

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO
DEL MUNICIPIO DE LA ANTIGUA GUATEMALA
EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD DE LA ANTIGUA GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que por mandamiento constitucional, los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas, que entre otras funciones les corresponde atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios y para los efectos correspondientes emitirán las ordenanzas y reglamentos respectivos.

CONSIDERANDO:

Que es obligación de la Municipalidad, velar por el estricto cumplimiento de las leyes, reglamentos y normas para la construcción y el desarrollo urbano en la jurisdicción territorial del Municipio de La Antigua Guatemala.

CONSIDERANDO:

Que este Concejo tiene competencia para emitir las ordenanzas y reglamentos de su municipio, ejecutarlos y hacerlos ejecutar, así como ordenar la autorización e inspección de la construcción de obras públicas y privadas y la fijación de rentas de los bienes municipales y de tasas por servicios públicos locales.

CONSIDERANDO:

Que se hace necesario impulsar el ordenamiento territorial del Municipio de La Antigua Guatemala, con un nuevo instrumento que incorpore a la normativa vigente las características físicas y geográficas del territorio de acuerdo con las técnicas modernas del Urbanismo, de la Arquitectura y la Ingeniería, con el objeto de regular el desarrollo urbano del municipio de La Antigua Guatemala, la Construcción de viviendas y edificios para diversos destinos, garantizar la seguridad de las personas, la protección y conservación del medio ambiente, que incluye zanjones, ríos y cuencas, regular el movimiento de tierras y evitar el crecimiento desordenado del área urbana.

CONSIDERANDO

Que la ciudad de La Antigua Guatemala tiene un régimen especial, dada su condición de patrimonio cultural, régimen garantizado en los artículos 60 y 61 de la constitución.

POR TANTO:

Con fundamente en lo considerado y lo que para el efecto preceptúan los artículos 60,61, 253, 254, 255 y 260 de la Constitución Política de la República de Guatemala; los artículos 9, 10, 11, 13, 23 y 24 del decreto 60-69 del Congreso de la República de Guatemala; 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 22, 23, 33, 37, 35, 40, 42, 68, 72, 100 y 101, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150,151, 152, 153, 155,165 del Código Municipal Decreto número 12-2002 del Congreso de la República.

ACUERDA:

La Emisión del Presente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO DEL MUNICIPIO DE LA ANTIGUA
GUATEMALA

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1º. El presente reglamento contiene las normas que rigen todas y cada una de las actividades necesarias para los procesos de urbanización, lotificación, movimiento de tierras, construcción de cualquier índole incluyendo muros perimetrales, ampliación, demolición, excavación, cambio de uso del suelo y cualquier modificación que se realice a los bienes inmuebles del Municipio de La Antigua Guatemala, para fomentar su desarrollo.

Artículo 2º. Para los efectos de la aplicación de este reglamento se hacen las siguientes definiciones:

- a) El Planificador: Los Ingenieros o Arquitectos, que estén a cargo de la Planificación (no ejecución de un proyecto) se denominarán "El Planificador". Se considera como Planificación de una obra el diseño, cálculo y elaboración de los planos respectivos del proyecto.
- b) El Ejecutor: Los Ingenieros o Arquitectos Según el caso, que estén a cargo de la ejecución (no planificación de un proyecto) se denominará "El ejecutor".
- c) El Propietario: Las personas jurídicas, Individuales o colectivas, propietarias de un inmueble donde se planifique y ejecute una obra, se denominarán "El Propietario".
- d) El Ingeniero y/o Arquitecto: Se consideran Ingenieros o Arquitectos aquellos profesionales que ostentan la calidad de colegiados activos, de acuerdo con la ley de Colegiación Obligatoria para el Ejercicio de las Profesiones Universitarias. El Termino "Ingeniero" se refiere exclusivamente a Ingenieros Civiles. De acuerdo con el tipo de obra podrán firmar documentos otros profesionales de distintas especialidades, relacionadas y/o inherentes con lo regulado en el presente reglamento.
- e) La Unidad de Control Urbano: Se le denominara en adelante "La Unidad de Control Urbano" a la unidad municipal encargada del otorgamiento de licencias y aplicación de este reglamento.
- f) Cambio de Uso del Suelo: Se entiende por cambio de uso del suelo, cuando un inmueble utilizado para un determinado fin, es destinado a otro uso distinto.
- g) Permiso de Ocupación: es la autorización, que una vez finalizada satisfactoriamente una obra, otorga "La Unidad de Control Urbano" para su ocupación.
- h) Licencia: Es el documento legal que ampara el inicio de la realización de una obra o fase de la misma, otorgada por "La Unidad de Control Urbano" previo al cumplimiento de los requisitos y pago de la tasa Municipal correspondiente.

- i) Vivienda de Interés Social: Es aquella dirigida a los estratos sociales de escasos recursos, que se determina como tal aquellas edificaciones cuyo costo de construcción no sea mayor de cincuenta mil quetzales, (Q, 50,000) y su tamaño sea menor de sesenta metros cuadrados.

CAPITULO II

CAMPOS DE APLICACIÓN

Artículo 3º. El reglamento establece las normas municipales mínimas que deben observarse en las Urbanizaciones o lotificaciones y en las edificaciones residenciales y no residenciales dentro del municipio de La Antigua Guatemala.

Artículo 4º. Queda prohibido para cualquier persona, natural o jurídica, edificar, excavar, realizar movimientos de tierra, erigir, construir, modificar, reparar, demoler, cambiar de uso y ocupar cualquier edificación, sin llenar las estipulaciones de éste reglamento.

Artículo 5º. Todo lo referente al cambio de uso de un inmueble que conlleve o no una ampliación o remodelación del inmueble, deberá realizar trámite para obtener la licencia de uso del suelo correspondiente, tal como se indica en el Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPITULO III

DE LOS RESPONSABLES DE LA OBRA

Artículo 6º. La planificación y ejecución de cualquier actividad de urbanización, Lotificación, movimiento de tierras, construcción de cualquier índole incluyendo muros perimetrales, ampliación, reparación, demolición y excavación estarán bajo la responsabilidad del propietario. Queda entendido que las licencias se conceden al propietario; y conjuntamente con el Ejecutor son responsables solidariamente de los perjuicios que se ocasionen a terceros.

Artículo 7º. Tanto el Planificador, el Ejecutor como el propietario de una edificación, se sujetan en todo a lo dispuesto por el Reglamento, las ordenanzas municipales, y las condiciones en que se extiende la licencia.

Artículo 8º. El Propietario, el Planificador o el Ejecutor, están obligados a concurrir a la “La Unidad de Control Urbano” al ser citados para tratar asuntos que se refieren al proyecto.

Artículo 9º. Toda solicitud de licencia lleva implícita la obligación solidaria del Planificador, el Ejecutor y el Propietario, de hacer las reparaciones de los daños que se originen por la construcción, en las aceras, empedrados y pavimento de las calles, desagües, alumbrado público, sin perjuicio de indemnización por los daños causados; “La Unidad de Control Urbano” supervisará y aprobará el cumplimiento de esta obligación.

Artículo 10º. El firmante de los planos, en calidad de planificador será directamente responsable del cumplimiento de lo estipulado en este Reglamento. La aprobación del proyecto o la recepción de la obra por la municipalidad, no eximirán de dicha responsabilidad, sólo en lo que respecta a su actividad de planificador.

