: Servicios, infraestructura, ordenamiento territorial, urbanismo y vivienda; Salud y asistencia social; Fomento Económico, Turismo, Ambiente y Recursos Naturales, Educación y las demás del Concejo Municipal vinculadas al tema, para ejercer supervisión, control y evaluación de planes, programas, proyectos y otras acciones;
2. Dirección Municipal de Planificación (DMP), encargada de la planificación y supervisión de obras;
3. Unidad de Infraestructura;
4. Administración Financiera Integrada Municipal (DAFIM), encargada de la recepción y administración de fondos que por este concepto se generen;
5. Oficina Municipal de Agua y Saneamiento (OMAS), encargada de la administración, mantenimiento y operación de los sistemas de agua potable, drenaje y residuos sólidos urbanos;
6. Oficina Forestal Municipal, encargada de brindar asistencia técnica para el manejo integrado de cuenca, en coordinación con DMP, OMAS y dependencias relacionadas;
7. Dirección Municipal de la Mujer (DMM), encargada de brindar asistencia técnica e involucrar a mujeres y jóvenes en el proceso de participación ciudadana para tomar parte en las decisiones de desarrollo integral del Municipio, especialmente las relacionadas con planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial, gestión para la reducción de riesgos y adaptación al cambio climático;
8. Juzgado de Asuntos Municipales a cargo de velar por el cumplimiento de este reglamento municipal, y disposiciones legales vigentes en el país;
9. Las que en el futuro se creen por las necesidades del servicio.

Artículo 4 Atribuciones generales. Son atribuciones de la Dirección Municipal de Planificación relacionadas al presente reglamento, las siguientes:

1. Vigilar que se cumpla con lo establecido en el presente reglamento, Código Municipal, Decreto Número 68-86 Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, Acuerdo Número 02-2014 de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (Conred), normas recomendadas por la Asociación Guatemalteca de Ingeniería Estructural y Sísmica (AGIES), reglamentos del MICIVI y demás normas legales vigentes;
2. Diseñar, administrar, operar las actividades y procedimientos (herramientas, formatos, boletas, formularios, otros), que se deriven de la normativa establecida en el Reglamento, basada en la priorización de acciones, Plan de Ordenamiento Territorial y planificación operativa anual, convenida con las dependencias municipales que intervienen en estos procesos. En el área rural, la aplicación se hará progresivamente, de acuerdo con el desarrollo y necesidades del municipio;
3. Diseñar y mantener actualizada la base de datos del Registro de Constructores, maestros de obras y albañiles;
4. Difundir y socializar a los involucrados, las disposiciones de este reglamento, a través de instructivos, formatos, guías, manuales y otras formas de compartir el conocimiento, incorporando prácticas sociales de gestión y gobernanza relacionadas con el tema, así como normas de derecho consuetudinario e indígena en las comunidades del Municipio, para los efectos de aplicación y cumplimiento;
5. Establecer y mantener actualizado un sistema de información de acceso público, en coordinación con los entes rectores, necesario para la toma de decisiones, formulación de la planificación de obras y otros;
6. Coordinar acciones con entes rectores: SECONRED, MARN, CIV, MEM, MSPA, MCD, organizaciones no gubernamentales, asociaciones, comités y otras existentes en el municipio a través del Consejo Municipal de Desarrollo (COMUDE), para implementar y desarrollar planes, programas y proyectos de manejo y conservación de suelo, agua y bosque, que tomen en cuenta medidas de gestión para la reducción de riesgos y de adaptación al cambio climático, encaminadas a cumplir con la seguridad de las personas y sus bienes, los bienes y servicios naturales y ambiente;



Municipalidad de San Juan Cotzal

Teléfono: 5383-8287
munisanjuancotzal.gob.gt

7. Aplicar el régimen de sanciones a través del Juzgado de Asuntos Municipales, a quienes incurran en faltas o infracciones a este Reglamento, que se detallan en el Capítulo VI;
8. Proponer modificaciones a las tasas establecidas en el presente reglamento;
9. Brindar asistencia técnica al Concejo Municipal y Juzgado de Asuntos Municipales en la resolución de conflictos;
10. Las demás que le confieren este Reglamento y otras disposiciones aplicables para alcanzar el cumplimiento de los objetivos propuestos.

