



# Municipalidad de Pajapita, Departamento de San Marcos

## "Hacia La Modernización"

Administración 2020-2024

El Infrascrito Secretario Municipal del Municipio de Pajapita del Departamento de San Marcos, CERTIFICA: tener a la vista el libro de Actas Ordinarias de Sesiones del Concejo Municipal, en el que aparece el Acta No. 63-2020 de fecha dieciocho de diciembre del año dos mil veintiuno, que en su punto conducente dice:

**QUINTO:** El Honorable concejo Municipal del Municipio de Pajapita del Departamento de San Marcos, CONSIDERANDO: Que el Señor Alcalde Municipal hace del conocimiento del Honorable Concejo Municipal el expediente que contiene el **Reglamento de Construcción, Urbanización y Ornato del Municipio de Pajapita, Departamento de San Marcos**, para su estudio-análisis y aprobación correspondiente, a efecto de que el mismo se proceda a socializarlo con los vecinos del Municipio de Pajapita y quede firme como una herramienta Legal, que coadyuve a la buena administración Municipal, CONSIDERANDO: Que es necesario contar con una herramienta Legal que norme la Construcción, Urbanización y Ornato del Municipio de Pajapita para que exista un ordenamiento en esta actividad, para lo cual es necesario aprobar El **Reglamento de Construcción, Urbanización y Ornato del Municipio de Pajapita, Departamento de San Marcos**, con el objetivo de regular un adecuado sistema de Construcción, Urbanización y Ornato en el Municipio de Pajapita CONSIDERANDO: Que este Cuerpo Colegiado puede realizar todo aquello que esté dentro de lo que estipula la Ley, velando por la integridad de su patrimonio y al desarrollo Urbano en el Municipio de Pajapita, de acuerdo con los principios de eficacia y eficiencia, POR TANTO: El Honorable Concejo Municipal con base a los considerandos y a lo establecido en los artículos 3, 4, 7, 9, 35, 40, 42 y 53 del Código Municipal, por unanimidad, ACUERDA: 1) Aprobar en todos sus artículos El presente **Reglamento de Construcción, Urbanización y Ornato del Municipio de Pajapita, Departamento de San Marcos**.

### REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANIZACIÓN Y ORNATO DEL MUNICIPIO DE PAJAPITA, DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS.

#### CONSIDERANDO:

Que por imperativo constitucional, les corresponde a las Municipalidades del país la prestación de servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de su fines propios, y la necesidad que tiene el municipio de Pajapita departamento de San Marcos, de regular y ordenar el catastro dentro de su jurisdicción, ya que es necesario crear la reglamentación en materia de construcción con el objeto de planificar técnicamente el municipio y que se garantice un desarrollo urbanístico integral, moderno y adecuado, asegurando el crecimiento y desarrollo municipal y la seguridad y salubridad para los vecinos en materia de construcción.

#### CONSIDERANDO:

Que corresponde con exclusividad al Concejo Municipal, la iniciativa, deliberación y decisión de los asuntos municipales; el ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción municipal; el ejercicio del gobierno municipal; y la emisión y aprobación de acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales.

#### CONSIDERANDO:

Que los municipios de toda la República de Guatemala, son instituciones autónomas a quienes entre otras funciones les corresponde velar el ornato y control urbanístico de su circunscripción municipal y para los efectos correspondientes emitirá las ordenanzas y reglamentos respectivos.

#### POR TANTO:

En el uso de las facultades que le confiere el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala; artículos 1, 2, 3, 5, 9, 35 incisos a), b), d), j), y z) 67, 68, inciso d), 72, 142 inciso a); del Código Municipal Decreto 12-2002.

### TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

**Artículo 1. OBJETO.** El objeto del presente Reglamento, es regular todas las actividades de excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso y demolición de toda edificación en el municipio de Pajapita, departamento de San Marcos. Especificando las respectivas: a) Normas de diseño y construcción de edificaciones, b) Recomendaciones mínimas para el desarrollo urbano y c) condiciones de seguridad y salubridad conforme el uso de los terrenos o edificaciones públicas y privadas, para el resguardo del ornato del municipio de Pajapita, departamento de San Marcos.

**Artículo 2. DEFINICIONES:** para los efectos legales en la aplicación del presente Reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

- **ACERA:** Es la sección de las vías públicas destinadas a la circulación de peatones (banqueta).
- **ALINEACION MUNICIPAL:** a) En el plano horizontal, se refiere a los límites entre la propiedad privada y la propiedad o posesión municipal destinada a calles, avenidas, parques, plazas y en general área de uso público; En el plano vertical, la alineación se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo a partir de la intersección con la superficie horizontal del terreno
- **ANCHO DE RODADURA:** Es la parte del ancho de vía, destinado a la circulación de vehículos y delimitado por los bordillos.
- **ARRIATE:** Es la parte de la acera destinada a la separación del tránsito vehicular del peatonal, o la separación del tránsito peatonal de las viviendas.
- **ARRIATE CENTRAL:** También denominado camellón central y es el área destinada a la separación del tránsito vehicular de una vía a otra. Esta se ubica principalmente en bulevares o calles principales.
- **ÁREA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Toda área que por sus características naturales sea objeto de un tratamiento especial con el fin de su conservación y preservación.
- **ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA:** Aquella que se caracteriza por contener, edificaciones, elementos arquitectónicos y/o urbanísticos que formen parte del patrimonio cultural del Municipio.
- **AUTORIZACIÓN DE OBRA:** Documento por medio del cual la Municipalidad, reconoce a una persona individual o jurídica la facultad para realizar una obra dentro del municipio.
- **BORDILLO:** Es el borde de concreto, piedra u otro material que delimita el ancho de rodamiento con la acera de una vía vehicular.
- **COLINDANCIA:** La línea común que define el límite entre un lote y otro o entre un lote y la vía pública.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





# Municipalidad de Pajapita, Departamento de San Marcos

## "Hacia La Modernización"

Administración 2020-2024

- **COMISIÓN:** Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda del Concejo Municipal.
- **CATASTRO:** Catastro Municipal.
- **DMP:** Dirección Municipal de Planificación
- **EJECUTOR O CONSTRUCTOR:** La persona responsable de la ejecución de los trabajos que se definen en la solicitud de autorización de obra, para la cual deberá ser un profesional colegiado activo de Ingeniería Civil, Arquitectura o cualesquiera otras afines a la construcción.
- **ESTACIONAMIENTO:** Espacio público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.
- **EDIFICACIÓN PRIVADA:** Cuando el propietario y el usuario son particulares, si la edificación está destinada a albergar a un número reducido de personas, se dirá que es privada para uso privado. Si la edificación está destinada a servir de reunión a un número considerable de personas, se dirá que es privada de uso público. Esta última se incluye las escuelas, hoteles, hospitales, moteles, asilos, fabricas, teatros, auditorios, restaurantes, clubes, templos y demás edificaciones de carácter similar.
- **EDIFICACIÓN PÚBLICA:** Son todas aquellas destinadas a albergar o servir de reunión a un número considerable de personas, siendo el propietario una institución pública o privada, estatal o municipal, aunque los usuarios pueden ser particulares, estas también incluyen las edificaciones privadas para su uso público.
- **GABARITO:** es la sección transversal de una construcción especialmente de una calle, camino o carretera.
- **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Relación existente entre el área construida y el área del predio, excluyendo azoteas, patios, sótanos y jardines.
- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Es la relación del área cubierta sobre el área del lote.
- **LICENCIA MUNICIPAL:** Permiso por medio del cual la Municipalidad a través de la oficina de Catastro o Dirección Municipal de Planificación, autoriza previa solicitud que llene los requisitos descritos en el presente reglamento la realización de actividades de excavación, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones en el Municipio.
- **LÍNEA DE FACHADA:** Límite al que una edificación puede llegar exteriormente hacia las áreas de vía pública, considerándola como la proyección de un plano vertical que se extiende hacia arriba o hacia abajo en la intersección con la superficie horizontal.
- **LOTIFICACIÓN:** Tipo de urbanización que consiste en el fraccionamiento de un terreno en más de cinco lotes, incluyendo la finca matriz, con apertura de nuevas calles o servidumbres de paso. En casos especiales que no tengan apertura de nuevas calles o servidumbres de paso, pero que sean más de cinco lotes, la DMP o Catastro, deberá verificar la certeza de la prestación de los servicios básicos que apliquen.
- **MUNICIPALIDAD:** Municipalidad de Pajapita, departamento de San Marcos.
- **OBRA:** Cualquier actividad de excavación, movimiento de tierras, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, cambio de uso, cambio de techo y demolición de edificaciones.
- **OCHAVO:** Ángulo de alineación que debe conservarse en las esquinas de intersección de calles.
- **PROPIETARIO:** Persona individual o jurídica, pública o privada a cuyo nombre esté inscrita la finca urbana o rural o que cuente con justo título que pruebe la posesión.
- **PROYECTISTA:** Persona responsable del diseño, cálculo y elaboración de los planos respectivos, quien deberá ser un profesional colegiado activo de Ingeniería Civil, Arquitectura o cualesquiera otras afines a la construcción.
- **PRACTICO DE CONSTRUCCIÓN:** Todos aquellos que sin poseer ninguno de los títulos universitarios, y en función de su competencia y experiencia comprobadas en actividades de construcción pretenda actuar como constructores en cualquiera de las solicitudes que se presenten ante la Municipalidad.
- **RASANTE:** Nivel o cota superior que permite el almacenamiento del eje central de una vía.
- **RÉGIMEN DE CONDOMINIO:** Tipo de Urbanización en la cual existen viviendas o lotes individuales, con áreas comunes que pertenecen a los propietarios en forma alícuota al número total de viviendas o lotes, es decir en copropiedad.
- **URBANIZACIÓN:** Lotificaciones, parcelamientos, condominios y cualquiera otra forma de desarrollo urbano o rural, que incluya la implementación de servicios.
- **SUPERVISOR MUNICIPAL:** Tiene como función específica comprobar que toda obra se ejecute de acuerdo a los planos aprobados y cumpla con los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.
- **VÍA PÚBLICA:** Todo espacio de uso común destinado al libre tránsito vehicular o peatonal y que provea condiciones de ventilación, iluminación, soleamiento y accesibilidad a las edificaciones o predios que la limiten, así como alojar obras y servicios de carácter público.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





