

MUNICIPALIDAD DE CASILLAS
Departamento de Santa Rosa, Guatemala, C. A.
ADMINISTRACIÓN Adrián Samayoa Palma 2016-2020

LA INFRASCRITA SECRETARIA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE CASILLAS DEPARTAMENTO DE SANTA ROSA.

CERTIFICA:

QUE TIENE A LA VISTA EL LIBRO DE ACTAS NUMERO CUARENTA Y NUEVE (49) DE SESIONES ORDINARIAS DEL CONCEJO MUNICIPAL EN LA QUE CONSTA EL ACTA NUMERO TREINTA Y TRES GUIÓN DOS MIL DIECISEIS (33-2016) DE FECHA VEINTICUATRO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS LA QUE COPIADA LITERALMENTE ESTABLECE:

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE CASILLAS, DEPARTAMENTO DE SANTA ROSA
CONSIDERANDO:

Que el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, 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; por lo que en el municipio de Casillas, Santa Rosa 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 de votos: Emitir el siguiente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN MUNICIPIO DE CASILLAS DEPARTAMENTO DE SANTA ROSA.

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.: Este Reglamento es aplicable a todas las actividades de excavación, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones que se lleven a cabo en el Municipio de Casillas, Departamento de Santa Rosa.

Artículo 2.: 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 la Dirección Municipal de Planificación en la parte técnica.

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

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.

Construcción para vivienda: Es la construcción destinada para la vivienda familiar.

Construcción para uso comercial: Es la construcción que se destina en forma parcial o total para fines comerciales o instalación de negocios.

Construcción de tipo industrial: Es la construcción que se destina para la producción e 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.

Ejecutor: Es aquella persona bajo cuya responsabilidad técnica o profesional se realiza la obra (ingeniero, arquitecto, técnico, maestro de obra, albañil u otros).

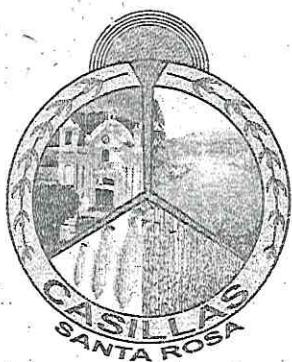
Para aquellos términos que no se encuentren definidos en el presente reglamento, se entenderá lo que al respecto establezca el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.

Artículo 4. Este Reglamento establece las normas municipales mínimas que en adelante deberán observarse en las edificaciones públicas y privadas.

Toda construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones de uso privado y público, quedan sujetas a las disposiciones del Reglamento, con el objeto de salvaguardar las vidas y salud de las personas, asegurar el buen uso y ocupación racional del terreno y las edificaciones y satisfacer las demandas urbanísticas modernas, mediante la regulación y control de los diseños y construcción de las edificaciones, lo cual se refiere expresamente a la alineación respectiva, altura de edificios, área de estacionamiento de vehículos, ancho de banquetas y disposiciones de los servicios de agua y drenajes.

Artículo 5. Es prohibido para cualquier persona o entidad, erigir, construir, ampliar, modificar, reparar y demoler cualquier edificación sin llenar los requisitos y estipulaciones del presente Reglamento. Los infractores de las presentes disposiciones serán sancionados de conformidad al mismo.

Artículo 6. La Dirección Municipal de Planificación coordinará y consolidará los diagnósticos, planes, programas y proyectos de desarrollo del municipio, así como dará cumplimiento a este Reglamento en cuanto a la parte técnica dando el avalúo definitivo. El Juzgado de Asuntos Municipales se encargará del cumplimiento



MUNICIPALIDAD DE CASILLAS

Departamento de Santa Rosa, Guatemala, C. A.

ADMINISTRACIÓN Adrián Samayoa Palma 2016-2020

de todos los requisitos a presentar, que se cumpla este reglamento en cada solicitud, aplicará las sanciones correspondientes de conformidad al Código Municipal y leyes afines a quienes infrinjan este Reglamento y de ser positiva la evaluación técnica de emitir la licencia de construcción.

DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Artículo 7. Corresponde con exclusividad a la Municipalidad, a través del Juzgado de Asuntos Municipales, la autorización de las licencias relacionadas con todo trabajo de construcción.

Artículo 8. Se exceptúan de la obtención de licencia de construcción, las obras de carácter ligero, consideradas así, las siguientes:

Remiendos y retoques.

Repellos en general.

Pintura en general y elementos decorativos.

Todo aquello que no afecte el aspecto exterior o la fachada, ni la distribución, el uso y los elementos estructurales de la edificación.

Artículo 9. Las solicitudes de licencias de construcción deberán llenar los siguientes requisitos: 9.1 La solicitud deberá presentarse en formularios proporcionados por el Juzgado de Asuntos Municipales y pagados en la Tesorería Municipal, con un valor de Q. 5.00.

9.2 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.

9.3 Fotocopia del Documento Personal de Identificación y del Boleto de Ornato del propietario de la construcción y del ejecutor de la obra.

9.4 Presentar el último recibo del Impuesto Único sobre Inmuebles.

9.5 Presentar solvencia municipal.

9.6 Al solicitar los servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica, deberá presentar la licencia de construcción.

9.7 Presentar dos copias de juegos de planos separadas, que de acuerdo con este Reglamento, deberán ser firmados por el Proyectista y el propietario del inmueble. Para construcciones con un valor mayor a ciento cincuenta mil quetzales (150,000.00) es necesario que los planos sean elaborados y firmados por un profesional de la construcción. Al ser autorizados, se devolverá un juego de planos a los interesados, los cuales deberán mantenerlos en la obra mientras se ejecuten los trabajos.