Capítulo II Clasificación de edificaciones

Artículo 5 Edificaciones. Para los efectos del presente reglamento, las edificaciones pueden ser para uso o destino privado (particular) y público, clasificándose de la siguiente manera:

Vivienda unifamiliar y multifamiliar (residenciales, condominios, otros);

1. Comerciales y Centro comerciales;
2. Uso mixto (dos usos simultáneos, ej. Vivienda y comercio);
3. Industriales de todo tipo;
4. Agropecuarias;
5. Uso recreativo.

Se denominan de uso público, las edificaciones en donde se reúne con regularidad un número considerable de personas, tales como escuelas, hospitales, asilos, fábricas, salas de espectáculos en general, parques, salones, etc.

Capítulo III De las Licencias de Construcción

Artículo 6 Licencia de Construcción. Para realizar y ejecutar las actividades indicadas en el Artículo 2 y en edificaciones con carácter provisional o temporal, deberá obtenerse previamente la licencia de construcción autorizada por el Concejo Municipal del Municipio de San Juan Cotzal, pagando el importe de la tasa correspondiente cuyo valor establece este Reglamento y cualquier exoneración o rebaja en el cobro de la misma corresponde única y exclusivamente al Concejo Municipal.

Artículo 7 Exención. Quedan exentas de licencia de construcción:

1. Viviendas de una sola planta destinadas a habitación de familia de escasos recursos, debidamente comprobado por un estudio socioeconómico realizado por la DMP, con un área máxima de 100 m² dependiendo del sistema constructivo;
2. Restauración de acabados de repellos o cernidos;
3. Restauración de cielos prefabricados, los trabajos de pintura en general;
4. Tabicación de áreas de oficinas, colocación de puertas, ventanas, closet o cualquier otro tipo de trabajo de orden menor que no afecte la estructura o el aspecto físico de la construcción;
5. Todas las obras que ejecute la Municipalidad por administración.

Artículo 8 Plazo. La licencia de construcción se extenderá por el tiempo necesario de acuerdo con las características de la obra, prorrogable hasta ocho meses más, con un pago del 50% del valor inicial y solo aplica para el seguimiento de los trabajos declarados en la solicitud y que fueron aprobados.

Artículo 9 No autorización. La Municipalidad de San Juan Cotzal queda facultada para NO AUTORIZAR una construcción cuando su localización perjudique el sector donde se ubique, según el ordenamiento territorial del municipio o ponga en riesgo la seguridad de las personas de acuerdo a una investigación que realizará la DMP a través de su personal técnico, un síndico que delegue el Concejo Municipal y el profesional encargado de la planificación, tomando en cuenta los siguientes criterios: ubicación, características del suelo (pendiente, textura y estructura), zonas declaradas de alto riesgo.

Si existe discrepancia se puede recurrir a un peritaje externo, integrado por profesional de Ingeniería Civil o Arquitectura, quien tomará como base las normas vigentes y presentará un informe firmado, sellado, timbrado. El o los profesionales signatarios serán los responsables directos. El interesado pagará los honorarios.

Artículo 10 Requisitos. La persona individual o jurídica propietaria o poseedora de bien inmueble, ingeniero, arquitecto, constructor o maestro de obras responsable por la planificación y/o ejecución



