

LA INFRASCRIPTA SECRETARIA MUNICIPAL DE SANARATE DEL DEPARTAMENTO DE EL PROGRESO. CERTIFICA: Que para el efecto se tiene a la vista el libro de Actas de Sesiones Públicas Extra-Ordinarias número 1, en el que se encuentra el acta número 005-97 de fecha doce de junio de mil novecientos noventa y siete, la que copiada literalmente dice:-----

ACTA NUMERO 005-97.- Sesión Pública Extra-Ordinaria celebrada por la Corporación Municipal de Sanarate del Departamento de El Progreso a doce de junio de mil novecientos noventa y siete, bajo la presidencia del señor Alcalde Municipal; Prof. Adolfo Campos Gereda, con la presencia de los señores en su orden Tiburcio Dávila Abadillo, Prof. Víctor Francisco Morales del Cid; síndicos Primero y Segundo, Br. Luis Humberto Bran Véliz, Dr. Luis Fernando Flores Barrera, Prof. José María Eguizabal Dardòn, Mario René Ramírez Herrera; Concejales del Primero al Cuarto respectivamente, estando presente el Secretario Municipal que certifica; Br. Carlos Enrique Rivas Sis, y siendo las dieciséis horas con treinta minutos se procedió de la siguiente manera. PRIMERO: El señor Alcalde Municipal declaró abierta la sesión con las formalidades de ley, seguidamente expone al Cuerpo Sesionante que la reunión programada para el día de hoy y para la cual se les envió la invitación correspondiente, es para estudiar, analizar y aprobar el reglamento de construcción para este municipio para su publicación correspondiente, por lo que después de ampliar deliberaciones al reglamento que regirá todas las actividades de excavación, construcción, ampliación, modificación y reparación y demolición de toda edificación en Sanarate El Progreso. Se procedió a la aprobación respectiva. SEGUNDO: El Honorable Concejo Municipal por unanimidad de votos ACUERDA: a). Aprobar el Reglamento de Construcción y Urbanismo que regirá todas las actividades relacionadas con Edificaciones así como todo proyecto de lotificación, parcelamiento, urbanización o cualquier otra forma de desarrollo urbano en el municipio de Sanarate El Progreso, describiéndose de la forma siguiente:-----

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO SANARATE DEPARTAMENTO DE EL PROGRESO

I. DISPOSICIONES GENERALES:

ARTICULO 1º.

Este Reglamento rige todas las actividades de excavación, construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de toda edificación en Sanarate, inclusive el área de influencia del casco urbano de esta cabecera municipal, quedando obligados los vecinos de esta localidad a obtener la Licencia Municipal de la actividad correspondiente. Asimismo especifica normas de diseño, construcción de edificaciones y recomendaciones mínimas para el desarrollo urbano, garantizando de esta manera las condiciones de seguridad y salubridad conforme al uso de los terrenos y/o edificaciones públicas y privadas.

ARTICULO 2º.

Se exceptúan de la exigencia en el artículo anterior, las obras de carácter ligero como: retoques, repellos en general, arreglos a cielos, pintura en general, puertas, ventanas, clóset, molduras y todas aquellos elementos decorativos, tratamientos superficiales y toda actividad que no afecte el estado exterior o fachada así también queda exentas de este tramite de obtención de Licencia Municipal las obras públicas estatales, cuya planificación y ejecución estén a cargo de una dependencia estatal, así como de las obras propias de la Municipalidad.

ARTICULO 3°.

Conforme el artículo 56 inciso (f) del código Municipal el Alcalde Municipal y la Comisión de Urbanismo y Desarrollo Urbano y Rural quedan encargados de velar por el cumplimiento de este reglamento, en tanto la Municipalidad dispone de capacidad para la implantación de una Oficina Técnica específica.

ARTICULO 4°.

El presente reglamento deroga las disposiciones y acuerdos municipales emitidos sobre la materia con autoridad y que se oponga a lo dispuesto en este reglamento, así también resolver los casos no previstos en el mismo conforme a las facultades que le confiere el código municipal a la autoridad correspondiente.

ARTICULO 5°.

La ejecución de toda obra podrá ser iniciada únicamente después de haber sido aprobada la solicitud de Licencia Municipal quedando esta sujeta a la supervisión periódica y constante de la Municipalidad, a través de las supervisiones quienes verifican que los trabajos respectivos se efectúen de acuerdo a los planos aprobados, requerimientos en este reglamento y demás ordenanzas municipales.

ARTICULO 6°.

El ser autorizadas toda Licencia Municipal existe la obligación conjunta implícita del constructor y propietario de pagar a la Municipalidad de Sanarate cualquier gasto que se origine por la reparación de defectos en la vía pública en los servicios de infraestructura de la población, causados por los trabajos de la obra a que se refiere así como los daños a terceros.

ARTICULO 7°.

Cuando la solicitud de Licencia se refiere a una demolición deberá concluirse en los requisitos descritos en el Artículo 13 de este reglamento una indicación de los lugares donde se depositaran los desechos para que la Municipalidad autorice. Además los planos donde se indiquen las partes a demoler deben contar con una explicación de procedimiento a regir con el objeto de evitar daños a terceros.

