

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO
PARA EL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL PETAPA DEL
DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**



**MUNI
PETAPA**
¡Presente!

**TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1. OBJETO: El presente reglamento tiene por objeto regular las actividades relacionadas con: urbanización, lotificación, movimiento de tierras, construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición, excavación, perforación, cambio de techo, nivelación, dotación y diseño de estacionamiento, cambio de uso de edificación y cualquier modificación que se realice a los bienes inmuebles situados dentro de la jurisdicción del Municipio de San Miguel Petapa, teniendo en cuenta la ecología y la conservación del medio natural y cultural

Artículo 2. DEFINICIONES: Para los efectos de la interpretación del contenido de este Reglamento se definen los siguientes conceptos:

1. **Acera:** Es la sección de las vías públicas destinadas a la circulación de peatones, incluyendo el bordillo y arriate.
2. **Alineación Municipal:** a) En el plano horizontal: es el límite entre la propiedad privada y el área destinada a parques, plazas, calles, avenidas y en general, a uso público; b) En el plano vertical, la alineación se extiende de forma indefinida hacia arriba y hacia abajo a partir de la intersección con la superficie horizontal del terreno.
3. **Ancho de rodadura:** Es la parte del ancho de vía, destinado a la circulación de vehículos y que se encuentra delimitado por el bordillo
- 4-. **Anchos de Vía:** Es el terreno propiedad municipal o estatal que está delimitado por las líneas de propiedad privada y su uso es exclusivo para las vías públicas y sus servicios.
5. **Área Cubierta:** Está delimitada por los límites de la proyección de la planta de techos de una edificación.
6. **Áreas comunes en copropiedad:** Porciones o partes de la finca matriz diseñadas exclusivamente para área verde, área de circulación peatonal y vehicular, área de estacionamiento de vehículos, y áreas de servicios, que son o pueden ser utilizados por los adquirentes de las viviendas individuales, quienes serán conductores de tales áreas y sobre las cuales se constituirán servidumbres de uso de área verde y de rodamiento vehicular (servidumbre de paso), a favor de las áreas susceptibles de propiedad particular.
7. **Áreas de equipamiento urbano:** son los espacios destinados a las actividades y los servicios de la población, en consecuencia, su uso tiene carácter comunitario, está conformada por: área deportiva, áreas verdes, escuelas, centros de salud, centro social, y otras necesidades urbanas de la población que requieran tierra o edificaciones.
8. **Área útil:** Es la suma de todas las áreas dentro de un lote o inmueble, incluyendo tanto las libres como las construidas sujetas a aprovechamiento según su uso, exceptuando áreas de servicio a los que no se les pueda darles otro uso.
9. **Área factible de urbanización:** Es el área que tiene las características topográficas adecuadas, que luego de la evaluación técnica que corresponda, tiene la vocación y potencial para el desarrollo urbano y que no pone en riesgo la vida humana, siendo la dotación de servicios públicos y de infraestructura.
10. **Arriate:** Parte de la acera destinada a la separación del tránsito vehicular del peatonal, o la separación del tránsito peatonal de las viviendas.
11. **Arriate Central:** Área destinada a la separación de tránsito vehicular de una vía a otra. Ubicada principalmente en bulevares o calles principales, según corresponda.
12. **Autorización de obra:** Documento por medio del cual la municipalidad reconoce a una persona individual o jurídica la facultad para realizar una obra (construcción) y sus modificaciones dentro del municipio.
13. **Banqueta:** Es la parte pavimentada de la acera, destinada a la circulación peatonal.
14. **Bordillo:** Es el borde de concreto, piedra u otro material que delimita el ancho de rodamiento con la acera de una vía vehicular.
15. **Cambio de uso:** Es cuando el inmueble autorizado para un fin determinado, es destinado a otro uso distinto al autorizado originalmente.
16. **Colindancia:** Línea común que define el límite entre un lote y otro; o entre un lote y la vía pública.

