

DEPARTAMENTO DE ESCUINTLA

Acuérdase aprobar el siguiente: REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE.

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con la Constitución Política de la República, los Municipios de la República de Guatemala son instituciones autónomas que entre otras funciones le corresponde: a) Elegir a sus propias autoridades; b) obtener y disponer de sus recursos; y c) Atender los servicios públicos locales, el cumplimiento de sus fines propios. Para los efectos correspondientes emitirán las ordenanzas y reglamentos respectivos.

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Guatemala, reconoce y establece, que las Corporaciones Municipales deberán procurar el fortalecimiento económico de sus respectivos municipios, a efecto de poder realizar las obras y prestar los servicios que sean necesarios. La captación de recursos deberá ajustarse al principio de legalidad establecido en la Constitución de la República, a la Ley y a las necesidades del Municipio de San José, departamento de Escuintla.

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el Decreto Número 12-2002, Código Municipal, y en ejercicio de la autonomía que la Constitución Política de la República garantiza al municipio, éste elige a sus autoridades y ejerce por medio de ellas, el gobierno y la administración de sus intereses, obtiene y dispone de sus recursos patrimoniales, atiende los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción, su fortalecimiento económico y la emisión de Ordenanzas y Reglamentos.

CONSIDERANDO:

Que el Decreto 12-2002, establece el Concejo Municipal es el órgano colegiado superior de deliberación y de decisión de los asuntos municipales cuyos miembros son solidaria y mancomunadamente responsables por la toma de decisiones y tiene su sede en la cabecera de la circunscripción municipal. El gobierno municipal corresponde al Concejo Municipal, el cual es responsable de ejercer la autonomía del municipio.

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el Decreto Número 12-2002, le compete al Concejo Municipal, la iniciativa, deliberación y decisión de los asuntos municipales; el ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción territorial; la emisión y aprobación de acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales, la contratación de cuerpos técnicos, asesores y consultores que sean necesarios.

CONSIDERANDO:

De conformidad con el Decreto Número 12-2002, la municipalidad está obligada a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral de su municipio.

POR TANTO

En base a los considerandos anteriores y de conformidad con las facultades que le confiere los artículos 225, 254 y 255 de la Constitución Política de la República de Guatemala: 1, 3, 9, 23, 33, 35, 142, 143, 146, 147 y 148 Decreto Número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, el Honorable Concejo Municipal de San José, ACUERDA aprobar el siguiente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES

Artículo 1º. El presente Reglamento de Construcción y Urbanismo, normará todas las actividades de excavación, nivelación, ampliación, modificación, reparación, demolición de edificaciones, construcciones de edificaciones destinadas a vivienda familiar, al comercio y a la industria en todas sus manifestaciones, lotificaciones, urbanizaciones residenciales, condominios, antenas repetidoras de señales de telecomunicaciones y líneas de conducción que se ejecuten dentro del ámbito territorial del Municipio de San José, departamento de Escuintla. Asimismo establecer especificaciones y determinaciones en cuanto: a) Normas de diseño y construcción de edificaciones, b) Recomendaciones, mínimas para el desarrollo urbanístico y ordenamiento territorial. c) Condiciones de seguridad y salubridad conforme el uso de los terrenos o edificaciones públicas o privadas.

Artículo 2º. Para los efectos de la perfecta aplicación e interpretación de este reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

- ALINEACIÓN MUNICIPAL:** a) 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 b) 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.
- ALTURA REGLAMENTARIA:** Toda altura requerida por la municipalidad, conforme a la zona urbana en que se localice la edificación.
- 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 incluyéndose las azoteas y áreas libres.
- COLINDANCIAS:** Es la línea común que define el límite entre un lote y otro, o entre un lote y la vía pública.
- CONDOMINIO:** Dominio o propiedad de una casa perteneciente en común a dos o más personas con áreas comunes en copropiedad, privilegiado de privacidad, totalmente circulado con muros.
- CONSTRUCTOR:** La persona responsable de la ejecución de los trabajos que se definan en la solicitud de licencia de construcción, debiendo ostentar el grado académico de Ingeniero o Arquitecto colegiado activo, pueden también incluirse los constructores particulares debidamente calificados quedando obligados a someterse a los exámenes correspondientes y a presentar certificación de estudios técnicos.
- EDIFICACIÓN PERMANENTE:** Es la edificación que ha sido planificada conforme a normas y técnicas constructivas.