II. CLASIFICACION Y TIPO DE EDIFICACIONES

ARTICULO 8°.

Considerando el uso a que esté destinada las edificaciones, estas se clasifican en:

CLASE	DESTINO	TIPO
Pública (propietario el Estado)	Reuniones de grupos de personas tal como Salud, educación, deportes, almacenamiento ò depósito de petróleo.	A
Residencial	Residencia familiar ò multifamiliar permanente como casa de huéspedes.	C
No Residencial	Usos diversos industrial, comercial, agropecuario	B
Privada	De uso privado, para un reducido número de personas, privada de uso público para uso de un -- considerable número de personas, incluye escuelas, hospitales, hoteles, asilos, fábricas, cines, teatros, restaurantes, clubes, templos y edificaciones -- similares.	A

III. AREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL E HISTORICA

ARTICULO 9º.

Estas áreas están sujetas a las disposiciones y reglamentos contenidos en la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente (Dto. 68-86) Ley de Áreas Protegidas Dto. 4-89, así como toda política o programa que se refiera a conservación y preservación por parte de la Municipalidad de Sanarate.

Por la importancia y valor que representan se consideran áreas de protección ambiental: La Cuenca de Río Plátanos y La Fuente de Abastecimiento de Agua Potable. De protección Histórica: El Puente La Barranquilla, La Iglesia Católica y otros elementos naturales y culturales, que a juicio de la Municipalidad se consideren convenientes.

IV. DE LOS PROFESIONALES Y PRACTICOS DE LA CONSTRUCCIÓN AUTORIZADOS.

ARTICULO 10º.

Para efecto del presente Reglamento los Ingenieros Civiles y/o Arquitectos que actúen como proyectistas o constructores en edificaciones de todo tipo; así como proyectos de urbanización y lotificación deben ser colegiados activos para el ejercicio de las profesiones universitarias, los que tienen que presentar la constancia correspondiente ante la Municipalidad, quedando esta en la libertad de comprobarlo.

ARTICULO 11º.

Los prácticos de la construcción unidamente serán autorizados por la Municipalidad para proyectar y ejecutar actividades de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de obras sencillas de edificaciones residenciales y no residenciales, cuya área construida no exceda de 60 metros cuadrados y para ejecutar no proyectar la construcción de edificaciones mixtas hasta de dos niveles, siempre y cuando el edificio tenga una área total cubierta no mayor de 200 metros cuadrados y su proyección este a cargo de un Ingeniero o Arquitecto pueden proyectar y/o ejecutar construcciones siempre y cuando estén debidamente registrados en la Oficina Técnica y/o Secretaría Municipal, previa calificación de la Comisión de Urbanismo.

Los interesados deben presentar solicitud de registro acompañada de todas las constancias que prueben su experiencia y capacidad. La identificación que lo acredite como Práctico de La Construcción, se extenderá mediante el pago de Q. 100.00 y tendrá vigencia por un año.

V. REQUERIMIENTOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA MUNICIPAL

ARTICULO 12º.

Previo al tramite de toda Licencia Municipal que se refiera a edificaciones los interesados deben solicitar a la Municipalidad en papel sencillo la determinación de la alineación y la codificación numérica de acuerdo a la Nomenclatura Urbana vigente. Para ello la solicitud deberá incluir: Nombre y Dirección del interesado, plano de localización, fotocopia de boleto de ornato del propietario, fotocopia del último recibo del impuesto sobre inmueble, solvencia municipal, fotocopia de escritura, contrato resolución o convenio de pago según sea el caso.

ARTICULO 13°.

Luego de cumplido el requisito anterior únicamente sern aceptadas por la Municipalidad las solicitudes de licencia que cumplan con los requisitos siguientes:

a). La solicitud deberá presentarse en hoja de papel sencillo, indicando el tipo de trabajo a realizar (excavación, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación ò demolición) la disección del inmueble, el número de niveles, máximo dos niveles para todo tipo de edificaciones y su correspondiente área, el área total de la edificación, el uso al que se destine, el presupuesto de la obra, los nombres y direcciones del propietario, proyectista ò constructor con sus respectivas firmas.

b). Plano de ubicación con la información respectiva.

c). Presentar dos juegos separados de copias de planos que conformen el tipo, dimensionamiento, materiales y sistema constructivo de la edificación, que sea requeridos por la Municipalidad. Dichos planos deben ser firmados por el proyectista con su número de colegiatura profesional colegiado practico de la construcción según el caso y el propietario del inmueble. Uno de los juegos de planos al ser autorizada la Licencia por la Municipalidad, se devolvieran a los interesados para mantenerlo en la obra mientras se ejecutan los trabajos cuando se refiera a construcción de tipo sencillo (lámina, madera, teja, otros) y que a criterio de la Municipalidad no es necesaria la participación de un profesional, bastará con la firma del constructor.

ARTICULO 14°.

Cuando la persona que actúe como constructor deje de fungir como tal en una obra, deberá notificarlo inmediatamente y por escrito a la Municipalidad de lo contrario seguirá considerándose como responsable de la misma.

ARTICULO 15°.