9.8 Presentar el presupuesto detallado de la obra a ejecutar.

9.9 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.

9.10 Carta de compromiso del interesado de reparar los daños ocasionados en los bienes públicos y privados como resultado de la construcción.

9.11 En el caso que la construcción tenga un valor menor a ciento cincuenta mil quetzales (150,000.00) presentar Declaración bajo juramento del valor de la construcción a realizar. En el caso de las demás construcciones se deberá adjuntar presupuesto de mano de obra, presupuesto de materiales y presupuesto global para su evaluación por los profesionales municipales.

Artículo 10. Toda solicitud de licencia de construcción que no lleve los requisitos indicados en el artículo anterior, será rechazada por el juzgado de asuntos municipales.

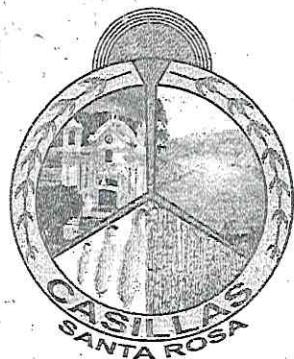
Artículo 11. Cuando la solicitud de licencia se refiera a una demolición, además de los requisitos indicados en el artículo 9, deberá indicarse el lugar donde se depositarán los desechos, para que la Municipalidad lo autorice. Los planos donde se indiquen las partes a demoler, deberán contar con una explicación del procedimiento a seguir, con el objeto de prevenir o evitar daños a terceros.

Artículo 12. Las personas a quienes se les otorgue la licencia de construcción, quedan obligadas a permitir en horas hábiles, el ingreso a la obra en ejecución, previa identificación, a los supervisores asignados por la Dirección Municipal de Planificación para velar por el cumplimiento de lo estipulado en este Reglamento, razón por la cual las copias de los planos deben mantenerse siempre en la obra.

Artículo 13. Al ser autorizada toda licencia de construcción, modificación, ampliación, reparación o demolición, existe la obligación conjunta del constructor y el propietario de reparar o pagar a la Municipalidad cualquier gasto que se origine por concepto de reparación de desperfectos en los servicios de infraestructura de la población, causado por trabajadores de la obra en ejecución, así como daños a terceros.

Artículo 14. Cuando la persona que actúa como constructor deje de fungir como tal en una obra, deberá notificarlo inmediatamente y por escrito a la Dirección Municipal de Planificación, de lo contrario, seguirá considerándose como el responsable en la ejecución de la obra.

Artículo 15. Cuálquier modificación o cambio en los planos originales, aprobados en el trámite de solicitud de licencia, deberá ser aprobado nuevamente por la Oficina Municipal de Planificación, antes que se ejecuten o cuando ésta lo considere necesario. En el caso de cambio significativo en un proyecto, los interesados deberán iniciar un nuevo trámite de solicitud de licencia. En caso de desacato, se procederá conforme a las sanciones establecidas en este Reglamento.



MUNICIPALIDAD DE CASILLAS

Departamento de Santa Rosa, Guatemala, C. A.

ADMINISTRACIÓN Adrián Samayoa Palma 2016-2020

Artículo 16. Toda licencia será concedida para un período determinado, este tiene relación con la ejecución de la obra. Una vez vencido el plazo, la licencia caducará automáticamente.

Artículo 17. Cuando caduque el plazo autorizado por la licencia y no se hayan concluido los trabajos de la obra, los interesados deberán solicitar por escrito, la ampliación de la misma, aplicándose el cobro de las tasas establecidas en este Reglamento.

Artículo 18. Para los efectos del presente Reglamento, se considera necesaria la siguiente clasificación de edificaciones:

Edificaciones categoría 1: Para vivienda

Edificaciones categoría 2: Para uso comercial.

Edificaciones categoría 3: Para uso industrial.

Edificaciones categoría 4: Entidades estatales y no lucrativas.

Artículo 19. Siempre que se trate de construir una nueva planta sobre otra ya existente, o de cualquier manera, alterar, modificar o reparar una edificación, la Dirección Municipal de Planificación, exigirá los planos originales del edificio y verificará las comprobaciones que juzgue conveniente, o negará el aval técnico y en consecuencia la licencia respectiva y en este último caso la obra no podrá llevarse a cabo.

Artículo 20. La Dirección Municipal de Planificación, comprobará si el terreno es apropiado para la construcción. No se autorizarán licencias para construir a orillas de barrancos o rellenos y otras áreas restringidas por la Municipalidad. La Dirección Municipal de Planificación rechazará aquellas solicitudes de licencias, cuyos planos no cumplan con la totalidad de los requisitos.

Artículo 21. Construcciones Inseguras o Peligrosas. El propietario de una edificación cualquiera está en la estricta obligación de mantenerla en perfecto estado, para garantizar la seguridad de las vidas y bienes de las personas que lo habiten o de terceros, así como la salud y tranquilidad del vecindario. Cualquier vecino podrá solicitar la intervención de la Dirección Municipal de Planificación, cuando considere que una edificación constituye un peligro por ruina o deterioro.

Artículo 22. La Dirección Municipal de Planificación ordenará la inspección de las edificaciones o parte de la misma de reciente o antigua construcción, que se presuman dañadas, inseguras o peligrosas. En caso de comprobarse el peligro se tomará inmediatamente las medidas que sean necesarias para que tales edificaciones dejen de ser un riesgo para la seguridad de bienes, la salud y la tranquilidad de las personas.