- h) **EDIFICACIÓN PRIVADA:** Cuando el propietario y el usuario son particulares.
- i) **EDIFICACIÓN PÚBLICA:** Cuando el propietario es el Organismo Ejecutivo, Judicial o Legislativo y sus dependencias o entidades autónomas o descentralizadas.
- j) **EDIFICACIÓN TEMPORAL O 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) **INSPECTOR MUNICIPAL:** Es la persona encargada de comprobar que las obras autorizadas posean licencia de construcción y que las mismas se ejecuten de conformidad con los planos aprobados, se cumpla con los requerimientos del presente reglamento y demás ordenanzas y disposiciones municipales.
- ñ) **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL:** Es la autorización por escrito, que la municipalidad de San José, otorga a quien lo solicite, una vez completados todos los requisitos exigidos de conformidad con las Leyes, Reglamentos, Ordenanzas y Disposiciones municipales, para realizar dentro de su jurisdicción toda actividad normada en este reglamento. **LICENCIA DE URBANIZACIÓN:** Es la autorización por escrito, que la Municipalidad de San José, otorga, a quien lo solicite, después de haber completado todos los requisitos exigidos por las Leyes del país; los Reglamentos, Acuerdos o Disposiciones Municipales, para realizar dentro de su jurisdicción, todos los trabajos de urbanización que figuren en los planos aprobados.
- o) **LÍNEA DE FACHADA:** Consiste en el límite al que una edificación puede llegar exteriormente hacia las áreas de vía pública; considerándole como la proyección de un plano vertical que se extiende hacia arriba o hacia debajo de la intersección con la superficie.
- p) **PARCELAMIENTO URBANO:** Es la división de una o varias fincas, con el fin de formar otras áreas menores. Se considera parcelamiento para los efectos de este Reglamento, todo fraccionamiento de terreno en más de cinco lotes, ó 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.
- q) **PLANIFICADOR:** Son los Ingenieros y Arquitectos, según sea el caso, responsables de la Planificación y no de la Ejecución de la Obra.
- r) **PROPIETARIO:** Es la persona individual o jurídica a cuyo nombre esta inscrita en el Registro General de la Propiedad de la finca a urbanizar en la cual se llevará a cabo la construcción, excavación, nivelación, ampliación, modificación, reparación, demolición de edificaciones.
- s) **RASANTE:** Nivel o cota superior que permite el alineamiento del eje central de una vía.

CAPÍTULO II

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 3. Para realizar y ejecutar toda actividad de excavación, nivelación, ampliación, modificación, reparación, remodelación, demolición de edificaciones y construcciones en general, perforación de pozos de agua, cisternas, montajes de estructuras metálicas para señales de transmisión, tendidos de tuberías, líneas de conducción de señales, energía, gases, y fluidos y cualesquiera otros trabajos que modifiquen el ambiente del inmueble o vías públicas deberá obtenerse previamente la licencia de construcción extendida por la Municipalidad de San José y operarse de conformidad con las normas establecidos en el presente Reglamento, en caso de no cumplirse con estos requisitos, la Municipalidad por conducto del Juzgado de Asuntos Municipales mandará suspender todo tipo de trabajos que se estén ejecutando hasta que se extienda la referida licencia.

Artículo 4. Quedan exentos de licencia de construcción los siguientes trabajos que a continuación se especifican:

- a) Restauración de acabados de Repellos o cernidos.
- b) Restauración de cielos prefabricados.
- c) Trabajos de pintura en general.
- d) Tabicación de áreas de oficinas, colocación de puertas, ventanas, closet o cualquier otro tipo de trabajo de orden menor que no afecte a la estructura o el aspecto físico de la construcción.

Artículo 5. 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, Multifamiliares
- 2. Construcciones Comerciales
- 3. Construcciones Industriales de todo tipo
- 4. Construcciones de Uso Mixto
- 5. Construcciones Agropecuarias

B. Por su Localización:

- 1. Residenciales
- 2. Franjas Industriales
- 3. Franjas Comerciales
- 4. Urbanas
- 5. Rústicas
- 6. tras

C. Por su Duración:

- 1. Permanentes
- 2. Provisionales

Artículo 6. Las licencias para la construcción de viviendas unifamiliares y de comercios, serán autorizadas por el Departamento de Construcción Privada de la Municipalidad de San José o en su caso por la entidad debidamente facultada por el Concejo Municipal para el efecto; la construcción de viviendas Unifamiliares y de Comercios mayores de veinticinco mil metros de construcción y los demás tipos de construcciones, serán autorizadas por el Concejo Municipal de San José, departamento de Escuintla o en su caso por la entidad facultada para el efecto.