Las infracciones a este reglamento a ordenanzas municipales ò el incumplimiento de lo indicado en los planos autorizados posteriormente al otorgamiento de toda ciencia, autoriza a la Municipalidad para dejar temporalmente sin efecto cualquier tramite hasta que se verifiquen las correcciones ò enmiendas respectivas. En caso de reincidencia o desacato se procederá conforme lo indicado en el capítulo de infracciones y sanciones del presente reglamento.

ARTICULO 16°.

Cualquier modificación ò cambio en los planos originales deben ser previamente aprobados por la Municipalidad y cuando esta lo considere necesario en el caso de cambios significativos en un proyecto, los interesados tienen que iniciar un nuevo tramite para solicitar licencia ya que esta Serra concedida por un plazo fijo de tiempo conforme la duración probable de ejecución de la obra, una vez vencido el plazo autorizado la licencia caducar automáticamente.

ARTICULO 17°.

Cuando caduque el plazo autorizado para una licencia y no están completos los trabajos de la obra correspondiente, los interesados deben solicitar por escrito la prorroga de la misma, aplicándose el cobro de las casas establecidas en el artículo 63.

ARTICULO 18°.

Una vez concluidos los trabajos de una obra el constructor deberá devolver a la Municipalidad la Licencia respectiva en un plazo no mayor de 15 días.

ARTICULO 19°.

En caso los trabajos de una obra se hayan iniciado sin obtención de la Licencia Municipal, el propietario de la misma será penado por el Alcalde Municipal conforme se indique el artículo 68 de este reglamento, en un plazo no mayor de 15 días hábiles y debe seguirse el tramite respectivo para solicitar Licencia Municipal.

ARTICULO 20°.

Cuando se construya una planta alta sobre edificación existente, la Municipalidad podrá requerir una copia de los planos originales de esta para las verificaciones que juzgue convenientes; así también para las edificaciones no residenciales debe detallarse en los planos las instalaciones propias de su actividad, debiendo observar las recomendaciones incluidas en el capítulo 12 de este reglamento para edificaciones industriales, comerciales, educativas, de salud, gasolineras y otras, que a juicio de la Municipalidad así lo autoricen en caso no se cuente con dichos planos podrá requerirse un dictamen de Arquitecto o Ingeniero Civil que garantice que la estructura soporta la carga viva.

VI. DE LOS PLANOS REQUERIDOS

ARTICULO 21°.

Las obras de una sola planta, residenciales ò no residenciales con muros de adobe, madera ò mixto, techo con estructura sencilla de madera ò metal cubierto con elementos naturales, artesanales ò láminas en sus diferentes tipos cuya área edificada no exceda de los 60 metros cuadrados, en lo que se refiere a su construcción, modificación, ampliación, reparación ò demolición deberá adjuntar a la solicitud de Licencia Municipal dos juegos de copias de los planos siguientes.

PLANOS ARQUITECTÓNICOS:

- a). Planta arquitectónica: En esta se deben indicar el nombre de cada ambiente, puertas, etc. Usar escala 1:50, 1:20, 1:100 e indicar el norte.
- b). Planta General Acotada: Usar escala de 1:50 a 1:100.
- c). Fachada principal acotada: Usar escala de 1:50 a 1:100.
- d). Sección Transversal y longitudinal acotada indicando altura, niveles, cimientos, soleras, artonados, etc. A escala de 1:50 y 1:100.
- e). Detalle de Estructuras del Techado a Escala de 1:10 a 1:25.
- f). Indicar en plantas separadas las instalaciones de agua potable, drenajes y electricidad a escala conveniente.
- g). Ubicación acotada del área construida dentro del predio definiendo patios y jardines a escala conveniente (planos de ubicación).
- h). Localización aproximada del predio en la manzana ò lugar (planos de localización), referenciándolo con dimensiones a calles y avenidas.

ARTICULO 22°.

Para el caso de construcción que exceda los 60 metros cuadrados deben adicionar los planos siguientes:

PLANOS ESTRUCTURALES:

- a). Planta de Cimentación y Columnas indicando ubicación de zapatas, cimientos, y columnas a escala 1:50 a 1:100 planilla de elementos estructurales, proporciones de concreto, etc.
- b). Detalle de cortes de cimientos, zapatas, soleras, columnas, sillares, dinteles a escala de 1:10 a 1:25 indicando altura de ventanas, puertas, profundidades de cimiento, etc.
- c). Entrepisos y Techos una planta armada de lozas por cada uno de las edificaciones, salvo que esta tuviera varias plantas iguales en cuyo caso basta incluir una planta típica a escala de 1:50 a 1:100 indicando colocación, calibre y separación del armado de refuerzo, localización de vigas, así como los techados de la misma a escala de 1:10 a 1:25, localización de bajadas de agua pluvial en una planta de techos indicando pendientes a escala conveniente.
- d). Planta Estructural del Techo de Madera ò Metal (localizando bajadas de agua pluvial, pendientes si existieran) indicando marcos, vigas, tendales, costaneras y material de cubiertas a escala 1:50 a 1:100 así como los detalles necesarios a escala 1:10 a 1:25.