Municipalidad de San Juan Cotzal

Teléfono: 5383-8287
munisanjuancotzal.gob.gt

de la obra, ampliación, remodelación, demolición, movimiento de tierras y/o construcción nueva, deberá solicitar licencia cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Solicitud por escrito con datos de identificación personal del interesado y del inmueble, firmado por el propietario;
2. Formulario que la Municipalidad facilitará, en el que se haga constar BAJO DECLARACIÓN JURADA que el solicitante es propietario o poseedor del bien inmueble donde se realizará la construcción;
3. Fotocopia del documento personal de identificación del (interesado) propietario o poseedor del inmueble;
4. En caso de ser persona jurídica, fotocopia legalizada de la escritura constitutiva de sociedad o patente de comercio y acta notarial de nombramiento del representante legal;
5. Solvencia municipal actualizada, en donde conste que está conectado a los servicios públicos municipales de agua y saneamiento, caso contrario, solicitarlos.
6. Boleto de ornato del propietario o poseedor del inmueble o representante legal (en caso de persona jurídica) y del constructor o maestro de obras, correspondiente al año en el cual se haga la solicitud de licencia;
7. Constancia original de colegiado activo del constructor, en caso de ser procedente;
8. Declarar bajo juramento de ley, el destino o uso que tendrá la obra y el costo;
9. Constancia de nomenclatura municipal si fuere procedente;
10. Presentar dos juegos de copias de los planos obligatorios mínimos debidamente firmadas por el propietario y planificador de la obra quien además deberá firmar, timbrar y sellarlos, además de copia digital de los mismos, para las construcciones mayores a 100 metros cuadrados.
11. Presentar copia del presupuesto integrado por renglones de trabajo.
12. Otros necesarios de acuerdo al tipo de obra o disposiciones legales vigentes, a requerimientos de la Municipalidad.

Artículo 11 Otros requisitos. Cuando la obra es de tipo multifamiliar, condominio, lotificación, urbanización residencial o está destinada a oficinas, bodegas, centros comerciales, industria, agropecuaria o de otro tipo similar, se le pedirá a los interesados, además, los siguientes requisitos:

1. Tomar en cuenta para el cálculo y diseño de la obra, el Acuerdo número 02-2014 de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres de Origen Natural o Provocado, Normas de Reducción de Desastres números dos NRD-2 y tres NRD-3, Normas Mínimas de Seguridad en Edificaciones e Instalaciones de Uso Público; Decreto n.68-86 C.R., normas recomendadas por la Asociación Guatemalteca de Ingeniería Estructural y Sísmica (AGIES), Especificaciones Técnicas recomendadas por ICAITI y demás normas legales vigentes;
2. Instrumento de evaluación ambiental que aplique según características de la obra, aprobado por la entidad especializada;
3. Memoria descriptiva del proyecto o planta de conjunto del proyecto;
4. Memoria de cálculo de instalaciones sanitarias y pluviales, instalación de agua potable, ubicación de pozos de aprovechamiento de agua limpia;
5. Planos descriptivos de la obra;
6. En caso de movimiento de tierras, se pedirá los datos completos del estudio topográfico, definición del polígono, curvas de nivel, cortes y rasantes, disposición final del material extraído;
7. En caso de tala de árboles se le pedirá al propietario la autorización del Instituto Nacional de Bosques o municipalidad en su caso;
8. Autorización de otras entidades gubernamentales exigida por leyes vigentes.

Artículo 12 Autorización. La Municipalidad deberá verificar el cumplimiento de requisitos de toda solicitud y notificar al interesado de cualquier faltante en la papelería respectiva en un plazo de cinco días hábiles. En caso no concuerde la información presentada con el juego de planos, la DMP a través de la Unidad de Infraestructura notificará al interesado para que realice los cambios pertinentes.

Artículo 13 Seguimiento. Los trámites de licencias de construcción a los cuales no se les dé seguimiento durante el término de sesenta días a partir de la fecha de ingreso a la Municipalidad, quedarán suspendidos, debiendo enviarse el expediente al archivo municipal. Los interesados deberán iniciar el trámite de nuevo si quieren continuar con el procedimiento.

Artículo 14 Inspección. Previo a la autorización de la licencia de construcción, el Alcalde Municipal enviará a la DMP la solicitud respectiva y una vez recibida, se realizará la inspección por el Director de esta Dirección y/o su representante y Síndico Municipal para constatar en el lugar, que el límite exterior de la propiedad se ajusta con la alineación municipal según los planos de ordenamiento territorial del Municipio, las leyes, reglamentos y las estipulaciones del Código Municipal.



Municipalidad de San Juan Cotzal

Teléfono: 5383-8287
munisanjuancotzal.gob.gt

Artículo 15 Otorgamiento de licencia. Una vez completos los requisitos y efectuado el pago de la tasa correspondiente, se otorgará la licencia firmada por el Alcalde, Sindico y Director de Planificación, dentro del plazo de ocho días hábiles.