Artículo 11º. El ejecutor, será el directamente responsable de que la obra se realice de acuerdo a los planos autorizados, el reglamento y las ordenanzas municipales; sólo en lo concerniente a su actividad de ejecutor. El Ejecutor y el Propietario serán responsables

solidariamente de los perjuicios que con motivo de la construcción se causen a terceros. La construcción deberá ajustarse a los planos autorizados y a las condiciones con que se hubiese emitido la licencia. Cualquier modificación a los planos debe contar con la autorización escrita de la unidad de control urbano, previa autorización del Concejo Municipal.

Artículo 12º. El responsable de la construcción que por cualquier motivo renuncie a fungir como El Ejecutor de una obra, deberá hacerlo saber por escrito al propietario y a “La Unidad de Control Urbano” por lo menos con quince (15) días de anticipación, de lo contrario se le seguirá considerando responsable de la ejecución de la obra.

Artículo 13º. El propietario dentro de los quince (15) días siguientes a la renuncia del ejecutor, deberá dar aviso por escrito a “La Unidad de Control Urbano” del nuevo ejecutor de la obra, de lo contrario se suspenderá la licencia, y paralizará la obra, hasta que se nombre el nuevo Ejecutor.

Artículo 14º. El Ejecutor es el responsable de la seguridad de la edificación y de los daños a terceros.

Artículo 15º. Por ningún motivo podrá negarse el acceso a una obra, a los Inspectores o Supervisores Municipales, debidamente identificados dentro de los horarios de trabajo de la construcción.

Artículo 16º. La licencia autorizada por la Municipalidad, deberá mantenerse siempre en el Proyecto y mostrarla al Personal de “La Unidad de Control Urbano” cuando sea requerida.

Artículo 17º. “La Unidad de Control Urbano” entregará al propietario un rótulo que contendrá como mínimo el número de la licencia, el que deberá colocarse en un lugar visible de la obra.

CAPITULO IV

DE LA UNIDAD DE CONTROL URBANO

Artículo 18º. “La Unidad de Control Urbano” estará bajo la dirección y/o coordinación de un Ingeniero Civil o Arquitecto colegiado activo, así mismo podrá utilizar cuerpos técnicos, asesores y consultores que sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Artículo 19º. “La Unidad de Control Urbano” es la encargada de velar por el cumplimiento de este Reglamento; y el Juzgado de Asuntos Municipales de la aplicación de las sanciones a quienes contravengan sus disposiciones. Así también corresponde a “La Unidad de Control Urbano” ordenar la suspensión de licencias y la paralización de obras con el auxilio del Juzgado de Asuntos Municipales.

Artículo 20º. Corresponde a “La Unidad de Control Urbano” extender las licencias respectivas con la aprobación del Concejo Municipal. Así como de otorgar el permiso de ocupación de una edificación.

Artículo 21º. “La Unidad de Control Urbano” tramitará las solicitudes de licencias en el tiempo estrictamente necesario; una vez llenados los requisitos exigidos, deberá extenderse la licencia correspondiente, previo pago de la tasa Municipal, arbitrios e impuestos de ley. Cuando en las solicitudes de licencias se cumplan con todos los requisitos estas deberán otorgarse en un plazo no mayor de treinta días.

Artículo 22º. “La Unidad de Control Urbano” podrá paralizar la obra y suspender la licencia de

construcción si la ejecución de la misma no es congruente con los planos autorizados, si no se cumple con las disposiciones contenidas en éste Reglamento y si no se cumplen las condiciones especiales en que su hubiese concedido la licencia.

Artículo 23º. “La Unidad de Control Urbano” deberá señalar las correcciones que juzgue necesarias y efectuadas las mismas, se levantará la paralización y se activará la licencia. En caso de reincidencia manifiesta, además de paralizar la obra, se dejará sin efecto la licencia respectiva y se impondrán las sanciones correspondientes.

Artículo 24º. “La Unidad de Control Urbano” asesorará, y de oficio elaborará los planos en aquellos casos cuyos estudios socioeconómicos, demuestren que el solicitante de una licencia no tiene capacidad económica de absorber su costo.

CAPITULO V

DE LOS REQUERIMIENTOS PARA OBTENER LICENCIA

Artículo 25º. Previamente a obtener licencia, el interesado deberá solicitar a “La Unidad de Control Urbano”, la información administrativa, urbanística y técnica necesaria para elaborar el proyecto, así como el instructivo correspondiente a cada caso.

Artículo 26º. Los casos de solicitud de licencia de inmuebles que se encuentren dentro del perímetro urbano colonial identificado en la Ley de Protección para La Antigua Guatemala, Decreto 60-69 del Congreso de la República, serán enviados al Consejo Nacional de Protección de La Antigua Guatemala (CNPAG), para el dictamen correspondiente.

Artículo 27º. El Ingeniero y/o Arquitecto, como Planificador o Ejecutor de una obra, registrará su firma y sello de acuerdo con el procedimiento establecido por “La Unidad de Control Urbano”.

Artículo 28º. “La Unidad de Control Urbano” aceptará para su trámite las solicitudes de licencia que cumplan con los requisitos establecidos en los instructivos correspondientes.

Artículo 29º. En los casos urgentes de demolición o reparación que a juicio de “La Unidad de Control Urbano” representen peligro para la integridad y seguridad de las personas, de los inmuebles o de terceros, se podrá obviar temporalmente el cumplimiento del presente reglamento.

“La Unidad de Control Urbano” extenderá autorización provisional inmediatamente y fijará plazo para su cumplimiento. En todo caso exigirá que comparezca El Ejecutor como el responsable de la Obra.

Artículo 30º. La falta de gestión de él o los interesados en el trámite de una licencia durante dos meses a partir de la fecha de su presentación, será motivo para considerar su caducidad debiendo enviarse el expediente al archivo. Si lo interesados desean reiniciar sus gestiones deberán presentar una nueva solicitud acompañando los documentos y llenando los requisitos como primera gestión.

CAPITULO VI

DEL INCUMPLIMIENTO DE LO AUTORIZADO CONFORME LOS PLANOS

Artículo 31º. Cuando una obra no se ejecuta de acuerdo a los planos autorizados, se emitirá una orden de paralización de trabajos y se sancionará conforme lo dispone este Reglamento.

Artículo 32º. Si durante la ejecución de una obra se desean efectuar cambios a los planos autorizados por “La Unidad de Control Urbano”, el ejecutor deberá notificarlos por escrito a ésta, debiendo acompañar nuevos juegos de planos con las modificaciones y adjuntando el juego de planos ya autorizado, para la aprobación final del Concejo Municipal.

Artículo 33º. El Cumplimiento de las normas de seguridad, medio ambiente y accesibilidad a las personas con discapacidad, son responsabilidad del Propietario y el Ejecutor de la obra.

Artículo 34º. “La Unidad de Control Urbano” durante la realización de la obra, mediante inspecciones debe verificar lo autorizado en la licencia así como el cumplimiento de la norma urbanística y técnica.

CAPITULO VII

DE LA VIGENCIA DE LA LICENCIA, INSPECCIÓN FINAL Y PERMISO DE OCUPACIÓN

Artículo 35º. Las licencias se otorgan por un plazo mínimo de un año, pero de acuerdo al tamaño de las construcciones las mismas serán concedidas por plazos mayores.