Artículo 23. Para los efectos de este Reglamento, se consideran edificaciones inseguras o peligrosas, todas aquellas que adolezcan de los siguientes servicios:

Que no sean estructuralmente estables para los fines a que se destinen incumpliendo las Normas de Seguridad Estructural -NSE- de la República de Guatemala.

Que constituyan riesgo de incendio.

Que no tengan rutas de evacuación suficientes y adecuadas.

Que constituyan riesgo para la salud.

Que por falta de mantenimiento hayan caído en desuso, abandono o desmantelamiento.

Cualquier otra razón que las haga peligrosas para la seguridad de vidas y bienes de las personas.

Artículo 24. Comprobada la inseguridad o peligro de una edificación, el Juzgado de Asuntos Municipales, por escrito y con aviso de recepción o por cualquier otro medio legal autorizado, hará la notificación al propietario determinando las medidas que deban tomarse y el plazo para realizarlas el cual se contará a partir de la fecha de la notificación.

Artículo 25. En caso que el propietario se negare o rehusare a cumplir la orden de reparar, rehabilitar, demoler o remover la edificación o las partes de la misma, declaradas inseguras, la Dirección Municipal de Planificación solicitará al Juez de Asuntos Municipales, aplicar la sanción respectiva.

DE LA SUPERVISIÓN MUNICIPAL

Artículo 26. Toda obra de excavación o demolición así como todo trabajo que se refiere al ornato y urbanización de, sus áreas de influencia y futuro crecimiento, son susceptible a supervisiones periódicas y constantes por parte de la Municipalidad, a través de la Dirección Municipal de Planificación, la que designará al personal idóneo, que se denominará Supervisor Municipal.

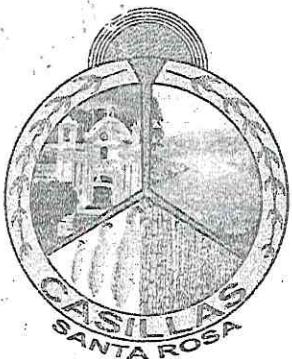
Artículo 27. El Supervisor Municipal, tendrá como función específica, comprobar que toda obra con licencia autorizada, así como los proyectos de urbanización, se ejecuten de acuerdo a los planos autorizados y los requerimientos dados en este Reglamento y demás ordenanzas municipales, por lo que el propietario y constructor deberán presentar toda la colaboración del caso al Supervisor designado.

Artículo 28. El Supervisor Municipal queda autorizado para emitir una orden de corrección cuando una obra no se esté ejecutando de acuerdo con los planos autorizados y las normas de este Reglamento, fijando un plazo razonable para el cumplimiento de dicha orden.

Artículo 29. En caso de que una orden de corrección requerida por el Supervisor Municipal no se cumpla en el plazo fijado y salvo razones plenamente justificadas por el constructor o propietario, el Supervisor deberá informar al Juzgado de Asuntos Municipales, para que éste intervenga a efecto que la orden se cumpla y, dado el caso, emitir una orden de suspensión de trabajo.

DISPOSICIONES URBANÍSTICAS Y DE ORNATO, DE ALINEACIÓN Y RASANTE.

Artículo 30. Únicamente la Municipalidad, por medio de la Dirección Municipal de Planificación o profesionales expertos en Urbanismo, pueden efectuar el ordenamiento urbano en todos sus aspectos, incluyendo la



MUNICIPALIDAD DE CASILLAS

Departamento de Santa Rosa, Guatemala, C. A.

ADMINISTRACIÓN Adrián Samayoa Palma 2016-2020

determinación de alineaciones, línea de fachada, gabaritos permisibles, ochavos y rasantes en toda el área peatonal y vehicular de uso privado o público que se encuentren en el Municipio de Casillas, Santa Rosa, sus áreas de influencia y futuro crecimiento. Al respecto, se procurará una adecuación en cuanto al uso de las edificaciones y la ocupación racional de los terrenos para satisfacer la demanda urbanística actual y futura.

Artículo 31. Para la autorización de proyectos de lotificación, parcelamiento o urbanización; deberá observarse lo que establece la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427, las normas que establece el Código Municipal, Decreto No. 12-2002 en su Artículo 142 y otras leyes relacionadas con esa actividad.

Artículo 32. La Municipalidad hará los estudios necesarios de modo que en las zonas urbanas del Municipio que así establecen dichos estudios, la línea de fachada deberá ser alejada de la alineación municipal, una distancia que será fijada por la Dirección Municipal de Planificación. El espacio así definido, servirá para proveer áreas de jardinería, estacionamiento de vehículo, evacuaciones de edificios públicos, ensanchamiento futuro de calles o avenidas y todo uso que la Municipalidad considere adecuado conforme al uso a que esté destinada la edificación y el sector en que se localice.

Artículo 33. En ningún caso, la edificación deberá salirse de la línea de fachada fijada por la Dirección Municipal de Planificación.

Artículo 34. Cuando la alineación coincide con la línea de fachada, no se permitirá salientes de la alineación municipal, se exceptúan las marquesinas, las cuales se permitirá sólo en la terraza del primer nivel, siempre y cuando tenga un ancho máximo que la separe 50 centímetros de la línea exterior de la acera y sea construida a una altura no menor de 3.00 metros sobre la banqueta, no permitiéndose en ningún caso que las marquesinas o aleros viertan agua pluvial sobre la acera o vía pública y sean utilizadas como balcones o áreas habitables.