Artículo 7. La licencia de construcción se extenderá por el plazo que se solicite, no pudiendo en ningún caso excederse el mismo de doce (12) meses. Si la obra no fuese concluida, se podrá solicitar prórroga por el tiempo necesario, no pudiendo exceder cada prórroga de seis (6) meses previo el pago del cincuenta por ciento (50%) del valor de la licencia inicial, salvo proyectos que por su magnitud requiera más tiempo.

Artículo 8. Previo a la autorización de la Licencia de Construcción, el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad facultada por el Concejo Municipal para el efecto, enviará al Valuador o Alineador a que verifique el límite exterior de la propiedad hacia las áreas Municipales. La alineación Municipal se ajusta de

acuerdo a los planos de Ordenamiento Territorial del Municipio y a las Leyes y Reglamentos de Derecho de Vía y Código Municipal, Decreto Número 12-2002.

Artículo 9. Cualquier edificación que se desee ejecutar con carácter de temporal, también debe solicitar con anterioridad la licencia de construcción y hacer efectivo el valor de la misma.

Artículo 10. En el formulario de solicitud de construcción, se deberá consignar con toda claridad el tiempo de duración de ejecución de la obra, así como el costo real de la misma bajo juramento de ley.

Artículo 11. En toda solicitud de Licencia de Construcción, 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 queda facultada para NO APROBAR una construcción cuando su localización perjudique el sector donde se ubique.

Artículo 12. Cualquier modificación o cambio que desee efectuar en la obra autorizada, deberá solicitarla el interesado al Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad autorizada por el Concejo Municipal de la Municipalidad de San José, para su estudio y aprobación.

Artículo 13. La Municipalidad de San José se reserva el derecho de inspeccionar la fiel ejecución de cada obra de acuerdo con los planos y especificaciones, así como de la utilización de materiales calificados, a través de los inspectores del Departamento de Construcción Privada, o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, pudiendo rechazar cualquier material o mezcla de mala calidad o algún trabajo que se califique como defectuoso o peligroso.

Artículo 14. Las entidades religiosas, iglesias, organizaciones no gubernamentales, asociaciones, fundaciones, sociedades civiles y las entidades estatales o gubernamentales, debidamente constituidas en el país, no están exoneradas del pago de la **Tasa de Licencia de Construcción**, debiendo hacer el trámite normal para dicha autorización. El costo de dicha tasa está de acuerdo a la tabla de costos y porcentajes que aplica el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto.

Artículo 15. Al tener la Licencia de Construcción autorizada, el Constructor está obligado a colocar en un lugar visible, la nota, vinil, documento, o calcomanía que se entrega en el momento de emitida la autorización, el cual contiene los datos siguientes: nombre del propietario, dirección del inmueble, número de licencia autorizada, fecha de inicio de los trabajos y fecha de término de los mismos. En caso de extravío de dicha calcomanía, deberá colocar un rótulo de tamaño apropiado, a la vista, en la parte frontal de la construcción con el número de Licencia Autorizada.

Artículo 16. La licencia de construcción y los planos autorizados por la municipalidad de San José deberán permanecer en la obra a disposición de la misma, y disponer de un lugar apropiado para los exámenes correspondientes.

Artículo 17. Cualquier construcción que se ejecute sin contar con la Licencia de Construcción Autorizada, sin ajustarse a 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, se reserva el derecho de Ordenar la Demolición de trabajos que contravengan con 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 para la demolición otorgado y el propietario no cumple con la orden del Juzgado de Asuntos Municipales, se le impondrá las sanciones y las multas respectivas al caso, pudiéndose ordenar al departamento de Ingeniería o a quien corresponda, que lleve a cabo la demolición a costa del propietario de la obra.

Artículo 18. El pago de las multas impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales no exonera el requisito ineludible de la obtención de la Licencia de Construcción Municipal, por lo que deberá hacerse efectiva la multa dentro del perentorio plazo de tres (3) días de quedar firme la resolución de ese Juzgado, y posteriormente regularizar su Licencia Respectiva.

Artículo 19. El propietario, el Ingeniero o Arquitecto 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 entregar la Licencia de Construcción, debidamente autorizada al propietario de la obra, se pueden iniciar los trabajos en obra física, de lo contrario estará infringiendo este reglamento y se hará acreedor de las sanciones y las multas de acuerdo al marco legal vigente.