PLANOS DE INSTALACIONES:

- a). Planta de Instalación de agua potable indicando diámetro de tuberías, accesorios, llaves de control, artefactos y localización del contador, así como los materiales a utilizar. En caso la instalación sea surtida con una fuente diferente a la red municipal, deberá indicarse los detalles de conexión sistemas protectores para evitar cruces con el servicio municipal, así como el sistema adoptado para la purificación, tratamiento y bombeo.
- b). Planta de drenaje indicando la red, diámetro de tubería, pendiente, dirección, registro, reposaderos, sifones y materiales a utilizar, señalar en igual forma la ubicación y detalles de pozos de absorción o fosa séptica si los hubiera, usar escala conveniente.
- c). Planta de instalación eléctrica indicando la red completa, localización del contador y tableros de interrupción, interruptores, tomacorrientes, luminarias, número de circuitos, diámetro de ductos, calibres de alambres, voltaje de servicios, ubicación de antena, timbre, estufas eléctricas y calentadores, usar escala conveniente.

tenga uniformidad y continuidad; asimismo se establece como garabito sensible mínimo para calles y avenidas nuevas 10.00 metros lineales incluyendo las aceras de 1.00 metro, casos especiales serán analizados por la Municipalidad.

VII. DISPOSICIONES URBANÍSTICAS:

ARTICULO 23°.

Corresponde a la Municipalidad aprobar el ordenamiento y planificación urbana en todos sus aspectos así como todo proyecto de lotificación, parcelamiento y urbanización y cualquier otra forma de desarrollo urbano conforme requerimientos técnicos mínimos contenidos en el presente reglamento, así como lo indica en código municipal y de acuerdo a los requerimientos de la Ley de Parcelamiento Urbanos, Ley preliminar de Urbanismo, Ley Orgánica del Deporte, Ley Orgánica de Educación, Ley Emergente de Reforestación, Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente.

ARTICULO 24°.

Toda solicitud para proyectos de urbanización deber adjuntar dos juegos de copias heliográficas que incluyen planos topográficos, distribución de calles y lotes de servicios públicos (redes de agua, drenajes, electricidad y teléfono) y ubicación de áreas específicas (recreación, área verde, educación, salud, etc.)

ARTICULO 25°.

Todo proyecto de urbanización está obligado a la dotación de servicios públicos (agua potable, alcantarillados, electricidad y alumbrado público) por cuenta del urbanizador así como respetar las recomendaciones y disposiciones que se relacionen con las políticas y programas de conservación, preservación, mejoramiento, prevención y regulación del medio ambiente conforme la legislación.

a). Para urbanización cuyo terreno a lotificar exceda de los 10,000 metros cuadrados tendrá que proporcionar:

a.1.- 5% del área total de lotes para demarcación deportiva

a.2.- 6% del área total de lotes para contorno educativo

a.3.- 10% del área total de la lotificación para el espacio forestal.

b). Para urbanizaciones cuyo terreno sea menor a los 10,000 metros cuadrados se exoneran de los requerimientos anteriores, pero debe contemplarse un arrea por población a habitar para parque infantil ò recreo.

c). No se permitirá ningún tipo de edificación ò proyecto de urbanización en terrenos con vertientes naturales ò con pendientes mayores del 15%.

ARTICULO 26°.

Para las urbanizaciones actuales y que fueron construidas sin la autorización correspondiente el lotificador deberá buscar un mecanismo adecuado para iniciar la dotación de los servicios básicos para su funcionamiento.

ARTICULO 27°.

La línea de rasante en calles ò avenidas cera definida a partir del eje central de la vía hacia cada uno de los lados disminuyendo con una pendiente del 3% hasta el bordillo de las aceras.

ARTICULO 28°.

La Municipalidad hará los estudios necesarios de modo que en las zonas que así se establezcan dichos estudios y de acuerdo al tipo de edificación y los usos a que se destinen, la línea de fachada deberá estar alejada de la alineación municipal con una distancia que será fijada por la Municipalidad. El espacio así definido servirá para proveer áreas de jardinización, estacionamiento de vehículos, evacuaciones de edificaciones públicas, ensanchamiento futuro de calles ò avenidas y todo uso que la Municipalidad considere adecuado.

ARTICULO 29°.

Queda a criterio de la Municipalidad hacer las observaciones del caso en cuanto a la altura máxima de fachada que en todos los casos no podrá exceder de 6.00 metros y un número recomendado de dos niveles máximos en toda edificación privada ò pública, de acuerdo al uso a que esté destinada la misma, el sector donde se localice y el ancho de calles donde se indique.

ARTICULO 30°.

Cuando la alineación coincida con la línea de fachada y su ubicación sea en esquina la construcción deberá realizarse dejando un ochavo no menor de 3.00 metros lineales de radio en todos los niveles por ningún motivo se permitirán salientes de la alineación municipal mayores de 10 centímetros, con excepción de marquesinas que se permitirá una por edificación con un ancho máximo que no exceda del ancho de las aceras construida y a una altura no menor de 3.00 metros además no es permitida la estancia permanente sobre la misma, también queda prohibido que de las marquesinas ò aleras se vierta agua pluvial sobre la acera ò vía pública.

ARTICULO 31°.