17. **Comisión:** Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda del Concejo Municipal.
18. **Construcción:** Obra edificada. Para efectos del reglamento de construcción se entenderá como construcción a: edificaciones existentes, edificaciones nuevas, ampliaciones, remodelaciones, urbanizaciones y reparaciones.
19. **Departamento:** Departamento de Construcción Urbana
20. **Derecho de vía:** Franja de terreno reservado para la vía pública.
21. **Demolición:** Acción de deshacer o derribar una construcción.
22. **Estacionamiento:** Espacio público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.
23. **Edificaciones de Uso Privado:** Edificaciones que no albergan permanentemente, ni sirven de lugar de reunión, con regularidad, a un número considerable de personas.
24. **Edificaciones de Uso Público:** Edificaciones que albergan permanentemente o sirven de lugar de reunión, con regularidad, a un número considerable de personas.
25. **Ejecutor:** Es el profesional, Ingeniero o Arquitecto según el caso, colegiado activo, que esté a cargo de la ejecución del proyecto. De ser una empresa la ejecutora, su representación en la Obra serán los profesionales antes mencionados, cuyos nombres y acreditación deberán realizarse por la vía escrita.
26. **Excavación:** Realización de hoyos, zanjas, desmontes de forma manual o mecánica.
27. **Gabarito:** Espacio definido entre la intersección del plano vertical que delimita una propiedad a ambos lados y el plano horizontal que define una vía pública.
28. **Gestión:** Acción de realizar las diligencias impuestas.
29. **Índice de construcción:** Relación existente entre el área construida y el área del predio, excluyendo azoteas, patios, sótanos y jardines.
30. **Índice de ocupación:** Relación entre el área de los techos y área del terreno.
31. **Ingeniero o Arquitecto:** Es el profesional que ostente la calidad del colegiado activo y quien tendrá la responsabilidad de firma de los planos constructivos.
32. **Inspector municipal:** Es la persona encargada de comprobar que las obras autorizadas se ejecuten de conformidad con los planos aprobados, que se cumpla con los requerimientos del presente reglamento y demás ordenanzas y disposiciones municipales.
33. **Licencia:** Es el documento que autoriza la ejecución de una construcción o fase de la misma, emitido por la Dirección Municipal de Planificación (DMP) a través del Departamento de Construcción Urbana o Departamento en la cual la administración municipal delegue la función.
34. **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.
35. **Lote:** Es el área de uso privado destinada a una o más viviendas que tengan acceso directo a la vía pública.
36. **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, el Departamento deberá verificar la certeza de la prestación de los servicios básicos que apliquen.

- 37. Mojón:** La señal permanente puesta para fijar los linderos que definen los límites de un terreno.
- 38. Movimiento de tierra:** Modificación del perfil natural del suelo, ya sea rebajar el perfil (excavación) o elevar dicho perfil (relleno o terraplén).
- 39. Municipalidad:** Municipalidad de San Miguel Petapa del Departamento de Guatemala.
- 40. Obra:** Cualquier actividad de excavación, movimiento de tierras, nivelación y construcción, ampliación, modificación, reparación, cambio de uso, cambio de techo y demolición de edificaciones.
- 41. Ochavo:** Ángulo de alineación que debe conservarse en las esquinas de intersección de calles.
- 42. Perforaciones Subterráneas:** Excavaciones de más de 2 metros.
- 43. Permiso de Ocupación y/o Uso:** Es la autorización que se emite para que luego de finalizada una obra pueda ésta ocuparse y/o usarse.
- 44. Planificación de Obra:** consiste en el diseño, cálculo y elaboración de los planos correspondientes del proyecto.
- 45. Planificador:** Se refiere al profesional, arquitecto o ingeniero que se encuentra a cargo de la planificación de un proyecto. Se considera como planificación de una construcción el diseño, cálculo y elaboración de los planos respectivos del proyecto.
- 46. Propietario:** Es la persona individual o jurídica, propietaria del bien inmueble del que se planifique o ejecute una obra a cuyo nombre esté inscrito el inmueble y cuente con justo título que pruebe la propiedad.
- 47. Retiro:** Se entenderá como la distancia libre entre la alineación y la línea de fachada cuando éstas no coincidan.
- 48. Sistema Vial:** Se entenderá por sistema vial, al conjunto de áreas de circulación vehicular y peatonal entre áreas urbanas. El término de sistema vial es sinónimo de áreas de circulación.
- 49. Urbanización:** La habilitación, renovación o readecuación de inmuebles mediante la dotación de infraestructura, servicios públicos y equipamiento urbano, para usos residenciales en proyectos de vivienda en copropiedad, que incluyen dos o más unidades. Corresponde este término a lotificaciones, parcelamientos, condominios, y cualesquiera de otra forma de desarrollo urbano o rural.
- 50. Vía Pública:** Camino o vía, de uso público abierto al tráfico en general que puede ser utilizado para marchar por él. Ésta está clasificada en vías urbanas (las cuales comunican de un punto a otro dentro de un poblado) e interurbanas (las comúnmente conocidas como carreteras).