Cuando los trabajos de una obra hayan sido concluidos, los interesados deberán proceder a la devolución de la licencia, para lo cual La Unidad de Control Urbano realizará una inspección final por parte del supervisor municipal, con el objeto de verificar si la obra se ejecutó de acuerdo a lo autorizado en la licencia respectiva, así como que si la misma se adecua a los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales. Luego de ello, La Unidad de Control Urbano podrá conceder el finiquito respectivo que corresponde al permiso de ocupación.

Artículo 36º. Si se venciere el plazo para una licencia y no se ha finalizado la obra, él o los interesados deberán solicitar por escrito la prórroga correspondiente dentro de los quince (15) días hábiles previos a su fecha de vencimiento, misma que se otorgará por “La Unidad de Control Urbano” previo a la cancelación de la tasa correspondiente.

Artículo 37º. Si llegado el vencimiento de la licencia, no se solicita prórroga dentro de los quince días hábiles siguientes a vencimiento de la misma, “La Unidad de Control Urbano” procederá de oficio a realizar la inspección final de la construcción; si se encuentra todo en orden de acuerdo a lo indicado y autorizado en la respectiva licencia, procederá a otorgar el finiquito respectivo que corresponde al permiso de ocupación y se archivará el expediente; en caso contrario se continuará con el procedimiento que corresponda, además de imponerse las sanciones establecidas en este Reglamento.

TITULO II

DISPOSICIONES URBANÍSTICAS

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 38º. Las disposiciones urbanísticas establecidas en éste Reglamento, se sustentan en el Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de La Antigua Guatemala, que clasifica el territorio del municipio en áreas urbanizables, áreas no urbanizables y áreas de reserva.

Artículo 39°. La aplicación de las disposiciones urbanísticas del presente reglamento se hace sobre las áreas urbanizables. Para ello se realizan las definiciones siguientes:

- a) **Áreas Urbanizables:** Se entenderán por Áreas Urbanizables tanto las áreas que ya cuentan con una infraestructura urbana (calles, servicios básicos y equipamiento comunitario), como aquellas que carecen de infraestructura pero, poseen vocación para ser desarrolladas como áreas urbanas.
- b) **Sectores Urbanizables:** Es la subdivisión de las áreas urbanizables en diferentes tipos de sectores en función del aprovechamiento sostenible del territorio, la seguridad y la prevención de desastres, la protección de los recursos naturales y la conservación del patrimonio cultural.
- c) **Lineamientos para el desarrollo de los Sectores Urbanizables:** Es la determinación de uso y requerimiento urbanístico permitido en los diferentes sectores urbanizables del Municipio de La Antigua Guatemala fijados en el Reglamento de Ordenamiento Territorial.
- d) **Densidad Habitacional:** Es el número de habitantes por hectárea.
- e) **Número aproximado de viviendas:** Es el cálculo aproximado del número de viviendas permitido por hectárea sobre la base de la densidad habitacional tomando en cuenta a cinco habitantes por unidad habitacional.
- f) **Proyectos inmobiliarios:** son aquellos que conllevan el fraccionamiento o subdivisión de una propiedad individual en dos o más propiedades individuales o proyectos que requieran de conexiones domiciliarias de servicios públicos para su funcionamiento, tales como agua potable, drenajes, energía eléctrica y de comunicación o proyectos que cambien el uso del suelo y cualquier otra actividad análoga.
- g) **Derecho de Vía:** Para efectos del Reglamento se entenderá como derecho de vía, la franja de terreno reservada para vía pública y sus servicios, que pasan a ser propiedad municipal.
- h) **Alineación Municipal:** Se entenderá por alineación municipal sobre el plano horizontal, el límite que fije la municipalidad entre la propiedad privada y el área destinada al uso público. La alineación se considera un plano vertical que se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo a partir de su intersección con la superficie del terreno.
- i) **Garabitos:** Se entenderá por garabitos el perfil límite de una vía de circulación, compuesta por la circulación peatonal o acera, la circulación vehicular y las franjas verdes tales como arriates y camellones centrales.
- j) **Índice de Ocupación:** Es la relación del área total del inmueble con el área techada.
- k) **Índice de Construcción:** Es la relación del área total del inmueble con el área construida.

CAPITULO II

SECTORES URBANIZABLES

Artículo 40°. Antes de extender una licencia o un permiso de cambio de uso, “La Unidad de Control Urbano” comprobará que el tipo de edificación y el uso a que se destina, están de acuerdo con los requerimientos definidos para los sectores urbanizables y demás disposiciones

vigentes sobre el uso del suelo.

Artículo 41°. Cuando una edificación se usare para fines diferentes a los consignados en la licencia de construcción y tales fines fueran incompatibles con el tipo de edificación, el sector urbanizable en que se halle situada, en el interés general y la salud del vecindario, se sancionará conforme a éste Reglamento, a otras disposiciones municipales y a leyes conexas.

Artículo 42°. El área mínima de solares o lotes será determinada según la densidad habitacional de los sectores urbanizables en donde se localice el proyecto, como se describe en el Anexo III del reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial de La Antigua Guatemala.

Artículo 43°. Para los casos de lotes individuales, los índices de ocupación y construcción variarán conforme el sector urbanizable donde se encuentre, así como lo que determine el código de diseño adoptado para dicho sector urbanizable.

CAPITULO III

ORGANIZACIÓN DEL USO DEL SUELO EN PROYECTOS INMOBILIARIOS

Artículo 44°. Los proyectos inmobiliarios deben organizarse en relación al uso del suelo en cuatro (4) áreas:

- a. Área Vendible susceptible de propiedad individual (lotes o apartamentos y comercios o bodegas)
- b. Áreas de circulación que incluyen la circulación peatonal y vehicular (se agregan estacionamientos de vehículos cuando están fuera de las unidades habitacionales)
- c. Área Comunal:
 - c.1. Áreas Verdes (jardines, parques y áreas recreativas).
 - c.2. Áreas de equipamiento urbano (edificios e instalaciones de uso comunitario, tales como Escuelas, Instalaciones deportivas, Bibliotecas, Cultura, paradas de buses y otros que defina la municipalidad)
- d. Área de Servicios: Destinadas a ubicar las plantas de tratamiento, pozos de agua y equipo a los anteriores (casetas para equipo hidroneumático, filtros, tanques captación y distribución y otros similares).

Los porcentajes sobre el área total del proyecto a destinar para cada una de las áreas anteriores dependerán de la localización del proyecto inmobiliario en los sectores urbanizables, tal como se indica en el cuadro siguiente:

Sectores Urbanizables	Área Vendible	Área de Circulación	Área Comunal	
			Área Verde	Área de Equipamiento Urbano y/o área comunal municipal

Zona de Restricción Máxima	65-70%	20-25%	0%	0% 15%*
Unidades Urbanas Integradas	50-55%		10%	15%
Áreas de Amortiguamiento Urbano			10%	15%
Sub-Centros Urbanos			10%	15%
Áreas Comerciales	60-65%		0%	15%
Áreas Industriales			0%	15%

***Aplica cuando el inmueble se ve afectado por el sistema vial, especialmente cuando se trate de vías estratégicas orientadas a la conectividad de la ciudad.**

Artículo 45°. A partir de la entrada en vigencia de este reglamento, los porcentajes que se indican en el cuadro anterior aplican a proyectos ubicados en inmuebles que son parte de un fraccionamiento o lotificación ya consolidada. En todo caso, si el proyecto entra en la categoría de proyecto inmobiliario, el interesado debe tramitar en primer lugar la licencia de uso del suelo y posteriormente la licencia de construcción.