# Municipalidad de Pajapita, Departamento de San Marcos

## "Hacia La Modernización"

Administración 2020-2024

**ARTÍCULO 5. PROHIBICIONES:** Es prohibido para cualquier persona, natural o jurídica, entidad lo siguiente:

- erigir, construir, ampliar, modificar, reparar, demoler y ocupar cualquier edificación sin llenar las estipulaciones del presente reglamento.
- Realizar construcciones, en zonas declaradas como zonas de riesgo, derecho de vía o en alineaciones municipales.

Queda prohibido también que una edificación sea hecha en contra y en violación de las presentes normas. Los infractores de las presentes disposiciones serán sancionados de conformidad con el presente reglamento y las leyes aplicables.

**Artículo 6.** El encargado de la Oficina de Catastro o la Dirección Municipal de Planificación, estará a cargo de persona idónea con conocimiento en la materia, quedando específicamente encargado de velar por el cumplimiento del reglamento. El juzgado de Asuntos Municipales, o el Concejo Municipal de la aplicación de las sanciones a través del procedimiento administrativo, de conformidad con el Código Municipal, a los infractores de las presentes normas.

**Artículo 7.** La DMP o Catastro Municipal, será el responsable de velar por el cumplimiento de este Reglamento. En tal sentido tendrá las siguientes facultades:

- Velar que toda edificación se sujete a los requisitos técnicos que garanticen condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, salubridad y comodidad para los usuarios.
- Velar por el cumplimiento de las restricciones correspondientes para el manejo adecuado en el uso del suelo de las zonas de protección ambiental e histórica, de acuerdo a la legislación vigente en el país.
- Velar porque el uso que se dé a las edificaciones, coincida con la Autorización de Obra que le otorgó la Municipalidad.
- Dictaminar sobre la localización de todas las edificaciones para uso comercial, industrial, agropecuario, recreativo, residencial, turístico y de servicio.
- Velar porque la instalación de anuncios en la vía pública o en áreas exteriores dentro de los límites municipales se ajuste a la Ley de Anuncios en Vías Urbanas, Vías Extraurbanas y Similares.
- Velar por la supervisión periódica y constante de las obras en proceso de ejecución y por la evaluación al ser concluidas.
- Establecer las medidas técnicas respectivas que se refieren a las edificaciones inseguras o peligrosas.
- Fijar los criterios técnicos específicos en concordancia con lo dispuesto en este Reglamento, para la determinación de alineaciones, línea de fachada, altura de fachada, gabarito permisible, ochavo y rasante en toda área peatonal o vehicular.
- Solicitar al Juzgado de Asuntos Municipales, la suspensión temporal de obras en ejecución, cuando éstas no llenen los requisitos técnicos dados en este Reglamento o que carezcan de Autorización de Obra. En caso de que una obra cuente con la Autorización, pero la misma se ejecute en forma distinta a lo autorizado o con infracción a lo establecido en este Reglamento, solicitará además la suspensión temporal de la Autorización.
- Emitir Autorizaciones de Obra, a través del supervisor de obras municipales.
- La Municipalidad, queda exenta de responsabilidad alguna por publicidad colocada en propiedad privada.
- Las demás que le asigne este Reglamento y cualquier otra disposición legal que se aplique al mismo.

### TÍTULO II

#### CAPÍTULO I

#### AUTORIZACION PARA OBRA Y LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

**Artículo 8.** Previo a iniciar cualquier actividad de excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, remodelación, cambio de techo y demolición de edificaciones deberá obtenerse Autorización de Obra, por parte de la municipalidad.

**Artículo 9. AUTORIZACIÓN DE OBRA.** Se exceptúan de las exigencias contenidas en el artículo anterior, las obras de carácter ligero, entre las que se mencionan: Retoques o remiendos, repellos en general, arreglo de cielo raso, pintura en general, puertas, ventanas, clóset, molduras y en todos aquellos elementos decorativos, tratamientos superficiales y toda actividad en la que no se afecte el aspecto exterior o fachadas de construcciones existentes, así como la distribución, el uso y los elementos estructurales de la edificación.

**Artículo 10.** Cuando la solicitud de Autorización de Obra se refiera a una demolición, excavación, movimiento de tierras o cualquier otra que genere desechos, deberá incluirse a los requisitos descritos en este Reglamento, una indicación de los lugares donde se depositarán los desechos, el lugar propuesto para el depósito de desechos será autorizado por la DMP o Catastro Municipal. Además los planos donde se indiquen las partes a demoler, deberán contar con una explicación del procedimiento a seguir, con el objeto de prevenir o evitar daños a terceros, tomando las medidas de seguridad necesarias avaladas por un profesional.

**Artículo 11. DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.** Corresponde exclusivamente a la Municipalidad, a través de la DMP y/o Catastro Municipal, extender la autorización o licencia de Construcción.

**Artículo 12. DE LOS REQUISITOS:** Toda solicitud de licencias de construcción deberá de llenar los requisitos siguientes:

- Solicitud conforme al formato proporcionado por la DMP y/o Catastro Municipal; (dependiendo el tipo de construcción el formato establecerá medidas de fachadas, acotadas, escalas, cortes transversales entre otros detalles).
- Plano del inmueble y tipo de construcción que se realizara firmados por (por un dibujante autorizado, arquitecto y/o ingeniero) y el propietario del inmueble, indicando el tipo de trabajo a realizar o a legalizar (construcción, ampliación, modificación, remodelación, reparación, excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, demolición, o cualesquiera que requiera autorización de obra), la dirección del inmueble, el número de niveles y su correspondiente área, el área total de la edificación, el uso al que vaya a destinarse, el nombre y dirección para recibir notificaciones del propietario;
- Presentar plano y dos copias que conforme el tipo, dimensionamiento, materiales y sistema constructivo de la edificación, sean requeridos por la DMP y/o Catastro municipal. Dichos planos deberán ser firmados por el proyectista (profesional colegiado) y por el propietario del inmueble, debiendo llevar el sello de dicho profesional. Al ser emitida la Autorización correspondiente de autorización, se le extenderá una manta vinílica con el número de licencia el cual deberá de permanecer en la obra.



*Jeerson Bulcic*





# Municipalidad de Pajapita, Departamento de San Marcos

## "Hacia La Modernización"

Administración 2020-2024

• Indicar los números de la finca, folio y libro del inmueble con los cuales está inscrito en el Registro General de la Propiedad del inmueble donde se pretenda ejecutar los trabajos o legalizarlos, Deberá adjuntar certificación que contenga historial completo de la finca extendida por el Registro General de la Propiedad, la cual deberá de contar con no más de tres meses de haber sido emitida. Salvo casos especiales, cuando el inmueble carezca de registros, el interesado deberá presentar el documento con el que acredita la posesión en la que manifieste haber adquirido la posesión del inmueble de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y a título de dueño de conformidad con la ley; d) fotocopia de Documento Personal de Identificación;

• Fotocopia del Boleto de Ornato y fotocopias de recibos de pago de Impuesto Único Sobre Inmueble y servicio de Agua y Drenaje;

• Solvencia Municipal extendida por la Tesorería Municipal;

• Deberá de presentar el Aval del ministerio de ambiente (dependiendo la magnitud de la construcción).

**Artículo 13.** Los interesados de toda Autorización de Obra quedan en la obligación de permitir el ingreso en horas hábiles, previa identificación de los supervisores municipales, para velar por el cumplimiento de lo estipulado en este Reglamento, de modo que las copias de los planos autorizados y la manta municipal, deberán mantenerse siempre en la obra.

**Artículo 14.** Previo al trámite de toda solicitud de licencia, los interesados deberán solicitar a la Municipalidad un formulario especial, para la determinación de la alineación, línea de fachada, ochavo (si hubiera), que corresponda.

**Artículo 15.** Al ser otorgada la Autorización de Obra, existe la obligación solidaria y mancomunada entre el profesional ejecutor y propietario, de pagar a la Municipalidad de Pajapita cualquier gasto que se origine por la reparación de desperfectos en los servicios o infraestructura de la población causados por los trabajos de la obra a que se refiere. Igualmente serán responsables por los daños o perjuicios que ocasionen a terceras personas o a sus bienes.

**Artículo 16. INFRACCIONES.** Las infracciones a este Reglamento, a otras ordenanzas Municipales o el incumplimiento de lo indicado en los planos autorizados posteriormente al otorgamiento de toda Autorización de Obra, facultan a la Municipalidad para dejar temporalmente sin efecto la Autorización de Obra hasta que se verifiquen las correcciones o enmiendas respectivas. En caso de reincidencia o desobediencia, se impondrán las sanciones correspondientes.

