



**MUNICIPALIDAD DE
SAN PEDRO SACATEPÉQUEZ,
DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**

**ACTA NÚMERO 46-2021 PUNTO CUARTO
SESIÓN EXTRAORDINARIA
DE FECHA 30 DE JULIO DEL AÑO 2021**

CONCEJO MUNICIPAL DE SAN PEDRO SACATEPEQUEZ
DEPARTAMENTO DE GUATEMALA

CUARTO: El señor Alcalde Municipal pone a consideración del Honorable Concejo Municipal que anteriores sesiones se ha conocido, discutido y consensuado varios aspectos relacionados al **REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO SACATEPEQUEZ, DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**, por lo que ve la necesidad de aprobar el mismo, tomando en cuenta que ya se han realizado todas la modificaciones al respecto y es importante tener reglamentado todos los aspectos relacionados a la autorización de licencias de construcción, modificación y demolición de obras, tanto públicas como privadas, en el municipio. El Honorable Concejo Municipal al leer el presente reglamento, discuten ampliamente al respecto y; **CONSIDERANDO:** Que corresponde con exclusividad al Concejo Municipal el ejercicio del gobierno del municipio y la iniciativa, deliberación y decisión de los asuntos municipales. **CONSIDERANDO II:** Que le compete al Concejo Municipal la emisión y aprobación de acuerdos y ordenanzas municipales, así como de los reglamentos y ordenanzas para la organización y funcionamiento de sus oficinas, la creación, supresión o modificación de sus dependencias, empresas y unidades de servicios administrativos, para lo cual impulsará el proceso de modernización. **CONSIDERANDO III:** Es imperativo que la Municipalidad cuente con los instrumentos que le permitan funcionar adecuadamente, además, por lo que es necesario aprobar e implementar un reglamento relacionado a la autorización de licencias de construcción, modificación y demolición de obras, tanto públicas como privadas, y siendo que el mismo se ha elaborado por personal profesional en la materia y de conformidad a la organización administrativa actual y se ajusta a las necesidades de esta Municipalidad, es procedente su aprobación, debiendo para el efecto emitir la resolución que en derecho corresponde. **POR TANTO:** Con base en los considerandos y lo que para el efecto preceptúan los artículos 253, 254 y 255 de la Constitución Política de la República de Guatemala, 3, 9, 33, 34, 35, del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, por unanimidad **ACUERDA: I) APROBAR** el **REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO SACATEPEQUEZ, DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**, el cual queda de la siguiente manera:

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo 253, establece que los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas. Entre otras funciones les corresponde obtener y disponer de sus recursos; y atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 72 del Código Municipal, establece que el municipio debe regular y prestar los servicios públicos municipales, por lo tanto tiene competencia para establecerlos, mantenerlos, ampliarlos y mejorarlos, garantizando un funcionamiento, eficaz, seguro y continuo, para lo que tiene la facultad de determinar y cobrar tasas y contribuciones equitativas y justas. Las tasas y contribuciones deberán ser fijadas atendiendo a los costos de operación, mantenimiento y mejoramiento de calidad y cobertura de servicios.

CONSIDERANDO:

Que es una competencia propia del municipio la autorización de licencias de construcción, modificación y demolición de obras, tanto públicas como privadas, en la circunscripción del municipio y que en el municipio de San Pedro Sacatepéquez del departamento de Guatemala, es necesario crear la normativa que regula el procedimiento que deben cumplir los interesados para obtener las licencias de construcción.

POR TANTO:

Con base en los anteriores considerandos y con fundamento en los artículos 253, 254, 255 y 259 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 1, 2, 3, 6, 7, 9, 33, 35, 40, 42 68 inciso m, 100, 101, 142 al 171 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República y sus reformas.

ACUERDA:

Emitir el siguiente:

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO SACATEPEQUEZ, DEL
DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1.- Objeto. El presente Reglamento tiene como objeto regular todas las actividades relacionadas con: lotificación, urbanización, construcción, movimiento de tierras, modificación, remodelación, reparación, demolición, excavación, perforación, cambio de uso, sin perjuicio de las relaciones especiales que existan sobre áreas y especies protegidas, parcelamiento urbanos, asentamientos humanos, patrimonio histórico y otras disposiciones legales que limiten el derecho de propiedad o incluyan exigencias particulares para la actividad a que se destinaran las edificaciones, así como lo establecido en el Código Civil respecto al derecho de propiedad.

