

## PUBLICACIONES VARIAS



### MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ EL IDOLO, DEPARTAMENTO DE SUCHITEPÉQUEZ

#### ACTA No. 12-2021 PUNTO CUARTO

El infrascrito Secretario Municipal de la Municipalidad de San José El Ídolo Municipio del Departamento de Suchitepéquez, C E R T I F I C A: Que para el efecto ha tenido a la vista el libro número 43 de sesiones de Concejo Municipal, en el que se encuentra el Acta No. 12-2021, de fecha: 03-03-2021 en la que entre otros aparece el punto que copiado literalmente dice así: "CUARTO: El honorable Concejo Municipal de San José el Ídolo

**CONSIDERANDO:**

Que de acuerdo al proceso de ordenamiento territorial que se lleva a cabo dentro del municipio de San José El Ídolo departamento de Suchitepéquez, surge la necesidad de mejorar el Ornato y controlar de manera técnica y legal cada una de las Actividades que se desarrollan dentro del mismo en cuanto al Urbanismo, Infraestructura y sistema de Construcciones y edificación en general.

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo doscientos cincuenta y tres (253), literal c) de La Constitución Política de la República, señala como función de la municipalidad, atender el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios.

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo veintidós (22) del Código Municipal indica que el Concejo Municipal podrá dividir el municipio en distintas formas de ordenamiento territorial internas, observando en todo caso, las normas de urbanismo y desarrollo urbano y rural, establecidas en el municipio, así como los principios de desconcentración y descentralización local.

**CONSIDERANDO:**

Que el decreto legislativo número catorce guión dos mil dos (14-2002), ley general de Descentralización y Desconcentración, en su artículo cuatro (4), indica como principios orientadores del proceso y de la política de descentralización del organismo Ejecutivo entre otras, la autonomía de los municipios, la eficiencia y eficacia en la prestación de los servicios públicos y la participación ciudadana.

**CONSIDERANDO:**

Que se hace necesario el ordenamiento territorial interno del municipio de San José El Ídolo, Suchitepéquez para acoplarse a las normas de urbanismo y desarrollo urbano y rural.

**POR TANTO:**

En uso de las facultades que le confieren el Artículo nueve (9), veintidós (22), treinta y cinco (35), cincuenta y dos (52) y cincuenta y tres (53), del Código Municipal, y los artículos doscientos cincuenta y tres (253) al doscientos cincuenta y siete (257) de la Constitución Política de la República de Guatemala, el Concejo Municipal de San José El Ídolo, Suchitepéquez por unanimidad de votos.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO  
DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE EL IDOLO,  
SUCHITEPEQUEZ

TITULO I.  
DISPOSICIONES GENERALES:

CAPÍTULO I.  
DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES.

## ARTICULO 1.

El presente reglamento tiene como objeto regular todas las actividades de excavación, nivelación, ampliación de edificaciones, modificación, reparación, reconstrucción, demolición de edificaciones, construcciones de edificaciones destinadas a vivienda familiar, al comercio y a la industria en todas sus manifestaciones, edificaciones, urbanizaciones residenciales, condominios. Instalación de antenas de transmisión de cualquier tipo, toda clase de construcción civil y líneas de conducción que se ejecuten dentro del ámbito territorial del municipio, así como establecer todas las especificaciones y determinaciones respecto a normas de diseño y construcción de edificaciones.

