



Cabecera del Departamento de Santa Rosa
1a. Ave. Barrio La Parroquia Zona 3, Interior Mercado Municipal
Telefax: 7886-5898, 7886-5860

EL INFRASCRITO SECRETARIO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DE CUILAPA, SANTA ROSA,

CERTIFICA:

Que para el efecto ha tenido a la vista el libro de actas de hojas móviles de sesiones del Concejo Municipal en el que se encuentra asentada el ACTA NUMERO: **veinte- dos mil nueve**, de la sesión pública ordinaria del Honorable Concejo Municipal de fecha **once de marzo del año dos mil nueve**, en la que se encuentra el punto resolutivo que copiado literalmente dice: **"SEGUNDO:** El Concejo Municipal de Cuilapa del Departamento de Santa Rosa:

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República en su Artículo 253 establece que los municipios son instituciones autónomas, asignándole dentro de sus funciones, el atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios; debiendo para los efectos correspondientes emitir las ordenanzas y reglamentos respectivos.

CONSIDERANDO:

Que el Código Municipal en su Artículo 35 literal i) señala como competencia general del Concejo Municipal; la emisión y aprobación de acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales.

CONSIDERANDO

Que el Artículo 142 del Código Municipal como parte del ordenamiento territorial y Desarrollo Integral de los municipios, responsabiliza a las municipalidades para el cumplimiento de todos los requisitos exigidos en el mismo, antes de la aprobación de nuevas lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualesquiera otra forma de desarrollo urbano y rural.

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 147 del Código Municipal señala que toda forma de desarrollo urbano y rural debe cumplir con los requisitos que señalan otras leyes, así como los señalados dentro del Decreto Legislativo 12-2002 del Congreso de la República.

CONSIDERANDO

Que la Ley de Parcelamientos urbanos Decreto 1427 - 1961 y la Ley Preliminar de Urbanismo Decreto Presidencial número 583 - 1956 facultan a las municipalidades para velar por el cumplimiento de las normativas de Desarrollo Urbano y rural.

POR TANTO

En base a lo considerado y leyes citadas, este Concejo Municipal:

ACUERDA

EMITIR EL SIGUIENTE REGLAMENTO DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN APLICABLE EN EL MUNICIPIO DE CUILAPA DEL DEPARTAMENTO DE SANTA ROSA.

**CAPITULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1°. Objeto. El presente reglamento tiene por objeto regular todas las actividades de excavación, nivelación, lotificación, construcción, ampliación, modificación reparación y demolición de edificaciones que se lleven a cabo dentro de los límites del municipio de Cuilapa del Departamento de Santa Rosa.

Artículo 2°. 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 3°. La Oficina Municipal de Planificación coordinará y consolidará los diagnósticos, planes, programas y proyectos de desarrollo del municipio, así como dará cumplimiento a este Reglamento. El Juzgado de Asuntos Municipales aplicará las sanciones correspondientes de conformidad al Código Municipal y leyes afines a quienes infrinjan este Reglamento.

Artículo 4°. Definiciones. Para efecto de la adecuada aplicación de este reglamento se establecen las definiciones siguientes:
ALINEACIÓN MUNICIPAL: En el plano horizontal, se refiere a los límites de un predio, independientemente del uso a que se destine, con las áreas de la circulación de vehículos y peatonal. 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: Distancia vertical que tomada al frente del predio y partiendo del nivel de la acera, se mantiene constante sobre el nivel natural del terreno.



Cabecera del Departamento de Santa Rosa
1a. Ave. Barrio La Parroquia Zona 3, Interior Mercado Municipal
Telefax: 7886-5898, 7886-5860

ALTURA REGLAMENTARIA: Toda altura requerida por la municipalidad conforme a la zona urbana en que se localice la edificación.

AREA 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, excluyéndose las azoteas y áreas libres.

AREAS LIBRES: Parte que se encuentra sin techar dentro de los predios que se ubiquen en áreas urbanizadas.