Artículo 35. Las edificaciones cuya línea de fachada con la alineación municipal y demás esté ubicada en esquina, deberán ser construidas en ochavo o diagonal, libre en todos los niveles de la edificación, el que no podrá ser menor de 2.00 metros de radio.

Artículo 36. Para los efectos de este Reglamento se establece como gabarito permisible en calles y avenidas como indique el Plano Municipal de Gabaritos.

Artículo 37. Para los efectos de este Reglamento se establece un ancho mínimo de aceras en calles y avenidas de 1.10 metros. La Municipalidad podrá definir los anchos de aceras en cada zona sin disminuir el mínimo. Las aceras serán definidas por la altura del bordillo correspondiente, con una pendiente descendente del 1% desde el límite de la alineación de la propiedad hacia la calle, quedando terminantemente prohibido construir gradas de acceso sobre la acera que obstruyan el caminamiento peatonal.

Artículo 38. La altura del bordillo en las aceras será de un mínimo de 10 centímetros y un máximo de 20 centímetros medidos sobre la elevación del punto más bajo de la sección transversal de la calle o avenida. En el sentido longitudinal deberá seguir la pendiente dada por la línea de rasante. En el caso de las rampas para acceso vehicular, esta altura del bordillo será de 5 centímetros. El ancho de la rampa será igual al ancho del acceso, debiéndose formar hacia los lados de la acera "pañuelos" con pendiente ascendente para evitar gradas de tope brusco en el caminamiento peatonal. El máximo de pendiente permitido para rampas vehiculares será de un 15%.

Artículo 39. Toda construcción que se realice fuera de la alineación municipal definida en este Reglamento, incluyendo balcones, voladizos y marquesinas, después de entrar en vigencia, será considerada como una invasión a la vía pública, por lo que el propietario estará obligado a demoler la parte construida fuera de la alineación en el plazo fijado por la Municipalidad. Las construcciones hechas antes de entrar en vigencia este Reglamento no pueden servir como referencia de alineación para las nuevas edificaciones, salvo en caso que se ajusten a la alineación ya establecida en el Plano Municipal de Gabaritos.

Artículo 40. Cuando una construcción se esté efectuando fuera de la alineación municipal y se compruebe que ésta fue fijada por el Inspector Municipal, en él recaerá la responsabilidad de los gastos que ocasione la corrección de dicha obra.

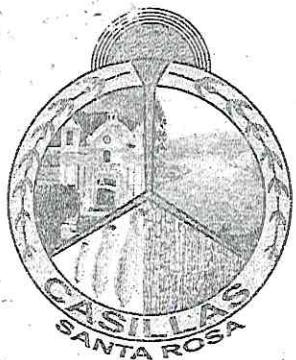
ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.

Artículo 41. Todos los edificios que este Reglamento determina y que en lo sucesivo se construyan o se modifiquen substancialmente, o que lo necesiten, deberán contar con un área propia, exclusivamente para estacionamiento de los vehículos de los habitantes del mismo edificio, de quienes en él laboren y de quienes se relacionen con ellos.

Artículo 42. De acuerdo con el artículo anterior, los edificios destinados para oficinas, comercios o industrias, clínicas y hospitales, para apartamentos, estatales o municipales, obligatoriamente, el área destinada al estacionamiento de vehículos será del 30% de su área rentable. En los edificios públicos, con carácter cultural, deportivo y en general de espaciamiento, el área será de un metro cuadrado por cada posible asistente. Los porcentajes de área determinada en este artículo, no incluyen las áreas de circulación de vehículos.

Artículo 43. Preferentemente, el área destinada al estacionamiento de vehículos, deberá ubicarse en el mismo predio de la edificación, pero cuando el terreno no tenga las dimensiones necesarias, podrá admitirse, a juicio de la Dirección Municipal de Planificación, que el estacionamiento esté en un predio diferente a una distancia máxima de 200 metros, pudiéndose hacer una combinación de usos compatibles con base al acuerdo que se llegue con la Dirección Municipal de Planificación.

NORMAS MÍNIMAS DE DISEÑO.



MUNICIPALIDAD DE CASILLAS
Departamento de Santa Rosa, Guatemala, C. A.
ADMINISTRACIÓN Adrián Samayoa Palma 2016-2020

Artículo 44. De conformidad con el Artículo 527 del Código Civil, queda terminantemente prohibido abrir ventanas o balcones en las edificaciones que tengan vista a las habitaciones o patios de los predios vecinos, salvo que se consideren las siguientes distancias libres mínimas entre el plano vertical de la línea más saliente de la ventana o balcón y el plano vertical de la colindancia entre los dos predios o la alineación municipal.

AL FRENTE: La distancia de alineación que fije la Dirección Municipal de Planificación de acuerdo al sector y tipo de edificación.