**Artículo 17.** Cualquier modificación o cambio en los planos originales aprobados en el trámite de toda Autorización de Obra, deberá ser previamente aprobado por la Municipalidad y cuando ésta lo considere necesario, en el caso de cambios significativos en un proyecto, los interesados deberán iniciar un nuevo trámite para solicitar la Autorización de nueva Obra.

**Artículo 18.** Toda Autorización de Obra será concedida para un plazo fijo de tiempo, conforme la duración probable en la ejecución de una obra. El plazo otorgado en la Autorización de Obra se vencerá automáticamente.

**Artículo 19.** Cuando se venza el plazo otorgado para una Autorización de Obra y no se hayan completado los trabajos de la obra correspondiente, los interesados deberán solicitar la ampliación o prórroga de la misma, aplicándose el cobro de las tasas establecidas en este Reglamento.

**Artículo 20.** Cuando el Propietario por cualquier causa, suspendiera una obra deberá de dar aviso a la DMP o Catastro para que se tomen las consideraciones necesarias.

**Artículo 21.** Una vez concluidos los trabajos de una obra, el ejecutor o el propietario deberán devolver la Autorización de Obra respectiva a la Municipalidad en un plazo no mayor de quince días después de su finalización.

**Artículo 22.** Cuando se presente una solicitud de Autorización de Obra, por un ejecutor que no haya devuelto alguna Autorización de Obra vencida concedida anteriormente, la Municipalidad queda en derecho de rechazarla, salvo causa justificada, aplicándosele la sanción correspondiente.

**Artículo 23.** En caso de que los trabajos de una obra hayan iniciado sin obtención de Autorización de Obra, el propietario de la misma deberá pagar multa, que será impuesta por el Juez de Asuntos Municipales. Así mismo, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, deberá obtener la Autorización respectiva.

**Artículo 24.** Para los efectos del Reglamento, se considera las siguientes clasificaciones de edificaciones: a) Edificación de tipo A: Obras para uso industrial, comercial, talleres entre otros; b) Edificaciones de tipo B: Obras de tres plantas en adelante con o sin sótano; c) Edificaciones de tipo C: Obras hasta de dos plantas, con o sin sótano cuya construcción incluya losas, voladizos, vigas, marcos, acero o columnas asiladas de construcción; d) Edificaciones de tipo D: Obras de Mixto u otros materiales, de una sola planta con techo de teja de barro o lamina.

**Artículo 25.** Cuando se trate de edificaciones no residenciales, se deberán detallar en los planos, las instalaciones propias de su actividad debiendo observarse las recomendaciones incluidas para edificaciones de uso no residencial que a juicio de la Municipalidad lo ameriten.

### TÍTULO III

### DISPOSICIONES URBANÍSTICAS

#### CAPÍTULO I

#### GENERALIDADES

**Artículo 26.** Corresponde al Concejo Municipal el ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción municipal, así como todo proyecto de lotificación, parcelamiento, urbanización o cualquier otra forma de desarrollo urbano, conforme se indica en el Código Municipal y de acuerdo a los requerimientos de la Ley de Parcelamientos Urbanos y a la Ley preliminar de Urbanismo.

**Artículo 27.** Únicamente la Municipalidad a través de sus dependencias respectivas, puede efectuar el ordenamiento urbano en todos sus aspectos, incluyendo la determinación de alineaciones, línea de fachada, gabarito permisible, ochavo y rasante en toda el área peatonal o vehicular de uso privado o público que se encuentre en el municipio de Pajapita, al respecto se procurara una adecuación en cuanto al uso de las edificaciones y la ocupación de los terrenos para satisfacer la demanda urbanística actual y futura.

**Artículo 28.** Para todo proyecto de urbanización, existe la obligación de dotación de servicios públicos mínimos (agua potable, pavimentación de calles y aceras, alcantarillado sanitario y pluvial, electricidad y alumbrado público, canalización telefónica) por cuenta del urbanizador, para lo cual deberá elaborarse un plan, en el que



Handwritten signature of the Mayor.





# Municipalidad de Pajapita, Departamento de San Marcos

## "Hacia La Modernización"

Administración 2020-2024

se detalle la forma de introducción y funcionamiento de cada servicio. Dicho plan deberá ser aprobado por la Municipalidad. La empresa de agua que presta el servicio deberá contar con autorización municipal para poder ejercer su actividad comercial en el Municipio.

**Artículo 29.** Toda urbanización deberá ser autorizada por el Concejo Municipal, previo dictamen favorable de la DMP y/o Catastro Municipal y de la Comisión, los que deberán estar apegados a los requerimientos técnicos mínimos contenidos en este Reglamento y de acuerdo con las leyes vigentes en el país. Autorizada la urbanización, el Departamento emitirá la Autorización de Obra correspondiente.

**Artículo 30.** Toda solicitud para proyecto de urbanización, deberá adjuntar dos juegos de copias impresas y una copia digital en formato solicitado por el Departamento 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 previsto) ubicación del equipamiento complementario y demás requisitos establecidos en normas municipales y leyes aplicables.

**Artículo 31.** Todo proyecto de urbanización deberá respetar las recomendaciones y disposiciones que se relacionen con las políticas y programas de conservación, preservación, mejoramiento, prevención y regulación del medio ambiente, conforme a la legislación vigente y, de acuerdo a lo indicado en este Reglamento.

**Artículo 32.** La Municipalidad hará los estudios necesarios de modo que en las zonas urbanas que así establezcan dichos estudios y, de acuerdo al tipo de edificación y los usos a que se destine, la línea de fachada deberá estar alejada de la alineación municipal, una distancia que será fijada por la Municipalidad. El espacio así definido, servirá para proveer áreas de jardinería, estacionamiento de vehículos, evacuaciones de edificaciones públicas, ensanchamiento futuro de calles, avenidas y aceras peatonales y usos que la Municipalidad considere adecuados.

**Artículo 33.** En ningún caso la edificación deberá salir de la línea de fachada fijada por la Municipalidad.

**Artículo 34.** Queda a criterio de la Municipalidad, hacer las observaciones del caso en cuanto a la altura máxima de fachada, y número máximo de niveles en toda edificación pública o privada, de acuerdo al uso a que esté destinada la misma, el sector donde se localice y el ancho de la calle donde se ubique.

**Artículo 35.** Cuando la alineación coincida con la línea de fachada no se permitirán salientes de la alineación municipal mayores de diez (0.10) centímetros. Se exceptúan las marquesinas, siempre y cuando tenga un ancho máximo de cincuenta (0.50) centímetros o la mitad de la acera, la que sea menor, construida a una altura no menor de dos (2.50mts) metros con cincuenta centímetros ni mayor de tres (3.00mts) metros sobre el nivel de acera o entre piso, no permitiéndose en ningún caso marquesina o alero que viertan agua pluvial sobre la acera o vía pública ni construcciones sobre ella o accesos a la misma.

**Artículo 36.** Las edificaciones cuya línea de fachada coincida con la alineación municipal y además, estén ubicadas en esquina, deberán ser construidas dejando un ochavo libre en todos los niveles de la edificación, el cual no podrá ser menor de tres (3) metros lineales de radio, ni contar con ningún tipo de acceso vehicular o peatonal.

Se exceptúan los siguientes casos: En donde el ancho del espacio entre la línea del bordillo y la línea de fachada o límite del inmueble, sea mayor o igual a dos metros de longitud. En donde el inmueble de esquina colinde con calles peatonales.

**Artículo 37.** Para efectos del presente reglamento y a partir que entre en vigencia, se establece como gabarito permisible mínimo para las calles diez (10.00mts) metros de ancho lineales.

**Artículo 38.** Para los efectos del presente Reglamento se establece un ancho mínimo de aceras en calles y avenidas de un (1.00mt) metro lineal, la municipalidad podrá definir los anchos de acera en cada zona, sin disminuir el mínimo, las aceras en serán definidas por la altura del bordillo correspondiente con una pendiente del uno por ciento hacia el límite de la alineación de la propiedad.

**Artículo 39.** La altura del bordillo en las aceras será de quince (15) centímetros medidos sobre la elevación del punto más bajo de la sección transversal de la calle o avenida. En el sentido de longitud deberá seguir la pendiente dada por la línea de rasante. En el caso de las rampas para acceso vehicular la altura del bordillo será de cinco (5) centímetros y de ancho de la rampa será igual al ancho del acceso debiéndose, formar hacia los lados de la acera "pañuelos" con pendiente ascensional del uno por ciento para evitar gradas de corte brusco en el camino peatonal.

**Artículo 40.** Toda edificación que se construya fuera de la alineación municipal definida en el presente reglamento después de entrada en vigor el mismo será considerada como invasión a la vía pública, por lo que el propietario estará obligado a demoler la parte construida fuera de la alineación en el plazo prudencial fijado por la municipalidad.

### CAPITULO II DE LAS URBANIZACIONES

**Artículo 41.** Las Urbanizaciones, de acuerdo al uso y características se clasifican en:

- RESIDENCIALES:** Aquellas cuyos lotes se destinan a viviendas
- NO RESIDENCIALES:** Aquellas cuyos lotes se destinan a usos distintos al descrito en el inciso a.
- MIXTO:** Aquellos que destinen una cantidad de lotes para viviendas y otra cantidad de lotes para otro uso siempre que sean compatibles en un área residencial.