El agua pluvial proveniente de los techos u otras áreas de edificaciones nuevas deben ser evacuadas a la calle mediante tuberías colocadas debajo de la banqueteta.

ARTICULO 32°.

En una edificación que se construya amplíe o modifique y que por el uso a que se destine así lo amerite deberá contar con un área propia destinada exclusivamente a estacionamiento de vehículos de los usuarios. Esta arrea será determinada por la Municipalidad en base al uso y cantidad de usuarios en una proporción variante entre el 10% y el 30% del área.

VIII. VIAS, ESPACIOS PUBLICOS Y ORNATOS:

ARTICULO 33°.

Para efectos de este reglamento y a partir de que entre en vigor toda arteria que sea creada deberá ser paralela a los ejes principales ò en su defecto a las arterias de mejor definición.



ARTICULO 34°.

Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la acera que circunda el frente y lado de su propiedad, la que deberá tener un ancho mínimo de 1.00 metro lineal con una pendiente de 1% ascendente hacia el límite de la alineación municipal. Si cumplido el plazo que se fije a cada vecino por medio de notificación escrita no cumpliera con esta obligación, la Municipalidad procederá a la ejecución del trabajo cobrando en su oportunidad el costo al propietario.

ARTICULO 35°.

Toda edificación que se constituya fuera de la alineación definida por la Municipalidad después de haber entrado en vigor este reglamento será considerada como una invasión a la vía pública por lo que el propietario estará obligado a devolver la parte construida fuera de la alineación en un plazo prudencial fijado por la Municipalidad.

ARTICULO 36°.

Se consideran trabajos urgentes los relacionados con el saneamiento del río plátanos y otros quedando terminante prohibido arrojar basura y desechos de todo tipo en los lechos de los mismos; así como entorpecer por cualquier medio el curso libre de sus aguas, quedando los propietarios que colinden o atraviesen sus propiedades obligados a prestar todo tipo de colaboración cuando la Municipalidad ò cualquier otra entidad específica emprenda obras de mejoramiento ò saneamiento de las mismas.

ARTICULO 37°.

Todo predio que carezca de edificación ò construcción deberá estar circulado con un muro de adobe ò ladrillo, block, madera ò en su defecto con cerco de malla, alambre u otro material de la región con una altura mínima de 1.50 metros siendo obligación del propietario darle el mantenimiento y limpieza adecuada para evitar focos de contaminación en la población.

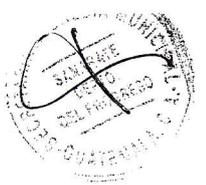
ARTICULO 38°.

La Municipalidad velará por el buen mantenimiento cuidado y limpieza de calles, parques, avenidas, monumentos, fuentes y toda área de uso público, por lo que el vecindario queda obligado a prestar su colaboración para que dichas actividades se realicen adecuadamente, al respecto está terminantemente prohibido arrojar basura ò cualquier tipo de desechos en las áreas descritas así como ensuciar, pintar, colocar objeto ò mantas publicitarias en las mismas existiendo sanciones para toda persona que sea sorprendida ò si se le pudiese comprobar alguna transgresión al presente artículo.

IX. DE LAS EDIFICACIONES INSEGURAS Y PELIGROSAS:

ARTICULO 39°.

El propietario de toda edificación está obligado a mantenerlo en perfecto estado para garantizar la seguridad, vida y bienes de las personas que la habitan ò de terceros. Por consiguiente cualquier vecino que se considere que una edificación no esta



cumpliendo con lo anterior puede solicitar la intervención de la Municipalidad la que podrá dictaminar previa inspección sobre el peligro que para la salud y seguridad del vecindario representa una edificación quedando a criterio de la Municipalidad la acción de tomar para efectos de este reglamento se considera como edificaciones inseguras ò peligrosas las que presentan algunos de los aspectos siguientes:

- a). que su estructuración no sea estable ni compatible según los fines a que destinen.
- b). Que representa riesgos de incendio.
- c). Que no cuenten con un número suficiente de salidas de emergencia.
- d). Que se constituyan en focos de contaminación ambiental.
- e). Cualquier razón que evidencia o represente un peligro a la seguridad de vida y bienes.

ARTICULO 40°.

En caso que la Municipalidad identifique una edificación insegura ò peligrosa será declarada como amenaza pública por lo que se procurara su desocupación lo mas pronto posible para efectuar la reparación, rehabilitación ò demolición, según el dictamen emitido, para el efecto la Municipalidad procederá como sigue:

- a). Presentara el propietario por escrito la recomendaciones y plazo para realizarlas.
- b). Se colocará en el acceso de la edificación un aviso prohibida la entrada edificación peligrosa, debiendo permanecer ahí hasta que se hayan verificado las reparaciones correspondientes.
- c). Si el propietario se negara a cumplir lo requerido por la Municipalidad , esta realizará los trabajos correspondientes con cargo al propietario.

X. SERVICIOS PUBLICOS

ARTICULO 41°.

Cuando en una edificación se utilice agua provenientes de pozos ò nacimientos propios independientes del servicio municipal no se permitirá la interconexión de estos circuitos con los de la red municipal a menos que se constituye un tanque al, que lleguen ambos circuitos en forma separada con su respectivo tratamiento de potabilización.