AREAS CUBIERTAS: Definida por los límites dados por la proyección de la planta de techos de una edificación.

COLINDANCIAS: Es la línea común que define el límite entre un lote y otro ó entre un lote y la vía pública.

CONSTRUCTOR: Es la persona responsable de la ejecución de los trabajos que se definan en la solicitud de la licencia, para lo cual deberá ser un Profesional Colegiado Activo, de las ramas de ingeniería o arquitectura.

EDIFICACIÓN PERMANENTE: Es la edificación en la cual se han utilizado materiales perecederos y que ha sido planificada conforme a las normas y técnicas de la construcción.

EDIFICACIÓN PRIVADA: Cuando el propietario y el usuario son particulares.

EDIFICACIÓN PÚBLICA: Cuando el propietario es una institución pública, estatal o municipal.

EDIFICACIÓN TEMPORAL O INFORMAL: Es aquella que se realiza provisionalmente o por un sistema constructivo que puede ser fácilmente desmontable, utilizando materiales perecederos.

ESTACIONAMIENTO: Es el espacio público o privado, destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.

GABARITO: Es el espacio definido entre la intersección del plano vertical que delimita una propiedad a ambos lados y el plano horizontal que define una vía pública.

IMPACTO AMBIENTAL: Es el estudio e informe que señala los aspectos negativos o positivos que puede generar una obra, alrededor de su entorno y que al momento de su funcionamiento pueda afectar o beneficiar al ambiente y/o población.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN: Es la relación existente entre el área de cubierta sobre el área del predio, excluyéndose azoteas, patios y jardines.

INDICE DE OCUPACIÓN: Es la relación de área de cubierta sobre el área de predio.

LICENCIA MUNICIPAL: Es El instrumento de autorización que la municipalidad otorga para la realización de actividades de excavación, construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones.

LINEA DE FACHADA: Es el límite al que una edificación puede llegar exteriormente hacia las áreas de vía pública; considerándola como la proyección de un plano vertical que se extiende hacia arriba o hacia debajo de la intersección con la superficie horizontal.

LOTIFICACIÓN: Es todo fraccionamiento de terreno en más de cinco lotes, con apertura de nuevas calles.

OCHAVO: Es el lineamiento que debe conservarse en las esquinas de intersección de las calles, para aumentar en ángulo de visibilidad del automovilista y el peatón.

PRACTICO DE CONSTRUCCIÓN: Es toda aquella persona que sin poseer ninguno de los títulos universitarios referidos en este reglamento y en función de su competencia y experiencias comprobadas en actividades de construcción, soliciten actuar como constructores en cualesquiera de las solicitudes que se presenten en la municipalidad.

PROPIETARIO: Es la persona, entidad o institución a cuyo nombre esté inscrito el predio donde se realizará la edificación.

PROYECTISTA: Es la persona responsable del diseño, cálculo y elaboración de los planos de construcción respectivos, quien deberá ser un profesional colegiado activo en las ramas de Ingeniería o Arquitectura.

RASANTE: Nivel o cota superior que permite el alineamiento del eje central de una vía.

INSPECTOR O SUPERVISOR MUNICIPAL: Es la persona de la Oficina Municipal de Planificación a quien se le asigna la función específica de comprobar que toda obra cuenta con la Licencia Vigente respectiva y que la obra se ejecute de acuerdo a los planos aprobados y se cumpla con los requerimientos de este reglamento y demás ordenanzas municipales.

USO PERMISIBLE: Es aquél que puede autorizarse de acuerdo a las características predominantes en el sector donde se localiza el solar y que no implique alteración de las actividades ya implantadas; debiendo siempre estar apegado a las normas de urbanismo y desarrollo urbano y rural.

USO RESTRINGIDO: Es aquél cuyo funcionamiento está supeditado a las disposiciones que, por tratamiento específico determine la municipalidad o las normas de urbanismo y desarrollo urbano y rural.