## ARTICULO 2.

Para los efectos de la correcta aplicación e interpretación del presente reglamento, se establecen las siguientes definiciones: a) **ALINEACIÓN MUNICIPAL:** 1) En el plano horizontal, se refiere a los límites de un predio independientemente del uso al que se le destine, con áreas de circulación de vehículos y peatonal conforme a la zona urbana en que se localice la edificación; 2) En el plano vertical, la alineación se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo a partir de la intersección con la superficie Horizontal del terreno; b) **ALTURA REGLAMENTARIA:** Toda altura requerida por la municipalidad, conforme a la zona urbana en que se localice la edificación; c) **ÁREA CONSTRUIDA:** Parte edificada dentro de los predios que se ubique en las áreas urbanizadas. En una edificación de más de un nivel, corresponde a la suma de áreas de cada nivel incluyendo las azoteas y áreas libres; d) **COLINDANCIAS:** Es la línea común que define el límite entre un lote y otro, o entre un lote y la vía pública; e) **CONDominio:** Dominio o propiedad de una o más casas pertenecientes en común a dos o más personas con áreas comunes en copropiedad, con una sola entrada y una sola salida, privilegiado de privacidad, totalmente circulado con muros; f) **CONSTRUCTOR:** La persona responsable de la ejecución de los trabajos que se definan en la solicitud de licencia de construcción; g) **EDIFICACIÓN PERMANENTE:** Es la edificación que ha sido planificada conforme a normas y técnicas constructivas; h) **EDIFICACION PRIVADA:** Cuando el propietario y el usuario son particulares; i) **EDIFICACION PÚBLICA:** Cuando el propietario es el Organismo Ejecutivo, Judicial o Legislativo y sus dependencias o entidades autónomas o descentralizadas; j) **EDIFICACION TEMPORAL E INFORMAL:** Cuando se realiza provisionalmente o que por el sistema de construcción puede ser fácilmente desmontable; k) **ESTACIONAMIENTO:** Es el espacio público o privado, destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores; l) **IMPACTO AMBIENTAL:** Grado de contaminación, atmosférica, auditiva, visual o de otra índole; m) **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la relación existente entre el área construida y el área del predio incluyendo azoteas, patios y jardines. n) **INTERÉS SOCIAL:** Son todos aquellos proyectos que se realicen dentro del municipio de a través de organizaciones internacionales, entidades no lucrativas e instituciones públicas o estatales en beneficio del municipio. ñ) **INSPECTOR MUNICIPAL:** Es la persona encargada de comprobar que las obras autorizadas se ejecuten de conformidad con los planos aprobados, se cumpla con los requerimientos del presente reglamento y demás ordenanzas y disposiciones municipales. o) **LÍNEA DE FACHADA:** Consiste en el límite al que una edificación puede llegar exteriormente hacia las áreas de vía pública; considerándose como la proyección de un plano vertical que se extiende hacia arriba o hacia debajo de la intersección con la superficie. r) **PARCELAMIENTO URBANO:** es la división de una o varias fincas, con el fin de formar otras áreas menores. Se consideran Parcelamiento para los efectos de este Reglamento, todo fraccionamiento de terreno en cinco lotes o con apertura de nuevas calles. Tal operación debe ajustarse a las leyes y reglamentos de urbanismo y a los planos reguladores que esta municipalidad tenga o ponga en vigencia de conformidad con la autonomía de su régimen. s) **PLANIFICADOR:** Son los Ingenieros, Arquitectos, técnicos en dibujo de construcción según sea el caso, responsables de la planificación y no de la ejecución de la obra. t) **PROPIETARIO:** Es la persona individual o jurídica a cuyo nombre está la finca a urbanizar, o a cuyo nombre se halle declarada la posesión de la finca a urbanizar, en la cual se llevará a cabo la construcción, excavación, nivelación, ampliación, modificación, reparación, reconstrucción o demoliciones de edificaciones. Siendo este el responsable ante la Municipalidad de San José el Ídolo, departamento de Suchitepéquez por la ejecución de la obra, u) **RASANTE:** Nivel o cota superior que permite el alineamiento del eje central de una vía.

## CAPITULO II.

## ARTICULO 3.

Para los efectos del presente reglamento las edificaciones se clasifican de la siguiente manera: a) Por su uso o destino: 1. Construcciones para vivienda, pueden ser unifamiliares y multifamiliares. 2. Construcciones comerciales. 3. Construcciones industriales de todo tipo. 4. Construcciones agropecuarias; b). Por su localización: 1. Residenciales. 2. Franjas industriales. 3. Franjas comerciales. 4. Urbanas 5. Rústicas. 6. Otras. c). Por su duración: 1. Permanentes. 2. Provisionales.

## ARTICULO 4.

La dirección municipal de planificación enviará al personal capacitado a que verifique el límite exterior de la propiedad hacia las áreas municipales, que cumplan con la alineación municipal y se ajuste de acuerdo a los planos de ordenamiento territorial del municipio, a las leyes, reglamentos y a las estipulaciones del Código Municipal.

## ARTICULO 5.

En la solicitud autorización de licencia de construcción, se deberá consignar con toda claridad el tiempo de duración de ejecución de la obra.

## ARTICULO 6.

El solicitante debe consignar el uso y destino de la obra, debiendo velar por su estricto cumplimiento; caso contrario será sancionado de conformidad con el Código Municipal y el presente reglamento. La municipalidad de San José El Ídolo queda facultada para NO APROBAR una construcción cuando su localización perjudique el sector donde se ubique, de acuerdo al ordenamiento territorial del municipio.

## ARTICULO 7.

El procedimiento para el otorgamiento de las autorizaciones de construcción queda sujeto a los aspectos que la municipalidad de San José El Ídolo facilitará los requisitos que deben cumplir las solicitudes de autorización; a) La municipalidad a través de la dirección municipal de planificación 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, después de presentado el expediente. b) Una vez completos los requisitos de una solicitud, la municipalidad de San José El Ídolo, a través de la dirección municipal de planificación otorgará la autorización de construcción dentro del plazo de veinte días hábiles siguientes:

## ARTICULO 8.

Cualquier modificación o cambio que se desee efectuar en la obra autorizada, el interesado deberá solicitarla por escrito a la dirección municipal de planificación de la municipalidad de San José El Ídolo, para su estudio y aprobación.

## ARTICULO 9.

La municipalidad de San José El Ídolo, se reserva el derecho de inspeccionar la fiel ejecución de cada obra de acuerdo con los planos y especificaciones.

## ARTICULO 10.

Las entidades religiosas y las entidades estatales o gubernamentales, debidamente constituidas en el país deberán hacer el mismo trámite para dicha autorización.

## ARTICULO 11.

Al tener la autorización para la construcción, el constructor está obligado a colocar en un lugar visible, la resolución en una manita vinílica con un mínimo de 1mt x 1mt, el cual contiene los datos siguientes; número de licencia, fecha de los trabajos y fecha de término de estos.

## ARTICULO 12.

Los planos autorizados por la municipalidad de San José El Ídolo deberán permanecer en la obra y presentarse al momento de la visita de seguimiento y cumplimiento.