ARTICULO 42°.

Cuando exista una red de drenajes municipales toda edificación deber estar conectada a la misma, dicha conexión domiciliar se solicitara a la Municipalidad con cargo al propietario.

ARTICULO 43°.

En tanto no exista red de drenaje municipal las aguas servidas deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas y pozos ò campos de absorción, salvo que un plazo razonable y dentro de la programación municipal referente a la construcción A



de drenajes, estuviere contemplado la red correspondiente al sector donde se ubique la edificación y/o las condiciones del subsuelo y el tipo de construcción lo permiten podrá eliminarse la fosa séptica y limitarse al pozo de absorción. Queda terminantemente prohibido bajo pena de sanción el verter aguas servidas a la vía pública a los lechos de los ríos atún cuando cruce la propiedad del interesado de acuerdo a lo indicado en el reglamento de requisito mínimos y sus límites máximos permisibles de contaminación para la descarga de aguas servidas. (acuerdo Gubernativo No. 60-89).

XI. ANUNCIOS Y VALLAS

ARTICULO 44°.

Toda persona interesada en colocar cualquier anuncio señal advertencia ò propaganda con fines comerciales, culturales y turísticas ò informativas en fachadas de edificaciones, en la vía pública ò en áreas exteriores dentro de los límites municipales debe presentar solicitud en papel simple con la siguiente información:

- a). Nombre o razón social del solicitante.
- b). Dirección
- c). Tipo de anuncio o valla
- d). Materiales y sistemas de soporte
- e). Ubicación
- f). Dimensiones
- g). Duración del evento

ARTICULO 45°.

No podrá colocarse ningún tipo de publicidad en iglesias monumentos, edificios históricos, edificios públicos, árboles, postes, aceras y camellones centrales o que de una u otra forma a parte las condiciones naturales del paisaje y el medio ambiente; así como no se podrá colocar elementos que obstaculicen el libre tránsito de peatones ò vehículos en sus respectivas áreas de circulación.

ARTICULO 46°.

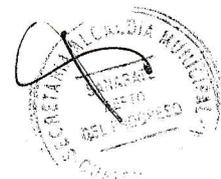
Las tasas, normas de diseño y trámites administrativos para la jurisdicción municipal de Sanarate serán regidas por la Ley de Anuncios en vías urbanas, extraurbanas y similares (Dto. 43-95) y sus modificaciones (Dto. 144-96)

XII. NORMAS MINIMAS DE DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES.

ARTICULO 47°.

De conformidad con el artículo 527 del Código Civil queda terminantemente prohibido abrir ventanas ò balcones en las edificaciones que tengan vista a las habitaciones ò patios de los predios vecinos, salvo que se considere las siguientes distancias libres mínimas entre el plano vertical de la línea mas saliente de la ventana ò balcón y el plano vertical de la colindancia entre los dos predios ò la alineación municipal.

- a): **AL FRENTE:** La distancia de alineación que fije la Municipalidad de acuerdo al rector y tipo de edificación.



NIVEL	TIPO DE VENTANA	DISTANCIA MINIMA EN METROS	OBSERVACIONES
1	sillar bajo	2.50	Para ventilación
1	sillar alto	1.50	baños y cocinas
2	sillar bajo	3.00	para ventilación
2	sillar alto	2.50	baños y cocinas

ARTICULO 48º.

Para edificaciones residenciales se establecen las siguientes dimensiones y superficies libres mínimas:

INCISO	AMBIENTE	AREA MINIMA M2	ANCHO MIN. MTS.
A	Sala comedor	10.00	2.50
B	Dormitorio	12.25	3.50
C	Baño	2.50	1.20
D	Cocina	4.50	2.10
E	Dormitorio de Servicio	6.00	2.10
F	Baño de servicio	1.90	0.90
G	Pasillos		0.90
H	Patio interior (vivienda 1er. Nivel)	8.00	3.00
I	Patio Interior (vivienda 2º. Nivel)	9.00	3.00

ARTICULO 49º.

Las edificaciones destinadas a hospedaje deben contemplar lo siguiente:

- entrada de servicio separada de la de huéspedes.
- Disponibilidad de servicio sanitario para todos los dormitorios
- Instalaciones sanitarias del personal de servicio, independientes y separadas de las destinadas a huéspedes.
- Vestíbulo de recepción.
- Las habitaciones de huéspedes deben tener una arrea mínima de 8.00 metros cuadrados (1 persona) 10.00 metros cuadrados (2 personas) y un ancho mínimo de 2.50 metros.

ARTICULO 50º.

Cuando un hospedaje tenga previsto servicio de alimentación, debe contar como mínimo con lo siguiente:

- Área de servicio de comidas.
- Cocinas
- Dispensa
- Servicio Sanitario

ARTICULO 51º.

Todos los ambientes conformados de los edificios deben estar dotados de iluminación y ventilación natural de preferencia ventilación cruzada. En caso contrario y de acuerdo al uso a que se destine la edificación, queda a criterio de la Municipalidad aceptar otro tipo.



ARTICULO 52°.

