

**Artículo 44.** El Departamento de Construcción Privada no dará trámite a las solicitudes que no cumplan con la totalidad de los requisitos anteriormente enumerados, excepto autorización escrita de la Alcaldía debidamente justificado que atienda a las necesidades del municipio de San José.

**Artículo 45.** Todo urbanizador o lotificador queda obligado a otorgar la escritura traslativa de dominio a favor de la Municipalidad de San José, Departamento de Escuintla las Áreas Verdes y Reforestación; Área Escolar a favor de la Municipalidad de San José, o en su caso del Ministerio de Educación y Área Deportiva a favor de la Municipalidad de San José o en su caso a favor de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala, en un plazo no mayor de sesenta (60) días, después de finalizar el proyecto.

**Artículo 46.** 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 plazos 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, pavimentación de las calles y demás requisitos contenidos en el artículo quinto (5) de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto Número 1427 del Congreso de la Republica.

## CAPITULO II

### REQUISITOS PARA AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO

**Artículo 47.** Además de los requisitos exigidos en los títulos I y II del presente reglamento en lo que fuere aplicable; y del Reglamento de Viviendas Individuales con Áreas Comunes en copropiedad de esta municipalidad, los condominios deberán cumplir con lo siguiente:

- Escritura constitutiva de condominio debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central;
- Reglamento interno que regule las relaciones entre los condóminos, debidamente aprobado por el Concejo Municipal de San José, departamento de Escuintla;
- Determinar la forma de garantizar el privilegio de la privacidad de los Condominios;
- Garantizar que los servicios públicos y las áreas comunes es obligación de todos los Condominios su constitución y su mantenimiento;
- El condominio contara con sola una entrada y una salida, excepto autorización expresa del Concejo Municipal;

**Artículo 48.** Las áreas de uso común serán propiedad de todos los Condóminos, siendo estas: áreas Verdes el 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 el tres por ciento (3%) del total de áreas. Para condominios mayores de diez mil varas cuadradas (10,000 V<sup>2</sup>) se aplicara el artículo correspondiente del

## DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS Y REGULACIÓN DEL DEPARTAMENTO

CAPÍTULO 1  
INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN

**Artículo 49.** El Jefe del Departamento de Construcción Privada o la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, será nombrado por el Alcalde Municipal, debiendo ser guatemalteco, persona idónea y con conocimiento del ramo para el desempeño de su cargo;

**Artículo 50.** Las obligaciones y las atribuciones del Jefe del Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, son las siguientes:

- a) Dirigir el correcto desempeño del departamento, velando porque cada una de las personas asignadas en los diferentes puestos, cumplan con exactitud sus obligaciones en estricto apego a la moral y a la ética, al presente reglamento, a las Leyes de la República de Guatemala, y demás acuerdos, disposiciones y ordenanzas del Concejo Municipal de San José;
- b) Cumplir y hacer cumplir el presente reglamento y todas las disposiciones Municipales que se encuentren dentro de su jurisdicción;
- c) Hacer todo lo necesario para mejorar y maximizar la utilización de los recursos asignados dentro del Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto;
- d) Ser el representante del departamento ante las autoridades cuando el caso lo amerite, en caso de ser de mayor importancia debe dirigirse al Concejo Municipal;
- e) Firmar y sellar todos los documentos cuya aprobación compete al Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto;
- f) Darle seguimiento al trabajo de cada sección dentro del Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto;
- g) El jefe del departamento tiene la potestad de notificar al Propietario, Ingeniero o Arquitecto responsable de la obra, asuntos de importancia para el departamento;
- h) Tiene la obligación de prestar y mejorar el servicio al cliente y crear métodos para optimizar la eficiencia dentro del departamento;
- i) Todas aquellas funciones o atribuciones que por naturaleza le correspondan y aquellas que en su momento le sean asignadas por parte del Concejo Municipal o en su caso del Alcalde Municipal.

**Artículo 51.** El Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, 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.

**Artículo 52.** Este departamento o entidad está obligado a crear las directrices para que los inspectores y/o supervisores lleven un control estricto del avance de las obras que se autoricen y tener noción exacta de la fecha de finalización para la inspección final.

**Artículo 53.** El Inspector, Supervisor o quien corresponda, 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 presentar los planos modificados; en caso el constructor o propietario no estuviera de acuerdo con las correcciones que proponga el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, deberá acudir al Concejo Municipal para que resuelva el caso.