Partes de la Vía Pública:

- 1. Calzada:** Parte de la vía pública dedicada a la circulación de vehículos. Se compone de un cierto número de carriles.
 - 2. Arcén:** Franja longitudinal afirmada contigua a la calzada, no destinada al uso de vehículos automóviles, más que en circunstancias excepcionales.
 - 3. Carril:** Banda longitudinal en que puede estar subdividida la calzada, delimitada o no por marcas viales longitudinales, siempre que tenga una anchura suficiente para permitir la circulación de una fila de automóviles que no sean motocicletas.
 - 4. Acera:** Zona longitudinal de la carretera destinada al tránsito de peatones.
 - 5. Intersección (cruce):** Nudo de la red viaria en el que todos los cruces de trayectorias posibles de los vehículos que lo utilizan se realizan a nivel.
- 51. Zonificación:** Es la determinación de uso y requerimiento urbanístico, ambiental o histórico en los diferentes sectores del Municipio de San Miguel Petapa.

CAPÍTULO II
LICENCIA DE CONSTRUCCION DE OBRA

ARTICULO 3. Para realizar y ejecutar toda actividad de construcción, urbanización, lotificación, movimiento de tierras, construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición, excavación, perforación, cambio de techo, nivelación, dotación y diseño de estacionamiento, cisternas, perforación de pozos, vallas publicitarias, tanques elevados, montajes de estructuras metálicas para señales de transmisión, montajes de estructuras metálicas para anuncios publicitarios, tendidos de tuberías, líneas de conducción de señales subterráneas, señales áreas, energía, gases, fluidos, desmontajes de estructuras metálicas, cambio de uso de edificación y cualquier modificación que se realice a los bienes inmuebles o vías públicas, deberá obtenerse previamente la Licencia de Construcción extendida por la Municipalidad y operarse de conformidad con las normas establecidas en el presente Reglamento, en caso de no cumplirse con estos requisitos, la Municipalidad por conducto del Juzgado de Asuntos Municipales suspenderá todo tipo de trabajos que se estén ejecutando hasta que se extienda la referida licencia de construcción.

Artículo 4. Perforaciones. En lo que respecta a las perforaciones subterráneas, si estas se realizan terreno de propiedad privada, el propietario podrá abrir pozos dentro de sus fincas para cualquier uso, sin que tales trabajos puedan mermar o distraer aguas públicas o privadas de su corriente superficial natural que se destinan a un servicio público o a un aprovechamiento particular preexistente, con título legítimo, en cuyo caso, la autoridad, a solicitud de los interesados, podrá ordenar la suspensión de la obra; si estas, en cambio, se realizasen en terreno de propiedad pública, serán reguladas según el Decreto Legislativo 1932 de fecha 13 de Mayo de 1933. Al finalizar la perforación, deberá trasladar a la municipalidad el informe que contenga la estratigrafía y producción del pozo.

ARTÍCULO 5. Dispensa. No tendrán que solicitar la obtención de una licencia, las siguientes obras de carácter ligero, entre las que se mencionan: retoques, repellos en general, arreglo de cielos, pintura en general, puertas, ventanas, clóset, molduras y los elementos de carácter decorativo, tratamientos superficiales, impermeabilizaciones y toda actividad que no implique una modificación al aspecto exterior o fachada, ni a la distribución, uso y elementos estructurales de la edificación.

ARTÍCULO 6. Para los efectos del presente Reglamento las construcciones se clasifican de la siguiente manera:

Por su Uso o Destino:

1. Tipo 1. Construcciones para Vivienda Unifamiliar, de cero (1) a sesenta (40) Metros cuadrados.
2. Tipo 2. Construcción para Vivienda Unifamiliar, mayores de sesenta (41) metros cuadrados.
3. Tipo 3. Construcciones Multifamiliares, Condominios y Urbanizaciones.
4. Tipo 4. Construcciones Comerciales.
5. Tipo 5. Construcciones Industriales de todo tipo.
6. Tipo 6. Construcciones de Uso Mixto.
7. Tipo 7. Construcciones Agropecuarias.
8. Tipo 8. Construcciones de Seguridad.
9. Tipo 9. Construcciones Complementarias.

10.