ARTICULO 2.- Órgano Responsable. La Dirección Municipal de Planificación, es la responsable de velar por el efectivo cumplimiento del presente Reglamento, para lo cual contará con el apoyo de las demás dependencias de la Municipalidad y el Concejo Municipal.

ARTICULO 3.- Definiciones. Para los efectos de la aplicación, entendimiento e interpretación del presente Reglamento, se establecen las definiciones siguientes:

- a) **Construcción:** comprende todo tipo de edificación calculada y destinada para cualquier fin, incluye toda urbanización, plataformas de concreto para instalaciones de torres de cualquier naturaleza o finalidad, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso y demolición de cualquier clase de edificación, así como el zanjado e instalación de postes o cualquier otro objeto que ocupe espacio terrestre o aéreo.
- b) **Movimiento de tierras:** Es todo acarreo, movilización y almacenamiento de tierra, escombros o ripo, producido como consecuencia de excavaciones, descombramiento o zanjos, sin importar su objetivo.
- c) **Construcción para vivienda:** Es toda construcción destinada para habitación de personas.
- d) **Construcción para uso comercial:** Es la construcción que se destina en forma parcial o total para fines comerciales y todo tipo de negocios.
- e) **Construcción de tipo industrial:** Es la construcción que se destina para la producción de bienes y servicios, tales como plantas de producción, beneficios de café, centrales de producción de energía eléctrica; instalaciones de telecomunicaciones y telefonía, productoras agropecuarias, entre otras.
- f) **Ejecutor o Constructor:** es aquella persona bajo cuya responsabilidad técnica o profesional se realiza la obra (ingeniero, arquitecto, técnico, maestro de obra, albañil u otros).
- g) **Propietarios:** Son las personas individuales o jurídicas propietarias de obra.

Para aquellos términos que no se encuentren definidos dentro del presente reglamento, se entenderá lo que al respecto establece el Diccionario de la Academia de la Lengua Española.

CAPITULO II LICENCIA MUNICIPAL.

ARTICULO 4.- Licencia de Construcción. Toda persona individual o jurídica que desee iniciar, que ejecute o realice por sí misma o por tercera persona, actividades relacionadas con urbanización, movimiento de tierras, construcción, ampliación, remodelación, demolición, excavación, perforación y toda aquella actividad similar, deberá contar con la Licencia de Construcción emitida por la Municipalidad de San Pedro Sacatepéquez...

Quedan exentas de contar con dicha Licencia las siguientes construcciones: Retoques, repellos en general, arreglo de cielos, pintura en general, instalación de puertas, ventanas, cióset, molduras y elementos decorativos menores, los tratamientos superficiales y toda actividad en la que no se afecte el aspecto exterior o fachadas de construcciones existentes ni la distribución, uso y elementos estructurales de la edificación.

ARTICULO 5.- Servicios en el pago de Licencia de Construcción. La persona que pague la tasa respectiva, recibirá por parte de la Municipalidad los servicios técnicos de: a) Inspección Ocular; b) Análisis de Documentación Legal; c) Análisis de Planificación; d) Verificación de la Construcción; e) Autorización de permiso de ocupación. Definiéndose los mismos de la siguiente manera:

- a) INSPECCIÓN OCULAR: Servicio que consiste en la práctica de la inspección ocular al bien inmueble para delimitar el lugar físico del proyecto, así como la alineación municipal que le corresponde.
b) ANALISIS DE DOCUMENTACIÓN LEGAL: Servicio que consiste en la verificación de la documentación que respalde la propiedad del bien inmueble en donde pretende realizar la construcción, identificación del propietario, calidad de las personas que firman o autorizan los diferentes planos requeridos.
c) ANALISIS DE LA PLANIFICACIÓN: Servicio que consiste en la revisión por parte de un profesional de la Ingeniería y/o arquitectura de los planos de registro, distribución, estructuras e instalaciones, que serán evaluados, con el fin supremo de garantizar al propietario y a sus colindantes que la obra que se planifica y diseñó conforme a la técnica profesional adecuada y que dicha obra no dañe ni perjudice el medio ambiente.
d) VERIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: Servicio que consiste en Inspecciones periódicas a través de las que se permita verificar por parte de profesionales expertos que la construcción esta realizándose de acuerdo a los planos autorizados por la Municipalidad.
e) AUTORIZACIÓN DE PERMISO DE OCUPACIÓN: Servicio que consiste en la Inspección física final del proyecto de construcción, verificándose lo autorizado con lo ejecutado, con base en los planos que para el efecto se aprobaron.