AL FONDO Y A LOS LADOS: En la forma siguiente:

NIVEL	TIPO DE VENTANAS	DISTANCIA MÍNIMA (METROS)	OBSERVACIONES
1	Sillar Bajo	2.50	Para ventilación
1	Sillar Alto	1.50	Baños y cocinas
2	Sillar Bajo	3.00	Para ventilación
2	Sillar Alto	2.50	Baños y cocinas

Artículo 45. Para edificaciones residenciales se establecen las siguientes dimensiones y superficies libres mínimas:

INCISO	AMBIENTE	ÁREA MÍNIMA (METROS)	ANCHO MÍNIMO (METROS)
A	Sala-Comedor	12.00	4.00
B	Dormitorio	12.25	3.50
c	Baño	2.50	1.20
d	Cocina	4.50	2.10
e	Dormitorio de Servicio	6.50	2.50
f	Baño de Servicio	2.50	1.20
g	Pasillos	Variable	1.00
h	Patio Interior (Vivienda 1 y 2 Niveles)	9.00	3.00
i	Patios Interiores (Vivienda Mayor 2 Niveles)	Agregar 3.00 metros cuadrados por cada nivel	

Artículo 46. Las edificaciones destinadas a hospedaje, deben contemplar lo siguiente:

Entrada de servicio separada de la de huéspedes.

Disponibilidad de servicio sanitario para todos los dormitorios.

Instalaciones sanitarias del personal de servicio, independientes y separadas de las destinadas a huéspedes.

Vestíbulo de recepción.

Las habitaciones de huéspedes deben tener un área mínima de 9.00 metros cuadrados (1 persona), 10.00 metros cuadrados (2 personas) y un ancho mínimo de 3.50 metros.

Deben poseer iluminación y ventilación natural.

Artículo 47. Cuando un hospedaje tenga previsto servicio de alimentación, debe contar como mínimo con lo siguiente:

Área de servicio de comidas.

Cocina.

Despensa.

Servicios sanitarios separados para hombres y mujeres.

Deben poseer iluminación y ventilación natural.

Artículo 48. Todos los ambientes de las edificaciones para viviendas deben estar dotados de iluminación y ventilación natural, de preferencia, ventilación cruzada. En caso contrario y de acuerdo al uso a que se destine la edificación, queda a criterio de la Dirección Municipal de Planificación, aceptar otro tipo.

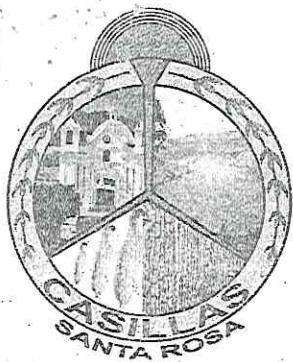
Artículo 49. Para lotes residenciales se consideran los siguientes índices de ocupación (I.O.) e índices de construcción (I.C.):

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
Vivienda de 1 Nivel	0.50	0.90
Vivienda de 2 Niveles	0.50	1.30

Artículo 50. Las edificaciones para uso comercial tendrán un uso restringido, de acuerdo a lo que dictamine la Dirección Municipal de Planificación en cuanto a su tipo y localización. Las mismas deben estar dotadas de lo siguiente:

Cuando una misma edificación tenga uso residencial y comercial las condiciones de iluminación y ventilación deben ser naturales.

Los locales destinados a comercios deben tener un lado mínimo de 3.00 metros y un área mínima de 9.00 metros cuadrados.



MUNICIPALIDAD DE CASILLAS

Departamento de Santa Rosa, Guatemala, C. A.

ADMINISTRACIÓN Adrián Samayoa Palma 2016-2020

Los locales destinados a cafetería, restaurante, bar o servicio de comida, deben disponer de una batería de servicios sanitarios para hombres y mujeres, debidamente separados y acondicionados. En igual forma deberá definirse el área de cocina con iluminación y ventilación naturales.

Artículo 51. Las edificaciones no residenciales que por el uso a que se encuentran destinadas y que a juicio de la Dirección Municipal de Planificación sea requerido, deben incluir Sistemas de Protección contra Incendio y Rutas de evacuación de Emergencia. Asimismo, en caso dicha actividad produzca formas de desecho o contaminación que afecten el medio ambiente, debe especificarse el sistema a usar para prevenir, amortiguar o eliminar tales efectos. En ese sentido, la Municipalidad se reserva el derecho de autorizar o no, esas edificaciones.

Artículo 52. Para lotes no residenciales se consideran los siguientes índices de ocupación e índices de construcción:

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
Comercial de 1 Nivel	0.50	1.00
Comercial de 2 Niveles	0.50	1.50
Industrial de 1 Nivel	0.90	1.00
Industrial de 2 Niveles	0.90	1.50

Artículo 53. No es permitido que el agua de goteras y drenajes caiga o pase en predio vecino. Cuando sea necesario el paso de tubería de agua potable o drenaje público por terrenos de propiedad privada, el dueño deberá acceder a la construcción del mismo, siempre y cuando no se dañe alguna construcción existente, debiendo normarse el procedimiento correspondiente de acuerdo a las leyes de la materia que lo regulen.

NORMAS PARA EJECUCIÓN DE OBRAS Y SUPERVISIÓN MUNICIPAL.

Artículo 54. En toda obra que así lo amerite, el constructor está obligado a colocar andamios, vallas y todo tipo de protección que garantice la seguridad, salud y bienestar de los trabajadores, peatones y terceros en general. Para el efecto, se podrá ocupar únicamente la mitad del ancho de la banqueta que circunde la edificación.

Artículo 55. Toda obra podrá ser iniciada después de estar autorizada la Licencia Municipal, cuando sea necesario, será permitido depositar materiales de construcción o desecho en la vía pública, siempre y cuando sea al frente del predio donde se efectúen los trabajos y de acuerdo a lo siguiente:

Los materiales no podrán permanecer más de 24 horas en la vía pública.

No está permitido ocupar calles o callejones con gabaritos menores de 6.00 metros.