Artículo 16 Responsabilidad. Los trabajos de obra física se iniciarán al entregar al propietario la licencia de construcción debidamente autorizada, siendo el propietario y constructor los totalmente responsables de la calidad de la obra.

Artículo 17 Aviso. El propietario dará aviso cuando el constructor, maestro de obras, ingeniero, arquitecto, dé por finalizado su compromiso como constructor de la obra, notificando a la Municipalidad, quien será el nuevo encargado, de lo contrario se aplicará la sanción respectiva.

Artículo 18 Lugar Visible. Al tener la licencia de construcción autorizada, el constructor está obligado a colocar en un lugar visible, la resolución, distintivo o calcomanía que se entrega en el momento de emitida la autorización, la cual contiene los datos siguientes:

1. Nombre del propietario;
2. Dirección del inmueble;
3. Número de licencia autorizada;
4. Periodo inicial y final de vigencia de la licencia de construcción.

En caso de extravío de dicha resolución, distintivo o calcomanía, deberá colocar un rótulo de tamaño apropiado a la vista, en la parte frontal de la construcción con el número de licencia autorizada. Así mismo deberán permanecer obligatoriamente en la obra a disposición del supervisor municipal, la licencia de construcción y los planos autorizados para la inspección correspondiente.

Artículo 19 Ampliaciones. Cualquier ampliación que se desee efectuar a la obra autorizada o inclusión de estructuras que no se especificaron anteriormente (Construcción de niveles adicionales, siempre y cuando esté capacitado para soportar otros niveles, para seguridad de los ocupantes), el propietario deberá presentar solicitud de ampliación con las modificaciones estructurales firmadas por él y el constructor (albañil), para estudio y aprobación del Concejo Municipal de San Juan Cotzal.

Artículo 20 Derecho de inspección. La Municipalidad se reserva el derecho de inspeccionar la fiel ejecución de cada obra de acuerdo con la licencia autorizada, revisando planos y el cumplimiento de las especificaciones técnicas

Artículo 21 Supervisiones. Todas aquellas personas individuales o jurídicas, a quienes se les haya autorizado licencia de construcción, quedan obligadas a permitir el ingreso en horas hábiles, a los inspectores, supervisores o síndicos municipales debidamente identificados, a quienes deberán prestar toda la colaboración necesaria para el desempeño de sus funciones.

Capítulo IV Devolución de Licencias de Construcción

Artículo 22 Inspección final. Al estar concluida la obra, el propietario deberá devolver la licencia de construcción y el Alcalde Municipal ordenará la inspección final en un plazo no mayor de quince días hábiles, con el objeto de verificar los trabajos efectuados y que los mismos estén de acuerdo a los planos si hubiesen sido requeridos, la licencia autorizada y al presente reglamento.

Capítulo V Licencias para Urbanización

Artículo 23 Urbanizaciones. Toda persona individual o jurídica propietaria o poseedora que desee efectuar operaciones de dividir una o varias fincas, con el fin de formar otras áreas menores que excedan de cinco fracciones de terreno con destino a lotificar o construir urbanizaciones residenciales para vivienda u otro fin, deberán solicitar autorización a la Municipalidad de San Juan Cotzal.

Artículo 24 Venta de Fracciones. Cumplidos los trámites para llevar a cabo la urbanización y autorizada la licencia, el lotificador hasta entonces podrá poner en venta los lotes de terreno.

Artículo 25 Áreas de uso común. Las áreas de caminamiento vehicular y peatonal son de uso común y debe tener como mínimo siete metros de ancho.

Capítulo VI Normas Mínimas Urbanísticas



Municipalidad de San Juan Cotzal

Teléfono: 5383-8287
munisanjuancotzal.gob.gt

Artículo 26 Alineaciones. Se considera como alineación municipal, el límite entre la propiedad privada y los límites municipales como: banquetas, bordillos, calles, parques y todas las áreas destinadas para uso público.

Artículo 27 Anchura permisible. Para los efectos de este reglamento se entiende como anchura permisible el ancho mínimo que ocupa la calle.

Artículo 28 Obligación municipal. Es obligación de la municipalidad, fijar la alineación, el límite de la fachada, rasantes de calles, avenidas, plazas, parques, la anchura permisibles y áreas de uso público dentro del municipio de San Juan Cotzal.