**ARTICULO 13.**

Cualquier construcción que se ejecute sin contar con la autorización respectiva o que no se ajuste a la planificación y normativas del presente reglamento, quedará sujeta a la suspensión de los trabajos por medio del Juzgado de Asuntos Municipales. La municipalidad de San José El Ídolo se reserva el derecho de ordenar la demolición de trabajos que contravengan este reglamento, siendo el propietario de la obra el responsable de cubrir los costos de la demolición y sustracción de ripio a los botaderos asignados en el área. Si transcurriese el plazo otorgado para la demolición y el propietario no cumple con la orden del Juzgado de Asuntos Municipales, se le impondrán las sanciones y las multas respectivas al caso establecidas en el Art. 68 de este reglamento, pudiéndose ordenar a la dirección municipal de planificación que se lleve a cabo la demolición a costa del propietario de la obra. COLOCAR MONTO DE LA MULTA

**ARTICULO 14.**

El pago de las multas impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales deberá hacerse efectiva dentro del perentorio plazo de quince días hábiles de quedar firme la resolución de ese juzgado, de no hacerse se solicitará por la vía legal correspondiente.

**ARTICULO 15.**

El propietario, ingeniero, arquitecto, constructor o maestro de obras responsable por la planificación y/o ejecución de la obra, ampliación, remodelación, demolición, movimiento de tierras y/o construcción nueva, deberá llenar la o las solicitudes correspondientes para cualquiera de los tipos de construcción y deberá presentar los requisitos que este reglamento indica. Queda establecido que, al otorgar la autorización, el propietario de la obra puede iniciar los trabajos en obra física, de lo contrario estará infringiendo este reglamento y se hará acreedor a las sanciones y las multas establecidas en el Art. 68 de este reglamento.

**ARTICULO 16.**

Para el trámite de obtención de la autorización respectiva por la municipalidad de San José El Ídolo, el interesado deberá presentar solicitud y cumplir con los requisitos siguientes:

- a) Solicitud firmada por el propietario y técnico en dibujo de construcción en caso de construcciones de hasta ciento cincuenta metros cuadrados, ingeniero civil o arquitecto debidamente sellado, firmado y timbrado en caso de construcciones mayores a ciento cincuenta metros cuadrados;
- b) Certificación del Segundo Registro de la Propiedad con la cual se acredite la propiedad sobre el inmueble en donde se realizarán los trabajos, la cual debe de ser reciente o hasta seis meses calendario, o copia simple legalizada de los derechos posesorios, o fotocopia simple del documento que ampare la propiedad o posesión del inmueble sobre el cual se solicita la autorización;
- c) Fotocopia simple del documento personal de identificación (DPI) del propietario del inmueble o representante legal;
- d) En caso de ser persona jurídica, fotocopia legalizada de la escritura constitutiva de sociedad y acta notarial de nombramiento del representante legal o patente de comercio;
- e) Solvencia municipal;
- f) Fotocopia simple del recibo de pago del arbitrio del boleto de ornato del propietario 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;
- g) Constancia original de colegiado activo del profesional, para construcciones mayores a ciento cincuenta metros cuadrados;
- h) Declarar bajo juramento de ley, el destino o uso que tendrá la obra;
- i) Declarar bajo juramento de ley, el costo real de la obra presentando un presupuesto detallado de la misma;
- j) Constancia de nomenclatura municipal;
- k) Presentar dos juegos de copias de los planos de la obra, debidamente firmadas por el propietario y planificador de la obra;
- l) Constancia o recibo de pago del IUSI;
- m) Título de Agua (compra de paja de agua y drenajes)
- n) Resolución de la Unidad de Gestión Ambiental UGAM, Dependiendo del giro de la construcción se solicitarán otros estudios.
- o) Resolución del Jefe o Encargado de la Comisión Municipal para la Reducción de Desastres COMRED Declaraciones Juradas NRD1, NRD3

**ARTICULO 17.**

La solicitud de nomenclatura municipal se hará ante la dirección municipal de planificación, debiendo presentar la fotocopia del documento personal de identificación (DPI), fotocopia del documento que acredite la propiedad y su respectiva solvencia Municipal, la cual se cancelara en Tesorería Municipal, de conformidad con el Plan de Tasas Municipal.

La dirección municipal de planificación autorizará la nomenclatura municipal en un plazo de quince días hábiles, y no se autorizará ningún servicio público si el inmueble no tiene su respectiva nomenclatura municipal.

**ARTICULO 18.**

Cuando la obra es de tipo multifamiliar, condominio, bodegas, centros comerciales, industria química, agropecuaria o de otro tipo similar de mil metros cuadrados o más, se le pedirá a los propietarios los siguientes requisitos: a) estudio de impacto ambiental, resolución aprobada por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales; b) memoria descriptiva del proyecto o planta de conjunto del proyecto; c) Memoria de cálculo de instalaciones sanitarias y pluviales, instalación de agua potable, ubicación de pozos de aprovechamiento de agua limpia, d) en caso de movimiento de tierras, se pedirá los datos completos del estudio topográfico, definición del polígono, curvas de nivel, cortes y rasantes; e) En caso de tala de árboles se le pedirá al propietario la autorización del Instituto Nacional de Bosques o de la municipalidad en su caso.