Por su Localización:

1. Residenciales.
2. Franjas Industriales.
3. Franjas Comerciales y de servicios.
4. Urbanas.
5. Rusticas.
6. Centros educativos
7. otros

Por su Duración:

1. Permanentes.
2. Provisionales.

ARTÍCULO 7. Derecho de terceros. Las licencias extendidas por la Dirección Municipal de Planificación a través del Departamento de Construcción Urbana o el Departamento que designe para el efecto, dejan a salvo los derechos de terceros y no impiden a dicha Dirección la exigencia del cumplimiento de los requisitos que se establecen en este Reglamento.

ARTÍCULO 8. La licencia de construcción se extiende por el plazo que se estime conveniente para la construcción, no pudiendo en ningún caso excederse de dieciocho meses (18) meses. Si la obra no fuese concluida, se podrá solicitar prórroga, no pudiendo exceder de seis (6) meses, previo pago del cincuenta por ciento (50%) del valor de la licencia prorrogada. Si la obra no es concluida después de la primera prórroga, se podrá solicitar una última prórroga hasta por tres (3) meses más, previo pago del veinticinco por ciento (25%) del valor de la licencia prorrogada.

El departamento estará en la obligación de realizar la inspección de licencias vencidas, para determinar el cumplimiento de este reglamento.

ARTÍCULO 9. Previo a la autorización de la Licencia de Construcción verificar el límite exterior de la propiedad hacia las áreas municipales, quien verifica que la alineación municipal se ajusta de acuerdo a las Leyes y Reglamentos de Derecho de Vía y Código Municipal.

ARTICULO 10. En toda solicitud de Licencia de Construcción, el solicitante debe consignar el uso y destino de la obra, debiendo velar por su estricto cumplimiento; caso contrario será sancionado de conformidad con el Código Municipal y el presente reglamento. La municipalidad tiene la facultad para denegar la Licencia de Construcción cuando considere que la obra perjudica el sector donde sea solicitada o que no corresponda con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio.

ARTICULO 11. La municipalidad a través de los inspectores municipales, realizará inspecciones periódicas en las obras autorizadas para establecer que se construya de acuerdo con los planos y especificaciones, así como de la utilización de materiales calificados como de buena calidad, pudiendo rechazar cualquier material o mezcla de mala calidad o algún trabajo que se califique como defectuoso o peligroso.

ARTICULO 12. Para la autorización de los proyectos de construcciones mayores de 60 metros cuadrados, el Departamento de Construcción, pedirá de manera obligatoria, que se

entreguen los siguientes planos debidamente firmados por el Propietario y el Planificador de forma impresa y digital en archivo (.dwg AutoCAD año 2000):

Plano de arquitectura. El cual debe contener la o las plantas de Distribución Amuebladas nombrando cada uno de los ambientes. La escala mínima a usar será 1:1,000 en formato A-1 como mínimo.