Artículo 46°. Área Comunal. Excepto donde se indique en el cuadro anterior, se destinará el veinticinco por ciento (25 %) del área total de los proyectos inmobiliarios al área comunal. Si se adopta el régimen de viviendas individuales con áreas comunes en copropiedad, se destinará el diez por ciento (10%) del área total como área verde en copropiedad y el quince por ciento (15%) restante como área de equipamiento urbano. Esta última deberá cederse a la municipalidad y escriturarse a favor de la misma.

CAPITULO IV

NÚMERO DE PARQUEOS Y ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 47°. Los edificios que se construyan o se modifiquen, deberán tener un área apropiada exclusivamente para estacionamiento de los vehículos de los habitantes del mismo edificio, de quienes en él laboren y de quienes se desarrollen con ellos, de acuerdo a lo indicado en el cuadro siguiente:

Uso o Actividad General	Rango en m2	Número mínimo de plazas de estacionamiento
Vivienda Unifamiliar	de hasta 100 m2	1 plaza

	de 101 a 200 m2	1.5 plazas
	mayor de 200 m2	2 plazas
Vivienda Multifamiliar y en Viviendas urbanizaciones	Unidad habitacional de hasta 100 m2	1 plaza por unidad habitacional y 1 plaza para visitas por c/3 unidades habitacionales
	Unidad habitacional de 101 a 200 m2	1.5 plazas por unidad habitacional y 1 plaza para visitas por c/3 unidades habitacionales
	Unidad habitacional mayor de 200 m2	2 plazas por unidad habitacional y 1 plaza para visitas por c/3 unidades habitacionales
Venta de productos y/o servicios	Menor de 36 m2	0
	Mayor de 36 m2	1 por cada 30 m2 de área útil*
Restaurantes, cafeterías, comedores, bares	Menor de 36 m2	0
	Mayor de 36 m2	1 por cada 10 m2 de área de mesas
Oficinas y clínicas médicas	Menor de 36 m2	0
	Mayor de 36 m2	1 por cada 30 m2 de área útil
Hospitales y centros de salud con encamamiento		1 por cada cuarto individual y 1 por cada 4 camas en cuartos múltiples
Talleres de servicio de vehículos		1 por cada 6 espacios para servicios
Hospedaje		1 por cada 4 habitaciones
Educación	Guarderías, preprimaria, primaria	1 por cada 4 aulas
	Básicos, diversificado, bachillerato y educación técnica	2 por cada aula
	Educación Superior o especializada	15 por cada aula
	Escuelas de Español	1 cada 6 aulas o 1 cada 50 estudiantes

Centros Comunitarios, casa de cultura, iglesias, centro de reuniones y otros similares.	1 a 100 m2	1 plaza cada 30 m2
	101 a 200 m2	1 plaza cada 20 m2
	Más de 200	1 plaza cada 10 m2
Cines, teatros o auditorios.		1 por cada 10 butacas
Bodegas e Industrias		1 plaza cada 250 m2 de área de almacenamiento; 1 plaza por cada 200 m2 de área de producción; 1 plaza por cada 50 m2 de área de oficinas; indicar área de carga y descarga
Gimnasios y Spas		1 cada 2 usuarios que usen simultáneamente las instalaciones

***Para efectos de cálculo del área útil se descontará como máximo un 20% del área total, correspondiente a las circulaciones horizontales y verticales.**

Artículo 48º. El área destinada al estacionamiento de vehículos preferentemente deberá ubicarse en el mismo predio de la edificación, pero cuando el terreno no tenga las dimensiones necesarias y no pueda cumplir con el área de estacionamiento requerido, el Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial emitirá opinión sobre la conveniencia de autorizar o no el uso del suelo y actividad propuestos. Si la opinión es positiva deberá acompañarse de una alternativa de solución al número de plazas de estacionamiento requerido.

Artículo 49º. Para el cálculo de requerimientos de estacionamientos de usos y casos no contemplados en el cuadro anterior, La Unidad de Control Urbano establecerá el número de plazas de aparcamiento con base a parámetros comparativos o solicitando un estudio de impacto vial al interesado.

Artículo 50º. El espacio para cada estacionamiento tendrá una dimensión mínima de 2.50 metros de ancho y 5.00 metros de largo.

Artículo 51º. No se aprobarán proyectos de ampliación de edificaciones que no cuenten con el número mínimo de plazas de aparcamiento requeridas de acuerdo con la suma de las áreas útiles existentes y las ampliaciones según el uso del suelo y actividad propuestos.

Artículo 52º. Todo proyecto deberá unirse sin causar impacto negativo con el sistema vial del municipio, para lo cual el propietario, desarrollador y/o ejecutor del proyecto previo a ejecutar los trabajos de modificación correspondientes, deberá presentar a la municipalidad las propuestas respectivas, para que sean analizadas y autorizadas por la dependencia municipal que corresponda. La Municipalidad podrá solicitar a los interesados todos los estudios necesarios de impacto vial, para la viabilidad y factibilidad del proyecto.

Artículo 53º. Para la autorización de plazas de estacionamiento y/o áreas de carga y descarga, estas deberán estar dentro del inmueble donde se construya, amplíe o modifique la edificación.

En sectores urbanos en los cuales no sea posible, deberá pagarse un aporte compensatorio y sujetarse a los horarios establecidos por la municipalidad.

Artículo 54°. En ningún caso podrán ubicarse rampas en el espacio público para acceder a estacionamientos privados. El desarrollo de una rampa de ingreso o salida a un estacionamiento deberá iniciar a partir la línea de fachada del inmueble o en la alineación municipal. La pendiente máxima de dicha rampa no podrá ser mayor al dieciséis (16%) por ciento.

Artículo 55°. Según el tipo de control de ingreso, deberá dejarse una longitud libre entre el límite de propiedad y el elemento indicado, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- a. Acceso controlado mecánicamente: diez metros como mínimo
- b. Acceso controlado por personal de servicio: doce metros como mínimo antes de la garita.

Artículo 56°. Todo proyecto deberá cumplir con los radios de giro de las entradas y salidas, los cuales serán definidos por La Unidad de Control Urbano.

Artículo 57°. Será obligatoria la ubicación de carriles de desaceleración para ingresar a un estacionamiento privado cuando estos se ubiquen a lo largo de una vía sin carril auxiliar, en el frente que dé directamente a rampas de un paso a desnivel o en cualquier situación que considere necesaria la Municipalidad. Los parámetros de diseño a cumplir son los siguientes:

- a. Ancho del carril: tres metros como mínimo.
- b. La longitud del carril será determinado por La Unidad de Control Urbano con base en las características propias del proyecto y el impacto vial que se pueda generar en el sector. Para poder incorporar el carril de desaceleración, el propietario del inmueble o desarrollador del proyecto deberá reponer el espacio no vehicular ocupado por el mismo en el interior de su lote y restablecer la acera y la vegetación análogamente a como se encontraba anteriormente. Para el efecto, se considerará un cambio de trayectoria de la acera de cuarenta y cinco grados como el máximo aceptable.