Artículo 20. Para el trámite de obtención de Licencia de Construcción autorizada por la Municipalidad de San José, el interesado deberá presentar solicitud en el formulario respectivo y cumplir con los requisitos siguientes:

- a) Formulario firmado por el Propietario o Constructor en caso de construcciones de hasta 90.00 metros cuadrados;
- b) Formulario sellado y firmado por el Propietario y por Ingeniero o Arquitecto debidamente colegiado en caso de construcciones mayores a 90.00 metros cuadrados y más de 100.00 metros cuadrados de muro perimetral;
- c) Certificación del Registro General de la Propiedad de la Zona Central, en la cual se acredite la propiedad sobre el inmueble en el cual se solicita la Licencia de Construcción y/o en su caso copia legalizada del primer testimonio de la escritura de derechos de posesión o hereditarios, copia legalizada del acta de declaración jurada de derechos hereditarios o de posesión, copias legalizadas de las escrituras públicas o documentos privados de arrendamiento de inmuebles o terrenos,
- d) copia legalizada de los arrendamientos otorgados por la Oficina de Control de Reservas Territoriales del Estado (OCRET) y todo documento que pueda acreditar el derecho que se pretende ejercer;
- e) En los casos de construcciones menores, presentar consulta electrónica extendida por el Registro General de la Propiedad del inmueble en el cual se solicita la Licencia de Construcción;
- f) Fotocopia Legalizada del Documento Personal de Identificación (dpi) o cédula de vecindad, hasta que ésta conserve su vigencia, del propietario del inmueble;
- g) En caso de ser persona jurídica, fotocopia legalizada de la escritura constitutiva de Sociedad y del Acta notarial de nombramiento del representante legal, y de las Patentes de sociedad y Comercio;
- h) Solvencia Municipal de pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles;
- i) Boleto de Ornato del Propietario del Inmueble o representante legal (en caso de persona jurídica) y del Constructor, correspondiente al año en el cual se haga la solicitud de Licencia, por una cantidad mínima de treinta quetzales (Q.30.00) cada uno;

- j) Constancia original de Colegiado Activo del Constructor;
- k) Declarar bajo juramento de Ley, el destino o uso que tendrá la obra;
- l) Declarar bajo juramento de Ley, el costo real de la obra presentando un presupuesto detallado de la misma;
- m) Constancia de nomenclatura Municipal de existir la misma;
- n) Copia de los Planos elaborados por el Ingeniero, Planificador o Dibujante sobre la construcción que se realizará;
- ñ) Presentar dos juegos de copias heliográficas de los planos, debidamente firmadas por el Propietario y del Planificador de la obra, debiendo en una de ellas cubrir el monto del impuesto del Timbre de Ingeniería respectivo en los casos en que la construcción sea de tipo industrial o comercial y que exceda de más de cien metros cuadrados (100 Mts²);

Artículo 21. Cuando la obra es de tipo Multifamiliar, Condominio, Bodegas, Centros Comerciales, predios, Industria Química, Agropecuaria y de otro tipo similar, se le pedirá a los propietarios o representantes legales los siguientes requisitos:

- a) De 1,000 metros cuadrados o más se le pedirá el Estudio de impacto ambiental autorizado por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales; Memoria descriptiva física o digital del Proyecto y Planta de Conjunto del Proyecto;
- b) Memoria de cálculo de instalaciones Sanitarias y Pluviales, instalación de agua potable, ubicación de pozos de aprovechamiento de agua limpia;
- c) Memoria de cálculo de Planta de Tratamiento de Aguas Negras Sépticas y Pozos de Absorción;
- 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 – INAB- o Municipal en su caso;
- f) En caso de Construcciones mayores de ocho niveles por su ubicación se le pedirá la autorización de Aeronáutica Civil;
- g) En caso de los edificios mayores de cinco niveles, de existir elevador, deberá indicarse el detalle del mismo;
- h) De ser necesario, se deberá presentar autorización de otras entidades Gubernamentales, cuya autorización sea exigida por la Ley vigente;

Artículo 22. El Departamento de Construcción Privada o la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, rechazara todas aquellas solicitudes de Licencias de Construcción que no cumplan con los requisitos establecidos en este reglamento.

Artículo 23. Todas aquellas personas individuales o jurídicas, que se le haya autorizado Licencia de Construcción, quedan obligados a permitir el ingreso en horas hábiles, a los inspectores y supervisores Municipales (debidamente identificados) o en su caso a los inspectores facultados por la entidad nombrada por el Concejo Municipal para que realice dicha labor, a quienes deberán prestar toda la colaboración necesaria para el desempeño de sus funciones.

Artículo 24. En caso de que por sus características sea una Construcción Especial, el Departamento de Construcción Privada o la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto; tiene la facultad de solicitar requisitos especiales, adecuados a las Licencias de Construcción, ampliación, modificación o demolición requeridas.

Artículo 25. En caso de Construcciones de alto riesgo o de reparaciones urgentes, el Departamento de Construcción Privada o la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, está facultado 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 Licencia Provisional inmediatamente y fijándose el plazo necesario para el cumplimiento de los requisitos.