VÍA PÚBLICA: Es todo espacio de uso común destinado al libre tránsito vehicular o peatonal y que provee condiciones de ventilación, iluminación, soleamiento y accesibilidad a las edificaciones o predios la limitan.

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL: Es la constituida por un conjunto de viviendas que por el mismo tipo y diseño de las mismas logran tener mayor plusvalía dentro de la jurisdicción siendo, edificaciones que cuentan con todos los servicios básicos necesarios para una población.

EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA: Es toda unidad de construcción, independientemente de su ubicación, destinada para residencia familiar o multifamiliar permanente.

EDIFICACIÓN COMERCIAL: Complejo comercial que será destinado para la realización de actividades de intercambio de bienes y productos entre ofertantes y demandantes.

EDIFICACIÓN INDUSTRIAL: Complejo de Construcción que será utilizado para realizar actividades que impliquen producción de productos de distinta índole, para su comercialización futura.



Cabecera del Departamento de Santa Rosa
1a. Ave. Barrio La Parroquia Zona 3, Interior Mercado Municipal
Telefax: 7886-5898, 7886-5860

CAPÍTULO II

DE LOS PRÁCTICOS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 5. Se consideran como prácticos de construcción a todas aquellas personas que sin poseer título universitario en Ingeniería Civil o Arquitectura, actúan como constructores autorizados por la dependencia municipal respectiva, dada su experiencia comprobada en el ramo de la construcción y de acuerdo con las normativas en que el presente Reglamento los enmarque.

Artículo 6. La Oficina Municipal de Planificación, extenderá las credenciales respectivas que acrediten a los Prácticos de Construcción Autorizados y a la vez, indicará claramente los tipos de construcción que pueden ejecutar; las cuales pueden ser ampliación, modificación, reparación, y demolición de obras sencillas y para ejecutar las construcciones de edificaciones de mixto y con los respectivos planos avalados por profesionales en Ingeniería Civil o Arquitectura.

Artículo 7. Todo aspirante a ser Práctico de Construcción Autorizado, deberá llenar los siguientes requisitos:

- Presentar solicitud en formulario especial que deberá proporcionar la Oficina Municipal de Planificación.
- Ser guatemalteco, mayor de edad, saber leer y escribir e interpretar planos.
- Presentar Fotocopia de cédula de vecindad.
- Presentar Boleto de ornato del año.
- Demostrar fehacientemente que durante los últimos cinco años ha trabajado en actividades de construcción que lo acrediten para desempeñarse como Práctico de la Construcción. Se consideran pruebas de lo anterior, las hojas de servicio y tres cartas de recomendación provenientes de Ingenieros o Arquitectos. Queda a juicio de la municipalidad el análisis, revisión y calificación de los documentos presentados.
- Sustentar y aprobar un examen teórico-práctico que será practicado por una persona calificada de la Oficina de Planificación Municipal.
- El aspirante que no hubiere aprobado el examen correspondiente, podrá someterse a un nuevo examen, después de transcurridos seis meses.

Artículo 8. Una vez aprobado el examen y obtenida la autorización por parte de la Municipalidad, el aspirante deberá ser incorporado a un listado de prácticos de construcción; cuya base de datos deberá llevar la Oficina Municipal de Planificación para extender la credencial correspondiente.

Artículo 9. La Oficina Municipal de Planificación queda facultada para suspender temporal o definitivamente a un práctico de construcción autorizado que incumpla el presente Reglamento o faltare a la ética en el desempeño de sus funciones.

CAPÍTULO III

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 10. Corresponde con exclusividad a la Municipalidad, a través de la Oficina Municipal de Planificación, la autorización de las licencias relacionadas con todo trabajo de construcción.