Artículo 29 Banqueta. Todo propietario debe dejar libre una acera (banqueta) de 80 centímetros a 1.00 metro, con la altura autorizada por la municipalidad.

Artículo 30 Cumplimiento. Toda construcción, ampliación o reparación de una edificación deberá cumplir con lo establecido a la alineación municipal, línea de fachada.

En los casos donde la alineación coincida con la línea de fachada, sólo se permitirá, la construcción de voladizos y cenefas decorativas que no exceda una longitud de cincuenta centímetros, las construcciones que se hagan fuera de alineación municipal, serán demolidas a costa del propietario, así como trabajos de limpieza.

Artículo 31 Salientes. En los casos donde la alineación coincida con la línea de fachada, sólo se permitirá, la construcción de voladizos y cenefas decorativas que no exceda una longitud de cincuenta centímetros. En ningún caso se autorizará la construcción de balcones o salientes que sean mayores a la dimensión indicada anteriormente, para uso o circulación de personas.

Artículo 32 Área de retiro. En las construcciones dentro de las cuales se contemple un área de jardín o parqueo, se podrá dejar una estructura de protección perimetral entre la banqueta y jardín sobre la alineación municipal. En el caso de construcciones tipo comercial se permitirá que se deje una reja metálica para protección de dos metros veinte centímetros de altura frente a la fachada del comercio o edificio.

Artículo 33 Cercas de protección. Es obligatorio que el ejecutor coloque frente a la construcción, cercas de materiales resistentes y desmontables que sirvan de protección a los peatones para evitar posibles accidentes que puedan originarse por los trabajos que se ejecutan, los cuales deben quedar sobre el cincuenta por ciento del área de banqueta y dos metros cincuenta centímetros de altura mínima.

Artículo 34 Obligación. El constructor y/o el propietario están obligados a reparar los daños causados a los bordillos, aceras, tapaderas de cajas de acometida de agua o cualquier elemento que pudiese sufrir daño por entrada de materiales o cualquier otro motivo.

Artículo 35 Materiales de construcción en la vía pública. El constructor y el propietario quedarán sujetos a las siguientes disposiciones:

1. Los materiales serán descargados o cargados en el frente de la construcción y tendrán que ser removidos en el término de cuarenta y ocho horas de haber sido descargados, previa autorización correspondiente;
2. No se permitirá ocupar más de un cuarto del ancho de la pista de rodada vehicular;
3. Deberá dejar libre la banqueta en un cincuenta por ciento, para el paso peatonal;
4. Se deberá tener sumo cuidado y colocar protectores en el caso de tener reposaderas, tragantes o cualquier otra instalación de drenajes a colector municipal, para no saturarlos de materiales de construcción;
5. Los materiales de desperdicio que procedan de la construcción, tales como ripio, tierra o basura, deben removerse a diario para evitar acumulación dentro de la obra o fuera de ella, el responsable del retiro de dichos materiales será el propietario o el constructor.

Capítulo VII Construcciones Peligrosas e Inseguras

Artículo 36 Estado de la construcción. El propietario está obligado a mantener en buen estado la construcción, para garantizar la seguridad, la vida y los bienes de las personas que la habiten, de los terceros y del vecindario. Todo vecino podrá solicitar a la municipalidad, la inspección de los inmuebles que se consideren de alto riesgo o con algún desperfecto, Riviera de los ríos, lugares arenosos, lugar aproximado a laderas, a la orilla de barrancos y otros.



Municipalidad de San Juan Cotzal

Teléfono: 5383-8287
munisanjuancotzal.gob.gt

Artículo 37 Construcciones peligrosas. Para que una construcción se considere como peligrosa o de alto riesgo, se debe tomar en cuenta que:

1. Las estructuras presenten deformidades y/o grietas que la hagan inestable.
2. El soporte de la estructura sobrepase lo establecido para el uso que fue destinada;
3. Los materiales de la construcción se encuentren en un estado de deterioro tal que la hagan vulnerable a incendio y/o sismos;
4. Las áreas de ingreso y salida en locales de uso público, sean insuficientes.
5. La construcción se encuentre en desuso, abandono o descuido.