**Artículo 42.** Todo proyecto de urbanización no residencial deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio. Deberá contar como mínimo con los siguientes requerimientos y servicios:

- Áreas Verdes 5% del área total de las fincas a urbanizar.
- Redes de energía eléctrica, agua potable, teléfonos, sistema de drenaje y descarga de aguas residuales.
- Alumbrado público en vialidades y banquetas.
- Carriles de aceleración y desaceleración y/o camino de acceso y salida a la urbanización.
- Nomenclatura en calles de acuerdo a la asignación del departamento municipal respectivo.
- Calles de pavimento o asfáltico.
- Área de estacionamiento dentro de las fincas a urbanizar, para el personal, clientes y visitantes, de acuerdo a lo requerido en este Reglamento.
- Áreas de carga y descarga dentro de las fincas a urbanizar.
- Reglamento interno.



*Handwritten signature*





# Municipalidad de Pajapita, Departamento de San Marcos

## "Hacia La Modernización"

Administración 2020-2024

10) Áreas de protección para evitar cualquier impacto negativo, a las áreas colindantes y otras que sean requeridas por la Municipalidad.

11) Cumplir con los requerimientos relacionados a alineaciones municipales, derecho de vía y otras que sean aplicables.

12) Estudio de suelos y dictamen del profesional especialista que certifique la factibilidad del proyecto.

13) Y otros requeridos por leyes y reglamentos que le apliquen.

**Artículo 43.** Todo proyecto de urbanización deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio. No se permitirá urbanizar cuando el mismo se localice a una distancia menor a cien metros de cualquier lugar que se constituya en un riesgo para los adquirentes, hasta tanto no se realicen las obras adecuadas para su mitigación.

**Artículo 44.** El área superficial mínima para la desmembración de lotes no residenciales será de setenta y cinco metros cuadrados, con un frente mínimo de cinco metros con diez centímetros. Casos especiales serán evaluados por el Concejo Municipal. El adquirente de la fracción a desmembrar deberá comprometerse por escrito a realizar instalación de servicios básicos si en caso no se contara con ellos al momento de ingresar el expediente. Los requisitos para la presentación de expedientes de desmembración se encuentran establecidos en el formulario que proporciona el Departamento respectivo.

**Artículo 45.** El área superficial mínima para la desmembración de lotes residenciales será de un total de ocho punto veinte metros cuadrados, dejando siempre el área respectiva de alineación y banqueteta.

**Artículo 46.** Además de lo regulado en este Reglamento, toda solicitud para proyecto de urbanización deberá llenar los siguientes requisitos mínimos:

a) Memoria descriptiva del proyecto detallando número de lotes, descripción del sistema de agua potable y drenajes, alumbrado público y domiciliario, especificaciones técnicas de la estructura de pavimento (asfalto o concreto) de calles etcétera.

b) Certificación donde conste historial completo de las fincas a urbanizar, extendida por el Registro General de la Propiedad, emitida hace menos de tres meses.

c) Planos de: c.1 Localización del proyecto en relación a la cabecera municipal, marcando las vías de acceso. c.2 Topográfico con sus ángulos y distancias. c.3 Distribución y numeración de lotes. c.4 Curvas a nivel. c.5 Plano general de lotes, calles, áreas verdes, escolar, deportiva, forestal y de servicios. c.6 Distribución de agua potable. c.7 Localización y descripción del pozo, bomba y tanque del agua potable c.8 Drenaje sanitario, planta de tratamiento exclusivo y pozos de absorción. c.9 Drenaje pluvial indicando su desfogue y pozos de absorción o sistema a utilizar c.10 Energía eléctrica. c.11 Planta y perfil longitudinal de cada calle y gabarito. c.12 Secciones transversales de calles, mostrando los servicios e indicando el espesor del pavimento de calles. c.13 Plano de uso del suelo indicando: Área verde (5% del área total), área de reforestación (5% del área total), área escolar (33% del área de lotes), área deportiva (3% del área de lotes).

d) El instrumento de evaluación ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y la resolución final de dicho Ministerio.

e) Reglamento interno y normas de convivencia.

f) Estudio de suelos firmado por Ingeniero Civil u otro profesional que acredite la especialidad en el tema y que garantice la capacidad de soporte del suelo.

g) Resolución extendida por el Ministerio de Salud Pública.

h) Fianza de conservación de obra.

i) Fianza de cumplimiento de obra.

j) Plan de manejo forestal

k) Cualquier otra que el proyecto de urbanización requiera por sus características particulares.

l) De todo documento se presentarán dos copias.

**Artículo 47.** El propietario de los predios a urbanizar, deberá entregar a la Municipalidad a través de una cesión de derechos las áreas siguientes:

a. Calles, avenidas y pasos peatonales.

b. Áreas verdes.

c. Áreas de reforestación.

d. Área de planta de tratamiento y pozos de absorción.

e. Pozo de agua potable.

Previo a la emisión de la Autorización de Obra, el propietario deberá comprometerse por escrito a trasladar dentro de un plazo no mayor de tres meses a partir de la fecha de finalización de las obras o del vencimiento de la licencia, las áreas antes mencionadas a las entidades que correspondan.

Dichas áreas deberán estar libres de gravámenes, anotaciones y limitaciones al momento de su entrega. Si el propietario no entrega las áreas con la dotación de los servicios a los que está obligado, se le impondrán las sanciones correspondientes y la Municipalidad podrá ejecutar la fianza que regula el artículo 148 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República. El incumplimiento en la entrega dará lugar a las sanciones de ley y la Municipalidad podrá procurar su recuperación en los tribunales correspondientes. Se exceptúa del cumplimiento de la entrega de áreas a los proyectos bajo el régimen de condominio.

**Artículo 48.** Las calles y avenidas de todo parcelamiento deberán de realizarse conforme las calles y avenidas ya trazadas en el sector donde se ejecutará la nueva lotificación a efecto de que tengan continuidad. Cada calle y avenida deberá contar con áreas de retorno establecidas en el presente Reglamento.

**Artículo 49.** Los planos y memoria descriptiva del proyecto de urbanización al ser autorizados por el Concejo Municipal deberán ser firmados y sellados por la Dirección Municipal de Planificación o Catastro Municipal.

**Artículo 50.** El equipamiento urbano se divide por razones de escala poblacional y tipo de urbanización en áreas de equipamiento básico y áreas de equipamiento complementario. Todos los tipos de urbanización están obligados a proveer áreas de terreno adecuadas para ubicar el equipamiento urbano de conformidad con su área o dimensión y volumen de población. Las áreas que se destinen a los equipamientos no podrán ser cambiadas de uso ni de localización sin autorización de la Municipalidad.

**Artículo 51.** Todo proyecto de urbanización, deberá contar con las áreas de cesión o de reserva que por ley, decreto o disposición legal, deban ser reservadas o cedidas a las diferentes instituciones de servicio público del Estado y definidas en este Reglamento, como equipamiento básico, siendo estas:



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





# Municipalidad de Pajapita, Departamento de San Marcos

## "Hacia La Modernización"

Administración 2020-2024

- a) Área escolar 5% del área total de lotes.
- b) Área deportiva 5% del área total de lotes
- c) Área verde 10% del área total de la(s) finca(s) a urbanizar.
- d) Área de reforestación 10% del área total de la(s) finca(s) a urbanizar En lo que respecta al área deportiva, deberá observarse lo dispuesto en el artículo 211 del Decreto 76-97 del Congreso de la República. En los casos de urbanizaciones bajo el régimen de condominio, únicamente se contemplará como equipamiento básico, 10% del área total de las fincas a urbanizar, como área verde. Para dichos proyectos no aplica el área deportiva, área escolar ni área de reforestación.

**Artículo 52.** En caso de urbanizaciones que no estén sujetas al régimen de condominio, las áreas verdes y de reforestación serán cedidas a título gratuito a la Municipalidad, quien velará porque dichas áreas se desarrollen de acuerdo a la función para la que fueron destinadas. Las áreas deportivas y escolares, aunque sean inscritas a nombre de las instituciones del Estado encargadas de su desarrollo, la Municipalidad velará porque dichas áreas correspondan al uso para el que fueron destinadas.

**Artículo 53.** Las áreas verdes para proyectos de urbanización en general deberán cumplir con el 10% del área total de la finca a urbanizar, dichas áreas no podrán pasar a formar parte de las áreas de uso privado. Dicha área podrá dividirse hasta tres partes, las cuales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Área mínima equivalente a un tercio del área verde total. (en cada una de las partes).
- b) Las partes deberán guardar entre si una proporción mayor o igual. (el lado menor es igual a la mitad del lado mayor). Casos especiales serán evaluados por la Comisión y aprobados por el Concejo Municipal La ubicación de las áreas verdes y deportivas, deben ser de tal forma que permita el acceso y el uso a todos los habitantes de la urbanización y deberá contar con infraestructura básica que garantice un uso recreativo y de esparcimiento.

No forman parte de las áreas que se contabilizarán como áreas verdes las siguientes: Camellones centrales, arriates, áreas en banquetas y todas aquellas que, a criterio del Departamento, no puedan desarrollarse actividades de recreación y/o esparcimiento y que se encuentren susceptibles a formar parte de la propiedad de uso privado.