Artículo 11. Se exceptúan de la obtención de licencia de construcción, las obras de carácter ligero, consideradas entre estas 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 12. Requisitos. Las solicitudes de licencias de construcción deberán llenar los siguientes requisitos:

- La solicitud deberá presentarse en formularios proporcionados por la Tesorería Municipal cancelando su costo fijado en el reglamento de Tasas Municipales.
- Presentar fotocopia de la escritura de la propiedad en donde se llevará a cabo lo solicitado.
- Presentar la solvencia de pago del Impuesto Único sobre inmuebles (IUSI), o en su defecto, solicitar su inscripción.
- Presentar solvencia municipal.
- Presentar boleto de ornato del año del propietario y constructor.
- Presentar fotocopia de cédula de vecindad del propietario.



Cabecera del Departamento de Santa Rosa
1a. Ave. Barrio La Parroquia Zona 3, Interior Mercado Municipal
Telefax: 7886-5898, 7886-5860

- g) Presentar fotocopia legalizada del título de agua del inmueble.
- h) Presentar tres copias de juegos de planos detallados y separados, que de acuerdo con este reglamento, deberán ser firmados por el proyectista y el propietario del inmueble. Al ser autorizados, se devolverá un juego de planos a los interesados, los cuales deberán mantenerlos en la obra mientras se ejecuten los trabajos.
- i) Presentar el Informe del Estudio de Impacto Ambiental cuando el caso lo requiera.
- j) En el caso de la lotificación, urbanización y parcelamiento los juegos de planos deben venir aprobados con los sellos y firmas respectivas de la dependencia encargada del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.
- k) Presentar el presupuesto detallado de la obra a ejecutar.

Artículo 13. Toda solicitud de licencia de construcción que no llene los requisitos indicados en el artículo anterior, será rechazada por la Oficina Municipal de Planificación.

Artículo 14. Cuando la solicitud de licencia se refiera, o incluya una demolición, además de los requisitos indicados en el Artículo 12º, 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 15. 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 Oficina Municipal de planificación para velar por el cumplimiento de lo autorizado y lo estipulado en el presente reglamento, razón por la cual las copias de los planos deben mantenerse siempre en la obra.

Artículo 16. Al ser autorizada toda licencia de construcción, modificación, ampliación, reparación o demolición, queda 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 17. Cualquier 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 esta 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.

Artículo 18. Toda licencia será concedida para un período de un año. Una vez vencido el plazo, la licencia caducará automáticamente.

Artículo 19. 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 el Reglamento de Tasas Municipales.

Artículo 20. Una vez concluidos los trabajos de una obra, el propietario deberá devolver la Licencia respectiva a la Municipalidad, en un plazo no mayor a los quince días hábiles después de su finalización.

Artículo 21º. En caso los trabajos de una obra se hayan iniciado sin obtención de Licencia Municipal, el propietario de la misma deberá pagar multa, que será penado por el Juez de Asuntos Municipales. Así mismo y en plazo no mayor de quince (15) días hábiles, deberá concluir el trámite respectivo para solicitar la Licencia Municipal respectiva.

Artículo 22. Siempre que se trate de construir una nueva planta sobre otra ya existente, o de cualquier manera alterar, modificar o reparar una edificación, la Oficina Municipal de Planificación, exigirá los planos originales del edificio y verificará las comprobaciones que juzgue pertinente, o negará la licencia respectiva y en este último caso la obra no podrá llevarse a cabo.

Artículo 23. No se autorizarán licencias para construir a orillas de barrancos o rellenos y otras área restringidas por la municipalidad. La Oficina Municipal de Planificación rechazará aquellas solicitudes de licencias, cuyos planos no cumplan con la totalidad de requisitos.



Municipalidad de Cuilapa

Centro de las Américas

Cabecera del Departamento de Santa Rosa

1a. Ave. Barrio La Parroquia Zona 3, Interior Mercado Municipal

Telefax: 7886-5898, 7886-5860

CAPÍTULO IV SUPERVISIÓN MUNICIPAL

Artículo 24. Toda obra de excavación, construcción o demolición así como todo trabajo que se refiera al ornato y urbanización de las áreas de influencia y futuro crecimiento, son susceptibles de supervisiones periódicas y constantes por parte de la municipalidad a través de la Oficina Municipal de Planificación, la que designará al personal idóneo, que se denominará supervisor municipal.