ARTICULO 6.- Solicitud. Para obtener la licencia de construcción es necesario dirigir una solicitud a la Dirección Municipal de Planificación y acompañar los siguientes documentos:

- a) Documento que acredite la propiedad (certificación del Registro General de la Propiedad o en su defecto título que acredite la posesión pacífica del inmueble, que debe estar inscrito en la municipalidad o declaración jurada al respecto) o contrato de arrendamiento y autorización del propietario, si se es arrendatario.
b) Fotocopia de Solvencia municipal que acredite que el solicitante o el propietario no tiene ninguna deuda por arbitrio, tasas, rehas, contribuciones, multas o de cualquier otro tipo con la municipalidad de San Pedro Sacatepéquez departamento de Guatemala.
c) Fotocopia del documento personal de identificación DPI y boleto de Omatel del propietario de la Construcción y del Ejecutor de la Obra.
d) Copia de los planos de construcción, los que deberán estar firmados por el propietario y por un profesional de la materia.
e) Cuando se trate de construcción en bienes sujetos a limitaciones de propiedad deberá presentarse la autorización extendida por la entidad correspondiente para la realización de la construcción.
f) Carta de compromiso del interesado de reparar los daños ocasionados en los bienes públicos y/o privados como resultado de la construcción.

ARTICULO 7.- Trámite. Una vez recibida la solicitud la Dirección Municipal de Planificación debe verificar que la solicitud tiene los requisitos mínimos y que se acompañan los documentos requeridos. Si se cumplen dichos requisitos debe hacer una inspección en el lugar donde se realizara la obra para verificar los datos aportados por el interesado. Si los datos concuerdan debe ordenarse el pago de la tasa y contra la presentación del recibo de pago, la Dirección Municipal de Planificación extenderá la Licencia de Construcción respectiva, si los datos no concuerdan se nombrara un experto en la materia a costa del interesado para que evalúe lo discrepado, rindiendo un informe final, sobre el cual se ordenara el pago de la tasa y contra la presentación del recibo del pago la Dirección Municipal de Planificación extenderá la Licencia de Construcción respectiva.

ARTICULO 8.- Plazo de la Licencia. La Licencia se extenderá por el tiempo que solicite el interesado en ningún caso podrá extenderse en un plazo mayor de doce meses; pudiendo revalidarse por periodos de un año, hasta terminarse la ejecución de la obra.

ARTICULO 9.- Falta de Licencia. Cualquier construcción que se inicie sin contar con la licencia de construcción, se le percibirá de forma inmediata, dándole un plazo de quince días para el pago de la misma usando suspendida la construcción, pero si el apercibimiento fuere ignorado y no se hace efectivo el pago de la misma será sancionado con una multa de cien por ciento del valor de la tasa por concepto de la licencia de construcción dejada de pagar y suspensión inmediata de la construcción, sanción que se levantara hasta que el interesado haga efectivo el pago de la multa y de la tasa por la licencia de construcción respectiva. La licencia deberá estar exhibida en lugar visible en la parte exterior del inmueble, de lo contrario se sancionara como ausencia de la misma.

ARTICULO 10.- Devolución de Licencia. Cuando los trabajos de una construcción hayan concluido, los interesados deberán proceder a la devolución de la licencia de construcción. Para los cual la Dirección Municipal de Planificación realizara una inspección final con el objeto de verificar si la obra se ejecutó de acuerdo a lo autorizado en la licencia respectiva.

CAPITULO III NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN.

ARTICULO 11.- Aceras. Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banqueta que circunde el frente y lados de su propiedad, las que deben tener un ancho máximo de un metro, no se autorizara ninguna licencia que no incluya la construcción de aceras.

ARTICULO 12.- Alineación. Toda edificación debe realizarse de acuerdo a la alineación definida por la Municipalidad, aquellas construcciones que pasen la alineación serán consideradas como invasión a la vía pública y se demolerán a costa del propietario. Si no hubiere alineación, debe haber un mínimo de cincuenta centímetros, desde el nivel de la calle.