**ARTICULO 19.**

Todas aquellas personas individuales o jurídicas, a quienes se les haya otorgado la autorización de construcción, quedan obligadas a permitir el ingreso en horas hábiles, a los inspectores y supervisores municipales (debidamente identificados) a quienes deberán prestar toda la colaboración necesaria.

**ARTICULO 20.**

En caso de construcciones de alto riesgo o de reparaciones urgentes, la dirección municipal de planificación está facultada para dictaminar si dicha construcción representa peligro para la vida humana y pedir al Concejo Municipal que exima temporalmente al propietario de los requisitos establecidos en el presente reglamento, extendiéndose una autorización provisional inmediatamente y fijándose el plazo necesario para el cumplimiento de los requisitos.

**ARTICULO 21.**

El propietario y el constructor son directamente responsables que la obra se realice de acuerdo a los planos autorizados y a todos los requerimientos que establece el Reglamento de construcción.

**ARTICULO 22.**

En casos en donde el constructor incluya estructuras que no se especifican dentro de los planos autorizados, deberá presentar a la dirección municipal de planificación nuevos planos con las modificaciones estructurales firmadas por el constructor, técnico en dibujo de construcción, maestro de obras o ingeniero colegiado y por el propietario de la obra.

**ARTICULO 23.**

En ningún caso se permitirá la construcción de balcones o cualquier tipo de salientes, fuera de la alineación municipal, que dificulte la libre locomoción de las personas.

**ARTICULO 24.**

Toda construcción que se realice o se haya realizado fuera de la alineación municipal, se considera usurpación a la vía pública; quedando el propietario obligado a demoler la parte construida dentro de la vía del camino, calle, avenida, u otra vía de acceso, en el plazo que fije el Concejo Municipal, sin perjuicio de las sanciones correspondientes que determinan el reglamento.

**ARTICULO 25.**

Si la dirección municipal de planificación estima que los diseños estructurales no están de acuerdo a lo especificado en los planos. El trámite de la autorización de construcción quedará en suspenso en tanto se cumpla con el requisito, de presentar la memoria de cálculo estructural, firmada, sellada y timbrada por profesional.

**ARTICULO 26.**  
El constructor, maestro obras, ingeniero, arquitecto o práctico de la construcción que dé cumplimiento a la autorización otorgada por la municipalidad de planificación, deberá notificar por escrito a la dirección municipal de planificación, el compromiso como constructor de la obra, deberá notificar por escrito a la dirección municipal de planificación, de lo contrario seguirá siendo considerado como el responsable de la obra.

**ARTICULO 27.**  
El Juzgado de Asuntos Municipales podrá suspender en forma temporal o definitiva las construcciones, si éstas no cumplen los requerimientos del reglamento. La dirección municipal de planificación deberá indicar por escrito las correcciones necesarias.

**ARTICULO 28.**  
Las solicitudes de autorización para construcciones a las que no se les dé seguimiento por la parte interesada durante el término de treinta días hábiles a partir de la fecha de ingreso a la dirección municipal de planificación, quedará suspendido el procedimiento, debiendo enviarse el expediente al archivo municipal. Y los interesados deberán iniciar el trámite de nuevo si quieren continuar con el procedimiento.

**ARTICULO 29.**  
En el caso de que se venza el plazo de la licencia para la realización de la construcción, y dichos trabajos no se han terminado, los interesados podrán pedir por escrito una prórroga de tiempo dirigida a la dirección municipal de planificación, la cual se calculará de acuerdo a los parámetros establecidos en la tabla respectiva de cálculo de la obra, según sea el caso. La misma se cancelará en base al Plan de Tasas Municipal.

**ARTICULO 30.**  
La municipalidad a través de la Dirección de Planificación Municipal, está obligada a ejercer el control, monitoreo de toda construcción, modificación, demolición, circulación, urbanización, ya sean privadas o públicas y demás actividades establecidas en el presente reglamento, para la cual realizará los procedimientos establecidos dentro del mismo; así como, la verificación del pago de acuerdo a lo establecido en el Plan de Tasas Municipal.

**ARTICULO 31.**  
En los casos de construcción de las torres de telefonía, instalación de antenas de servicio de comunicaciones de telefonía celular u otras similares, tendrá un costo establecido en el Plan de Tasas Municipal.

#### CAPÍTULO III.

**ARTICULO 32.**  
Finalizada la ejecución de la obra autorizada, el profesional constructor de la misma queda obligado a dar aviso a la municipalidad, dentro de los quince días hábiles siguientes a la conclusión de esta.

**ARTICULO 33.**  
Concluido el plazo establecido en el artículo anterior y en un plazo no mayor de quince días hábiles, se hará una inspección a la obra con el objeto de verificar los trabajos efectuados y que los mismos estén de acuerdo a los planos autorizados y al presente reglamento. De encontrarse todo en orden, la municipalidad emitirá el permiso de ocupación de la edificación.

#### CAPÍTULO IV.

**ARTICULO 34.**  
Los proyectos de interés social, que se hacen a través de organizaciones internacionales, entidades no lucrativas, instituciones públicas o estatales deben presentar a la dirección municipal de planificación, la información completa y la planificación del proyecto a desarrollar.