Artículo 26. El Planificador, Ingeniero o Arquitecto es el responsable de corregir los errores o defectos, que el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, considere necesario corregir dentro del juego de planos, para la aprobación de los mismos.

Artículo 27. El Constructor es directamente responsable que la obra se realice de acuerdo a los planos autorizados y a todos los requerimientos que establece el Reglamento de Construcción Privada que en su momento emita el Concejo Municipal de San José o las disposiciones existentes al respecto.

Artículo 28. En casos en donde al Constructor incluya estructuras que no se especifican dentro de los planos autorizados, deberá presentar al Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, nuevos planos con las modificaciones estructurales firmadas por Ingeniero colegiado (de preferencia ingeniero Estructural), o en su caso por el responsable de la construcción y por el propietario de la obra.

Artículo 29. Si el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, estima que los cálculos estructurales no están de acuerdo a lo especificado en los planos. El trámite de Licencia de Construcción quedará en suspenso en tanto se cumpla con el requisito.

Artículo 30. El Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, se tomará el tiempo estrictamente necesario para la aprobación de las Licencias de Construcción, salvo en casos que sea necesario un plazo mayor por falta de cumplimiento en los requerimientos.

Artículo 31. El Ingeniero, Arquitecto o Practico de la Construcción que de por finalizado el compromiso como Constructor de la obra, deberá notificar al Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, lo contrario seguirá siendo considerando como el responsable de la obra.

Artículo 32. El Juzgado de Asuntos Municipales podrá suspender en forma temporal o definitiva las licencias de Demolición, si éstas no cumplen los requerimientos del Reglamento. El Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, deberá indicar las correcciones necesarias.

Artículo 33. Las solicitudes de Licencias de Construcción a los cuales no se les de seguimiento durante el término de sesenta días a partir de la fecha de ingreso al Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, quedarán en suspendidos, debiendo enviarse el expediente al archivo municipal. Los interesados deberán reiniciar el trámite de nuevo si quieren continuar con el procedimiento.

Artículo 34. En el caso que la Licencia de Construcción llegue a su plazo fijado, y los trabajos en obra no se han terminado, los interesados podrán pedir una prórroga de tiempo, la cual se calculará de acuerdo a los parámetros establecidos en la tabla respectiva de cálculo, según sea el caso.

CAPÍTULO III

DEVOLUCIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 35: Finalizada la ejecución de la obra autorizada o finalizado el plazo de autorización de la Licencia de Construcción, el profesional constructor de la misma, queda obligado a la devolución de la Licencia y a presentar aviso de finalización de la obra, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la conclusión de la misma. A partir de ese momento y en un plazo no mayor de quince (15) 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.

Artículo 36. Concluido el plazo devolución de la Licencia de Construcción, si la misma no ha sido devuelta por el propietario, este perderá el depósito pagado al inicio de la obra y el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, asignará una inspección final para verificar si se cumplió con los requisitos establecidos en la Licencia de Construcción Autorizada.

CAPÍTULO IV

PLANOS QUE DEBERÁN PRESENTAR PARA SOLICITAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

ESPECIFICACIONES

Artículo 37. Por el uso para el cual se declare que serán destinadas, las construcciones se clasifican de la siguiente manera:

- | | |
|-------------------------------|--|
| Construcciones tipo A: | Son todas aquellas de uso exclusivo Residencial. |
| Construcciones tipo B: | Son todas aquellas de uso exclusivo Comercial. |
| Construcciones tipo C: | Son todas aquellas de uso exclusivo Industrial. |
| Construcciones tipo D: | Son todas aquellas de uso exclusivo Recreativo. |

Artículo 38. Los proyectos de interés Social, que se hacen a través de Organizaciones Internacionales, Entidades No Lucrativas, deben presentar al Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, la planificación y la información completa del proyecto a desarrollar. El Concejo Municipal determinará si está o no exento del pago de Tasa Municipal por Construcción o en su caso el responsable debidamente autorizado por el Concejo Municipal, para dicho costo, siempre y cuando se halla especificado en el documento respectivo.