Artículo 25. 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 municipal.

Artículo 26. 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 27. 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 este intervenga a efecto que la orden se cumpla y, dado el caso, emitir una orden de suspensión de trabajo.

CAPÍTULO V DISPOSICIONES URBANÍSTICAS

Artículo 28. Únicamente la municipalidad, por medio de la Oficina Municipal de Planificación o profesionales expertos en urbanismo autorizados por esta dependencia, pueden efectuar el ordenamiento urbano en todos sus aspectos, incluyendo la 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 Cuilapa del Departamento de Santa Rosa, sus áreas de influencia y futuro crecimiento.

Artículo 29. Para la autorización de proyectos de lotificación, parcelamiento o urbanización; deberá acatarse lo que establece la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427, las normas que establece el Código Municipal Decreto 12 - 2002 en su Artículo 142 y otras leyes relacionadas con esa actividad.

Artículo 30. Todo proyecto de urbanización deberá respetar las recomendaciones y disposiciones que se relacionen con las políticas, programas de conservación, preservación, mejoramiento, prevención y regulación del medio ambiente, conforme a la legislación vigente; debiendo por lo tanto agregar entre la papelería de solicitud de Licencia el Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 31. Cuando la alineación coincida con la línea de fachada, no se permitirá salientes de la alineación municipal, se exceptúan las marquesinas, las cuales se permitirá solo 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 32. 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 33. 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 obstaculice el movimiento peatonal.



Cabecera del Departamento de Santa Rosa
1a. Ave. Barrio La Parroquia Zona 3, Interior Mercado Municipal
Telefax: 7886-5898, 7886-5860

Artículo 34. La altura del bordillo en las aceras será de un mínimo de 15 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 rasante. En el caso de las rampas para acceso vehicular, esta altura de 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 movimiento peatonal.

Artículo 35. Toda construcción que se realice fuera de la alineación municipal definida en este reglamento, incluyendo balcones, voladizos y marquesinas, 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.

Artículo 36. Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banqueta que circunde el frente y lados de su propiedad, conforme a lo especificado en éste reglamento, en cuanto a la alineación y ancho mínimo de banqueta. Si vencido el plazo que se fije a cada vecino por medio de notificaciones escritas, de no cumplirse con esta obligación, la Municipalidad podrá realizar el trabajo cargándose el costo al propietario.

Artículo 37. Se considera trabajos urgentes los relacionados con canalización de ríos y riachuelos que atraviesan la población; con el objeto de lograr su saneamiento, queda terminantemente prohibido arrojar basuras y desechos de todo tipo en los lechos de los mismos, así como entorpecer por cualquier otro medio el libre curso de sus aguas, lo cual será sancionado por el Juzgado de Asuntos Municipales con la Multa indicada en el Artículo 151 del Código Municipal, Decreto 12 - 2002.

Artículo 38. Todo predio que carezca de edificación o construcción alguna, deberá estar circulado con un cerco de malla de alambre, con una altura mínima de 1.50 metros; siendo obligación del propietario darle el mantenimiento y limpieza adecuados, para evitar focos de contaminación en la población. El incumplimiento a esta normativa dará lugar a la multa respectiva.

Artículo 39. 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 40. 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.

CAPÍTULO VI DE LAS LOTIFICACIONES

Artículo 41. Todo proyecto urbanístico deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio.

Artículo 42. Las personas individuales o jurídicas que inicien proyectos urbanísticos deberán trasladar en propiedad a esta municipalidad las áreas que en derecho le corresponden dentro de un término de tres meses a partir de la fecha de autorización del mismo, el incumplimiento dará origen a las sanciones de ley respectivas.

Artículo 43. Las calles y avenidas de todo parcelamiento o lotificación deberá realizarse conforme las calles y avenidas ya trazadas en el sector donde se ejecutará la nueva lotificación a efecto de que tenga continuidad.