Artículo 38 Alto riesgo. El Concejo Municipal al conocer o recibir denuncia de construcciones de alto riesgo y/o que requieran de reparaciones urgentes, podrá dictaminar previa presentación de informe elaborado por la DMP a través del personal técnico, si dicha construcción representa peligro para la vida humana y eximir temporalmente al propietario de los requisitos establecidos en el presente reglamento, extendiéndose una licencia provisional inmediatamente y fijándose el plazo necesario para el cumplimiento de los requisitos.

Artículo 39 Notificación. En caso de no acudir a la inspección, la DMP o el Alcalde notificará al propietario por escrito o cualquier otro medio legal, indicándosele que la construcción es peligrosa o de alto riesgo y por tal motivo se emitirá la orden para ser desocupada de inmediato y en esta se determinará el trabajo a realizar (demolición, reparación o cualquier otra medida necesaria), indicándole el plazo en el cual la debe llevar a cabo, así como instalar rótulos en la construcción, prohibiendo la entrada por ser de alto riesgo, peligrosa e insegura.

Capítulo VIII Normas Mínimas de Diseño

Artículo 40 Iluminación y ventilación. Los ambientes que se construyan preferiblemente pueden tener el área adecuada para la iluminación y ventilación natural hacia un espacio abierto, como: patios, área de jardines o espacios que dan a las calles, ventanas, block de vidrio (traga luz).

Artículo 41 Colindancias. Las ventanas no deben estar dirigidas hacia los colindantes, de conformidad con el artículo 257 del Código Civil. El constructor o el propietario está obligado a corregir la ubicación de todas las ventanas que la municipalidad considere no cumplen con el mandato legal. De no cumplir con esta disposición, se sancionará de acuerdo a este reglamento, por medio del Juzgado de Asuntos Municipales.

Artículo 42 Gradadas. El ancho permisible de las gradadas para viviendas será de noventa y cinco centímetros (de ancho útil o libre), con una huella minia de treinta centímetros.

En construcciones tipo bodega o edificios, el ancho mínimo de las gradadas deberá ser de un metro veinticinco centímetros (de ancho útil o libre).

Artículo 43 Gradadas de emergencia. Las construcciones de uso público deberán contemplar además un área específica para módulo de gradadas de emergencia.

Artículo 44 Pasamanos. La altura de los pasamanos para los casos anteriores deberá ser de 1.00 metro como altura mínima, en cualquier material que se construyan.

Artículo 45 Servicios de agua potable. Toda construcción deberá dejar un circuito cerrado de plomería cuyo diámetro máximo permitido para la acometida es de media pulgada.

Artículo 46 Industrias. En caso de instalaciones especiales de tipo industrial, deberá presentar a la municipalidad la memoria de cálculo de la instalación hidráulica y sanitaria.

Artículo 47 Cisternas. Las construcciones donde se utilice agua de pozo o de nacimiento deberán construir una cisterna para su consumo interno. No se permitirá la interconexión con tuberías municipales.

En el caso de que la cisterna se abastezca de la red municipal deberá cumplir con los requisitos preceptuados en el reglamento de agua.

Artículo 48 Drenajes. Las construcciones deben estar conectadas a la red de drenaje y alcantarillado municipal.

Capítulo IX Normas Mínimas de Supervisión



Municipalidad de San Juan Cotzal

Teléfono: 5383-8287
munisanjuancotzal.gob.gt

Artículo 49 Supervisores. Queda a cargo de la unidad de infraestructura de la DMP, la supervisión de las construcciones tanto en el área urbana como rural, quienes deberán emitir dictamen razonado técnicamente según lo estipula el Código Municipal.

Artículo 50 Aspectos a tomar en cuenta en la supervisión. Dependiendo de la etapa en que se encuentre la obra, para la supervisión se debe tomar en cuenta que:

1. La obra cuente con licencia de construcción y se encuentre en un lugar visible;
2. La alineación está de acuerdo con la que estableció la Municipalidad;

El propietario deberá asegurarse que el constructor le entregue una obra de calidad.

Artículo 51 Notificación. El representante de la DMP en el momento de constatar que la construcción no está de acuerdo a los planos autorizados (alineación municipal), deberá notificar por escrito al propietario para que solicite una corrección, la cual se resolverá de acuerdo a este reglamento.