### TÍTULO II. AUTORIZACIONES MUNICIPALES.

#### CAPÍTULO I. AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIÓN.

**ARTICULO 35.**  
Toda persona individual o jurídica que directa o indirectamente se dedique con ánimo de lucro a efectuar operaciones de dividir una o varias fincas, con el fin de formar otras áreas menores que excedan de cinco fracciones de terreno, deberán solicitar autorización a la municipalidad de San José El Ídolo.

**ARTICULO 36.**  
Toda solicitud para proyecto de urbanización deberá cumplir con los siguientes requisitos: a) Presentar solicitud de autorización de urbanización ante la dirección municipal de planificación dirigida al señor Alcalde Municipal, indicando sus nombres y apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio, domicilio, lugar para recibir notificaciones y citaciones, números telefónicos, debiendo expresar claramente el objetivo de la solicitud; b) En caso de ser persona jurídica, fotocopia legalizada de la escritura constitutiva y acta notarial de nombramiento del representante legal y patente de comercio; c) Fotocopia simple legalizada de la escritura de compraventa o de declaración derechos posesorios si no fuese un bien registrado, en caso de serlo, certificación reciente extendida por el Segundo Registro de la Propiedad de la o las fincas que se van a lotificar. En caso de que una lotificación se desarrolle en dos o más fincas, estas deberán unificarse; d) Las personas individuales o jurídicas deberán garantizar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleva el proyecto de urbanización hasta su terminación, a favor de la municipalidad de San José El Ídolo, a través de fianza otorgada por cualquiera de las compañías afianzadoras autorizadas para operar en el país, por un monto equivalente al avalúo del costo del proyecto, efectuado por esta municipalidad; e) Solvencia Municipal; f) Constancia de nomenclatura Municipal; g) Boletos de ornatos del propietario o representante legal y del ejecutor, correspondiente al año en el cual se haga la solicitud; h) Constancia original de colegiado activo del Ingeniero o Arquitecto responsable de la obra; i) Estudio de Evaluación de impacto ambiental, Resolución Favorable del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales; j) Que los sistemas de abastecimiento de agua potable y de drenajes de aguas residuales y pluviales sean evaluados y aprobados; k) Memoria descriptiva del proyecto; l) Presentar dos copias de los siguientes planos firmados por el ingeniero o Arquitecto colegiado activo, según el contenido de los mismos, adhiriéndose a ellas los timbres de ingeniería o arquitectura respectivos: De localización del proyecto en relación a la cabecera municipal de San José El Ídolo, con marcación de las vías de acceso, generales de lotes, calles, áreas verdes, deportivas, escolares, forestales y de servicio (parques, terminal de transporte, centro de salud), de distribución de agua potable; de localización y descripción del pozo, bomba y tanque de agua potable; de drenajes sanitarios y planta de tratamiento y de la red de energía eléctrica.

**ARTICULO 37.**  
Una vez cumplidos los requisitos para llevar a cabo la urbanización, el lotificador deberá solicitar a la municipalidad la autorización para la venta de fracciones de terreno, debiendo comprobarse antes de autorizarla: a) Que las obras de urbanización que figuren en los planos aprobados al concederse la autorización para el parcelamiento, se han realizado o por lo menos se han ejecutado los trabajos de introducción de energía eléctrica, agua potable, drenajes para cada lote, previamente de las calles y demás requisitos contenidos en el artículo quinto (5) de la Ley de Parcelamientos Urbanos.

#### CAPÍTULO II. REQUISITOS PARA AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIOS.

**ARTICULO 38.**  
Además de los requisitos exigidos en los títulos I y II del presente reglamento en lo que fuere aplicable; los condominios deberán cumplir con lo siguiente: Escritura constitutiva de condominio debidamente inscrito en el Segundo Registro de la propiedad; Garantizar el privilegio de la privacidad de los condóminos. Garantizar que los servicios públicos y las áreas comunes, es obligación de todos los condominios su constitución y su mantenimiento y el condominio contará con solo una entrada y una sola salida.

**ARTICULO 39.**  
Las áreas de uso común serán propiedad de todos los condominios, siendo estas: áreas del diez por ciento (10%) del área total, área deportiva el cinco por ciento (5%) del área de lotes, área de reforestación el diez por ciento (10%) del área total y el área social al tres por ciento (3%) del total del área.

### TÍTULO III. DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS Y REGULACION DEL DEPARTAMENTO.

#### CAPÍTULO I.

## INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN.

### ARTICULO 40.

La dirección municipal de planificación tiene dentro de sus obligaciones la inspección constante y estricta supervisión para que no se lleven a cabo construcciones sin la autorización correspondiente en la jurisdicción municipal de San José El Ídolo. Para ello podrá auxiliarse de la oficina de servicios públicos municipales.

### ARTICULO 41.

El inspector de la dirección municipal de planificación en el momento de constatar que la construcción no está de acuerdo a los planos autorizados deberá hacer un reporte para que el constructor rectifique y solicite una corrección, la cual se resolverá de acuerdo a este reglamento. El constructor o el propietario quedan obligados a prestar los planos modificados; en caso el constructor o propietario no estuviera de acuerdo con las correcciones que proponga la dirección municipal de planificación, deberá acudir al Concejo Municipal para que resuelva el caso.