**Artículo 54.** Si el propietario o el constructor se negaren a llevar a cabo las correcciones que se estiman necesarias por el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, 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 el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, en el cual conste que se han cumplido con las correcciones necesarias.

## CAPÍTULO II INSPECCIÓN FINAL Y PERMISO DE OCUPACIÓN

**Artículo 55.** Al término de una construcción el propietario o constructor están obligados a devolver la Licencia autorizada, el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, el cual al momento de recibir dicha licencia programará la inspección final, debiendo efectuarla el inspector del área. 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 que todo se encuentre en orden el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, les autorizará el Permiso de Ocupación de la Construcción.

**Artículo 56.** 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.

**Artículo 57.** En casos especiales y siempre y cuando la naturaleza de la obra lo permita, el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, 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.

## CAPÍTULO III NORMAS MÍNIMAS DE SUPERVISIÓN

**Artículo 58.** Para la efectiva labor del Inspector y/o Supervisor quien corresponda, 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 el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto;
- b) Que los trabajos preliminares, en el 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 paraleado esté con todos los elementos necesarios y que los entarimados y las Formaletas de Vigas de soporte Principal estén armados de la forma adecuada y que al término de la armadura total de las terrazas o losas estén las instalaciones ya colocadas, por ejemplo: Tubería de Bajadas de Agua Pluvial, y bajadas de agua Sanitaria, tubería de plomería de agua potable, considerar la instalación de ductería eléctrica dentro de la terraza y la acometida para dicha instalación o instalaciones en general. Inspeccionar que todos los acabados sean de buena calidad y de acuerdo a las especificaciones de los planos;
- d) Las instalaciones especiales como cisternas, pozos de absorción, fosas sépticas, pozos de captación de agua debe de verificar que se encuentran en el lugar correcto dentro del proyecto.

## CAPÍTULO IV CONSTRUCCIONES PELIGROSAS E INSEGURAS

**Artículo 59.** 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 o del vecindario. Todo vecino podrá solicitar al Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, la inspección de los inmuebles que se consideren de alto riesgo o con algún desperfecto.

**Artículo 60.** El departamento al recibir las denuncias de las construcciones de alto riesgo, determinará y programará la inspección que el caso amerite. Y se tomarán las medidas que sean necesarias a efecto de determinar los lineamientos a seguir para la resolución del problema.

**Artículo 61.** 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.

**Artículo 62.** Cuando el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, determine a través de una inspección, que una construcción es un riesgo, se notificará al propietario por escrito o cualquier otro medio legal, indicándosele que la construcción es PELIGROSA O 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.

**Artículo 63.** Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, al determinar cuales 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 los costos a cuenta del propietario del inmueble.

**Artículo 64.** El Departamento de Construcción Privada o la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, 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"

**TÍTULO IV**  
**DISPOSICIONES URBANÍSTICAS NORMAS MÍNIMAS**

**CAPÍTULO I**

**ALINEACIONES**

**Artículo 65.** 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.

**Artículo 66.** La alineación se entiende como los metros lineales con que cuenta la fachada del inmueble según las medidas y colindancias inscritas en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central. 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.

**Artículo 67.** Para los efectos de este reglamento se entiende como Gabarito Permisible, el perfil límite o el espacio aéreo hasta el cual es permitido construir.

**Artículo 68.** Es obligación del Departamento de Construcción Privada o la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, fijar la alineación, el límite de la fachada, los ochavos, rasantes de calles, avenidas, plazas, parques, los garabitos permisibles y áreas de uso público dentro del Municipio de San José.

**Artículo 69.** El Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, hará el estudio y elaborará los planos de cada zona por sectores Residenciales, Comerciales, Industriales o Recreativos, para establecer las alineación municipal y el límite de la fachada correspondientes a cada zona o sector según sea el caso, el cual será aprobado por el Concejo Municipal de San José. 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.

**Artículo 70.** 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 el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, o el Concejo Municipal de San José, autoricen.

**Artículo 71:** 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 0.90 centímetros.

**Artículo 72.** 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 autorizara solo en casos y en sectores donde lo considere el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, o el Concejo Municipal de San José.

**Artículo 73.** Las Construcciones de esquina deberán dejar obligatoriamente un ochavo con un radio de 3.00 m. al incumplir con dicha norma. Se le aplicará la sanción pertinente de acuerdo a lo establecido por el

**Artículo 74.** 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.

## **CAPÍTULO II**

### **EDIFICACIONES MAYORES DE CUATRO NIVELES**

**Artículo 75.** Para las construcciones mayores de 20.00 metros de altura dentro del municipio de San José, se les pedirá que presenten a este Departamento autorización de Aeronáutica Civil y todos los demás requisitos establecidos en este reglamento.