Artículo 44. Los planos y memoria descriptiva del proyecto de urbanización al ser autorizados por la Oficina Municipal de Planificación, deberán ser firmados y sellados por el Alcalde Municipal.

CAPÍTULO VII DE LAS EDIFICACIONES INSEGURAS Y PELIGROSAS

Artículo 45. El propietario de toda edificación está obligado a mantenerla en perfecto estado para garantizar la seguridad, vida y bienes de las personas que la habitan o de terceros, por consiguiente cualquier vecino que considere que una edificación no está cumpliendo con lo anterior, podrá solicitar la intervención de la Municipalidad a efecto de buscar una solución a ello. En la misma forma la Municipalidad a través de la Oficina Municipal de Planificación, podrá dictaminar con previa inspección sobre el peligro para la salud y seguridad del vecindario que represente una edificación y/o instalaciones; quedando a criterio de la Municipalidad las acciones a tomar.



Municipalidad de Cuilapa

Centro de las Américas

Cabecera del Departamento de Santa Rosa

1a. Ave. Barrio La Parroquia Zona 3, Interior Mercado Municipal
Telefax: 7886-5898, 7886-5860

Artículo 46. Para los efectos del presente Reglamento, se consideran como edificaciones inseguras o peligrosas las que incluyan algunos de los aspectos siguientes:

- Que no sean estructuralmente estables para los fines que se destinen.
- Que representen riesgo de incendio.
- Que no cuenten con rutas de evacuación suficientes y adecuadas. En el caso de ciertas edificaciones públicas que por el tipo de actividades que en ella se realicen, no presentan salidas de emergencia.
- Que constituyan riesgo para la salud.
- Que se construyan en focos de contaminación ambiental.
- Que por falta de mantenimiento hayan caído en desuso, abandono o desmantelamiento.
- Cualquier otra razón que evidencie o las haga peligrosas para la seguridad de vidas y bienes de las personas.

Artículo 47. 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 notificación.

Artículo 48. 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 Oficina Municipal de Planificación solicitará al Juez de Asuntos Municipales, aplicar la sanción respectiva.

CAPÍTULO VIII SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 49. Cuando en una edificación se utiliza agua proveniente de pozos o nacimientos propios diferentes a la red del servicio municipal, no se permitirá la interconexión de estos circuitos con los del servicio municipal.

Artículo 50. Todo propietario de una construcción está obligado a instalar en su inmueble la conexión al sistema de drenaje, donde exista red municipal.

Artículo 51. Cuando no exista red de drenaje municipal a menos de 100 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 52. El agua pluvial proveniente de los techos y otras áreas de la edificación, deberán ser conectados al drenaje general o evacuadas a la calle mediante tubería que deberá ser colocada bajo la banqueta. El agua pluvial no podrá evacuarse por ningún motivo a terrenos vecinos.

Artículo 53. Los parcelamientos y lotificaciones nuevos y no recibidos por la Municipalidad, deberán contar con su propia planta de tratamiento.

CAPÍTULO IX NORMAS MÍNIMAS DE DISEÑO

Artículo 54. De conformidad con el Artículo 527 del Código Civil, queda terminantemente prohibido abrir ventanas o balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino, a menos que medie una distancia de tres metros. La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más saliente de la ventana o balcón y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, en el punto en que dichas líneas se estrechen más, si no son paralelas.

Artículo 55. Las edificaciones destinadas a hospedaje, deben contemplar lo siguiente:

- Entrada de servicio separada de los huéspedes.
- Disponibilidad de servicio sanitario para todos los dormitorios.
- Instalaciones sanitarias del personal de servicio, independientes y separadas de las destinadas a los huéspedes.
- Vestíbulo de recepción.
- Las habitaciones de huéspedes deben tener un área mínima de 9.00 metros cuadrados (1 persona), 12.00 metros cuadrados (2 personas) y un ancho mínimo de 3.50 metros.