### ARTICULO 42.

Si el propietario o el constructor se negaran a llevar a cabo las correcciones que se estiman necesarias por la dirección municipal de planificación del o de las áreas dentro de la construcción, 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 el Juzgado de Asuntos Municipales lo autorice debiendo previamente obtener informe de la dirección municipal de planificación en el cual conste que se han cumplido con las correcciones necesarias.

## CAPITULO II. INSPECCIÓN FINAL Y PERMISO DE OCUPACIÓN

### ARTICULO 43.

Al término de una construcción el propietario o constructor, está obligado a dar aviso a la dirección municipal de planificación, el cual al momento de recibir dicho aviso programará la inspección final, debiendo efectuarla el encargado de la dirección municipal de planificación. Si al momento de la inspección se determina que no cumplió con las indicaciones en los planos autorizados, el inspector solicitará a los interesados, que cumplan con las correcciones que se le soliciten, en caso de que todo se encuentre en orden el Concejo Municipal les autorizará el permiso de ocupación de la construcción.

### ARTICULO 44.

Los permisos de ocupación se darán exclusivamente para darle a la construcción el uso o destino para lo cual fue solicitado, quedando prohibido ocupar el inmueble dando otro uso. De ser así, el Juzgado de Asuntos Municipales, podrá imponer las sanciones y las multas correspondientes.

### ARTICULO 45.

En casos especiales y siempre y cuando la naturaleza de la obra lo permita, el alcalde municipal, tiene la facultad de autorizar permisos de ocupación de una parte de la obra concluida, mientras se sigue el proceso de construcción en el resto.

## CAPITULO III. NORMAS MINIMAS DE SUPERVISIÓN.

### ARTICULO 46.

Para la efectiva labor del inspector y/o supervisor se deben tomar en cuenta las siguientes especificaciones dependiendo de la etapa en que se encuentra la obra: a) Verificar la alineación que se estableció en la dirección municipal de planificación; b) que los trabajos preliminares, en caso del trazo, estén de acuerdo a los ejes de los planos, así mismo las zanjas que tengan las profundidades de acuerdo a lo planificado; c) Dentro de la fase de armado de cimientos, verificar que los refuerzos sean los adecuados y los indicados al proyecto autorizado; de igual forma determinar que los levantados de las paredes estén conformadas a nivel y a plomo de acuerdo a los planos que el paralelado esté con todos los elementos necesarios y que los entarimados y las formaleas de vigas de soporte principal estén armados de la forma adecuada y que el término de la armadura total de las terrazas o losas estén las instalaciones ya colocadas. d) Inspeccionar que todos los acabados sean de buena calidad y de acuerdo a las especificaciones de los planos. e) las instalaciones especiales como sistemas, pozos de absorción, fosas sépticas, pozos de captación de agua deben de verificar que se encuentran en el lugar correcto dentro del proyecto

## CAPITULO IV. CONSTRUCCIONES PELIGROSAS E INSEGURAS.

### ARTICULO 47.

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 habitan, de los terceros o del vecindario. Todo vecino podrá solicitar por escrito o de forma verbal a la dirección municipal de planificación, la inspección de los inmuebles que se consideren de alto riesgo o con algún desperfecto.

### ARTICULO 48.

La dirección municipal de planificación al recibir las denuncias de las construcciones de alto riesgo determinará y programará la inspección que el caso amerite. Y se tomaran las medidas que sean necesarias a efecto de determinar los lineamientos a seguir para la resolución del problema.

### ARTICULO 49.

Se entiende como construcciones peligrosas o de alto riesgo, las siguientes: a) Que las estructuras no estén de acuerdo a lo establecido para el uso que fue destinada; b) Que sea vulnerable a incendio; c) Que las condiciones de los techos, ya sea de losa o artesonados de madera o metal, se encuentren en muy malas condiciones; d) En caso de locales de uso público, que las áreas de ingreso y salida sean insuficientes; e)

Que se encuentren en desuso, por abandono o descuido, f) construcción en zonas de alto riesgo.

### ARTICULO 50.

Cuando la dirección municipal de planificación determine a través de una inspección en coordinación y acompañamiento del delegado de CONRED O COMRED, que una construcción es un riesgo, se 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 dará la orden para ser desocupada de inmediato y determinar si es necesario la demolición, reparación o cualquier otra medida necesaria.

### ARTICULO 51.

La dirección municipal de planificación al determinar cuáles son las medidas necesarias a seguir se las hará saber al propietario, indicándole el plazo en el cual las debe llevar a cabo, siendo la totalidad de las costas a cuenta del propietario del inmueble.

### ARTICULO 52.

La dirección municipal de planificación ordenará que se instalen rótulos en la construcción, señalando que es construcción de alto riesgo y se prohíbe la entrada por ser PELIGROSA E INSEGURA.

## TITULO IV. DISPOSICIONES URBANÍSTICAS, NORMAS MÍNIMAS.

### CAPÍTULO I. ALINEACIONES.

### ARTICULO 53.

Se entiende 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. La alineación municipal se considera un plano vertical indefinido hacia arriba y hacia abajo, a partir de la intersección con la superficie del terreno.