**Artículo 76.** En todas las construcciones dentro de la cuales se deba dejar un área de retiro para jardín o parqueo, se le permitirá dejar un elemento de protección, en el caso del jardín se permitirá que se deje un muro tipo verja, entre la banqueta y jardín, sobre la alineación Municipal. En el caso de construcciones de tipo comercial se permitirá que deje una reja metálica para protección de 2.20 metros de altura frente a la fachada del comercio o edificio.

## **CAPÍTULO III**

### **REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA APARCAMIENTOS**

**Artículo 77.** En todo tipo de construcciones, modificaciones, ampliaciones o cambio de uso de las mismas, se deben de contemplar los espacios para área de estacionamiento vehicular, para los habitantes, usuarios y visitantes.

**Artículo 78.** Dentro del orden residencial se clasifican tres tipos de categorías A, B y C, las cuales se definen de la siguiente manera:

- Tipo A:** Se considera a todos los inmuebles dentro de los cuales, los espacios para aparcamiento sobrepasa de tres (3) unidades (de 201 a 300 m<sup>2</sup>, en áreas mayores se calculará un parqueo más (1) por cada 100 m<sup>2</sup> adicionales).
- Tipo B:** Se considera a todos los inmuebles dentro de los cuales, los espacios de parqueos es de dos (2) unidades. (de 101 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup>).
- Tipo C:** Se considera a todos los inmuebles dentro de los cuales, los espacios de parqueos es de una (1) Unidad (hasta 100m<sup>2</sup>).

**Artículo 79.** Todos los proyectos de urbanización deben contemplar que por cada vivienda se calcula el 0.25, para efecto de cantidad de plazas de parqueo dentro del proyecto.

**Artículo 80.** Se definen otras áreas de parqueo según el uso, las cuales se describen de la siguiente manera:

- a) **Comercios:** Un parqueo por cada 25.00 metros cuadrados de área útil comercial;
- b) **Restaurantes, Cafeterías o Comedores:** Un parqueo por cada 6:00 mts<sup>2</sup> de área de mesas;
- c) **Bares:** Un parqueo por cada 4.00 mts<sup>2</sup> de público;
- d) **Oficinas:** Un parqueo por cada 25.00 mts<sup>2</sup> de área útil de oficina;
- e) **Talleres de Mecánica y/o Servicios:** Un parqueo por cada cuatro (4) espacios de vehículos para servicio;
- f) **Hoteles, Hospedajes:** Un parqueo por cada dos (2) habitaciones;
- g) **Centros Educativos:** Cinco parqueos por cada aula;
- h) **Cines, lugares de entretenimiento o teatros:** Un parqueo (1) por cada diez personas.
- i) **Centros Religiosos y Culturales:** Un parqueo por cada cinco (5) metros cuadrados de área.
- j) **Canchas Deportivas:** Un parqueo por cada dos (2) jugadores que usen simultáneamente la cancha.
- k) **Estadios:** Un parqueo por cada diez (10) personas asistentes.

#### **CAPÍTULO IV CERCAS DE PROTECCIÓN**

**Artículo 81.** Es obligatorio que el ejecutor coloque cercas de protección frente a la construcción, que sirva de protección para los peatones de posibles accidentes que se puedan originar por los trabajos que se ejecutan.

**Artículo 82.** Los cercos de protección deben quedar sobre el 50% del área de banqueta y 2.50 metros de altura mínima, deben fabricarse con materiales prefabricados y desmontables, que no afecten la banqueta.

**Artículo 83.** El Constructor o el Propietario están obligados a reparar los daños causados a los bordillos, aceras, tapaderas de cajas de contadores de agua o cualquier otro elemento que pudiere sufrir daño por entrada de materiales o cualquier otro motivo.