Artículo 52 Suspensión de la obra. Si el propietario o el constructor se negaren a llevar a cabo las correcciones indicadas por la municipalidad, se dará aviso de inmediato al Juzgado de Asuntos Municipales quien podrá suspender la obra y aplicar las sanciones correspondientes. Los trabajos en la obra no se podrán reanudar hasta que dicho Juzgado lo autorice, debiendo previamente obtener informe del Supervisor Municipal en el cual conste que se ha cumplido con las correcciones necesarias.

Capítulo X

Normas mínimas de construcción en adobe y sistema mixto

Artículo 53 En lo que a construcción de adobe se refiere, sólo se permitirá las de una sola planta (de un nivel).

Artículo 54 Las paredes de carga exteriores, tendrán como mínimo 45 centímetros de espesor y los interiores 30 centímetros.

Artículo 55 Ninguna pared de carga tendrá una altura mayor de ocho veces su ancho.

Artículo 56 Las paredes no tendrán longitudes libres mayores de 6 metros sin apoyo en paredes transversales.

Artículo 57 Los paños exteriores llevarán dinteles de concreto. Los dinteles que excedan 2.40 metros de luz libre serán soportados por columnas de concreto. El apoyo mínimo de los dinteles será de 20 centímetros.

Artículo 58 Es indispensable una viga de concreto 1: 2: 4, de coronación de 15 centímetros de grosor y de un ancho igual al de la pared, con hierros de un diámetro de 3/8" de refuerzo a razón de uno por cada 15 centímetros de grueso de pared o de madera (llave).

Capítulo XI

Aspectos Económicos y Financieros

Artículo 59 Tasa por servicios. Para la fijación de las tasas por servicios de construcción se establece un sistema escalonado diferenciado entre domiciliario, público comercial e industrial.

Artículo 60 Recibo 7B. La Dirección de la Administración Financiera Integrada Municipal "DAFIM" con autorización del Concejo Municipal emitirá los recibos 7B para el pago de dichos servicios.

Artículo 61 Presupuesto anual. Los ingresos generados por este servicio, se incluirán en el presupuesto municipal, aprobado con las formalidades que establecen el Código Municipal y legislación relacionada y serán destinados a cubrir los gastos de administración y operación, así como para financiar mejoras en el ornato, urbanización y servicios ambientales del municipio.

Artículo 62 Sistema tarifario estratificado. De conformidad con los estudios técnicos elaborados por la DMP, el Concejo Municipal establece el monto de las tasas para la prestación de los servicios de construcción, de acuerdo con la siguiente tabla de costos

1	Vivienda unifamiliar	Q25.00
	Vivienda de uso mixto	Q50.00
2	Comercial y otros cualquiera que fuere su objetivo	Q100.00
3	Centro Comercial e Industrial sobre el valor de la construcción.	0.50%



Municipalidad de San Juan Cotzal

Teléfono: 5383-8287
munisanjuancotzal.gob.gt

4	Por primera renovación, sobre el valor de la licencia original	50%
5	Por siguientes renovaciones, sobre el valor de la licencia original	25%

Artículo 63 Incumplimiento de pago. En caso de incumplimiento de pago, se estará a lo dispuesto en el Capítulo siguiente.

Capítulo XII Régimen de Infracciones y Sanciones

Artículo 64 Juzgado de Asuntos Municipales. El Juzgado de Asuntos Municipales, es la dependencia encargada de cumplir y hacer cumplir las disposiciones legales nacionales vigentes relacionadas con esta materia, así como las contenidas en el presente Reglamento y ordenanzas municipales emanadas del Concejo Municipal, para cuyo trámite y aplicación de este Régimen, seguirá el procedimiento establecido en el Título VIII del Código Municipal.