- a) **Plano de cortes y fachadas.** El cual contiene la o las fachadas según sea el caso, como mínimo se acepta la fachada principal, se exigirán dos secciones, una transversal y otra longitudinal, indicando las áreas de corte más relevantes, como: área de garaje, módulos de gradas, baños, áreas libres con sus cambios de nivel, corte de losas, ubicando las ventilaciones cenitales, ductos de luz o cualquier otra área importe a mostrar. Los cortes deben ser acotados en sentido vertical para la mejor comprensión de las alturas interiores, las cuales deben regirse a una altura mínima que se establece en dos puntos sesenta (2.60) metros, como mínimo, altura de piso a la parte baja del cielo.
- b) **Plano de cotas o medidas.** Debe contener planta (de cada nivel) todas las medidas importantes de cada ambiente y del área en general definiendo cotas parciales y totales e indicando los niveles a partir del nivel +/- 0.00
- c) **Plano de Instalación hidráulica o plomería.** Debe contener toda la información en cuanto a la instalación de los circuitos de agua fría y de agua caliente o instalaciones especiales con tubería de otro tipo. Debe indicar la acometida municipal y el servicio al que pertenece, indicar en una planilla dentro del mismo plano la simbología del contenido del plano, para la fácil interpretación del diseño hidráulico. En caso de construcción de cisterna, debe adjuntar el detalle de la misma, indicando en planta la ubicación dentro del proyecto y las especificaciones, tomando en cuenta el tipo de bomba hidroneumática a instalar y la ubicación de la caseta de la misma.
- d) **Plano de instalaciones hidráulicas de drenaje sanitario y drenaje pluvial.** Este plano debe contener toda la información de la distribución de tubería adecuada a las descargas a que va a estar sometida dicha instalación, describiendo con claridad los diámetros y los accesorios a utilizar con el objeto de determinar su funcionamiento adecuado, en una plantilla adjunta se debe describir los diferentes elementos que componen la instalación en su totalidad indicado el diámetro de cada accesorio y tubería a utilizar y definir el acople hacia el colector municipal del sector. En caso de agregar las dos instalaciones en el mismo plano debe diferenciar uno del otro y hacer planilla por cada instalación.
- e) **Plano de instalación eléctrica.** Debe contener toda la información de la unidad iluminación y unidad fuerza y en cada una debe describir la distribución de los ductos y colocación de cajas octogonales, rectangulares y de cualquier otro tipo, dentro de la unidad de eliminación debe indicar todos los elementos de iluminación ubicando la alimentación eléctrica desde la caja de distribución y la distribución de cada circuito enumerando cada uno por medio de número o letra y especificando el voltaje. Debe indicar las tuberías que se dejarán dentro de los muros, losas o terrazas, en entresijos, debajo del suelo o subterránea o exterior (éstas aplican en artesonados metálicos o en madera). También debe contener la planilla de cada uno de los elementos que compone cada circuito el número asignado, el calibre de alambre a utilizar, tipo de caja de distribución a instalar, ubicación del contador, la caja RH, tierra física y número de unidades por circuito que no debe exceder de diez unidades. En este plano debe describir cualquier otro ducto especial (ducto de cable TV, teléfono, sonido, circuito cerrado de vigilancia, intercomunicadores o de cómputo).

- f) **Plano de cimientos y columnas.** Debe contener toda la información de la ubicación dentro del proyecto de la cimentación, zapatas, cimiento corrido, solera de humedad o hidrófuga, los diferentes tipos de columnas y las formas de las mismas, adjuntando una planilla específica de los refuerzos a usar. Se debe hacer los detalles correspondientes de cada columna a escala uno veinte (1:20) acotados y notas en caso de cimientos especiales. Debe hacer el detalle de muro, en corte indicando la altura total y las soleras que se construirán y los refuerzos de cada una de ellas, indicando espaciamientos de estribos y/o eslabones y los diámetros de hierro a usar.
- g) **Plano de armado de losas o techos.** En este plano se detalla la estructuración de cada techo dentro del proyecto, este se puede presentar de varias formas: inclinados o con pendientes mayores a veinticinco grados (25°) en un solo sentido o en sentidos contrarios o combinados, a nivel e inclinados. Se debe presentar en el caso de losas el detalle de la armadura (si es tradicional) o la estructuración si es prefabricada, indicando las tensiones, bastones, refuerzos de temperatura, rigidizantes, vigas de apoyo y cualquier otro elemento necesario. Indicar en detalle el peralte de la losa y el detalle de módulo de gradas en caso de ser de dos plantas o más. Si la Dirección Municipal de Planificación estima que los cálculos estructurales no están de acuerdo a lo especificado en los planos. El trámite de licencia de construcción quedara en suspenso en tanto se cumpla, con el requisito, de presentar la memoria de cálculo estructural.
- h) **Plano de detalles.** En este plano se contemplan los detalles generales o inclusive la planta de acabados que se pedirá solo en casos especiales.

En casos donde el constructor incluya estructuras que no se especifican dentro de los planos autorizados, deberá presentar nuevos planos con las modificaciones estructurales firmadas por Ingeniero colegiado (de preferencia Ingeniero Estructural) y por el propietario de la obra.

CAPÍTULO III COMPETENCIAS MUNICIPALES

ARTÍCULO 13. Ente ejecutivo. La Dirección Municipal de Planificación a través del Departamento de Construcción Urbana será el encargado de velar por el cumplimiento del presente reglamento, de extender las licencias respectivas, otorgar el permiso de uso y/o cambio de uso de una edificación.

El Departamento de Construcción Urbana tendrá las siguientes facultades:

- a. Velar que toda edificación se sujete a los requisitos técnicos que garanticen condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, salubridad y comodidad para los usuarios.
- b. 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.
- c. Velar porque el uso que se le dé a las edificaciones, coincida con la Autorización de Obra que le otorgó la Municipalidad.
- d. Dictaminar sobre la localización de todas las edificaciones para uso comercial, industrial, agropecuario, recreativo, turístico y de servicio.
- e. Velar porque la instalación de anuncios en fachadas de edificaciones, 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.