Artículo 58°. La ubicación de los árboles existentes en el espacio no vehicular prevalecerá sobre la ubicación de entradas y salidas, las cuales, en todo caso deberán adaptarse a tal situación. La municipalidad no autorizará la tala de ningún árbol en el área pública para dejar espacio para una entrada o una salida vehicular a un estacionamiento privado, a no ser que la distancia entre los árboles sea de tres metros o menos. En este caso se deberá buscar la opción que resguarde la mayor cantidad de árboles y /o reponer los árboles talados.

Artículo 59°. Todos los portones, puertas, persianas metálicas o similares en las entradas y salidas deberán quedar en su totalidad en el interior del espacio privado, ya sea que se encuentren cerrados o abiertos y no podrán abatirse utilizando para el efecto el espacio público, aunque fuera de manera parcial.

CAPÍTULO V

VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

Artículo 60°. El garabito permisible mínimo para calles y avenidas nuevas que se integren al sistema vial principal será de doce (12) metros lineales, incluidas aceras. Casos especiales,

serán analizados por La Unidad de Control Urbano con base en el Anexo VII: Sistema Vial, del Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 61º. En nuevos proyectos inmobiliarios, se establece un ancho mínimo de aceras en calles y avenidas de un metro con cincuenta centímetros lineales. La Municipalidad podrá definir los anchos y características de las aceras en cada manzana de los sectores urbanizables que forman parte de la ciudad.

Artículo 62º. Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banqueteta que circunde el frente y lados de su propiedad, conforme a lo especificado en este Reglamento, en cuanto a alineación y ancho mínimo de banqueteta.

Artículo 63º. Es obligatoria la colocación de vallas, andamios y los demás elementos de seguridad para proteger a peatones, trabajadores, terceros y propiedad ajena de posibles accidentes que se originen por los trabajos de construcción, reconstrucción, excavación o demolición de una edificación; los cuales deben ofrecer a juicio de “La Unidad de Control Urbano”, la seguridad necesaria.

Artículo 64º. Está prohibido usar la vía pública, para depositar material de construcción, aparcar vehículos de mezcla, de volteo, de perforación, de transporte de carga o de cualquier otra clase que se requiera para la construcción; si no hubiere espacio en el interior para tal efecto, podrá otorgarse autorización por parte de “La Unidad de Control Urbano”, para utilizar la vía pública y las aceras, previa solicitud por escrito por parte del interesado, con tres días de anticipación como mínimo y justificando su petición. Cuando sea necesario cerrar parcialmente las vías de tránsito debe solicitarse una autorización especial a “La Unidad de Control Urbano” o a la dependencia municipal que administre el tránsito. Queda prohibido, en cualquier caso que los vehículos dejen materiales y objetos en la vía pública o en las aceras, las cuales deberán quedarse en condiciones normales de uso.

Artículo 65º. Deberán colocarse señales de advertencia de peligro, y en caso de trabajo nocturno las señales deberán ser luminosas, para advertir a los conductores y a los peatones.

Artículo 66º. Queda entendido que en el caso de otorgarse una autorización especial, o de realizarse los trabajos en días inhábiles, la vía pública deberá quedar habilitada en uso como mínimo la mitad y nunca podrá cerrarse totalmente.

Artículo 67º. Queda prohibido hacer uso de las calles y banquetas para hacer mezclas o usar máquinas mezcladoras sin previa autorización de “La Unidad de Control Urbano”.

Artículo 68º. Toda actividad de construcción, deberá sujetarse a la alineación municipal y a la línea de la fachada. No se permite construcciones fuera de la alineación.

Artículo 69º. Toda edificación que se haga dentro del derecho de vía ó alineación municipal de una calle, avenida o vía pública, 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, dentro del plazo fijado por la Municipalidad.

Artículo 70º. Todo trabajo que implique alguna modificación o reparación en la vía pública, así como romper el empedrado o pavimento o hacer cortes de banquetas para la ejecución de obras públicas o privadas, deberá contar con la autorización de la Municipalidad que según el caso, señalará las condiciones en las que se deba realizar el trabajo, siendo obligación del constructor el efectuar las reparaciones correspondientes.

Artículo 71º. Se consideran trabajos urgentes los relacionados con canalización y dragado de ríos, riachuelos y zanjones que atraviesan el municipio, con el objeto de lograr su saneamiento, quedando 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 las aguas. Esta terminantemente prohibido construir sobre dichos lugares y sujetarse a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial. Por las infracciones a lo dispuesto en este artículo, de acuerdo a la gravedad del caso, se impondrán las sanciones correspondientes establecidas en el Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República.

CAPÍTULO VI

DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 72º. Las urbanizaciones se clasifican de acuerdo al régimen de propiedad en dos clases:

- a. **PROPIEDADES INDIVIDUALES CON AREAS COMUNES EN COPROPIEDAD:** Son las urbanizaciones con proyectos de dos o más unidades susceptibles de propiedad individual, que deben tener áreas comunales para uso común en copropiedad o en propiedad de una asociación de vecinos. Se entenderá por áreas comunes en copropiedad a las porciones de la finca matriz diseñadas exclusivamente para área verde, área de circulación vehicular y peatonal, área de estacionamiento de vehículos, que son utilizadas por los adquirientes de las propiedades individuales, quienes serán copropietarios de las mismas. Estas podrán soportar servidumbres de paso a favor de otras fincas vecinas con el consentimiento de los copropietarios. Para adoptar este régimen, deberá cederse a la municipalidad el 15% del área total del proyecto, tal como se indica en el artículo 45º de este reglamento y en el artículo 11º inciso a.1. Del Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reformas. Este tipo de régimen no será aprobado en aquellos casos en donde es posible conectar zonas pobladas y/o urbanizaciones al sistema vial principal.
- b. **PROPIEDADES INDIVIDUALES CON AREAS COMUNALES CEDIDAS A LA MUNICIPALIDAD:** Son las urbanizaciones que ceden a la municipalidad las áreas verdes, de circulación, de equipamiento urbano y de servicios.

Artículo 73º. **PROPIEDADES INDIVIDUALES CON AREAS COMUNES EN COPROPIEDAD.** Corresponde a los copropietarios el pago del mantenimiento de las áreas comunales (verde, de circulación, de servicios y de estacionamiento) y de los impuestos y contribuciones fiscales y municipales sobre inmuebles. Para el efecto: se elaborara para cada proyecto el Reglamento de Copropiedad y Administración, conforme las disposiciones contenidas en el Libro II, Título II, Capítulo III, Párrafo I del Código Civil, en lo que fueren aplicables, así como las disposiciones de este Reglamento y leyes conexas.

Artículo 74º. Las áreas susceptibles de propiedad individual constituirán fincas sujetas a registro independiente y el área comunal no podrá pasar a formar parte de las áreas de uso privado.

Artículo 75º. En los conjuntos habitacionales el acceso a las viviendas será a través de las áreas comunales y no tendrán salida individual a la vía pública.

Artículo 76º. El área de circulación, desde el límite de la calle hasta las viviendas particulares permanecerá en copropiedad para ese fin exclusivo, circunstancia que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, sobre la que a su vez se constituirá servidumbre de paso peatonal y

vehicular.

Artículo 77º. Cesión de Área Comunal en propiedades individuales con áreas comunes en copropiedad. Para la cesión correspondiente al quince por ciento (15%) del área total del proyecto a la municipalidad para equipamiento urbano, tal como se indica en el artículo 51, de este reglamento, una vez delimitadas dichas áreas y con la opinión favorable del Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial, se elevará a consideración del Concejo Municipal, para su aprobación o no aprobación.