#### **CAPÍTULO V MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN LA VÍA PÚBLICA**

**Artículo 84.** El constructor y el propietario quedarán sujetos a las siguientes disposiciones:

Los materiales serán descargados o cargados en el frente de la construcción y tendrán que ser removidos en el término de 24 horas de haber sido descargados;

- No se permitirá ocupar más de un cuarto del ancho de la pista de rodada vehicular;
- Deberá dejar libre la banqueta en un 50%, para el paso peatonal;
- 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;
- Todos los materiales de desperdicio que procedan de la construcción, como por ejemplo: ripio, tierra o basura, debe removerse a diario para evitar acumulación dentro de la obra o fuera de ella;

**Artículo 85.** Los Constructores o propietarios que contravengan el artículo anterior serán sancionados de conformidad con la ley, a través del Juzgado de Asuntos Municipales:

**TÍTULO V  
NORMAS MÍNIMAS DE DISEÑO**

**CAPÍTULO I  
ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 87.** Se entiende por índice de ocupación al área de techos en relación al área del terreno y por índice de construcción al área de construcción en relación al área del terreno.

**Artículo 88.** Para determinar el cálculo de los índices de ocupación y de construcción se deberán tomar en cuenta los siguientes términos:

**Porcentajes máximos**

TIPO	INDICE DE OCUPACION	INDICE DE CONSTRUCCION
Residencial	0.85	0.9
Industrial o Comercial	0.65 a 0.70	0.80 a 0.85
Nota: Sólo en casos especiales y de acuerdo al proyecto, el Concejo asignarán otros parámetros		

**CAPÍTULO II  
MEDIDAS MÍNIMAS DE HABITACIONES**

**Artículo 89.** En general todos los ambientes que se construyan deben tener el área adecuada y el porcentaje permitido para la iluminación y Ventilación natural hacia un espacio abierto, se debe entender los espacios como: patios, área de jardines o hacia los espacios de calles.

**Artículo 90.** Las áreas de baños que según el diseño queden, sin recibir iluminación y ventilación natural de un área de patio, jardín o espacio abierto, se permitirá que lo solucione con el tipo de ventilación central. En caso de edificios o áreas que no aplique se deberá considerar la instalación de extractores de olor.

**Artículo 91.** La medida mínima para las habitaciones en el caso de las viviendas residenciales Tipo 1 y 2, no podrá ser menor a seis punto veinticinco metros cuadrados (6.25 m<sup>2</sup>) y se considera una altura mínima de 2.50 metros, altura libre de piso a cielo en todos los ambientes habitables y no habitables (car-port o Garage, cuarto de herramientas).

**Artículo 92.** Sólo en caso muy especial y a criterio del departamento de Construcción Privada o Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, y o el Concejo Municipal se permitirá la autorización de proyectos con una habitación y servicios mínimos (asentamientos o cuarta categoría, según Artículo 85 de este reglamento)

**Artículo 93.** Para efectos de diseño se consideran las siguientes medidas mínimas para los siguientes ambientes:

No.	Descripción	Lado menor
1	Sala	3.00 m
2	Comedor	2.50 m
3	Cocina	1.75 m
4	Dormitorio	2.50 m
5	Dormitorio de servicio	2.30 m
6	Baños	1.10 m
7	Pasillos	0.90 m
8	Patio	2.00 m
9	Jardín	De acuerdo al proyecto

10	Garage	3.00 m
11	Gradas	0.90 m

**Artículo 94.** Todos los ambientes habitables deberán cumplir con los porcentajes de iluminación y ventilación que a continuación se describen:

- a) Área de Iluminación es el 33% del área de piso
- b) Área de Iluminación el 30% del área de ventilación.
- c) Área de Ventilación el 50% del área de iluminación

**Artículo 95.** Todos los ambientes no habitables deberán cumplir con los porcentajes de iluminación y ventilación que a continuación se describen:

- a) Área de Ventilación es el 10% del área de piso.
- b) Área de Iluminación el 50% del área de ventilación.

### CAPÍTULO III

#### ÁREAS MÍNIMAS DE ESPACIOS ABIERTOS

#### O ÁREAS LIBRES PARA SERVICIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

**Artículo 96.** Dentro de un proyecto se consideran áreas libres todas aquellas que tienen el objeto de iluminar y ventilar todos los ambientes, como los patios, los ductos de luz, áreas de jardín, pasillos.

- a) Los ductos de luz deben tener 2.00 metros como lado menor.
- b) Los patios de servicio deben tener 2.00 metros como lado menor.
- c) Los jardines interiores deben tener 2.50 metros como lado menor.
- d) Los pasillos laterales al proyecto deberán dejar 1.00 metro como mínimo de área libre.

**Artículo 97.** Todas las ventanas deberán respetar las colindancias, se prohíbe dejar la ventanera de las habitaciones en primer nivel o subsiguientes, que estén dirigidas hacia los colindantes.