**Artículo 54.** La superficie de los lotes deberá ser de preferencia horizontal y plana. Cuando las condiciones topográficas del terreno no lo permitan, la pendiente máxima aceptable de los mismos, será del 6%. De preferencia el lote estará a un nivel superior al bordillo o a la acera; se aceptarán urbanizaciones con lotes que estén a un nivel inferior de la calle siempre y cuando puedan drenar sus aguas negras y pluviales a los colectores de la urbanización e implemente las medidas de protección.

**Artículo 55.** Cuando la diferencia de nivel entre los lotes exceda de 0.60 metros, deberá preverse protección técnica, respaldada por un profesional (ingeniero civil o arquitecto), para lo cual deberá presentar la información respectiva, a la DMP o Catastro Municipal previo a su autorización.

**Artículo 56.** El requerimiento mínimo de estacionamientos de visita para los proyectos de urbanización, será de una plaza de estacionamiento por cada cinco viviendas o apartamentos. Los estacionamientos podrán ser colectivos en áreas comunes o bien en espacios individuales. Cuando el estacionamiento esté en áreas comunales y la urbanización este bajo el régimen de condominio, el mantenimiento de los mismos corresponderá a los dueños de las fincas de propiedad individual de acuerdo con la parte alícuota que les corresponde. En el caso de lotificación deberá entregarse el área a la Municipalidad, la que podrá dar en usufructo, preferentemente a las asociaciones de vecinos, quienes se comprometerán a la administración de las mismas y a no cambiar su uso y localización.

Dichas áreas deberán ser fincas sujetas a registro, con destino inalterable para estacionamientos y su acceso será siempre a través de las áreas destinadas a la circulación propia del conjunto habitacional. En todas las urbanizaciones se permitirán parqueos de vehículos sobre los laterales de las vías (paralelos a la línea de bordillo), para lo cual, se deberá contemplar un área de 12.50 metros cuadrados por parqueo (2.5 metros de ancho por 5.00 metros de largo) y el ancho de la vía (un solo sentido) deberá tener como mínimo 3.00 metros de rodadura, siempre y cuando no se obstaculice el acceso a los predios individuales. Este tipo de parqueo no podrá ubicarse a menos de 15 metros del bordillo de la calle en la intersección de vías.

**Artículo 57.** Los estacionamientos públicos requeridos para servir a las áreas de equipamiento urbano se incluirán dentro del área destinada para el equipamiento correspondiente.

**Artículo 58.** Todo proyecto de urbanización deberá contemplar en lotes de esquina el ochavo correspondiente, para lo cual deberá cumplir con lo establecido en el presente Reglamento.

**Artículo 59.** Para la ejecución de proyectos de urbanización, el propietario queda obligado a realizar las obras de urbanización necesarias para el adecuado funcionamiento.

**Artículo 60.** Todo proyecto en el cual se pretenda urbanizar y/o construir viviendas o lotes individuales con áreas comunes en

copropiedad, será clasificado dentro del Régimen de Condominio, para lo cual el área susceptible a urbanizar bajo este régimen no deberá exceder de cien mil metros cuadrados.

**Artículo 61.** Corresponde a los copropietarios el mantenimiento de las áreas comunes y de los impuestos y contribuciones fiscales y municipales sobre inmuebles. Para el efecto, se elaborará para cada proyecto el Reglamento de Copropiedad y Administración, conforme las disposiciones contenidas en el Libro Segundo, Título II, Capítulo III Párrafo I del Código Civil, en lo que fueren aplicables.

**Artículo 62.** Para los proyectos bajo régimen de condominio, el acceso a las viviendas será a través de las áreas comunes destinadas a circulación peatonal y vehicular y no podrán tener acceso individual a la vía pública ubicada fuera de la finca a urbanizar.

### CAPÍTULO III DE LOS PARQUEOS

**Artículo 63.** Toda edificación que se construya, amplíe o modifique y que por el uso al que se destine así lo amerite, deberá contar con un área propia destinada exclusivamente a estacionamiento vehicular de los usuarios, habitantes, ocupantes o visitantes del inmueble.

### CAPÍTULO IV VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





# Municipalidad de Pajapita, Departamento de San Marcos

## "Hacia La Modernización"

Administración 2020-2024

**Artículo 64.** El gabarito permisible mínimo para calles y avenidas nuevas será de diez metros con cuarenta centímetros (10.40mts) lineales, incluidas aceras. Casos especiales, serán analizados por la Municipalidad.

**Artículo 65.** Se establece un ancho mínimo de aceras en calles y avenidas de un metro con veinte centímetros lineales. La Municipalidad podrá definir los anchos de acera en cada zona, sin disminuir el mínimo. Las aceras serán definidas por la altura del bordillo correspondiente, con una pendiente ascendente del uno por ciento hacia el límite de la alineación de la propiedad.

**Artículo 66.** 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. Si vencido el plazo que se fije a cada vecino para cumplir con lo dispuesto en este artículo, no cumplierse con esta obligación, la Municipalidad procederá a la ejecución del trabajo cargándose el costo al propietario, por concepto de Contribución por Mejoras.

**Artículo 67.** La línea de rasante en calles y avenidas será definida a partir del eje central de la vía hacia cada uno de los lados disminuyendo con una pendiente del tres por ciento hasta la línea del bordillo de la acera. Casos especiales, serán analizados por la Municipalidad.

**Artículo 68.** Toda edificación que se construya 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 la Municipalidad demolerá previa orden emitida por el Juzgado de Asuntos Municipales.

**Artículo 69.** Todo trabajo que implique alguna modificación o reparación en la vía pública, así como romper el 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 tal trabajo, siendo obligación del propietario de la obra efectuar las reparaciones correspondientes.

**Artículo 70.** Queda prohibido dentro del perímetro urbano, el mantenimiento y/o conservación de árboles en ruina o que en alguna forma represente daño o peligro a propiedades vecinas. La tala de dichos árboles deberá ser ejecutada por parte del propietario con autorización municipal.

**Artículo 71.** Se consideran trabajos urgentes los relacionados con canalización y dragado de ríos y riachuelos que atraviesan la población, con el objeto de lograr su saneamiento, quedando prohibido arrojar basura y desechos de todo tipo en los lechos de los mismos, así como entorpecer por cualquier otro medio el libre curso de sus aguas. Por la infracción a lo dispuesto en este artículo, de acuerdo con la gravedad, se impondrán las sanciones que regula el Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República.

**Artículo 72.** Los vecinos cuyas propiedades colinden o sean atravesadas por algún río o canal, estarán obligados a prestar todo tipo de colaboración, cuando la Municipalidad o cualquier otra entidad específica emprendan obras de mitigación y prevención a edificaciones y mejoramiento o saneamiento en los mismos. En caso que sea el propietario quien por su cuenta realice tales obras deberá contar previamente con autorización de la Municipalidad misma que podrá supervisar la ejecución de los trabajos.

**Artículo 73.** Todo predio que carezca de edificación o construcción alguna deberá estar circulado con un cerco cuya altura mínima será de un metro con cincuenta centímetros, siendo obligación del propietario darle el mantenimiento y limpieza adecuada, para evitar focos de contaminación para la población. Por la infracción a lo dispuesto en este artículo, se impondrán las sanciones que regula el Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República y el Juez de Asuntos Municipales señalará al propietario, un plazo no mayor de treinta días para que cumpla con la circulación, mantenimiento y limpieza del predio y su incumplimiento se considerará como una infracción a este Reglamento.

**Artículo 74.** La Municipalidad velará por el buen mantenimiento, cuidado y limpieza de calles, parques, áreas verdes, monumentos, fuentes y toda área de tipo público, por lo que el vecindario deberá prestar su colaboración para que dichas actividades se realicen adecuadamente. Al respecto queda prohibido arrojar basura o cualquier tipo de desecho en las áreas descritas, así como ensuciar, pintar y colocar objetos o mantas en las mismas, sin autorización de la Municipalidad. La infracción a lo dispuesto en este artículo será sancionada de acuerdo con lo regulado en el Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República y Reglamentos Municipales.

### CAPÍTULO V

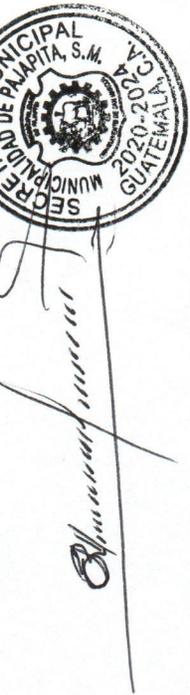
#### DE LAS EDIFICACIONES INSEGURAS Y PELIGROSAS

**Artículo 75.** El propietario de una edificación está obligado a mantenerla en perfecto estado para garantizar la seguridad, vida y bienes de las personas que la habitan o de terceros. Por consiguiente, cualquier vecino que considere que una edificación no está cumpliendo con lo anterior, podrá solicitar la intervención de la Municipalidad, a efecto de buscar una solución a ello. En la misma forma, la Municipalidad podrá dictaminar, con previa inspección, sobre el peligro que para la salud y seguridad del vecindario represente una edificación y/o instalaciones, quedando a criterio de la Municipalidad las acciones a tomar.