Para calles con gabaritos mayores de 6.00 metros se permite ocupar un máximo de 2.00 metros del ancho de las mismas.

Queda prohibido obstruir la banqueta para peatones, entradas vehiculares, los accesos a las edificaciones y salidas de emergencia.

No se obstruirán tragantes o cualquier otro tipo de instalación de servicios públicos.

Previamente, deberá inspeccionarse las áreas para hacer la mezcla.

El propietario de la construcción y el constructor quedan obligados a dejar libres de desechos, arena, piedrín y otro tipo de materiales las vías públicas utilizadas, bajo pena de aplicarles las sanciones pecuniarias que determine el Juez de Asuntos Municipales, previa inspección y comprobación.

Artículo 56. En cualquier trabajo de construcción, el constructor está obligado a colocar avisos de riesgo, andamios y vallas que protejan la seguridad, salud y bienestar de los trabajadores y peatones. Cuando una construcción sea suspendida por cualquier motivo, el constructor queda obligado a retirar los andamios y vallas que obstruyan el paso a peatones y pongan en peligro la vida de los mismos.

Artículo 57. Si en el proceso de excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos se deberá suspender inmediatamente y se dará aviso a la municipalidad, quien se encargará de informar a la oficina estatal respectiva.

Artículo 58. El Supervisor Municipal está autorizado para emitir una orden de corrección cuando una obra no se esté ejecutando de acuerdo a los planos aprobados y fijar un plazo razonable para su cumplimiento, en caso que éste no se cumpliera en el plazo fijado, salvo razones plenamente justificadas por el constructor, el Supervisor deberá informar a la Municipalidad para que intervenga a efecto de que la orden se cumpla; inclusive podrá emitirse una orden de suspensión de los trabajos de conformidad con el Artículo 80 de este Reglamento.

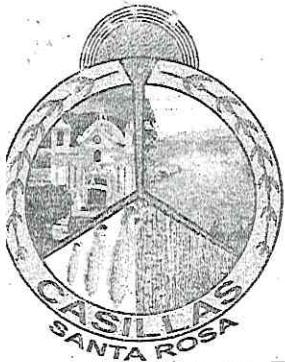
DE LA RECEPCIÓN DE UNA OBRA.

Artículo 59. Cuando los trabajos de una obra hayan concluido, los interesados deben solicitar una inspección final, por parte del Supervisor Municipal, con el objeto de que éste emita una notificación de recepción y ocupación, indicando que la misma se adecúa a los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

Artículo 60. El propietario está en la obligación de colocar en un lugar visible e inmediato al acceso principal de la edificación, el Código Numérico que le corresponde de acuerdo al Reglamento de la Nomenclatura Urbana del Municipio de Casillas.

DISPOSICIONES DE ORNATO.

Artículo 61. Queda terminantemente prohibido arrojar basura y desechos de todo tipo en los lechos de los zanjones y tragantes, así como entorpecer por cualquier otro medio el libre curso de las aguas.



MUNICIPALIDAD DE CASILLAS

Departamento de Santa Rosa, Guatemala, C. A.

ADMINISTRACIÓN Adrián Samayoa Palma 2016-2020

Artículo 62. Todo predio que carezca de construcción alguna, deberá estar circulado con paredes de block, madera, malla o alambre con una altura mínima de 2.00 metros, siendo obligación del propietario darle el mantenimiento y limpieza adecuada, para evitar focos de contaminación en la población. De igual manera, todo vecino queda obligado a mantener limpio el frente de su propiedad, podando y barriendo la maleza.

Artículo 63. Toda persona propietaria de animales domésticos, está en la obligación de mantenerlos dentro de los límites de su propiedad en corrales y/o espacios debidamente acondicionados, con el fin de evitar daños o molestias en la vía pública.

Artículo 64. Queda terminantemente prohibido usar las calles, parques y predios públicos como talleres de mecánica y otros. Asimismo, colocar letreros, objetos u obstáculos y estacionar vehículos sobre las banquetas, poniendo en peligro la vida de las personas y obstruir el libre paso de los peatones.

Artículo 65. La Municipalidad, con el apoyo de la Policía Nacional Civil, procederá a retirar toda clase de vehículos que se encuentren en la vía pública en calidad de abandono o estacionamiento permanente que obstruya el libre tránsito vehicular y peatonal.

Artículo 66. La Municipalidad velará por el buen mantenimiento, cuidado y limpieza de calles, parques, áreas verdes, monumentos, fuentes y áreas de tipo público por lo que todo el vecindario deberá prestar su colaboración para que dichas actividades se realicen adecuadamente. Al respecto, queda terminantemente prohibido arrojar basura o cualquier tipo de desecho en las áreas descritas, así como ensuciar, pintar o colocar objetos o mantas en las mismas, motivos por los cuales se extenderán sanciones a toda aquella persona que sea sorprendida o se le pudiera comprobar alguna transgresión a este artículo. La Municipalidad se reserva el derecho de poder retirar todo tipo de publicidad colocada en las áreas descritas anteriormente.

Artículo 67. La Municipalidad otorgará la autorización de colocación de rótulos publicitarios en cualquiera de las zonas urbanas. No podrá colocarse rótulos en los lugares reservados como monumentos históricos. Para que no afecte el ornato de la ciudad, deberá considerarse las dimensiones de los mismos, su ubicación y contenido, en base a lo establecido en la Ley de Anuncios en Vías Urbanas, Vías Extraurbanas y Similares, Decreto No. 34-2003 y sus modificaciones.