ARTICULO 13.- Servicio Públicos. Al momento de solicitar los servicios de agua potable y drenaje, el interesado deberá presentar la Licencia de Construcción autorizada por la municipalidad, si fuere el caso. ARTICULO 14.- Agua y Alcantarillado. Cuando en una edificación se utilice 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.

Toda edificación deberá estar conectada a la red de drenaje municipal, toda vez la Municipalidad, cuente con la infraestructura respectiva y con la capacidad de absorber la demanda. Dicha conexión domiciliar se solicitara a la Municipalidad, con cargo a la edificación.

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 y/o pluviales 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 de los mismos, aun cuando crucen la propiedad del interesado.

ARTICULO 15.- Parques. En caso de edificaciones comerciales o industriales deben hacerse cuantos parques internos sean necesarios para evitar que los visitantes o trabajadores se estacionen en la calle.

ARTICULO 16.- Urbanizaciones. Toda urbanización deberá ser autorizada por el Concejo Municipal, previo dictamen favorable de la Dirección Municipal de Planificación, el Síndico Municipal y el Ingeniero Supervisor de obras, quienes deberán hacer una inspección del lugar y los planos e informar al Concejo si es viable y recomendable hacer la urbanización en el lugar señalado.

Toda Solicitud de aprobación de proyecto de urbanización deberá adjuntar dos juegos de copias fotográficas que incluyan planos topográficos, distribución de calles y lotes, de servicios públicos (redes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, electricidad, planta de tratamiento), teléfono previstos, ubicación del equipamiento comunitario y demás requisitos establecidos en normas municipales y leyes aplicables, los cuales deben estar firmados por los profesionales responsables.

ARTICULO 17.- Material de Construcción. Será permitido depositar materiales en la vía pública, exclusivamente frente al predio en donde se ejecute una edificación y únicamente para operaciones de carga y descarga. Ningún material podrá permanecer más de 72 horas en la vía pública, ni ocupar más de dos metros de ancho en la misma.

ARTICULO 18.- Edificaciones Inseguras o Peligrosas. El propietario de cualquier edificación está en la ineludible obligación de mantenerla en perfecto estado, para garantizar la seguridad de vidas y bienes de las personas que la habitan o de terceros, así como la salud y tranquilidad del vecindario. Cualquier vecino podrá solicitar la intervención de la Dirección Municipal de Planificación cuando considere que una edificación constituye peligro por ruina o desperfecto. La Dirección Municipal de Planificación precavida de oficio la inspección de las edificaciones o parts de las mismas de reciente o antigua construcción que se presuma dañadas inseguras o peligrosas. En caso de comprobarse la inseguridad, se tomara de inmediato las medidas que sean necesarias para que tales edificaciones dejen de constituir riesgo para la seguridad de vidas y bienes, la salud y tranquilidad de las personas.

ARTICULO 19.- Tasa Municipal. La Municipalidad está obligada a ejercer el control de toda urbanización, movimiento de tierras, construcción, ampliación, remodelación, reparación, modificación, cambio de uso, o demolición de edificaciones, excavaciones, perforaciones y toda aquella actividad similar. La Municipalidad proporcionará los servicios enumerados en el Artículo 6 del presente reglamento y por la prestación de dichos servicios cobrara una tasa que se fijara sobre el valor de la construcción según los siguientes porcentajes:

Table with 3 columns: No., Tipo de Construcción, Porcentaje o valor. It lists various construction types and their corresponding taxes, such as 'Vivienda con un costo de hasta Q.25,000.00' at 1% and 'Pavimentación de calles' at 1%.

El costo de la obra se determinara con base a la documentación presentada por el solicitante, así como el destino de la obra, la cual debe ser aprobada por la Dirección Municipal de planificación según la tabla de valores de construcción aprobada por el Concejo Municipal.

ARTICULO 20.- Aprobación Del Concejo Municipal. Cuando se trate de solicitudes de licencias de construcción contenidas desde el numeral seis (6) hasta el numero dieciocho (18) del artículo anterior, previo al otorgamiento de la licencia respectiva, esto se deberá poner en conocimiento al Concejo Municipal para su aprobación.