**Artículo 76.** Para los efectos de este Reglamento, se consideran como edificaciones inseguras o peligrosas las que incluyan alguno de los aspectos siguientes: a. Que su estructura no sea estable ni compatible según los fines a que se destine. b. Que representen riesgo de incendio. c. Que no cuenten con las salidas adecuadas o en el caso de ciertas edificaciones públicas que por el tipo de actividades que en ellas se realicen, no presentan salidas de emergencia. d. Que constituyan focos de contaminación ambiental. e. Cualquier otra razón que evidencie o represente un peligro a la seguridad de vidas y bienes.

**Artículo 77.** En el caso que la Municipalidad dictamine que una edificación es insegura o peligrosa podrá: a) determinar las medidas que deban tomarse y en el plazo para realizarlas, el cual se contara a partir de la fecha de notificación; b) podrá ser declarada como "Amenaza Pública" prohibiendo el ingreso por ser una obra insegura peligrosa, dicho aviso deberá permanecer hasta que se realicen las reparaciones, demolición, y remoción de la edificación o lo que convenga más, según haya sido el dictamen emitido.

Para el efecto la Municipalidad procederá de la manera siguiente: a) Realizar la inspección a la edificación que se presuma sea insegura; b) La DMP y/o Catastro Municipal, presentará por escrito y con aviso de recepción, una comunicación al propietario, indicando las recomendaciones y plazo para realizarlas, contando a partir de un día después de la fecha de la notificación. c) El vecino deberá presentar plan de acción que contenga medidas para eliminar o minimizar el riesgo, indicando el tiempo que se llevará para la implementación del mismo, plazo que deberá ser aprobado por la Municipalidad, d) Dependiendo de la gravedad del caso, se colocará en la entrada de la edificación un aviso en el que se lea claramente "Prohibida la Entrada Edificación peligrosa", debiendo permanecer allí hasta que se hayan verificado las reparaciones correspondientes.



José Luis





# Municipalidad de Pajapita, Departamento de San Marcos

## "Hacia La Modernización"

Administración 2020-2024

**Artículo 78.** Cuando el propietario de la edificación declarada como insegura o peligrosa, se negará a cumplir lo requerido por la Municipalidad, ésta por los medios que tenga a su alcance realizará las operaciones correspondientes, siempre que no viole el derecho a la propiedad privada, con cargos al propietario, sin perjuicio de las sanciones correspondientes y que determine el presente reglamento.

**Artículo 79.** Si se procediera a demoler la obra y el interesado desea realizar una nueva construcción deberá realizar el trámite ante la municipalidad para adquirir la respectiva licencia de construcción, con las recomendaciones necesarias.

### CAPÍTULO VI

#### NORMAS MINIMAS Y NORMAS DE SEGURIDAD PARA DISEÑO DE EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES GENERALIDADES.

**Artículo 80.** De conformidad con el Código Civil, no podrá abrirse ventanas o balcones que tengan vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino a menos que tengan de por medio 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. No se puede tener ventanas para asomarse, balcones, voladizos, ni otros semejantes sobre la propiedad del vecino. Las ventanas deberán ser construidas de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- Al frente: será la distancia que fije la Municipalidad de acuerdo al sector y tipo de edificación.
1. Edificaciones de un piso con ventanas de sillar bajo: dos punto cincuenta (2.50) metros mínimos siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero.
- Edificaciones de un piso con ventanas altas para ventilación de baños y cocinas: uno punto cincuenta (1.50) metros (mínimo) siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero. b.3. Edificaciones de dos pisos con ventanas bajas: Tres (3.00) metros (mínimo)
- Edificaciones de dos pisos con ventanas altas: Dos punto cincuenta (2.50) metros (mínimo) siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero.
- Edificaciones de tres niveles o más serán fijadas por la Municipalidad

**Artículo 81.** Cuando la dimensión del predio lo permita, podrán darse patios interiores que sirvan para la iluminar y ventilar ambientes de la edificación, para lo cual deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:

- Edificaciones de un nivel de 2.50 metros por 2.50 metros (6.25 metros cuadrados).
- Edificaciones de dos niveles de 3.00 metros por 3.00 metros (9.00 metros cuadrados)
- Edificaciones mayores de dos niveles serán fijados por la DMP o Catastro Municipal.

**Artículo 82.** Las verjas frontales de toda edificación no deben tener alturas mayores de 2.50 metros, permitiéndose un macizo hasta de 1.60 metros como máximo, pudiendo ser el resto un barandal, celosía u otro elemento decorativo.

### CAPITULO VII

#### DIMENSIONES MÍNIMAS DE HABITACIONES Y VENTANAS.

**Artículo 83.** Todos los ambientes conformantes de las edificaciones deberán estar dotados de preferencia de la luz y ventilación natural por medio de puertas y ventanas. En caso contrario y de acuerdo al uso que se destine la edificación quedara a criterio de la DMP o Catastro Municipal definir tal situación.

**Artículo 84.** El área mínima a usarse en salas, comedores, dormitorios, despachos entre otros, serán de 9.00 metros cuadrados, la altura mínima de piso a cielo entre los dos ambientes de la edificación será de 2.70 metros.

**Artículo 85.** Se recomiendan las siguientes superficies mínimas para edificaciones destinadas a vivienda:

- Lado menor de sala, comedor y sus combinaciones 3.00 metros lineales.
- Lado menor de dormitorio 3.00 metros lineales
- Lado menor de dormitorio de servicio 3.00 metros lineales
- Lado menor de baño 1.30 metros lineales
- Lado menor de cocina 2.50 metros lineales
- Ancho mínimo de pasillo 1.50 metros lineales
- Superficie mínima de baño principal 4.00 metros cuadrados
- Superficie de baño de servicio 2.00 metros cuadrados.

**Artículo 86.** Las áreas destinadas a salas, comedores, dormitorios, despachos, oficinas, locales comerciales, y similares, deberán de contener las siguientes áreas mínimas de iluminación.

- Área mínima de iluminación: 25% de la superficie del piso.
- Área mínima de ventilación: 75% de la superficie de iluminación.

Los demás ambientes podrán contar con las siguientes áreas de iluminación y ventilación:

- Área mínima de iluminación: 15% de la superficie del piso.
- Área mínima de ventilación: 50% de la superficie de iluminación.

**Artículo 87.** Las edificaciones destinadas a hospedaje deberán observar lo siguiente:

- Entrada de servicio separadas de la entrada de huéspedes
- Disponibilidad de servicio sanitario para todos los dormitorios.
- Instalaciones sanitarias del personal de servicio, independientes de las destinadas a huéspedes
- Vestíbulo de recepción.

Las habitaciones de huéspedes deberán tener como mínimo nueve metros cuadrados para una persona y doce metros cuadrados para dos personas, con un lado mínimo de tres metros.

**Artículo 88.** Cuando un hospedaje tenga previsto servicio de comidas, como mínimo deberá contar con lo siguiente: a. Área para servicio de comidas b. Cocina c. Despensa.

**Artículo 89.** Todos los ambientes de las edificaciones deberán estar dotados de preferencia con luz y ventilación naturales por medio de puertas y ventanas. En caso contrario y de acuerdo al uso a que se destine la edificación, quedará a criterio de la Municipalidad, aceptar otro tipo de luz y ventilación.

**Artículo 90.** Las edificaciones destinadas a centros educativos deberán observar lo siguiente:





# Municipalidad de Pajapita, Departamento de San Marcos

## "Hacia La Modernización"

Administración 2020-2024

- a) El aula mínima para edificaciones de uso escolar a nivel preprimario será de cuarenta y cinco metros cuadrados y para los otros niveles de cincuenta metros cuadrados.
- b) Para laboratorios: se autorizará un área mínima de treinta y seis metros cuadrados, para talleres, cincuenta y cinco metros cuadrados.
- c) En caso de que exista gimnasio o salón de usos múltiples, se autorizará hasta el doble de la capacidad de las aulas sin requerimiento de estacionamiento extra.
- d) La relación de ambientes será de uno a tres (1.00 a 3.00 metros), la altura libre será de tres punto cincuenta (3.50mts) metros. La altura en pasillos, áreas de administración y preprimaria podrán ser de tres (3.00mts) metros.
- e) El número máximo de niveles para establecimientos educativos será: Un nivel para preprimaria, dos niveles para primaria y tres o más niveles para medio.
- f) Los centros educativos deberán ubicarse a un radio de distancia no menor de ciento veinte metros de centros generadores de ruidos, olores o emanaciones. Además, deberá ubicarse a un radio no menor de trescientos metros de hospitales y a quinientos metros de cementerios.

**Artículo 91.** 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 Dirección Municipal de Planificación o Catastro Municipal, podrá definir la utilización de sistemas mecánicos para servicios sanitarios, cocinas, bodegas, alacenas, entre otros.
- 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 naturales.

**Artículo 92.** Las edificaciones destinadas a equipamiento de salud, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la oficina competente del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

**Artículo 93.** Las edificaciones destinadas a equipamiento educativo, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por el Ministerio de Educación.

**Artículo 94.** 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 así como otras normas aplicables.

**Artículo 95.** Las edificaciones no residenciales que por el uso a que se encuentren destinadas y que a juicio de la Municipalidad sea requerido, deberán incluir sistema de protección contra incendios y salidas de emergencia.

### CAPITULO VIII

#### NORMAS PARA EJECUCIÓN DE OBRA Y SUPERVISION MUNICIPAL

**Artículo 95.** Toda obra de excavación, nivelación, construcción, modificación, reparación o demoliciones, así como también todo trabajo que se refiera el ornato y urbanización del municipio, es susceptible de la supervisión periódica y constante por parte de la Municipalidad, y a través de la DMP y/o Catastro Municipal, se designará la persona idónea que se denominará como "Supervisor de Obras Municipales".