- f. Velar por la supervisión periódica y constante de las obras en proceso de ejecución y por la evaluación al ser concluidas.
- g. Establecer las medidas técnicas respectivas que se refieren a las edificaciones inseguras o peligrosas.
- h. 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.
- i. 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.
- j. Emitir Autorizaciones de Obra.
- k. Las demás que le asigne este Reglamento y cualquier otra disposición legal que se aplique al mismo.

ARTÍCULO 14. Responsable. La Dirección Municipal de Planificación estará bajo la dirección y/o coordinación de un Arquitecto colegiado activo o de un Ingeniero Civil colegiado activo, o de persona con carrera profesional afín, idónea y conocimientos técnicos para el cargo, con la asistencia de técnicos, consultores y asesores que sean necesarios para que supervisen y controlen el cumplimiento de las obligaciones que estipula en el presente reglamento.

ARTICULO 15. Informes. Si la construcción no se encuentra de acuerdo a lo autorizado o incumplen con los planos, con las disposiciones contenidas en este reglamento y las condiciones en que se hubiere concedido la licencia, se procederá de inmediato a elaborar el informe circunstanciado y lo remitirá al Juzgado de Asuntos Municipales, para que proceda a ejecutar las gestiones que correspondan.

El Concejo Municipal publicará anualmente el informe de asentamientos, colonias o aldeas declarados como de interés social. Se excluyen de la declaración de área de interés social, los proyectos de urbanización aprobados por el Concejo Municipal y que cuenten con sus respectivos servicios. Atendiendo a las características de las viviendas y a las condiciones de las urbanizaciones el Concejo Municipal podrá incluir o excluir a algunas urbanizaciones de esta declaratoria.

CAPÍTULO IV DE LOS RESPONSABLES DE LA PLANIFICACIÓN Y DE LA EJECUCIÓN DE UNA OBRA

ARTÍCULO 16. Planificador. Toda persona que actúe como planificador o ejecutor deberá guardar el cumplimiento del presente Reglamento y demás ordenanzas municipales y/o nacionales vigentes.

En caso contrario, la Municipalidad, en representación legítima de la población queda en derecho de imponer las sanciones correspondientes, así como presentar la respectiva queja a los colegios profesionales que correspondan.

ARTÍCULO 17. El planificador será el responsable del desarrollo del proyecto a nivel de planos, siendo éste el firmante de los mismos, siguiendo las limitaciones impuestas por el presente Reglamento. La aprobación del proyecto o la recepción de la obra por la Municipalidad, no eximirá de dicha responsabilidad.

ARTÍCULO 18. El planificador será directamente responsable de los errores o defectos que le conciernen. Siendo también responsable de corregir los errores o defectos que el Departamento de Construcción Privada, considere necesario corregir dentro del juego de planos, que presente para la aprobación de los mismos.

ARTÍCULO 19. Si existieran cambios en los planos, el Planificador será el responsable de hacerlo notar a la Municipalidad, la cual deberá de extender una aprobación escrita para que dichos cambios sean realizados

ARTÍCULO 20. Ejecutor. El ejecutor se considera como el directamente responsable del cumplimiento de lo estipulado en este Reglamento. Es responsable de que la obra se ejecute de acuerdo a los planos autorizados, observando el fiel cumplimiento de las especificaciones técnicas y del Reglamento, así como las ordenanzas municipales y/o nacionales, en lo que respecta a su actividad de ejecutor.

ARTÍCULO 21. El ejecutor es el responsable, salvo pacto en contrario, de reparar los daños que se originen por la construcción, en aceras, alumbrado público, pavimento, calles u otras construcciones de uso público sin perjuicio de indemnizar por los daños que se causan, así también de los daños que con motivo de la construcción se causen a terceros. Cuando la persona individual o jurídica que actúe como el ejecutor deje de fungir como tal en una obra, deberá informarlo inmediatamente por escrito a la Municipalidad, de lo contrario seguirá considerándosele como el responsable de la ejecución de la obra

ARTÍCULO 22. Inspector municipal: Por parte de la municipalidad se asignará al personal necesario para que realicen las inspecciones; dependiendo de la etapa en la que se encuentre la obra. Como parte de las competencias mínimas que se le asignen por parte de las autoridades del Departamento de Construcción Urbana, para construcciones civiles deberá observar en todo momento las especificaciones técnicas y:

- Verificar la alineación que se estableció en el Departamento de Construcción Urbana.
- Que los trabajos preliminares, en el caso del trazo, estén de acuerdo a los ejes de los planos, así mismo las zanjas que tengan las profundidades estén de acuerdo a lo planificado.
- Dentro de la fase de armado de cimientos, verificar que los refuerzos sean los adecuados y los indicados al proyecto autorizado. De igual forma determinar que los levantados de las paredes estén conformadas a Nivel y a Plomo de acuerdo a los planos, que el paraleado esté con todos los elementos necesarios y que los entarimados y las formaletas de vigas de soporte principal estén armados de la forma adecuada y que al término de la armadura total de las terrazas o losas estén las instalaciones ya colocadas, por ejemplo: tubería de bajadas de agua pluvial, y bajadas de agua sanitaria, tubería de plomería de agua potable, considerar la instalación de ductería eléctrica dentro de la terraza y la acometida para dicha instalación o instalaciones en general. Inspeccionar que todos los acabados sean de buena calidad y de acuerdo a las especificaciones de los planos.
- Las instalaciones especiales como cisternas, pozos de absorción, fosas sépticas, pozos de captación de agua, debe verificar que se encuentran en el lugar correcto dentro del proyecto.

ARTICULO 23. La persona que por cualquier motivo renunciare a fungir como ejecutor de una obra, deberá hacerlo saber por escrito al propietario y a la Dirección de Planificación de la Municipalidad con por lo menos 15 días de anticipación a la fecha en que sea efectivo su retiro, de lo contrario se le seguirá considerando responsable de la ejecución de la obra.

ARTICULO 24. Propietario. El propietario, es el único responsable en la contratación de los servicios profesionales y técnicos del Planificador y/o Ejecutor de la Obra, así como el beneficiario autorizado de la licencia de construcción y sus compromisos. En el caso de la renuncia del ejecutor, dentro de los 15 días siguientes deberá dar aviso por escrito a la Dirección Municipal de Planificación del nuevo ejecutor de la obra, de lo contrario se suspenderá la licencia y se ordenará paralizar la obra, hasta que se nombre al nuevo ejecutor.

ARTICULO 25. El Departamento solicitará como requisito al propietario y/o Ejecutor, colocar un rótulo en lugar visible de la construcción, el cual deberá exhibir como mínimo el número de licencia otorgada a la misma y colocar en lugar visible la calcomanía o manta vinílica que proporcionará la municipalidad.

TÍTULO II LICENCIAS MUNICIPALES Y AUTORIZACIÓN CAPÍTULO I DE LAS FORMALIDADES PARA OBTENER LICENCIA

ARTÍCULO 26. El Departamento de Construcción Urbana, aceptará las solicitudes de Licencia Municipal de Construcción que cumplan con los siguientes requisitos:

Requisito para todo tipo de construcciones:

- Formulario proporcionado por la Municipalidad debidamente firmado por el propietario del inmueble o representante legal, cuando se trate de persona jurídicas.
- Boleto de ornato del propietario del inmueble extendido por la Municipalidad de San Miguel Petapa.
- Boleto de ornato del ejecutor del proyecto extendido por la Municipalidad de San Miguel Petapa.
- Adjuntar toda la papelería que acredite la representación legal que ejercite una persona sobre otra, junto con copia de Documento Personal de Identificación (DPI) del representante legal y de la persona que representa, documento que acredite su personalidad jurídica.
- Solvencia extendida por parte del Juzgado de Asuntos Municipales de San Miguel Petapa.
- Certificación emitida por la institución competente en la que conste que la construcción no está comprendida dentro de las zonas de riesgo identificadas por dicha entidad.
- Declaración escrita del propietario que exime de toda responsabilidad a la Municipalidad, por cualquier caso fortuito que sobrevenga en el futuro y que cause daños a la vivienda o proyecto de construcción de que se trate, a consecuencia de fallas geológicas, aludes, deslaves, hundimientos, inundaciones, etc.
- Presentar tres (3) juegos de planos firmados por Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado activo que incluyan:
 - a. Plano de ubicación de inmueble. (esc 1:1000)