Artículo 78º. PROPIEDADES INDIVIDUALES CON AREAS COMUNALES CEDIDAS A LA MUNICIPALIDAD. Los desarrolladores y/o propietarios que adopten este régimen deberán determinar las áreas a ceder de acuerdo a la normativa vigente. Una vez delimitadas dichas áreas con los dictámenes favorables de las dependencias municipales correspondientes, se elevará a consideración del Concejo Municipal, para su aprobación o no aprobación.

Artículo 79º. Aprobadas las propuestas de cesión de áreas indicadas en los artículos anteriores se delegará al Señor Alcalde Municipal, para que en representación del municipio acepte la cesión de las áreas respectivas, mediante escritura pública; de no ser aprobadas, deberá plantearse por parte del interesado nuevas áreas a ceder.

Artículo 80º. DE LAS GARANTIAS. En cualquiera de los regímenes de propiedad adoptado, el desarrollador y/o el propietario del proyecto, deberá presentar garantía de cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleve el proyecto de urbanización hasta su terminación, a favor de la municipalidad a través de una fianza del 10% del monto total de los trabajos.

Artículo 81º. El monto total de los trabajos de urbanización a que se refiere el artículo anterior, serán calculados por los costos de mercado que maneje la municipalidad.

Artículo 82º. Previo a la emisión de la licencia respectiva y siempre que se hayan cumplido con los requisitos del presente Reglamento, a costa el propietario de la urbanización deberá otorgar escritura pública traslativa de dominio de las áreas respectivas a favor de la Municipalidad. Con el testimonio respectivo deberá de inscribirse en el Registro General de la Propiedad.

Artículo 83º. Una vez aprobado el fraccionamiento el urbanizador no podrá crear nuevas fincas por desmembración.

CAPÍTULO VII

DE LAS DESMEMBRACIONES

Artículo 84º. Toda desmembración de inmuebles ubicados dentro del Municipio de La Antigua Guatemala deberá ser autorizada por la “La Unidad de Control Urbano”, previa aprobación del Concejo Municipal; para el efecto el interesado deberá hacer solicitud por escrito acompañando el plano de desmembración.

Artículo 85º. El área mínima a desmembrar en inmuebles que se localicen en la Zona de Restricción Máxima, será de 200 metros cuadrados, con un frente de 10 metros que dé a la vía pública. Si existiese un inmueble dentro de la Zona de Restricción Máxima que tenga un fondo mayor de 20 metros, en el área restante luego de cumplir dicho fondo, se podrá hacer otras desmembraciones con base a la densidad habitacional definida para dicha zona.

El área mínima a desmembrar en inmuebles que se localicen fuera de la Zona de Restricción

Máxima será de acuerdo a la densidad habitacional definida en el anexo III del Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO VIII

SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 86º. Todas las urbanizaciones y edificaciones deberán estar conectadas a la red de agua potable y de drenaje municipal tanto de aguas pluviales como aguas negras, toda vez la Municipalidad, cuente con la infraestructura respectiva y con la capacidad de absorber la demanda. En los sectores no cubiertos por la red de drenaje municipal, las aguas pluviales y las aguas servidas, deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas, pozos o campos de absorción u otros sistemas diseñados para cubrir las necesidades del proyecto y cumpliendo con las leyes que le aplican. En todo caso, queda terminantemente prohibido bajo pena de sanción, verter aguas servidas a la vía pública y a los lechos de los ríos sin previo tratamiento que garantice la no contaminación y los posibles riesgos por alterar las condiciones naturales del medio ambiente, aún cuando crucen la propiedad del interesado.

Artículo 87º. El agua potable será distribuida en todos los lotes, edificaciones o unidades habitacionales y la tubería de preferencia conformará mallas de circuito cerrado dentro de las urbanizaciones. En todos los casos será La Unidad de Control Urbano de Aguas y Drenajes o quien haga sus veces, quien apruebe y determine la fuente de agua y los aspectos técnicos de la red.

Artículo 88º. En las urbanizaciones se dejará previsto tubería para conectarse con la red general municipal, así como tomas de agua o hidrantes para combatir incendios.

Artículo 89º. Tanto en las urbanizaciones como cualquier edificación, la red de drenajes de agua de lluvia será independiente de la red de drenaje sanitario hasta la salida al colector público o sistema de tratamiento.

TITULO III

EDIFICACIONES

CAPITULO I

DISPOSICIONES TÉCNICAS PARA EL DISEÑO DE PROYECTOS

Artículo 90º. De acuerdo al inciso “vi” del Artículo 27, del Reglamento de Plan de Ordenamiento Territorial, las disposiciones técnicas para el diseño de proyectos se regirán por el código de diseño arquitectónico que se aplique a cada uno de los sectores urbanizables, como parte del Plan de Ordenamiento Territorial que deberá elaborarse para cada uno de dichos sectores. Mientras se elaboren los planes mencionados para cada sector urbanizable, se aplicará el Código General de Diseño Arquitectónico vigente.

Artículo 91º. Clasificación de Ambientes: Para los efectos del presente Reglamento, los ambientes se clasifican según la actividad que en ellos se desarrolle, de la siguiente manera.

- a. Ambiente de permanencia prolongada: Son los destinados a las actividades de dormir o reposar, estar o descansar, trabajar, estudiar, enseñar, tratamiento y recuperación de la salud, recreación y reuniones.
- b. Ambientes de permanencia transitoria: Son los destinados a circulación y acceso de

personas, higiene personal, depósito de materiales, guarda ropa, lavado de ropa, servicios de limpieza y cocinas.

Artículo 92°. Todos los ambientes de permanencia prolongada de una edificación deberán estar dotados de luz personal y ventilación natural, por medio de ventanas, domos, celosías y otros elementos que la permitan. Esta ventilación y luz debe obtenerse de patios, retiros, calles, jardines o espacios libres que cumplan con el área y dimensiones mínimas para dicho fin.

Artículo 93°. Los ambientes de permanencia transitoria podrán tener iluminación y ventilación por otros medios que no sean los naturales, como extractores, chimeneas y otros.

Artículo 94°. Los ambientes de uso especial no clasificados en los ambientes de permanencia prolongada o transitoria, deberán presentar detalles y especificaciones del aire acondicionado a instalar.

Artículo 95°. En el caso de dejarse espacios libres para iluminación y ventilación, al frente, fondo y lados de la edificación, las distancias libres mínimas desde la línea de construcción a la línea Municipal, a la propiedad de terceros en general, o a rostro de otra edificación, deberán ser regulados por los requisitos establecidos en el Código Civil y/o en las Normas de Planificación y Construcción del FHA si se trata de proyectos habitacionales.

De conformidad con el Código Civil, no se pueden 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 estrechan más, si son paralelas, salvo el caso de la servidumbre de luz o de vista constituida legalmente.

Tampoco puede tenerse vista de costado y oblicuas, sobre la propiedad del vecino, si no hay sesenta centímetros de distancia; la distancia se mide desde la línea de separación de las dos propiedades.

Artículo 96°. No se puede tener ventanas para asomarse, balcones, voladizos, ni otros semejantes sobre la propiedad del vecino.