ARTICULO 21.- Exoneraciones. Toda persona individual o jurídica puede pedir por escrito la exoneración de la licencia respectiva, dirigida al Concejo Municipal, exponiendo los motivos que originan la solicitud, referida petición será deliberada por el Concejo Municipal el cual emitirá su resolución en un plazo máximo de 10 días hábiles.

ARTÍCULO 22.- Edificación de Adobe. En general se debe desalentar el empleo de adobe como material de construcción, dado el carácter de altamente sísmico del territorio de la República de Guatemala. No obstante de persistir en el empleo de tal material se deberá observar estrictamente las recomendaciones hechas por la Dirección Municipal de Planificación. Las edificaciones de adobe quedan exoneradas del pago de la Licencia de Construcción respectiva, y el propietario de la construcción será exclusivamente responsable de cualquier eventualidad que pueda ocasionar en caso de algún desastre natural.

CAPITULO IV

INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 23.- Infracciones. Además de lo dispuesto en otras partes del presente Reglamento serán sancionadas las siguientes infracciones:

- Iniciar cualquier construcción sin obtener previamente la licencia de construcción.
- Construir fuera de alineación.
- Negar el ingreso a obra a los supervisores nombrados por la Municipalidad.
- No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados.
- No acatar la orden de suspensión de trabajos cuando esta haya sido emitida por irregularidades observadas en los mismos.
- No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas.
- Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en este Reglamento.
- Cualquier acción que a juicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros.
- Cualquier otra violación al presente Reglamento y demás leyes o Reglamentos que regulen los distintos aspectos relacionados con la construcción.

ARTÍCULO 24.- Sanciones. Salvo los casos que tienen una sanción específica contemplada en el presente reglamento, las sanciones a las violaciones del presente reglamento serán aplicadas por el Juez de Asuntos Municipales, o el Alcalde en su defecto, según los parámetros establecidos por el Código Municipal en el capítulo de faltas y sanciones.

ARTÍCULO 25.- Suspensión de Construcciones. Las construcciones serán suspendidas por el Juez de Asuntos Municipales o el Alcalde en su defecto, por los siguientes motivos:

- Por falta de licencia de construcción.
- Por no cumplir con lo establecido en el presente Reglamento.
- Por falta de pago o por perjuicio a terceros.
- Por falta de alineación con respecto a las construcciones vecinas.

CAPITULO V

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 26.- Pago de daños. Toda solicitud de licencia de construcción, lleva implícita la obligación de pagar los gastos que se originen por daños que se causen a las aceras, pavimentos, calles, desagües y alumbrado eléctrico.

ARTÍCULO 27.- Sometimiento a resoluciones municipales. El propietario de la construcción se sujetará en todo, a las condiciones determinadas en la Licencia y a las ordenanzas municipales.

ARTÍCULO 28.- Inspecciones. La municipalidad tiene la facultad de inspeccionar en cualquier momento la ejecución de las obras que haya autorizado, con el objeto de cerciorarse que se están cumpliendo con la Licencia autorizada y los planos presentados. Las inspecciones deben hacerse en hora hábiles y debe presentar la identificación respectiva.

ARTÍCULO 29.- Informes. La Dirección Municipal de Planificación, tiene la obligación de presentar al Concejo Municipal, un informe mensual o cuando sea requerido, de todas las licencias de construcción otorgadas durante el mes, éste deberá ser presentado en la última sesión ordinaria de cada mes.

ARTÍCULO 30.- Casos no Previstos. Los casos no previstos en el presente reglamento serán resueltos por el Concejo Municipal.

ARTÍCULO 31.- Se deja sin efecto cualquier disposición o acuerdo emitido sobre la materia, que se opongan al presente reglamento.

ARTÍCULO 32.- Vigencia. El presente Reglamento entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

II) Se autoriza realizar la Publicación del presente reglamento en el Diario de Centro América; III) Se ordena al Secretario Municipal certificar el presente acuerdo para los efectos legales correspondientes. El Secretario Municipal certifica que tiene a la vista las firmas ilegibles del Concejo Municipal.



Dr. NOE LEOPOLDO BOROR HERNÁNDEZ
ALCALDE MUNICIPAL



Lic. JULIO ALBERTO VÁSQUEZ MONROY
SECRETARIO MUNICIPAL