**Artículo 98.** El Constructor o el Propietario están obligados a corregir la ubicación de todas las ventanas que el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, considere que no cumplen según el artículo anterior. De no cumplir con esta disposición, se sancionará de acuerdo a este Reglamento, por medio del Juzgado de Asuntos Municipales.

**Artículo 99.** Para efecto de diseño de áreas libres que se utilizan para ventilación e iluminación, se toma la relación de la altura de los muros que las limitan, y se calcula de la forma siguiente:

ALTURA MÁXIMA DE MURO	DIMENSIONES	ÁREAS
Hasta 4.00 m	2.00 x 3.00 m	6.00 m <sup>2</sup>
Hasta 7.00 m	2.05 x 3.60 m	9.00 m <sup>2</sup>
Hasta 10.00 m	3.00 x 4.00 m	12.00 m <sup>2</sup>

**Artículo 100.** Para alturas mayores a 10.00 metros, se calculara un tercio de la altura para determinar al área del patio. El lado menor será de 2.00 metros lineales.

**Artículo 101.** Los patios que sirvan para iluminar y ventilar áreas no habitables se calcularán bajo los siguientes términos:

ALTURA MÁXIMA DE MURO	DIMENSIONES	ÁREA
Hasta 4.00 m	1.50 x 2.00 m	3.00 m <sup>2</sup>
Hasta 7.00 m	1.50 x 2.50 m	3.75 m <sup>2</sup>
Hasta 10.00 m	2.50 x 2.50 m	6.25 m <sup>2</sup>
Hasta 13.00 m	2.90 x 2.90 m	8.41 m <sup>2</sup>

**Artículo 102.** Para el cálculo de alturas mayores a 13.00 metros, se considera un quinto de luz a efecto cálculo de área de patio.

**Artículo 103.** Las áreas mínimas para patios interiores son las siguientes:

DESCRIPCIÓN	DIMENSION	ÁREA
Vivienda de un nivel	2.00 x 3.00 m	6.00 m <sup>2</sup>
Vivienda de dos niveles	3.00 x 3.00 m	9.00 m <sup>2</sup>

Para Construcciones mayores se calcula un tercio (1/3) de la altura.

**Artículo 104.** Se podrá cubrir el área de un patio con un material traslucido, siempre y cuando deje un quinto del área libre para ventilación.

#### **CAPÍTULO IV ESCALERAS Y ASCENSORES**

**Artículo 105.** Dentro de las construcciones se considera el módulo de gradas con las siguientes dimensiones: En Construcciones tipo 1, 2, 3, el ancho permisible de las gradas será de 0.95 metros (de ancho útil o libre). En el caso de gradas de longitud continua, la longitud permisible mínima es de 3.20 metros lineales. La huella debe tener como mínimo 0.28 metros y la contra huella tendrá un mínimo de 0.165 metros.

**Artículo 106.** En construcciones tipo bodegas o edificios, se considera el ancho permisible de las gradas en 1.25 metros (de ancho útil o libre). La huella tendrá un mínimo de 0.30 metros y la contra huella un mínimo de 0.165 metros.

**Artículo 107.** Las construcciones mayores de cinco niveles, se les exigirá por lo menos la instalación de un ascensor, de acuerdo a la dimensión del edificio se le especificara los requerimientos.

**Artículo 108.** Las construcciones de edificios deberán contemplar un área específica para módulo de gradas de emergencia, además de las gradas de acceso.

**Artículo 109.** La altura de los pasamanos para los casos anteriores deberá ser se 1.00 metros como altura mínima, en cualquier material que se construyan.

**Artículo 110.** En el caso que el área donde se desee realizar el proyecto no permita cumplir a cabalidad los requerimientos anteriormente descritos, el departamento de Construcción Privada o Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto y en ultima instancia el Concejo Municipal en su caso dictaminara si exime algún requisito que fuere necesario, previo estudio.

**CAPÍTULO V  
SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y DRENAJES**

**Artículo 111.** El diámetro mínimo permitido para la acometida de Plomería es de diámetro 3/4".

**Artículo 112.** Toda construcción deberá dejar un circuito cerrado de plomería.

**Artículo 113.** En caso de instalaciones especiales de tipo industrial, deberá presentar al Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, la memoria de cálculo de la instalación hidráulica y sanitaria.

**Artículo 114.** En las construcciones donde se utilice agua de pozo o de nacimiento de agua propia deberá construir una cisterna e instalación de bomba hidroneumática para su consumo interno. No se permitirá la interconexión con tuberías Municipales.