Artículo 97°. Se autoriza techar patios con material traslúcido, siempre que al hacerlo se mantenga un área de ventilación de por lo menos una quinta parte del área de patio.

Artículo 98°. Para edificaciones residenciales las dimensiones y superficies mínimas serán regulados por lo que establece las Normas de Planificación y Construcción del FHA.

Artículo 99°. Las edificaciones destinadas a hospedaje deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la unidad técnica competente del Instituto Guatemalteco de Turismo -INGUAT-

Artículo 100°. Las edificaciones destinadas a centros educativos deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la unidad técnica competente del Ministerio de Educación.

Los centros educativos deberán ubicarse a un radio de distancia no menor de ciento veinte metros de centros generadores de ruidos, olores o emanaciones, o de distribución y almacenamiento de combustibles. Además deberá ubicarse a un radio no menor de trescientos

metros de hospitales y a quinientos metros de cementerios.

Artículo 101º. Los planos de edificaciones para uso industrial, deberán detallar las instalaciones propias de la actividad que les corresponda. Asimismo, en caso de que dicha actividad produzca formas de desechos o contaminación que afecten el medio ambiente, se deberá especificar el sistema a usar para prevenir, amortiguar o eliminar tales efectos.

Artículo 102º. Las edificaciones para uso comercial tendrán un uso restringido de acuerdo con lo que dictamine la Municipalidad en cuanto a su tipo y localización. Las mismas deberán estar dotadas de lo siguiente:

- a.) Las condiciones de iluminación y ventilación deberán ser naturales. La Unidad de Control Urbano podrá definir la utilización de sistemas mecánicos para servicios sanitarios, cocinas, bodegas, alacenas, entre otras.
- b.) Los locales destinados a comercio deberán tener un lado mínimo de dos punto cincuenta metros y un área de nueve metros cuadrados.
- c.) Los locales destinados a cafetería, restaurante, bar o servicios de comida, deberán 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 ya sea natural o artificial.

Artículo 103º. Las edificaciones destinadas a equipamiento de salud, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la unidad técnica competente del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

Artículo 104º. Las edificaciones destinadas a equipamiento deportivo, deberán observar recomendaciones y normas de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala.

Artículo 105º. Las gasolineras y toda edificación que incluya almacenamiento o depósitos de petróleo y sus derivados, están afectos a las disposiciones del Reglamento para Depósitos de Petróleo y Productos Petroleros y a las disposiciones del Ministerio de Energía y Minas, de Gobernación, de Salud, de Medio Ambiente y otras normas aplicables.

CAPÍTULO II

NORMAS DE SEGURIDAD PARA DISEÑO DE EDIFICIOS

Artículo 106º. Deberán respetar estas normas los propietarios de todas las construcciones excepto las viviendas unifamiliares.

Los edificios de uso industrial, cumplirán normas de seguridad específicas a su naturaleza.

Artículo 107º. En escuelas, centros nocturnos, restaurantes, cines, teatros, iglesias y en general edificaciones con grandes aglomeraciones de personas las puertas deberán ser abatibles hacia fuera. Los pasillos o corredores tendrán un ancho mínimo de uno punto cincuenta metros.

Las escaleras deberán tener un área de vestíbulo o descanso adicional a los pasillos con un ancho total de uno punto cinco veces el ancho del pasillo como mínimo.

El ancho mínimo de gradas será de uno punto noventa metros. Si las escaleras evacúan locales de reunión el ancho mínimo será de uno punto cincuenta metros.

Artículo 108°. En establecimientos Abiertos Al Público El tramo con largo máximo podrá salvar dos punto noventa metros de alto. Para alturas mayores se requerirá descanso, en el que tendrá la misma profundidad del ancho de las gradas.

Artículo 109°. La huella mínima será de veintisiete centímetros y la contra huella máxima de dieciocho centímetros; en todo caso las huellas y contrahuellas de una escalera tendrán la misma dimensión, tendrán pasamanos a una altura no menor de noventa centímetros, en toda su longitud.

El ancho de las rampas de peatones se calculará de la misma manera que se calcula el ancho de las escaleras. La pendiente máxima será de diez por ciento, el piso será antideslizante y tendrá pasamanos igual al de las escaleras.

Artículo 110°. Con la finalidad de eliminar el riesgo de incendios se exigirá se ubiquen extinguidores A-B-C próximos a los lugares de evacuación y de alto riesgo.

TITULO IV

TASAS MUNICIPALES

CAPITULO I

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 111°. La unidad de control urbano, tomará como base para el cálculo de las diversas obligaciones derivadas de las construcciones que se ejecutan en el municipio, los valores de costos de construcción por metro cuadrado aprobados por el Concejo Municipal que se encuentren vigentes.

CAPITULO II

TASAS POR LICENCIA

Artículo 112°. La Municipalidad está obligada a ejercer el control de toda construcción, ampliación, reparación, modificación, cambio de uso, o demolición de edificaciones, para lo cual dicho servicio será retribuido mediante el pago de Licencia Municipal, la cual se cobrará de conformidad con el uso a que se destine la edificación o construcción con base a las tasas aprobadas por el Concejo Municipal que se encuentren vigentes.

Artículo 113°. La Unidad de Control Urbano será la encargada de la aplicación de la tabla de costos de construcción a que se refiere el artículo 111° y a efectuar el cálculo y expedir las licencias correspondientes; de conformidad a las tasas aprobadas por el Concejo Municipal, por concepto de derechos de licencias municipales de excavación, demolición, construcción, remodelación, cambio de uso, y otros, existentes en el Municipio de La Antigua Guatemala.

CAPITULO III

TASA POR ANTEPROYECTOS Y RESELLADO DE PLANOS

Artículo 114°. "La Unidad de Control Urbano" revisara los anteproyectos de construcción que por su tamaño o complejidad lo requieran, verificando si cumplen con los requisitos establecidos en el instructivo correspondiente.

Artículo 115°. "La Unidad de Control Urbano" emitirá opinión sobre el anteproyecto y sellara los

planos indicando que fueron revisados. Esta revisión tendrá vigencia hasta que se presente el proyecto definitivo y en ningún caso se autoriza a empezar la construcción.

Por este servicio el interesado deberá cancelar la tasa de quinientos quetzales por cada anteproyecto presentado. Se exime de lo anterior a las personas que por su condición socioeconómica no puedan pagar el costo, previo estudio realizado por Trabajador Social.

Artículo 116°. Si el juego de planos autorizados con la licencia se perdiera o deteriorare, "La Unidad de Control Urbano" autorizará un nuevo juego de planos que los interesados proporcionarán el cual deberá cotejarse con el archivo de "La Unidad de Control Urbano". Por este servicio, el interesado deberá cancelar la tasa de veinticinco quetzales por cada plano por concepto de resellado de cada uno de los mismos.

TITULO V

SANCIONES E IMPUGNACIONES

CAPITULO I

DE LAS SANCIONES

Artículo 117°. Las infracciones a las disposiciones de este reglamento le serán aplicables de conformidad con la gravedad de la acción u omisión, las siguientes sanciones:

- a) Multas
- b) Suspensión de trabajos
- c) Demolición
- d) Suspensión temporal del uso de la firma como Planificador y/o Ejecutor de la obra.