Cabecera del Departamento de Santa Rosa
1a. Ave. Barrio La Parroquia Zona 3, Interior Mercado Municipal
Telefax: 7886-5898, 7886-5860

f) Deben poseer iluminación y ventilación natural.

Artículo 56. 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 57. Todos los ambientes de las edificaciones para viviendas deben estar dotados de iluminación y ventilación natural, de preferencia cruzada. En caso contrario y de acuerdo al uso a que se destine la edificación, queda a criterio de la Oficina Municipal de Planificación, aceptar otro tipo.

Artículo 58. Los planos de edificaciones para uso industrial, deberán detallar las instalaciones propias de la actividad que les corresponde. Así mismo, en caso dicha actividad produzca formas de desechos o contaminaciones que afecten el medio ambiente, se deberá especificar el sistema a usar para prevenir, amortiguar o eliminar tales efectos. En este sentido, la Municipalidad se reserva el derecho de autorizar o no tales edificaciones.

Artículo 59. Las edificaciones para uso comercial tendrán un uso restringido, de acuerdo a lo que dictamine la Oficina Municipal de Planificación en cuanto a tipo y localización. Las mismas deberán 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.
- Los locales destinados a cafeterías, restaurantes, 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 natural.

Artículo 60. Las edificaciones destinadas a la prestación de servicios de atención a la salud, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la oficina competente del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

Artículo 61. Las edificaciones destinadas para la enseñanza educativa deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la unidad sectorial de Planificación Educativa.

Artículo 62. Las edificaciones destinadas para las actividades deportivas deberán observar las recomendaciones y normas de la confederación Deportiva Autónoma de Guatemala.

Artículo 63. Las gasolineras y toda edificación que pretenda implementar almacenamiento o depósitos de petróleo y sus derivados están afectas a las disposiciones del reglamento específico y disposiciones que para el efecto cuentan los Ministerios de la Defensa y de Energía y Minas.

CAPÍTULO X

NORMAS PARA EJECUCIÓN DE OBRAS

Artículo 64. La ejecución de toda obra podrá ser iniciada únicamente después de haber sido aprobada la solicitud de Licencia Municipal.

Artículo 65. Cuando así sea necesario, será permitido depositar materiales de construcción o desecho en vía pública siempre y cuando sea frente al predio donde se efectúe los trabajos y manteniendo la siguiente normativa:

- No podrán ocupar calles o callejones con Gabaritos menores de 6 metros.
- Los materiales no podrán permanecer más de 24 horas en la vía pública.
- Para calles con Gabaritos mayores de 6 metros se permite ocupar un máximo de 2 metros del ancho de las mismas.
- Queda prohibido obstruir la banqueta para peatones, entradas vehiculares, los accesos a las edificaciones y salidas de emergencia.
- Queda prohibido obstruir tragantes o cualquier otro tipo de instalación de servicios públicos.



Cabecera del Departamento de Santa Rosa
1a. Ave. Barrio La Parroquia Zona 3, Interior Mercado Municipal
Telefax: 7886-5898, 7886-5860

- f) El propietario de la construcción y el constructor quedan obligados a dejar libre de desechos, arena, piedrin 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 66. 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 obstaculicen el paso a peatones y pongan en peligro la vida de los mismos.

Artículo 67. Si en el proceso de excavación se encuentran restos de fósiles o arqueológicos, se deberá suspender inmediatamente y se dará aviso a la municipalidad, quien se encargará de informar a la oficina estatal respectiva.

CAPÍTULO XI DE LA RECEPCIÓN DE UNA OBRA

Artículo 68. Cuando los trabajos de una obra hayan concluido, los interesados deben solicitar una inspección final, por parte del Supervisor Municipal, con el objeto que este emita una notificación de recepción y ocupación indicando que la misma se adecúa a los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

Artículo 69. El propietario está en la obligación de colocar en un lugar visible e inmediato al acceso principal de toda edificación, el número de nomenclatura que le corresponde, de acuerdo al reglamento respectivo.