Artículo 39. Para la Autorización de los proyectos de construcciones tipo Residencial, el Departamento de Construcción Privada o en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, pedirá que se entreguen los siguientes planos:

- A. Plano de Arquitectura.** El cual debe contener la o las plantas de Distribución Amuebladas nombrando cada uno de los ambientes. La escala mínima a usar será 1:75 en formato A-2 como mínimo.
- B. Plano de Cortes y Fachadas.** El cual contiene la o las fachadas según sea el caso, como mínimo se aceptará la Fachada Principal, se exigirá como mínimo dos Secciones, una Transversal y otra Longitudinal, indicando las áreas de corte más importantes, como por ejemplo; área de Garage, módulos de Gradas, Baños, Áreas Libres con sus cambios de Nivel corte en losas, ubicando las ventilaciones cenitales, ductos de luz o cualquier otro área importante a mostrar. Los cortes deben ser acotados en sentido vertical para la mejor comprensión de las alturas interiores, la cuales deben regirse a una altura mínima que se establece en 2.60 m (como mínimo), altura de piso a parte baja del cielo.
- C. Plano de Cotas o Medidas.** Debe contener por Planta (1er. Nivel, 2do. Nivel o más niveles) todas las medidas importantes de cada ambiente y del área en general definiendo cotas parciales y totales e indicando los niveles a partir del nivel + _ 0.00
- D. Plano de Instalación Hidráulica o Plomería.** Debe contener toda la información en cuanto a la instalación de los circuitos de Agua Fría y de Agua Caliente o instalaciones especiales con tubería de otro tipo. Debe indicar la acometida Municipal y el servicio al que pertenece, indicar en una planilla dentro del mismo plano la sismología del contenido del plano, para la fácil interpretación del diseño hidráulico. En caso de construcción de cisterna, debe adjuntar el detalle de la misma, indicando en planta la ubicación dentro del proyecto y las especificaciones, tomando en cuenta el tipo de bomba hidroneumática a instalar y la ubicación de la caseta de la misma.
- E. Plano de Instalaciones Hidráulicas de Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial.** Dentro de este plano debe contener toda la información de la distribución de tubería adecuada a las descargas a que va a estar sometido dicha instalación, describiendo con claridad los diámetros y los accesorios a utilizar con el objeto de determinar su funcionamiento adecuado, en una Planilla adjunta debe describir los diferentes elementos que componen la instalación en su totalidad indicando el diámetro de cada accesorio y tubería a utilizar y definir el acople hacia el colector Municipal del Sector. En caso de agregar los dos instalaciones en el mismo plano debe diferenciar uno del otro y hacer planilla por cada instalación.
- F. Plano de Instalación Eléctrica.** Debe contener toda la información de la Unidad Luz y la Unidad Fuerza y en cada una debe describir la distribución de la ductería y colocación de cajas, octogonales, rectangulares y de cualquier otro tipo, Dentro de la unidad Luz debe indicar todos los elementos de iluminación ubicando la alimentación eléctrica desde la Caja de Distribución y la distribución de cada Circuito enumerando cada uno por medio de Numero o Letra y especificando el voltaje. Debe indicar las tuberías que se dejen dentro de los muros, losas o terrazas, en entresijos, debajo del suelo o subterránea o exteriores (éstas aplican en artesonados metálicos o de madera). También debe contener la planilla de cada uno de los elementos que componen cada circuito el número asignado, el calibre de alambre a utilizar, tipo de caja de distribución a instalar, ubicación del contador, la caja RH, Tierra Física y número de unidades por circuito que no debe exceder de 10 unidades. En este plano debe describir cualquier otra ductería especial (ductería de Cable TV, Teléfono, Sonido, Circuito cerrado, intercomunicadores o de cómputo).

- G. Plano de Cimientos y Columnas.** Debe contener toda la información de la ubicación dentro del proyecto de la cimentación, zapatas, cimiento corrido, solera de humedad o hidrófuga, los diferentes tipos de Columnas y las formas de las mismas, adjuntando una planilla específica de los refuerzos a usar. Se deben hacer los detalles correspondientes de cada columna a escala 1:20 acotados y notas en caso de cimientos especiales. Debe hacer el detalle de muro, en corte indicando la altura total y las soleras que se construirán y los refuerzos de cada una de ellas, indicando espaciamientos de estribos y/o eslabones y los diámetros de hierro a usar.
- H. Plano de Armado de Losas o Techos.** En este plano se detalla la estructuración de cada techo dentro del proyecto, este se puede presentar de varias formas: inclinados o con pendientes mayores a 25° en un solo sentido o en sentido contrario o combinado, a nivel e inclinado. Se debe presentar en el caso de losas el detalle de la armadura (si es tradicional) o la estructuración si es prefabricada, indicando las tensiones, bastones, refuerzos de temperatura, rigidizantes, Vigas de apoyo y cualquier otro elemento necesario. Indicar en detalle el peralte de la losa y el detalle del modulo de gradas en caso de ser de dos plantas o más.
- I. Plano de Detalles.** En este plano se contemplan los detalles generales o inclusive la planta de acabados que se pedirá solo en casos especiales.