Artículo 68. Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banqueta que circunde el frente de su propiedad, tomando en cuenta lo indicado en este Reglamento en relación a la alineación y ancho mínimo de la banqueta. De no ser así, la Municipalidad procederá a construir las aceras, cargando a cuenta del vecino el valor de los trabajos realizados.

DRENAJES.

Artículo 69. Todo propietario de una construcción está obligado a instalar en su inmueble la conexión al sistema de drenaje, donde exista red municipal. En caso que no se encuentre construida la conexión domiciliar en el inmueble, se deberá solicitar a la Municipalidad a nombre del propietario.

Artículo 70. Cuando no exista red de drenaje municipal a menos de cien metros de la edificación, las aguas servidas deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas, pozos o campos de absorción. En todo caso queda terminantemente prohibido bajo pena de sanción, el verter aguas servidas o sanitarias a la vía pública o a los lechos de los zanjones aún cuando crucen la propiedad.

Artículo 71. El agua pluvial proveniente de los techos y otras áreas de la edificación, deberán ser conectadas al drenaje general o evacuarlas a la calle mediante tubería que deberá ser colocada bajo la banqueta. El agua pluvial no podrá evadirse por ningún motivo, a terrenos vecinos.

NORMAS VIGENTES PARA LAS ALDEAS O ÁREAS RURALES DEL MUNICIPIO DE CASILLAS, DEPARTAMENTO DE SANTA ROSA.

Artículo 72. Con el propósito de facilitar la libre circulación de vehículos, semovientes y peatones y el futuro ensanchamiento de calles o caminos vecinales, se aplicará el presente Reglamento.

Artículo 73. Todo interesado en construir pared, muro o vivienda debe contactar al Alcalde Auxiliar de su Comunidad o, quien está facultado para exigir la licencia de la construcción que se ejecutará.

Artículo 74. Las solicitudes de licencias de construcción llenarán los mismos requisitos indicados en el Artículo 9, a excepción del inciso f). Los interesados quedan exentos de presentar el juego de planos de las construcciones cuyos presupuestos no pasen de Q. 8,000.00.

Artículo 75. Para permitir una futura ampliación de las vías de acceso o caminos vecinales, la alineación se fijará de 4.00 metros del centro del camino a la orilla de la fachada.

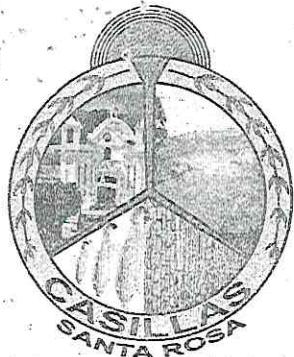
Artículo 76. Las sanciones serán las mismas para todas las personas que no cumplan con las normas establecidas en el presente Reglamento.

TASAS MUNICIPALES Y DEPÓSITOS.

Artículo 77. 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 la siguiente clasificación:

Categorías:

1. Para vivienda
2. Para uso comercial.
3. Para uso industrial.



MUNICIPALIDAD DE CASILLAS
Departamento de Santa Rosa, Guatemala, C. A.
ADMINISTRACIÓN Adrián Samayoa Palma 2016-2020

4. Entidades estatales y no lucrativas. Las entidades estatales y privadas de naturaleza no lucrativa están exentas del pago de la licencia, pero quedan sujetas a cumplir con disposiciones municipales relativas a alineación, presentaciones de planos, áreas de parqueo, Normas de Seguridad Estructural de construcción para la República de Guatemala, etc.

Costo de la Obra		Categoría			
De	Hasta	1	2	3	4
	Q.100,000.00	0.5%	0.8%	0.9%	Exento
Q.100,000.01	Q.300,000.00	1.2%	1.5%	1.6%	
Q.300,000.01	Q.1,000,000.00	1.9%	2.2%	2.4%	
Q.1,000,000.01	Q.5,000,000.00	3.5%	3.8%	4.0%	
Q.5,000,000.01	En adelante	4.2%	4.5%	4.6%	

ACOPIO DE MATERIALES:

Por acopiar materiales de construcción en la vía pública, por un período no mayor de un mes, la Municipalidad cobrará una tasa de Q. 25.00 por día.

RENOVACIÓN DE LICENCIA:

(Plazo máximo 1 año adicional).

Primera renovación, el 50% del monto pagado por la licencia original.

Siguientes renovaciones, el 25% del monto pagado por la licencia original.

DEPÓSITO:

El destinatario de una licencia de construcción, deberá efectuar un depósito de garantía por el 10% del valor de la licencia. Este depósito será reintegrado al interesado al estar concluida la obra y luego de haberse efectuado la inspección final, conforme se indica en el Artículo 63 de este Reglamento, debiendo devolverse la licencia con el visto bueno de la Alcaldía Municipal. Si transcurrido un año, contado a partir del vencimiento de una licencia municipal, el interesado no se presenta a reclamar el valor de su depósito, éste pasa automáticamente a formar parte del patrimonio municipal.

URBANIZACIONES:

Para los proyectos de urbanización la Dirección Municipal de Planificación autorizará el cobro de Q. 150.00 a Q.3,000.00 por lote, tomando en consideración lo que mejor resulte para los intereses municipales de acuerdo a la calidad y cantidad de lotes de la urbanización.

DESLINDES:

Por cada deslinde en terrenos particulares en que intervenga el representante municipal, a solicitud de los interesados, la Municipalidad cobrará una tasa de Q. 200.00.