Para lotes residenciales se consideran los siguientes índices de ocupación (I.O) e índices de construcción (I.C.)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	I.O	I.C.
Vivienda	0.50	0.90

ARTICULO 53°.

Las edificaciones para uso comercial tendrán un uso restringido de acuerdo a lo que dictamine la Municipalidad en cuanto a su localización. Las mismas deben 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 cafetería, restaurante, bar ò 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 naturales.

ARTICULO 54°.

Las edificaciones no residenciales que por el uso a que se encuentran destinadas y que a juicio de la Municipalidad sea requerido, deben incluir sistemas de protección contra incendio y sólidas de emergencia, asimismo, en caso dicha actividad, produzca formas de desecho ò contaminación que afecten el medio ambiente debe especificarse el sistema a usar para prevenir, amortiguar o eliminar tales efectos. En ese sentido la Municipalidad se reserva el derecho de autorizar ò no esas edificaciones.

ARTICULO 55°.

Para lotes no residenciales se consideran los siguientes índices de ocupación (I.O.) e índices de construcción (I.C.)

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	I.O.	I.C.
Comercial	0.50	1.00
Industrial	0.90	1.50

XIII. NORMAS PARA EJECUCIÓN DE OBRAS Y SUPERVISIÓN MUNICIPAL

ARTICULO 56°.

En toda obra que así lo amerite el constructor está obligado a colocar andamios, vallas y todo tipo de protección que garantice la seguridad, saluda y bienestar de los trabajadores, peatones y terceros en general. Para el efecto se podar ocupar únicamente la mitad del ancho de la banqueta que circunde la edificación.

ARTICULO 57°.

Toda obra podrá ser iniciada después de estar autorizada la Licencia Municipal, cuando sea necesario será permitido depositar materiales de construcción o desecho en la vía pública, siempre y cuando se al frente del predio donde se efectúen los trabajos de acuerdo a lo siguiente:



- b). No esta permitido ocupar calles ò callejones con gabaritos menores de 6.00 metros.
- c): Por calles en gabaritos mayores de 6.00 metros se permite ocupar máximo de 2.000 metros el ancho de los mismos.,
- d). Queda prohibido obstruir los accesos a las edificaciones.
- e). No se obstruirán tragantes o cualquier otro tipo de instalación de servicios públicos.

ARTICULO 58º.

Si en el proceso de excavación se encuentran restos fósiles ò arqueológicos se deberá suspender inmediatamente y se dará aviso a la Municipalidad quien se encargará de informar a la Oficina Estatal respectiva.

ARTICULO 59º.

Los beneficiarios de toda Licencia quedan en la obligación de permitir previa identificación el ingreso en horas hábiles a los supervisores asignados para el efecto quienes velaran por el cumplimiento de lo estipulado en este reglamento.

ARTICULO 60º.

El supervisor municipal está autorizado para emitir una orden de corrección cuando una obra no se esté ejecutando de acuerdo a los planos aprobados y fijar un plazo razonable para su cumplimiento, en caso que esta no se cumpliera en el plazo fijado salvo razones plenamente justificadas por el constructor, el supervisor deberá informar a la Municipalidad para que intervenga a efecto de que la orden se cumpla, inclusive podrá emitirse una orden de suspensión de trabajos de conformidad con el artículo 68º.

XIV. DE LA RECEPCIÓN DE UNA OBRA

ARTICULO 61º.

Cuando los trabajos de una obra hayan concluido los interesados deben solicitar una inspección final por parte del supervisor municipal, con el objeto de que este emita una notificación de recepción y ocupación indicando que la misma se adecua a los requerimientos de este reglamento y de más ordenanzas municipales.

ARTICULO 62º.

El propietario esta en la obligación de colocar en un lugar visible e inmediato al acceso principal de la edificación, el código numérico que le corresponde de acuerdo al reglamento de la nomenclatura urbana de Sanarate.

XV. TASAS MUNICIPALES Y DEPOSITOS

ARTICULO 63º.

La Municipalidad está obligada a ejercer el control de toda construcción, ampliación, reparación, modificación o demolición de edificaciones que se ejecuten en esta jurisdicción para lo cual dicho servicio será retribuido mediante el pago de las tasas siguiente:

a). LICENCIA ORIGINAL: (plazo máximo un año) conforme el costo de los trabajos a realizar en la edificación y de acuerdo al tipo de ella según clasificación dada en el artículo 8º. de este reglamento.

b). RENOVACIÓN DE LICENCIA: (plazo máximo un año adicional) por primera renovación el 50% del monto establecido para Licencia original, segunda, tercera o mas renovaciones el 25% del mismo.

ARTICULO 64º.

El beneficiario de una licencia de construcción deberá efectuar un depósito de garantía por el 10% del valor de la licencia dicho depósito será reintegrado al interesado al estar concluida la obra y luego de haberse efectuado la inspección final conforme se indica en el artículo 61º. Debiendo devolverse la licencia con el visto bueno de la Municipalidad, si transcurrido un año contado a partir del vencimiento de una licencia municipal el interesado no se presenta a reclamar el valor de su depósito este pasa auténticamente al patrimonio municipal.

ARTICULO 65º.