### ARTICULO 54.

La alineación se entiende como los metros lineales con que cuenta la fachada del inmueble según las medidas y colindancias inscritas en el Registro de la Propiedad. En caso de inmuebles de esquina se tomarán tanto el dato de calle como de avenida, en casos especiales, se determinará bajo el concepto de las áreas que colindan hacia los límites de uso público.

**ARTICULO 55.**

Para los efectos de este reglamento se entiende como gabarito permisible, el perfil límite o el espacio aéreo hasta el cual es permitido construir.

**ARTICULO 56.**

Es obligación de la dirección municipal de planificación, fijar la alineación, el límite de la fachada, los ochavos, rasantes de calles, avenidas, plazas, parques, los gabaritos permisibles y áreas de uso público dentro del municipio de San José El Ídolo.

**ARTICULO 57.**

Todo propietario o constructor debe dejar libre una acera de 100 centímetros como mínimo y con una altura reglamentaria de 15 centímetros.

**ARTICULO 58.**

La dirección municipal de planificación hará el estudio y elaborará los planos de cada zona por sectores residenciales, comerciales, industriales o recreativos, para establecer la alineación municipal y el límite de la fachada correspondiente a cada zona o sector según sea el caso, el cual será aprobado por el Concejo Municipal de San José El Ídolo. El objeto de estas medidas es establecer las áreas de jardines, estacionamiento de vehículos, movimientos de carga, evacuación de edificios, ampliaciones futuras de calles y avenidas para los proyectos viales dentro de la zona o sector y las instalaciones de colectores de drenajes o cualquier otra instalación que sea necesaria.

**ARTICULO 59.**

Toda construcción, ampliación o reparación de una edificación deberá cumplir con lo establecido a la alineación municipal, línea de fachada y ochavo, no se permitirá construcciones fuera de la alineación y de la línea de fachada, sólo en casos muy especiales que la dirección municipal de planificación o el Concejo Municipal de San José El Ídolo, autoricen.

**ARTICULO 60.**

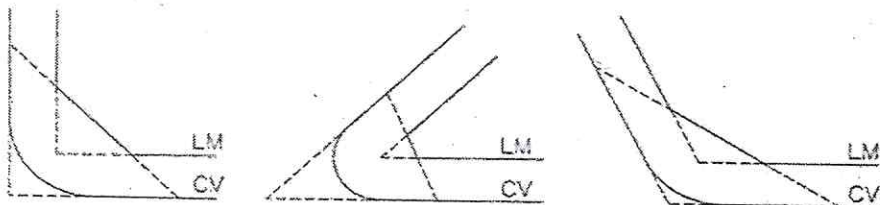
En los casos donde dentro de la zona o sector la alineación coincida con la línea de fachada, no se permitirá la construcción de segundo nivel o sus siguientes niveles que salgan sobre la alineación municipal, sólo se permitirá, la construcción de voladizos y cenefas decorativa que no exceda una longitud de noventa centímetros.

**ARTICULO 61.**

En ningún caso se autorizará la construcción de balcones o salientes, que sean de uso o circulación de personas, que estén fuera de la alineación municipal, se autorizará solo en casos y en sectores donde lo considere el Concejo Municipal de San José El Ídolo.

**ARTICULO 62.**

Las construcciones de esquina deberán dejar obligatoriamente un ochavo con un radio de un metro, al no cumplir con dicha norma se le aplicará la sanción correspondiente.



**ARTICULO 63.**

Las construcciones que se hagan fuera de alineación municipal deberán ser demolidas y dejar el área de la vía pública libre en su totalidad. Toda demolición, así como trabajos de limpieza correrán por cuenta del propietario de la construcción.

Cuando la alineación coincida con la línea de fachada no se permitirán salientes de la alineación Municipal, mayores de cero punto diez metros (10 centímetros), se exceptúan las marquesinas, de las cuales se permite una por edificación, siempre y cuando tenga un ancho máximo que lo separe de cero punto cincuenta metros (50 centímetros), de la línea exterior de la acera construida a una altura no menor de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts) ni mayor de tres metros (3.00. mts) sobre el nivel de acera, no permitiéndose en ningún caso marquesina o alero que viertan aguas pluviales sobre la acera o vía Pública ni construcciones sobre ella.

En todo caso se observarán las normas que regulan las construcciones a la orilla de la vía pública.

**CAPITULO II.  
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN LA VÍA PÚBLICA.**

**ARTICULO 64.**

El constructor y el propietario quedarán sujetos a las siguientes disposiciones: a) los materiales serán descargados o cargados en el frente de la construcción y tendrán que ser removidos en el término de veinticuatro horas de haber sido descargados, b) no se permitirá ocupar más de un cuarto del ancho de la pista de rodada vehicular; c) deberá dejar libre la banqueta en un 50%, para el paso peatonal; d) se deberá tener sumo cuidado y colocar protectores en el caso de tener repesaderas, tragantes o cualquier otra instalación de drenajes a colector municipal, para no saturarlos de materiales de construcción; e) todos los materiales de desperdicio que procedan de la construcción, como por ejemplo: ripio, tierra o basura, deben removerse a diario para evitar acumulación dentro de la obra o fuera de ella.