DESMEMBRACIONES:

Por cada desmembración de terrenos en que intervenga el representante municipal, a solicitud de los interesados, la Municipalidad cobrará una tasa de Q. 200.00.

ALINEACIÓN:

Por alineación en los predios, la Municipalidad cobrará una tasa de Q. 5.00 por metro lineal y un mínimo de Q. 50.00 cuando la extensión sea menor de 10.00 metros. Cuando se extienda la licencia de construcción, el interesado deberá pagar a la Municipalidad, además del costo de la licencia, el valor correspondiente a la tasa de alineación cuando sea necesario efectuarla.

Los pagos deben efectuarse en la Tesorería Municipal, presentando el interesado el recibo para proceder a realizar las acciones descritas en los incisos anteriores, dependiendo del caso que se trate.

SANCIONES.

Artículo 78. Las infracciones a las disposiciones descritas en este Reglamento, serán penadas por el Juez de Asuntos Municipales, conforme dictamen presentado por la Dirección Municipal de Planificación, con las sanciones siguientes:

Multas.

Suspensión temporal de los trabajos.

Orden de demolición.

Prohibición del uso de las edificaciones.

Suspensión temporal del uso de la firma del planificador o del constructor.

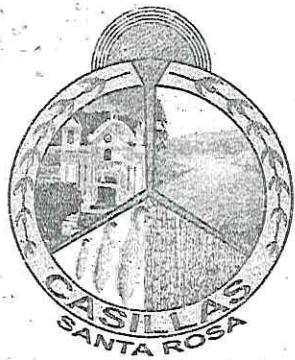
Artículo 79. El Juez de Asuntos Municipales, impondrá las multas de acuerdo con la gravedad de la infracción cometida, oscilando entre un mínimo de Q. 25.00 y un máximo de Q. 10,000.00 de conformidad con el criterio del Juez de Asuntos Municipales.

Artículo 80. Además de lo dispuesto en otros artículos de este Reglamento, serán sancionadas las infracciones que se detallan a continuación, aplicando las siguientes multas:

Iniciar cualquier trabajo en una obra sin obtener previamente la licencia correspondiente, el 100% del pago omitido, multa que no exime el pago de la licencia.

Construir fuera de alineación, Q. 1,000.00, lo cual no exime corregir lo construido fuera de la alineación.

Negar el ingreso de los supervisores municipales a una obra, Q. 1,000.00.



MUNICIPALIDAD DE CASILLAS
Departamento de Santa Rosa, Guatemala, C. A.
ADMINISTRACIÓN Adrián Samayoa Palma 2016-2020

No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados, oscilando la multa entre un mínimo de Q. 25.00 y un máximo de Q. 15,000.00.

No acatar la orden de suspensión de trabajos, cuando ésta haya sido emitida por irregularidades observadas en la edificación, Q. 10,000.00.

No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas, Q.10, 000.00.

Depositar materiales en la vía pública sin atender a lo estipulado en el Artículo 59 del Reglamento, Q. 1,000.00.

Cualquier acción que a juicio de la Municipalidad, afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros, la multa oscilará entre un mínimo de Q. 25.00 y un máximo de Q. 5,000.00.

Artículo 81. Las multas establecidas por el Juez de Asuntos Municipales, deberán hacerse efectivas en la Tesorería Municipal en un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas después de haber sido notificado responsable; en caso no se cumpliera esta disposición, se obligará al pago por los medios legales que correspondan.

Artículo 82. La reincidencia en faltas de una misma naturaleza, será considerada como desacato, sancionándolo progresivamente con duplicación de la pena impuesta originalmente. En caso se haya ordenado suspensión de trabajos, demolición o prohibición del uso de la edificación, la Municipalidad actuará de conformidad con lo que estipula la Ley que lo regule.

Artículo 83. En caso que la Municipalidad tuviere que ejecutar en la obra algún trabajo complementario, ocasionado por la omisión o descuido del propietario o constructor, además del costo se aplicará una multa equivalente al 100% del mismo.

Artículo 84. Cualquier otro caso no contemplado en este Reglamento se resolverá en base a lo que indique la Municipalidad, tomando en cuenta lo establecido en las leyes competentes.

ÚNICO.

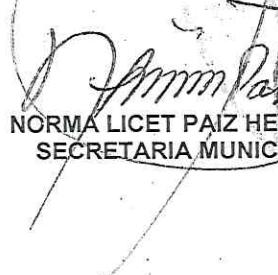
Artículo 85. El Glosario compuesto de 14 páginas, que como su nombre lo indica, contiene conceptos y/o definiciones necesarios para la comprensión del Reglamento de Construcción y Ornato, constituye un anexo del mismo y puede consultarse sin que su publicación sea obligatoria.

TRANSITORIO.

Artículo 87. La Municipalidad velará por la aplicación de lo preceptuado en el Artículo 142 del decreto 12-2002, Código Municipal; en lo relacionado con la Formulación y Ejecución de Planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral del municipio en los términos establecidos por las leyes.

Artículo 88. El presente Reglamento entrará en vigencia ocho (8) días después de su publicación en el Diario Oficial.

Y, PARA LOS USOS LEGALES CORRESPONDIENTES EXTIENDO SELLO Y FIRMO LA PRESENTE EN EL MUNICIPIO DE CASILLAS - DEPARTAMENTO DE SANTA ROSA A VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS.


NORMA LICET PAIZ HERNANDEZ

SECRETARIA MUNICIPAL



ADRIÁN SAMAYOA PALMA
ALCALDE MUNICIPAL