Para los proyectos de urbanización la Municipalidad cobrará un mínimo de tres mil quetzales o cincuenta quetzales por lote, lo que resulte mejor a los intereses municipales.

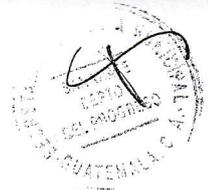
ARTICULO 66º.

Por alineación municipal en los predios la Municipalidad cobrará una tasa de Q.2.00 por metro lineal y un mínimo de Q.20.00 cuando la extensión sea menos de 10.00 metros.

XVI. INFRACCIONES Y SANCIONES.

ARTICULO 67º.

Además de lo dispuesto en otros capítulos de este reglamento serán sancionadas las infracciones siguientes:



- a). Iniciar cualquier trabajo en una obra sin obtener previamente la Licencia respectiva.
- b). Construir fuera de alineación.
- c). No devolver en tiempo las Licencias vencidas.
- d). Negar el ingreso de los supervisores municipales a una obra
- e). No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados
- f). No acatar la orden de suspensión de trabajos cuando esta haya emitido por irregularidades, observadas en la edificación.
- g). No acatar las ordenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras ò peligrosas.
- h). Depositar materiales en la vía pública sin atender a lo estipulado en el artículo 57º: del reglamento.
- i). Cualquier acción que a juicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública ò que ocasione perjuicio ò terceros.

ARTICULO 68º.

Las infracciones a las disposiciones descritas en este reglamento serán penadas por el Juez de Asuntos Municipales ò el Alcalde Municipal conforme dictamen presentado por la Comisión de urbanismo y desarrollo urbano y rural de la Municipalidad con las sanciones siguientes:

- a). multas
- b). Suspensión temporal de los trabajos
- c). Orden de demolición
- d). prohibición del uso de las edificaciones
- e). Suspensión temporal del uso de la firma del planificador ò del constructor.

ARTICULO 69º.

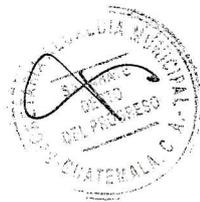
El Juez de asuntos municipales ò el Alcalde Municipal las multas de acuerdo con la gravedad de la infracción cometida, oscilando entre un número de Q. 25.00 y un máximo de Q. 10,000.00 de conformidad con lo estipulado en el código municipal.

ARTICULO 70º.

Las multas que hayan sido sancionadas de conformidad con el artículo anterior deben hacerse efectivas en la Tesorería Municipal en un plazo no mayor de 72 horas a partir del día que se notificó al responsable, en caso se cumpliera esta disposición se duplicará el monto de la multa obligándose al pago por los medios legales que corresponda.

ARTICULO 71º.

La reincidencia en faltas de una misma naturaleza será considerada como desacato ò sancionándolo progresivamente con duplicación de la pena impuesta originalmente. En caso se halla ordenado suspensión de trabajos, demolición ò prohibición del uso de la edificación, la Municipalidad actuará de conformidad con lo estipula la ley que lo regula.



ARTICULO 72°.

En caso que la Municipalidad tuviere que ejecutar la obra algún trabajo complementario ocasionado por la omisión ò descuido del propietario ò constructor, además del costo se aplicara una multa equivalente al 150% del mismo.-

ARTICULO 73°.

El Alcalde tendrá la potestad de sancionar como amerite las faltas utilizando los mecanismos que crea conveniente, asimismo resolver los casos no previstos en este reglamento conforme a las facultades que le confiere el Código Municipal.

XVII. CAPITULO UNICO:

ARTICULO 74°.

El Glosario compuesto de diez páginas que como su nombre lo indicado contiene conceptos y/o definiciones necesarias para la comprensión del reglamento de la construcción y urbanismo constituye un anexo del mismo y puede consultarse sin que su publicación sea obligatoria.

ARTICULO 75°.

El presente reglamento será aplicado a toda lotificación, parcelamiento, urbanización ò cualquier otra forma de desarrollo urbano que haya iniciado operaciones de funcionamiento en esta jurisdicción municipal anterior a su publicación en el diario oficial.

ARTICULO 76°.

El presente reglamento entrará en vigor ocho días después de su publicación en el Diario Oficial, b). Transcríbese al Instituto de Fomento Municipal (INFOM) el Acuerdo Municipal referido para su asesoría administrativa y efectos consiguientes. (fs) ilegibles. Prof. Adolfo Campos Gereda; Alcalde Municipal, Tiburcio Dávila Abadillo, Prof. Víctor Francisco Morales del Cid; Síndicos Primero y Segundo, Br. Luis Humberto Bran Véliz, Dr. Luis Fernando Flores Barrera, Prof. José María Eguizabal Dardón, y Mario René Ramírez Herrera; Concejales del Primero al Cuarto respectivamente, Br. Carlos Enrique Rivas Sis; Secretario Municipal.-----

Se extiende la presente en Sanarate a veintisiete días del mes de marzo del año dos mil ocho.-----


S.B. Marcia Feng Morales
Secretaria Municipal

Vo.Bo. 
Prof. César Augusto Rodas Alvarez
Alcalde Municipal

*marcia