Artículo 65 Infracciones. Se considera infracción, el incumplimiento a las siguientes disposiciones establecidas en este Reglamento:

1. Incumplir con la aplicación, la falta de observancia del presente Reglamento, ya sea por parte de las autoridades, funcionarios o personal municipal;
2. Iniciar una obra sin obtener licencia de construcción municipal;
3. Seguir construyendo después de vencido el plazo de la licencia sin haber solicitado prórroga;
4. No poner a la vista en la construcción, la respectiva licencia;
5. Construir en área o sector no contemplado por el ordenamiento territorial del municipio o ponga en riesgo la seguridad de las personas;
6. Construir sin tomar en cuenta las normas mínimas urbanísticas establecidas;
7. Incumplir con las medidas de mitigación ordenadas en el Instrumento de evaluación ambiental aprobado por la entidad especializada, cuando amerite el caso;
8. Establecer urbanizaciones residenciales o lotificaciones sin haber llenado los requisitos indicados en este Reglamento;
9. Estar conectada la obra ilícitamente a los sistemas de agua potable y saneamiento;
10. Desobedecer la orden de desocupación o demolición de la obra y demás indicaciones por ser peligrosa o de alto riesgo, en el plazo establecido;
11. Incumplir con el pago de las tasas acordadas para las actividades relacionadas con este servicio;
12. Otras que signifiquen infracción a las presentes disposiciones.

Artículo 66 Sanciones. Las infracciones cometidas al presente Reglamento y ordenanzas municipales relacionadas, son acreedoras a las sanciones establecidas en el Código Municipal:

1. Amonestación verbal o escrita;
2. Multa;
3. Suspensión de la obra, hasta que cumpla con los requisitos indicados;
4. Cierre provisional de la obra;
5. Cancelación de la licencia o permiso;
6. Demolición total o parcial de la obra o construcción.

Artículo 67 Pago de multas. El pago de las multas impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales no exonera el requisito ineludible de la obtención de la licencia de construcción municipal, la que deberá hacerse efectiva dentro del perentorio plazo de veinte días hábiles al quedar firme la resolución de ese Juzgado.

Artículo 68 Demolición. La Municipalidad de San Juan Cotzal, si transcurriese el plazo otorgado para la demolición de obra, se reserva el derecho de ordenarla, siendo el propietario el responsable de cubrir los costos de la demolición y sustracción de ripio.

Capítulo XIII Disposiciones transitorias y finales

Artículo 69 Patrimonio Cultural. Toda construcción debe respetar, en todo caso, los monumentos y edificios de valor histórico y cultural de la población, tomando en cuenta el listado de obras consideradas como patrimonio cultural según el Instituto de Antropología e Historia de Guatemala (IDAEH), además los nacimientos de agua, áreas de tanques de captación y distribución, altares y ceremonias mayas, ríos, calles, puentes, ruinas mayas, entre otros.

Artículo 70 Autorización para edificaciones. Para edificar a la orilla de las carreteras, se necesita autorización escrita de la Municipalidad, la que denegará si la distancia medida del centro de vía a



Municipalidad de San Juan Cotzal

Teléfono: 5383-8287
munisanjuancotzal.gob.gt

rostro de la edificación es menor de 2 metros en carreteras de tercera categoría. La contravención a esta disposición da a lugar a demolición de la obra sin derecho a indemnización alguna.

Artículo 71 Nomenclatura. El Concejo Municipal deberá asignar fondos presupuestarios para que la Dirección de Planificación Municipal con el apoyo de entes especializados, diseñe e implemente de manera inmediata, la zonificación, sectorización y nomenclatura de viviendas del casco urbano, la cual facilitará el control para la prestación de los servicios públicos municipales relacionados.

Artículo 72 Apoyo. La DMP solicitará apoyo a las entidades especializadas para hacer eficiente el cumplimiento de las presentes disposiciones.


Artículo 73 Casos no contemplados. Los casos no contemplados en este Reglamento, serán resueltos por el Concejo Municipal, quien puede solicitar asesoría a entes especializados según sea la materia.

Artículo 74 Derogaciones. Se deroga cualquier disposición que se oponga al presente reglamento.

Artículo 75 Vigencia. Este reglamento entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial."

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

Y para los usos y efectos legales, extiendo, firmo y sello la presente certificación, en la población de San Juan Cotzal, departamento de Quiché, el ocho de marzo de dos mil veintitrés.


Juan Gómez Ramos
Secretario Municipal

Vo. Bo.


Francisco Alfonso Cobo Loarca
Alcalde Municipal en Funciones