**Artículo 115.** Las construcciones que se encuentren a una distancia menor de 90.00 metros del colector municipal, deberá evacuar a través de fosa séptica a pozo de absorción. El departamento de aguas y drenajes debe definir si dentro del período de la construcción se efectuará la ampliación del colector municipal en ese sector.

**TÍTULO VI  
FALTAS Y SANCIONES**

**Artículo 116.** Además de lo dispuesto expresamente en las Ordenanzas, Acuerdos y Disposiciones municipales, serán sancionadas como faltas administrativas o infracciones administrativas las siguientes:

- a) Iniciar cualquier trabajo en una obra sin obtener previamente la Licencia de Construcción extendida por la Municipalidad de San José.
- b) Construir fuera de la alineación municipal.
- c) No devolver en el plazo establecido las licencias vencidas.
- d) Negar el ingreso a una obra a los supervisores e inspectores nombrados por la Municipalidad o en su caso por la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto.
- 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 Licencia de construcción.
- j) Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en éste reglamento.
- k) Cualquier acción que a juicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a

**Artículo 117.** La falta de cumplimiento de lo establecido en el presente reglamento podrá ser sancionado con las siguientes sanciones:

- a) Suspensión de trabajos en la obra hasta por tres meses.
- b) Cancelación de la Licencia.
- c) Imposición de multas
- d) Orden de demolición parcial o total.
- e) Prohibición de ocupación de la construcción, parcial o totalmente
- f) Reconstrucción de instalaciones y áreas municipales dañadas o terceros, dentro del proceso de construcción bajo responsabilidad del ejecutor.

**Artículo 118.** Las sanciones serán determinadas e impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales, a través del procedimiento establecido en la Ley, se tomará en cuenta los agravantes, el desacato, las órdenes y las disposiciones que hubiera dado el departamento de Construcción Privada.

**Artículo 119.** Si la sanción es cometida por el Profesional de la Ingeniería o la Arquitectura y reincide en la misma, el Jefe del Departamento Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, queda facultado para poner en conocimiento al colegio respectivo, las infracciones cometidas.

**Artículo 120.** 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 tres días después de haber quedado firme la resolución.

**Artículo 121.** En caso que la Municipalidad tuviese que ejecutar algún trabajo que por omisión o descuido del Propietario o Constructor, además del costo de los trabajos se aplicara una multa equivalente al cien por ciento (100%) del costo de los trabajos realizados.

**Artículo 122.** Cuando en una construcción no se dispone adecuadamente de los servicios de drenajes, el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, no autorizará la Licencia respectiva.

**Artículo 123.** En los casos que se consideren de orden especial por no encontrarse expresamente contemplados dentro de este Reglamento, se analizaran para su resolución de acuerdo al criterio del Concejo Municipal de San José o en su caso la entidad debidamente facultada para dicha situaciones.

**TÍTULO VII  
TASA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN  
DEPÓSITO Y ALINEACIÓN  
CAPÍTULO I  
TASA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL**

**Artículo 124.** De acuerdo a los diferentes tipos de construcciones y los diferentes usos para las mismas, se toma como marco de referencia la siguiente tabla de cálculo de costos por metro cuadrado de construcción y los porcentajes para efecto de cobro o tarifa por unidad, que se especifica de la forma siguiente:

**TABLA DE COSTOS:** Por Metro Cuadrado, Metro Cúbico Porcentajes  
Para Efecto de Cobro de Tasa Municipal Por Concepto de Licencia de Construcción  
Dentro del Municipio de San José

No.	DESCRIPCION	COSTO	UNIDAD	%
<b>RESIDENCIALES</b>				
1	<b>Residencial Tipo 1</b> Vivienda de Interés Social	Sin Costo	m2	0%
2	<b>Residencial Tipo 2</b>			
	2.1 Vivienda con área de 1 a 60 m2	Q500.00	m2	3%
	2.2 Vivienda con área de 61 a 100 m2	Q800.00	m2	3%
3	<b>Residencial Tipo 3</b>			
	3.1 Vivienda con área de 101 a 200 m2	Q1,300.00	m2	3%
	3.2 Vivienda con área de 201 a 300 m2	Q1,600.00	m2	3%
	3.3 Vivienda con área de 301 a 400 m2	Q1,800.00	m2	3%
	3.4 Vivienda con área mayor de 400 m2	Q2,100.00	m2	3%