CAPÍTULO XII INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 70. Las infracciones a las disposiciones descritas en este Reglamento, serán penadas por el Juez de Asuntos Municipales, conforme dictamen presentado por la Oficina 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 71. El Juez de Asuntos Municipales, impondrá las multas de acuerdo con la gravedad de la infracción cometida, y apegado a lo estipulado en el Artículo 151 del Código Municipal y al Reglamento de Tasas Municipales.

Artículo 72. Además de lo dispuesto en otros artículos de este Reglamento, serán sancionadas con las multas estipuladas en el Reglamento de Tasas Municipales las infracciones que se detallan a continuación:

- Iniciar cualquier trabajo en una obra son obtener previamente la licencia correspondiente.
- Construir fuera de alineación.
- Negar el ingreso de los supervisores municipales a una obra.
- No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados.
- No acatar la orden de suspensión de trabajos, cuando ésta haya sido emitida por irregularidades observadas en la edificación.
- No acatar las ordenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas.
- Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en el presente reglamento.
- No devolver en tiempo las licencias vencidas.
- Ocupar o pretender ocupar una edificación para fines diferentes indicados en la solicitud de Licencia.
- Cualquier acción que a juicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros.

Artículo 73. Las multas que hayan sido sancionadas por el Juez de Asuntos Municipales deberán hacerse efectivas en la Tesorería Municipal en un plazo no mayor de 48 horas después de haber sido notificado el responsable; en caso no se cumpliera esta disposición, se obligará al pago por los medios legales que correspondan.

Artículo 74. La reincidencia en faltas de una misma naturaleza, será considerada como desacato, sancionándolo progresivamente con duplicación de la pena impuesta originalmente.



Municipalidad de Cuilapa

Centro de las Américas

Cabecera del Departamento de Santa Rosa
1a. Ave. Barrio La Parroquia Zona 3, Interior Mercado Municipal
Telefax: 7886-5898, 7886-5860

Artículo 75. 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.

CAPÍTULO XIII MEDIOS DE IMPUGNACION

Artículo 76. Los Recursos Administrativos de Revocatoria y Reposición serán los únicos medios de impugnación ordinarios a conocerse en la Corporación Municipal.

Artículo 77. Procede el Recurso de Revocatoria en contra de las resoluciones dictadas por la Oficina Municipal de Planificación; el cual se interpondrá dentro de los cinco (5) días siguientes al de la notificación de la resolución, en memorial dirigido al órgano administrativo que la emitió.

Artículo 78. Contra las Resoluciones dictadas por la Corporación Municipal, podrá interponerse recurso de reposición dentro de los cinco días siguientes a la notificación. El recurso se interpondrá directamente ante la autoridad recurrida.

Artículo 79. Resolución: Dentro de quince días calendario de finalizado el trámite, se dictará la Resolución Final, no encontrándose limitada la autoridad a lo que haya sido expresamente impugnado o cause agravio al recurrente, sino que deberá examinar en su totalidad la juridicidad de la resolución cuestionada, pudiendo revocarla, confirmarla o modificarla.

CAPÍTULO XIV DISPOSICIONES FINALES

Artículo 80. 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 81. Los casos no previstos en el presente Reglamento serán resueltos por la Comisión de Urbanismo y Desarrollo Urbano y Rural de la Corporación Municipal". (firmas) ilegibles del Concejo Municipal, del Alcalde Municipal del Secretario Municipal. Se encuentran los sellos respectivos.

Y, PARA REMITIR A DONDE CORRESPONDE, EXTIENDO, SELLO Y FIRMO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN DEBIDAMENTE CONFRONTADA CON SU ORIGINAL EN EL MUNICIPIO DE CUILAPA, SANTA ROSA, A LOS QUINCE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE

Vo. Bo.

JOSÉ ROGELIO ESTRADA GODOY
Alcalde Municipal Int.



GONZALO CUEVAS LOPEZ.
Secretario Municipal.