La ejecución de toda obra podrá ser iniciada únicamente después de haber sido emitida la Autorización de Obra, para lo cual el propietario y/o ejecutor de la obra, deberá colocar en un lugar visible, el número de Autorización o Licencia de Construcción respectiva, así como mantener en la construcción los planos autorizados por la Municipalidad

**Artículo 96.** El Supervisor Municipal, tendrá como función específica, comprobar que toda obra con licencia autorizada, así como los proyectos de urbanización que se ejecuten de acuerdo a los planos autorizados y los requerimientos dados en el presente Reglamento y las demás ordenanzas Municipales, por lo que el propietario y constructor deberán prestar toda la colaboración del caso al supervisor designado por la Municipalidad.

**Artículo 97.** El Supervisor Municipal queda autorizado para emitir una orden de corrección cuando una obra no se esté ejecutando de acuerdo con los planos autorizados, fijando un plazo razonable para el cumplimiento de dicha orden. Constructor está obligado a colocar andamios, cercos de protección y todo tipo de protección que garantice la seguridad, salud y bienestar de los trabajadores, peatones y en general de terceros, en toda obra que así lo amerite. Para tal efecto se podrá ocupar únicamente la mitad del ancho de la acera que circunde la edificación.

**Artículo 98.** En caso que una orden de corrección requerida por el supervisor municipal no se cumpla con el plazo fijado y, salvo razones plenamente justificadas, por el constructor de la obra el supervisor a la Municipalidad, para que esta intervenga a efecto que la orden se cumpla y, dado el caso emitir una orden de suspensión de los trabajos.

**Artículo 99.** Cuando los trabajos de una obra hayan sido concluidos, los interesados deberán solicitar una inspección por parte del Supervisor Municipal, con el objeto que este emita una nota de recepción de la obra, indicando que la misma se adecua a los requerimientos de este reglamento y de las demás ordenanzas municipales.

**Artículo 100.** Por ningún motivo una edificación podrá ser ocupada para usos diferentes a los declarados en la solicitud de Licencia de construcción, salvo que otros usos a que se desee destinar la obra, sean a juicio de la Municipalidad, afines con el tipo de edificación, el interés general y la salud del vecindario. En caso contrario el propietario deberá de regular su situación en un plazo concedido por la Municipalidad no mayor de diez (10) días hábiles.

**Artículo 101. DE LOS ANDAMIOS, VALLAS Y MATERIALES EN LA VÍA PÚBLICA:** En cualquier trabajo de construcción, ampliación, modificación, reparación o demolición de edificaciones, el constructor está obligado a colocar andamios y vallas que protejan la seguridad, salud y bienestar de los trabajadores, peatones y terceros en general, la valla andamio deberán dejar libre por lo menos la mitad de la acera, que circunde el área de la edificación.

**Artículo 102.** Será permitido depositar materiales de construcción o desechos en vía pública siempre y cuando sea frente al predio donde se efectúen los trabajos y de acuerdo con lo siguiente: a. Los materiales no podrán permanecer más de veinticuatro (24) horas en la vía pública. b. No podrán ocupar calles o callejones con un



SECRETARÍA MUNICIPAL  
MUNICIPALIDAD DE PAJAPITA, S.M.  
GUATEMALA  
2020-2024

J. Carralero





# Municipalidad de Pajapita, Departamento de San Marcos

## "Hacia La Modernización"

Administración 2020-2024

gabarito menor de seis metros. c. No se ocupará más de un cuarto (¼) del ancho de la calle y como máximo un ancho de dos metros de la misma, cuando ésta tenga un gabarito mayor de seis metros. d. No se ocupará la acera para los patones, entradas vehiculares, entradas de edificios, salidas de emergencia, ni se podrá obstruir los accesos de cualquier tipo. e. No se obstruirán tragantes o cualquier otro tipo de instalación de los servicios públicos, d. No se permitirá hacer mezclas de cemento con otro material directamente sobre la Vía Pública.

**Artículo 103.** Si en el proceso de una excavación o movimiento de tierras, se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender inmediatamente y dar aviso a la Municipalidad la que informará a la oficina estatal que corresponda.

### CAPITULO X

#### DE LA RECEPCION DE UNA OBRA, SU HABITABILIDAD Y USOS PERMITIDOS

**Artículo 104.** Cuando los trabajos de una obra hayan sido concluidos, los interesados deberán proceder a la devolución de la

Autorización de Obra, para lo cual se realizará una inspección final por parte del supervisor municipal, con el objeto de verificar si la construcción se ejecutó de acuerdo a lo autorizado en la Autorización de Obra respectiva, así como que la misma se adecua a los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

**Artículo 105.** Por ningún motivo una edificación podrá ser ocupada para usos diferentes a los permitidos en la Autorización de Obra. En caso contrario, el propietario deberá regular su situación en un plazo no mayor de diez días hábiles.

**Artículo 106.** El propietario está en la obligación de colocar en un lugar visible e inmediato al acceso principal de toda edificación, el número de nomenclatura que le corresponda, de acuerdo a la asignación catastral que la Municipalidad le asigne.

### CAPÍTULO XI

#### ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL E HISTÓRICA

**Artículo 107.** Las áreas que posean arborización o elementos naturales de valor ecológico y paisajístico, serán sujetos a las disposiciones y reglamentaciones contenidas en la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, Ley de Áreas Protegidas y otras disposiciones legales aplicables. Se deberá conservar toda área que posea arborización, así como la visual paisajística y el ambiente natural de los cerros que coadyuve a la protección, mantenimiento y/o mejoramiento de la calidad ambiental, de conformidad con la Ley Forestal y otras disposiciones legales aplicables.

**Artículo 108.** La Municipalidad velará por la conservación y preservación de las cuencas de los cuerpos de agua que se localicen en su jurisdicción conforme al acotamiento determinado para las mismas.

**Artículo 109.** Las edificaciones que se consideren parte del patrimonio cultural no podrán ser modificadas en su tipología arquitectónica y sistema constructivo, ya que cualquier mejora o rescate que sea necesario practicar tendrá que llevarse a cabo con la participación de instituciones competentes y de conformidad con las leyes vigentes. Las áreas o edificaciones que presenten valor histórico o cultural para el municipio, quedan sujetas a los reglamentos y normas aplicables.

### TITULO III

#### CAPÍTULO I

#### SERVICIOS PÚBLICOS

#### AGUAS, DRENAJES Y LOTIFICACIONES

**Artículo 110.** Toda persona individual o jurídica que efectuó operaciones de lotificaciones en el municipio de pajapita, San Marcos, deberá apegarse en un todo a lo nombrado a la ley de Parcelamientos Urbanos, independientemente que se trate de un terreno urbano o sub-urbano.

Así mismo se deberán observar las normas dadas en el presente Reglamento.

**ARTICULO 111.** El circuito principal en la tubería de agua potable deberá ser cerrado y el diámetro mínimo permisible será de 19 milímetro (3/4").

**Artículo 112.** 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.

**Artículo 113.** Toda edificación deberá estar conectada a la red de drenaje municipal tanto de aguas pluviales como aguas servidas, toda vez la Municipalidad, cuente con la infraestructura respectiva y con la capacidad de absorber la demanda. Dicha conexión domiciliar se solicitará a la Municipalidad, con cargo a la edificación.

**Artículo 114.** 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 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.

La DMP o Catastro Municipal podrá requerir la construcción de plantas de tratamiento, de pozos de absorción u otros sistemas diseñados para cubrir la necesidad del proyecto cuyo uso y características lo ameriten. El agua pluvial proveniente de los techos u otras áreas de la edificación, deberá ser evacuada a través del sistema de drenaje de agua pluvial interno de la edificación.

**ARTICULO 115.** Es obligatoria la conexión domiciliar de drenajes en las edificaciones que se ejecuten en las calles donde exista red Municipal, en caso no se encuentre construida la conexión domiciliar, se deberá solicitar a la Municipalidad con cargo a la edificación.

**ARTICULO 116.** Cuando no exista red de drenaje Municipal a menos a 100 metro de la edificación las aguas servidas deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas y pozos o campos de absorción que en un plazo razonable y dentro de la gramación Municipal referente a la construcción de drenajes, estuviere contemplada la red correspondiente al sector donde se ubique la edificación y/o las condiciones del subsuelo de construcción si lo permite, podrá eliminar la fosa séptica y limitarse al pozo de absorción.

En todo caso, queda terminantemente prohibido bajo pena de sanción, el verter agua servidas y/o sanitarias a la vía pública o a los lechos de los ríos, aun cuando crucen la propiedad.

**ARTICULO 117.** El agua pluvial proveniente de los techos u otras áreas de las edificaciones deberá ser evacuada a la calle mediante tubería que deberá ser colocado bajo la banqueta.

**ARTICULO 118.** Queda a criterio de la Corporación Municipal establecer la compatibilidad del uso del suelo



*Alcalde Municipal*

*Josmar Sánchez*





# Municipalidad de Pajapita, Departamento de San Marcos

## "Hacia La Modernización"

Administración 2020-2024

para autorizar la construcción de edificaciones individuales o conjuntos de estas, tomando en cuenta para el efecto como usos compatibles con el residencial o el comercial con excepción del comercio de almacenaje; la industria artesanal, la recreación y el deporte, el uso administrativo, de gobierno y general, cualquier uso que sea complementario a la función residencial.