Artículo 40. Para las construcciones de tipo B, C y D, deberán presentar al Departamento de Construcción Privada en su caso la entidad debidamente autorizada por el Concejo Municipal para el efecto, dos juegos de copias HELIOGRÁFICAS o EN COPIAS DIGITALIZADAS debidamente firmada por el Propietario y el Planificador, adhiriéndose a una de las copias los timbres respectivos en formato conforme las normas establecidas por el ICAITI, los planos deberán contener lo descrito en el párrafo anterior y otros que establezca el Departamento.

Artículo 41. En los casos de proyectos de tipo Industrial y Recreativo, además de los planos que se exigen en el artículo 38. Deberá de presentar los planos de conjunto de los proyectos y así mismo el de las instalaciones que involucra dicho proyecto. Para la instalación de los Drenajes se deberán ajustar a los lineamientos del Departamento de Aguas y Drenajes de la Municipalidad de San José.

TÍTULO II LICENCIAS MUNICIPALES

CAPÍTULO I

LICENCIAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 42. 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;

Artículo 43. Toda solicitud para proyecto de Urbanización deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Presentar solicitud de Licencia de Urbanización ante el Departamento de Construcción Privada o a la entidad debidamente autorizada por el Consejo Municipal para el efecto; dirigida al señor Alcalde Municipal, indicando sus generales, 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 de Sociedad y del Acta notarial de nombramiento del representante legal, de las Patentes de Sociedad y de Comercio;
- c) Certificación reciente extendida por el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de la o las fincas que se van a lotificar;
- 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, a través de fianza otorgada por cualquiera de las compañías afianzadoras autorizadas para operar en el país, por un monto equivalente al avalúo del inmueble en que se llevará a cabo, efectuado por esta municipalidad;
- e) Solvencia Municipal de Pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles;
- f) Constancia de nomenclatura municipal
- g) Boletos de ornato del propietario o representante legal y del ejecutor, correspondiente al año en el cual se haga la solicitud de Licencia, por la cantidad de ciento cincuenta quetzales (Q.150.00), cada uno;
- h) Constancia original de colegiado activo del Ingeniero o Arquitecto responsable de la obra.
- i) Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental debidamente aprobado por la Dirección de Gestión Ambiental del Ministerio del Medio 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 por el Departamento de Regulación de los Programas de la Salud y Ambiente de la Dirección General de Regulación y Vigilancia y Control de la Salud, del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social;
- k) Memoria descriptiva del proyecto;
- l) Presentar dos copias Heliográficas de los siguientes planos a escala 1:1000, firmadas por Ingeniero o Arquitecto colegiado activo, según el contenido de los mismos, adhiriéndose a una de ellas los timbres de ingeniería respectivos:
 - De localización del proyecto en relación a la cabecera municipal de San José, con marcación de las vías de acceso.
 - Topográfico con sus ángulos y distancia
 - De distribución y numeración de lotes
 - De curvas a nivel
 - Generales de lotes, calles, áreas verdes, escolares, deportivas, forestal y de servicios (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 exclusivos
 - De drenaje pluvial indicando su desfogue
 - De energía eléctrica autorizado por la Empresa Eléctrica de Guatemala
 - De planta y perfil longitudinal de cada calle y garabito
 - De secciones transversales de calles, mostrando los servicios e indicando el espesor del pavimento de calles.
 - Plano para nomenclatura e identificación, previa coordinación y aprobación de esta Municipalidad.
 - Planos individuales de:
 - Área verde el diez por ciento (10%) del área total
 - Área de reforestación diez por ciento (10%) del área total
 - Área escolar seis por ciento (6%) del área de lotes
 - Área deportiva cinco por ciento (5%) del área de lotes
 - Cronograma de trabajo, representado en diagrama de barras horizontales
- m) De estudio de suelos;
- n) De diseño de estructura de pavimentos.