**ARTICULO 65.**

Los constructores o propietarios que contravengan el artículo anterior serán sancionados de conformidad con este reglamento, a través del Juzgado de Asuntos Municipales.

**TÍTULO V.  
FALTAS Y SANCIONES.**

**ARTICULO 66.**

Además de lo dispuesto expresamente en las ordenanzas, acuerdos y disposiciones municipales, serán sancionadas como faltas o infracciones administrativas las siguientes:

- a) iniciar cualquier trabajo en una obra sin obtener la autorización de construcción extendida por la municipalidad de San José El Ídolo;
- b) Construir fuera de la alineación municipal;
- c) no dar el aviso respectivo una vez se hayan concluido con los trabajos de construcción;
- d) negar el ingreso a una obra a los supervisores e inspectores nombrados por la municipalidad;
- e) no ejecutar la obra de acuerdo a los planos autorizados;
- f) no acatar la orden de suspensión de trabajos cuando ésta haya sido emitida por irregularidades observadas en los mismos;
- g) no acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas o cuando una obra nueva cause daño público, o que se trate de obra peligrosa para los habitantes y el público debiéndose proceder de conformidad con la ley de la materia;
- h) ocupar una edificación declarada como obra nueva peligrosa;
- i) ocupar o pretender ocupar una edificación dándole un uso o destino diferente al indicado en la solicitud de autorización;
- j) depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en este reglamento.

**ARTICULO 67.**

La falta de cumplimiento de lo establecido en el presente reglamento podrá ser sancionado de la manera siguiente: a) suspensión de trabajos en la obra hasta por tres meses; b) imposición de multas; c) orden de demolición parcial o total; d) prohibición de ocupación de la construcción, parcial o totalmente; f) reconstrucción de instalaciones y áreas municipales dañadas o a terceros, dentro del proceso de construcción bajo responsabilidad del ejecutor.

**ARTICULO 68.**

Las sanciones serán impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales, a través del procedimiento establecido en la ley y conforme los montos establecidos en el Plan de Tasas Municipal.

A toda persona que no cumpla con las sanciones emitidas, se iniciará un proceso en las instancias correspondientes, sujeto al pago de Costas Judiciales. Y la construcción queda suspendida hasta resolver su situación.

**ARTICULO 69.**

Si la infracción es cometida por el profesional de la Ingeniería o la arquitectura y reincide en las mismas, el Juzgado de Asuntos Municipales queda facultado para poner en conocimiento al colegio respectivo, las infracciones cometidas.

**ARTICULO 70.**

Las sanciones que generen multas a través del Juzgado de Asuntos Municipales deberán de hacerse efectivas en las cajas de la tesorería municipal en un plazo no mayor de 15 días hábiles después de haber quedado firme la resolución.

**ARTICULO 71.**

En caso de que la municipalidad tuviese que ejecutar algún trabajo que, por omisión o descuido del propietario o constructor, además del costo de los trabajos se aplicará una multa equivalente al cien por ciento del costo de los trabajos realizados.

**ARTICULO 72.**

Cuando en una construcción no se dispone de los servicios municipales de drenajes y agua, el solicitante incluirá en su planificación la disposición de los mismos y la dirección municipal de planificación hará una evaluación, emitiendo la autorización respectiva.

**ARTICULO 73.**

En los casos que se consideren de orden especial por no encontrarse expresamente contemplados dentro de este reglamento, se analizarán para su resolución de acuerdo con el criterio del Concejo Municipal de San José El Ídolo.

**TITULO VI  
DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES:**

**ARTICULO 74. LEYES SUPLETORIAS.**

En lo que no contrarié su naturaleza, son aplicables las disposiciones del Código Civil, Código Procesal Civil y Mercantil, Ley del Organismo Judicial, Código Municipal, Reglamentos, Acuerdos y disposiciones de la municipalidad de San José El Ídolo, departamento de Suchitepéquez.

**ARTICULO 75.**

Los casos no previstos en el presente reglamento serán resueltos por el Honorable Concejo Municipal de San José El Ídolo, departamento de Suchitepéquez.

**ARTICULO 76. Vigencia.**

El presente reglamento entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el diario oficial.

Artículo Transitorio I: Al estar en vigencia el presente Reglamento, los involucrados en este mismo, quedarán obligados a adoptar las medidas en un término que no exceda de quince (15) días, caso contrario, se impondrán las multas y sanciones respectivas. (Fs.) ilegible, Alfredo Oliva Lam, Alcalde Municipal. ilegible, Alejandro Ortiz Blanco Síndico 1°. ilegible, Julio Alberto Flores Solano Síndico 2°. ilegible. Rubén Alecio Pacheco Concejal Primero. ilegible, Rubén Rosario Lan Concejal 2°. ilegible, Lucrecia Maldonado González Concejal 3°. ilegible, Elmer Alejandro Mancio Granados Concejal 4°. ilegible Waldemar Ovalle Dubón Secretario Municipal. \_\_\_\_\_

Y para los efectos legales se extiende la presente en esta población a los dieciocho días del mes de marzo del año dos mil veintiuno.

  
Waldemar Ovalle Dubón  
Secretario Municipal



Vo. Bo.

  
Alfredo Oliva Lam  
Alcalde Municipal