### TITULO IV DISPOSICIONES DE ORNATO CAPITULO ÚNICO.

**ARTICULO 119.** Se consideran trabajos urgentes los relacionados con canalizaciones de ríos y riachuelos que atraviesan la ciudad, con el objeto de realizar su saneamiento quedando terminantemente prohibido arrojar basura y desechos de todo tipo; los lechos de los mismos, así como entorpecer por cualquier otro medio el libre curso de las aguas.

**ARTICULO 120.** Los vecinos cuyas propiedades colinden o sean atravesadas por algún río estarán obligadas a prestar todo tipo de colaboración cuando la municipalidad o cualquier otra entidad específicamente emprendan obras de mejoramiento saneamiento en los mismos. En el caso que sea el propietario quien por su cuenta realice dichas obras recibirá la supervisión de la Municipalidad y deberá efectuarlas de acuerdo a las especificaciones dictadas al respecto.

**ARTICULO 121.** Los muros de toda canalización en los ríos deberán ser diseñados considerando las especificaciones y requerimientos estructurales que en efecto existen, tomando en cuenta las áreas de gas ocasionadas por rellenos de la tierra y/o para cubrir el canal.

**ARTICULO 122.** Todo predio que carezca de edificación o construcción alguna, deberá estar circulando con paredes de malla de alambre, con una altura de 1.50 metros siendo obligación del propietario darle el mantenimiento y limpieza adecuado para evitar focos de contaminación en la población.

**ARTICULO 123.** Queda terminantemente prohibido dentro del perímetro urbano, el mantenimiento y/o conservación de árboles en ruina o que en alguna forma representen daño o peligro a propiedades vecinas.

La tala de dicho árboles deberá ser ejecutada por parte del propietario y un permiso de la Municipalidad o el Instituto Nacional de Bosques. Todo contraventor será penado conforme se establece en el capítulo de sanciones de este Reglamento

**ARTICULO 124.** Toda persona propietaria de animales domésticos y ave de corral está en la obligación de mantenerlo dentro de los límites de su propiedad en corrales o espacios debidamente acondicionados para el efecto, con el fin de evitar daños

o molestias en la vía pública. Todo contraventor será penado conforme se establece en el capítulo de sanciones de este reglamento

**ARTICULO 125.** La Municipalidad velará por el buen mantenimiento, cuidado y limpieza de calles, parques, áreas verdes, monumentos, fuentes y toda área de todo tipo público, por lo que todo el vecindario deberá prestar su colaboración para que dicha actividad se realice adecuadamente. Al respecto, queda terminantemente prohibido arrojar basura o cualquier tipo de desechos en las áreas descritas, así como ensuciar, pintar y colocar objetos o mantas fuera en las mismas; existiendo sanciones para toda persona que sea sorprendida o se le pudiese comprobar alguna transgresión a este artículo.

**ARTICULO 126.** Queda a criterio de la Corporación Municipal la autorización de rótulos publicitarios en cualquiera de las zonas urbanas. Para el efecto considerarán las dimensiones de los metros de su ubicación y contenido, para que no se ensucie el ornato de la ciudad.

### TÍTULO V

#### TASA ADMINISTRATIVA POR AUTORIZACIÓN DE OBRA Y DEPÓSITOS

**Artículo 127. TASA MUNICIPAL.** Toda Licencia de construcción, será concedida al interesado siempre que llene los requisitos establecidos, con el respectivo pago del arbitrio el cual será la cantidad de diez quetzales (Q.10.00) el metro cuadrado.

La Municipalidad está obligada a ejercer el control de toda urbanización, construcción, ampliación, reparación, modificación, cambio de uso, o demolición de edificaciones, para lo cual dicho servicio será retribuido mediante el pago de la Autorización de Obra o licencia de construcción, la cual se cobrará de conformidad con el uso a que se destine la edificación o construcción y el plazo máximo de las licencias será de UN año.

Toda renovación de Licencia deberá ser solicitada quince días antes del vencimiento de la Autorización de Obra vigente.

**Artículo 128.** Por alineación en los predios, la Municipalidad cobrará a los propietarios con forme a lo establecido en el plan de tasas, rentas, frutos, productos, multas y demás tributos de la municipalidad de Pajapita, del Departamento de San Marcos.

Cuando la municipalidad extienda una licencia de construcción el interesado deberá de pagar además del costo de la licencia, el valor correspondiente a la tasa de alineación cuando esta sea necesaria efectuarla.

### TÍTULO VI

#### INFRACCIONES Y SANCIONES

**Artículo 129.** Además de lo dispuesto en otras partes del presente Reglamento serán sancionadas las siguientes infracciones:

- a. Iniciar cualquier trabajo en una obra sin obtener previamente la Autorización de Obra.
- b. Construir fuera de alineación.
- c. No devolver en tiempo las Autorizaciones de Obra vencida.
- d. Negar el ingreso a una obra a los supervisores nombrados por la Municipalidad.
- e. No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados.
- f. No acatar la orden de suspensión de trabajos cuando ésta haya sido emitida por irregularidades observadas en los mismos.
- g. No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas.
- h. Ocupar o pretender ocupar una edificación para fines diferentes a los indicados en la solicitud de Autorización de Obra.
- i. Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en este Reglamento.
- j. Cualquier acción que a juicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





# Municipalidad de Pajapita, Departamento de San Marcos

## "Hacia La Modernización"

Administración 2020-2024

k. Cualquier otra violación al presente Reglamento y demás leyes o Reglamentos que regulen los distintos aspectos relacionados con la construcción.

**Artículo 130.** Cualquier irregularidad detectada por el supervisor de obras Municipal, en el proceso constructivo y que signifique cambios arbitrarios a los planos aprobados cuando se haya otorgado la respectiva licencia de construcción, será motivo suficiente para lo siguiente:

- Suspensión temporal de los trabajos.
- Retención definitiva del cualquier monto que, por concepto de depósito, se hubiera pagado para la autorización de la licencia.
- Orden de demolición.
- Suspensión del uso de las edificaciones.
- El caso será trasladado al juzgado de Asuntos Municipales.

Esto se aplicará sin perjuicio de las sanciones y multas que para el caso en particular corresponda.

Las infracciones a las disposiciones descritas en este Reglamento serán sancionadas de acuerdo con lo que regula en el artículo 151 del Código Municipal.

**Artículo 131.** Las multas serán impuestas por el Juez de Asuntos Municipales, en representación de la Corporación Municipal, se graduarán según la naturaleza y la gravedad de las infracciones cometidas, de conformidad con lo que para el efecto establece el último párrafo del artículo 151 del Código Municipal, tomándose en cuenta como gravedad en contra de las disposiciones del presente Reglamento y demás ordenanzas municipales relacionadas con construcción, las reincidencias y la manifiesta intención de violar las mismas.

**Artículo 132.** Las multas que hayan sido impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales, deberán hacerse efectivas en la Receptoría Municipal, en un plazo no mayor de 5 días contados a partir del día siguiente de haber sido notificado el responsable. En caso de incumplimiento se duplicará el monto de la multa pudiéndose requerir el pago por medio de la vía económico-coactiva.

**Artículo 133.** Cuando se haya ordenado suspensión de trabajos de alguna edificación y se incurriere en desobediencia, se impondrá adicionalmente una multa sin perjuicio de la sanción originalmente aplicada por el Juzgado de Asuntos Municipales.

**Artículo 134.** En caso de que la Municipalidad tuviese que ejecutar en una obra algún trabajo complementario ocasionado por la omisión o descuido del propietario o constructor, además del costo del mismo, se impondrá una multa.

**Artículo 135.** Cuando en una edificación no se cumpla con disponer adecuadamente las aguas servidas, la Municipalidad realizará los trabajos correspondientes cargando el costo al propietario más una multa del cincuenta por ciento de dicho costo si no se hubiera atendido en el plazo previsto la recomendación de la Municipalidad.

**Artículo 136.** Las personas individuales o jurídicas que alteren el ornato del municipio serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.

**Artículo 137.** Los casos no previstos en el presente Reglamento serán resueltos por el Concejo Municipal.

**Artículo 138. VIGENCIA.** El presente Reglamento entrará en vigor a los ocho días siguientes de su publicación en el Diario Oficial.

2) Que a través del Juzgado de Asuntos Municipales de esta Municipalidad se proceda a socializarlo por los medios a su alcance para su conocimiento y demás efectos legales consiguientes. 3.- El Presente acuerdo surtirá efectos ocho días después de su publicación en el Diario Centro América y/o Diario Oficial de Guatemala. Ordenar a Secretaría Municipal que proceda a certificar el presente punto de acta y trasladarlo al Juzgado de Asuntos Municipales para su conocimiento y demás efectos legales subsiguientes. Notifíquese. El Secretario Municipal certifica que tiene a la vista las firmas ilegibles del Concejo Municipal.

Y para remitir a donde corresponda, se extiende la presente certificación en la Municipalidad del Municipio de Pajapita del Departamento de San Marcos, a los veintiún días del mes de marzo del año dos mil veintiuno.

Edgar Rolando Wundram López  
Secretario Municipal



Vo. Bo. Dr. Julio César Lam Calderón  
Alcalde Municipal