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I
DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES

Artículo 1. Se modifica el artículo 124, el cual quedará de la siguiente forma: "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	%
RESIDENCIALES				
1	Residencial Tipo 1 Vivienda de Interés Social	Sin Costo	m2	0%
Residencial Tipo 2				
2	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%
Residencial Tipo 3				
3	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%
EDIFICIOS				
Edificios de Uno o Dos Niveles				
4	Locales Comerciales, oficinas, Clínicas Medicas, Hoteles, Viviendas Multifamiliares	Q1,500.00	m2	4.5%
EDIFICIOS DE TRES NIVELES O MAS				
Estructuras de Concreto Armado y/o Estructuras de Metal				
5	Locales Comerciales, oficinas, Clínicas Medicas, Hoteles, Viviendas Multifamiliares	Q1,700.00	m2	4.5%
6	Edificios para estacionamientos	Q 1,000.00	m2	4.5%

EDIFICIOS				
4	Edificios de Uno o Dos Niveles			
	Locales Comerciales, oficinas, Clínicas Médicas, Hoteles, Viviendas Multifamiliares	Q1,500.00	m2	4.5%
EDIFICIOS DE TRES NIVELES O MAS				
5	Estructuras de Concreto Armado y/o Estructuras de Metal			
	Locales Comerciales, oficinas, Clínicas Médicas, Hoteles, Viviendas Multifamiliares	Q1,700.00	m2	4.5%
6	Edificios para estacionamientos	Q 1,000.00	m2	4.5%
BODEGAS				
7	Estructura Metálica Tipo Marco Rígido, Armaduras Metálicas Sobre Muro de Carga			
	7.1 Un nivel con altura máxima de seis metros (6.00m)	Q600.00	m2	4.5%
	7.2 Un nivel con altura mayor de seis metros (6.00 m)	Q800.00	m2	4.5%
	7.3 Dos o más niveles	Q1,200.00	m2	4.5%
8	ESTRUCTURAS METÁLICAS, Artesanados de Madera (tendales, costaneras, vigas de madera) con techo de Lámina y Muros de carga			
	8.1 Un nivel con altura máxima de seis metros (6.00m)	Q. 600.00	m2	4.5%
	8.2 Un nivel con altura mayor a seis metros (6.00m)	Q.800.00	m2	4.5%
	8.3 Dos o más niveles	Q1,000.00	m2	4.5%
URBANIZACIONES				
9	9.1 Lotes hasta 140 m2	Q.5,000.00	Por lote	3%
	9.2 Lote Mayor de 140 m2	Q.10,000.00	Por lote	4.5%
10	DEMOLICIONES	Q.20.00	m2	4.5%
11	EXCAVACIONES	Q30.00	m3	4.5%
12	MOVIMIENTOS DE TIERRA RELLENO Y PLATAFORMAS	Q75	m3	4.5%
13	IGLESIAS, Seminarios Religiosos, Albergues	Q.400.00	m2	4.5%
14	CAMBIO DE USO	Se considera el 25% del costo del proyecto	m2	4.5%
15	REMODELACION	Se considera el 25% del costo del Proyecto	m2	4.5%
16	AMPLIACIONES			
	16.1 Comerciales	Q.700.00	m2	4.5%
	16.2 Vivienda	Q.400.00	m2	3%
	16.3 (aplican los proyectos residenciales 2 y 3)			
17	TRABAJOS DE OBRA EXTERIOR para fundición de pavimentos de concreto, trabajos de asfalto, estacionamientos privados sin cubierta	Q.150.00	m2	4%
18	CENTROS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS	Q.700.00	m2	4.5%
19	PARQUES Y PLAZAS	Q.350.00	m2	4.5%
20	EDIFICIOS ESCOLARES	Q.400.00	m2	4.5%
21	GASOLINERAS	Q.1,200.00	m2	4.5%
22	GARITAS	Q.500.00	m2	4.5%
23	PASAREÑAS PRIVADAS	Q1,300.00	m2	4.5%
24	SALON DE USOS MÚLTIPLES	Q1,000.00	m2	4.5%
25	INSTALACIONES DE TORRE DE TELEFONIA, Tasa por Torre	Q.75,000.00 a Q.100,000.00	Unidad	
26	COLOCACION DE POSTES, Tasa por Poste	Q 200.00	Unidad	
27	PISCINAS	Q.800.00	m2	4.5%
28	PERFORACION DE POZOS MECANICOS PARA AGUA	Q500.00	Pie	4.5%
29	CISTERNAS	Q.700.00	m2	4.5%
30	PORTONES PARA GARITAS	Q.500.00	m2	4.5%
31	OTRAS ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS			
	31.1 Levantado de Ladrillo	Q.100.00	m2	4.5%
	31.2 Levantado de Block	Q.100.00	m2	4.5%
	31.3 Cubierta de Lámina	Q.100.00	m2	4.5%
	31.4 Cubierta de Concreto	Q.200.00	m2	4.5%
	31.5 Cubierta de Lámina a Lámina	Q.100.00	m2	4.5%
32	ESTACIONAMIENTOS CON CUBIERTA DE LAMINA	Q.300.00	m2	4.5%
33	ESTACIONAMIENTOS CON CUBIERTA DE LOSA	Q.500.00	m2	4.5%