Artículo 118°. Además de lo dispuesto en otras disposiciones del presente Reglamento se tendrán como infracciones las siguientes:

- a. Iniciar cualquier trabajo en una obra sin obtener previamente la licencia respectiva.
- b. Construir fuera de alineación.
- c. El consignar por parte del propietario y/o profesional datos falsos en los formularios, planos y otros documentos relacionados
- d. No devolver en tiempo las licencias vencidas.
- e. Negar el ingreso a una obra a los supervisores nombrados por la Municipalidad.
- f. No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados.
- g. No mantener en la obra la licencia otorgada
- h. No mantener a la vista el rótulo de identificación de la obra a realizar.
- i. No acatar la orden de suspensión de trabajos cuando ésta haya sido emitida por irregularidades observadas en los mismos.

- j. No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas.
- k. Ocupar o pretender ocupar una edificación para fines diferentes a los indicados en la solicitud de licencia.
- l. Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en este Reglamento.
- m. No notificar cambios durante la ejecución de la obra.
- n. No dar aviso por escrito por parte del Propietario o Ejecutor que este última dejó de fungir como tal.
- o. No dar aviso por escrito por parte del propietario el nombre del nuevo Ejecutor de la obra.
- p. No garantizar la seguridad necesaria para terceros y trabajadores de una obra.
- q. No cumplir con el área de estacionamientos requeridos.
- r. Desfogar los drenajes sanitarios sin adoptar ningún sistema de tratamiento de aguas negras
- s. No adoptar un sistema de drenajes separativos
- t. Cualquier otra violación al presente Reglamento y demás leyes o Reglamentos que regulen los distintos aspectos relacionados con la construcción.
- u. Cuando se compruebe que los documentos para obtener licencia tienen vicios, como falsificación de firmas o sellos y otros consignados dentro de este Reglamento.
- v. Ocupar o vender áreas destinadas como espacios públicos o áreas verdes.

Las infracciones a las disposiciones descritas en este Reglamento serán sancionadas de acuerdo con lo que regula el artículo 151 del Código Municipal. , sin perjuicio de los delitos tipificados en Código Penal y otras leyes conexas.

Artículo 119º. Las multas serán impuestas por el Juez de Asuntos Municipales, se graduarán según la naturaleza y la gravedad de las infracciones cometidas, de conformidad con lo establecido en el párrafo final del artículo 151, del Código Municipal, tomándose en cuenta como gravedad en contra de las disposiciones del presente Reglamento y demás ordenanzas municipales relacionadas, las reincidencias y la manifiesta intención de infringir las normativas citadas.

Artículo 120º. La imposición de las multas anteriores no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones de este Reglamento, o sea la corrección de las irregularidades que dieron motivo a la sanción. Las multas se aplicarán sin perjuicio de las otras sanciones a que se hubieren hecho acreedores los infractores.

Artículo 121º. La suspensión de trabajos por el tiempo que fuese necesario, deberá ser ordenado por el Jefe de "La Unidad de Control Urbano quien solicitara el auxilio del Juzgado de Asuntos Municipales; la orden deberá cumplirse en forma inmediata sin que la suspendan los recursos interpuestos y sin perjuicio de la multa o sanciones que correspondan, no podrá reanudarse los trabajos de una obra en tanto no haya sido renovada la orden por las

autoridades superiores por medio de los recursos legales.

Artículo 122°. La suspensión de trabajos de una obra se ordenara por los motivos de infracción de los incisos: a), b), c), f), j), m}, o), q), r), s), u) del Artículo 118° de este Reglamento.

Artículo 123°. En aquellos casos en que la seguridad de los bienes, la vida, la salud o el bienestar de las personas este en peligro, "La Unidad de Control Urbano" procederá de inmediato a la suspensión preventiva de la licencia y/o de las actividades de la empresa, si las hubiera.

Artículo 124°. Corresponde al Juez de Asuntos Municipales, emitir la orden de demolición de una obra a solicitud de "La Unidad de Control Urbano", basándose para el efecto en lo que dispone el Código Municipal y este Reglamento.

Artículo 125°. El Jefe de "La Unidad de Control Urbano", con la resolución emitida por el Juez de Asuntos Municipales, está facultado para no admitir firmas de Planificadores o Ejecutores de obras, cuando hubieren reincidido en infracciones al Reglamento, fijando el periodo que dure esta medida. "La Unidad de Control Urbano" la pondrá en conocimiento del Colegio de Profesionales respectivo.

Artículo 126°. La Municipalidad podrá dejar temporalmente sin efecto una licencia de demolición o excavación si esta no se hiciere de acuerdo con el Reglamento o las condiciones en que se hubiere concedido la licencia; "La Unidad de Control Urbano" deberá señalar las correcciones que juzgue necesarias, suspendiendo inmediatamente la demolición o excavación hasta que estas se efectúen; en caso de reincidencia manifestada o desacato, "La Unidad de Control Urbano" podrá cancelar la licencia definitivamente, con previo conocimiento y resolución del Concejo Municipal. Así mismo, el Propietario será el responsable de daños a propietarios colindantes o terceros

Artículo 127°. Cuando se haya ordenado suspensión de trabajos, suspensión o modificación de uso de algunas edificaciones y se incurriere en desobediencia, se impondrá adicionalmente una multa sin perjuicio de la sanción originalmente aplicada por el Juzgado de Asuntos Municipales.

CAPITULO II

DE LAS IMPUGNACIONES

Artículo 128°. Recurso de revocatoria. Contra las resoluciones dictadas por la Unidad de Control Urbano, el Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial, el Concejo Municipal, el Juez de Asuntos Municipales o de cualquier otra autoridad administrativa municipal, procede recurso de revocatoria, el cual deberá interponerse ante quien dictó la resolución que se impugna.

Artículo 129°. Revocatoria de oficio. La Unidad de Control Urbano, el Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial, El Concejo Municipal, el Juez de Asuntos Municipales y demás órganos colegiados municipales, o autoridades administrativas de la municipalidad podrán revocar de oficio sus propias resoluciones, antes de que hayan sido consentidas por los afectados.

Artículo 130°. Recurso de reposición. Contra las resoluciones originarias del Concejo Municipal procede el recurso de reposición.

Artículo 131°. Recurso contencioso-administrativo. Contra las resoluciones de los recursos

de revocatoria y reposición dictadas por el Concejo Municipal procederá el proceso contencioso administrativo, de conformidad con la ley de la materia.

Artículo 132°. Procedimientos de impugnación. La interposición, requisitos, plazos, trámite y resolución de los medios de impugnación a que se refiere este Capítulo, se regirán por las disposiciones establecidas en la Ley de lo Contencioso Administrativo

TITULO VI

DISPOSICIONES DIVERSAS

CAPITULO I

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS

Artículo 133°. Los casos no previstos en el presente Reglamento serán resueltos por el Consejo Consultivo del Plan de Ordenamiento Territorial, con la aprobación del Concejo Municipal.

Artículo 134°. Se deroga cualquier disposición municipal que tergiverse o se oponga al presente reglamento.

Artículo 135°. El presente Reglamento entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

**DADO EN EL SALÓN MAYOR DEL PALACIO DEL AYUNTAMIENTO, EL DOS DE
DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO.-**

Filadelfo Paz Morán

SECRETARIO

Vo. Bo.

Doctor, Adolfo Vivar Marroquín

ALCALDE

Publicado en el Diario de Centro América, Edición No 24, Pagina 4, del día 13 de Febrero de 2009.