- b. Plano de localización de inmueble. (esc 1:500)
 - c. Planos arquitectónicos de la construcción: planta de conjunto, curvas de nivel, plataformas (en dado caso se modificase el terreno para la construcción), plantas arquitectónicas, elevaciones y secciones, planta acotada, plano de techo, plano de acabados.
 - d. Planos estructurales de la construcción: cimientos y columnas, armado de losas.
 - e. Planos de instalaciones hidráulicas, drenajes,
 - f. Instalaciones eléctricas e iluminación.
 - g. Detalles constructivos de instalaciones hidráulicas (Cisterna y planta de tratamiento).
- Los Planos presentados deben entregarse de forma digital grabado en un disco en formato (.dwg AutoCAD año 2000) según lo establecido en el artículo 12.
 - Fotocopia del recibo de pago del último trimestre del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI).
 - Fotocopia del recibo de pago de Licencia de Construcción. (integrarla al expediente al ser autorizada la construcción)
 - Indicar los números de la finca, folio y libro del inmueble, con los cuales está inscrito en Registro General de la Propiedad del inmueble donde se pretenda ejecutar los trabajos o legalizarlos deberá adjuntar consulta electrónica del Registro General de la Propiedad, lo cual deberá de contar con no más de 1 mes de haber sido emitida. Salvo casos especiales, si se carece de registros, se debe presentar el título con que se acredita la posesión o declaración jurada en la que se manifiesta la adquisición de la posesión de buena fe, continua, pública, pacífica y a título de dueño, además de acreditar su inscripción en catastro municipal.

Requisitos para autorización de condominios

En el caso de condominios, además de lo anterior, se deberá considerar la presentación de:

- Escritura constitutiva de condominio debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad.
- Reglamento interno que regule las relaciones de condomines, debidamente aprobado por el Concejo Municipal de San Miguel Petapa.
- Reglamento interno de los condomines en relación al uso y mantenimiento de los servicios públicos. En relación a las áreas comunes, serán propiedad de todos los condomines, siendo estas: áreas verdes el diez por ciento (10%) del área total, área deportiva el cinco por ciento (5%) del área de lotes, área de reforestación el diez por ciento (10%) del área total y el área social el tres por ciento (3%) del área total.
- Según la planificación el condominio deberá de establecer pozos de absorción de aguas pluviales en un máximo de 3 a 5 casas para evitar el vertido de aguas susceptibles de estancarse en la naturaleza y no contaminar directamente la capa freática.

Requisitos complementarios para urbanizaciones:

Toda personal individual o colectiva que directa o indirectamente se dedique con ánimo de lucro a efectuar operaciones de dividir una o varias fincas, con el fin de formar otras áreas menores que excedan de cinco fracciones de terreno, deberá solicitar autorización a la municipalidad y para el efecto deberán presentar:

- 3 juegos de planos de urbanización que especifique:
 - a. Acceso a vía pública.
 - b. Polígono de terreno.
 - c. Niveles, conformación de plataformas.
 - d. Geometría de lotes
 - e. Infraestructura de servicios: Redes de drenajes de aguas negras, pluviales, agua con almacenamiento y fuente de alimentación, energía eléctrica, instalación para cable, T.V., teléfonos, intercomunicadores, garita de control de ingreso y egreso, áreas comunales, vehiculares y peatonales.
 - f) Localización del proyecto en relación a la cabecera municipal, con marcación de las vías de acceso. Topográfico con sus ángulos y distancia. De distribución y numeración de lotes. De curvas a nivel. Generales de lotes, calles, áreas verdes, escolares, deportivas, forestal y de servicios (parques, terminal de transporte, centro de salud). De distribución de agua potable. - De localización y descripción del pozo, bomba, y tanque para agua potable. - De drenajes sanitarios y exclusivos. - De drenaje pluvial indicando su desfogue. - De energía eléctrica autorizado por la Empresa Eléctrica de Guatemala. -De planta y perfil longitudinal de cada calle y garabito. - De secciones transversales de calles, mostrando los servicios e indicando el espesor del pavimento de calles. - Plano para nomenclatura e identificación; previa coordinación y aprobación de la Municipalidad. -Planos individuales de: Área verde diez por ciento (10%) del área total. Área de reforestación diez por ciento (10%) del área total. Área escolar seis por ciento (6%) del área de lotes, Área deportiva cinco por ciento (5%) del área de lotes
 - g) Cronograma de trabajo, representado en diagrama de barras horizontales,
 - h) Estudio de suelos.
 - i) Diseño de estructura de pavimentos.
 - j) Memoria técnica o de diseño de proyecto.
 - k) Memoria de cálculo.
 - l) Manual de operación y mantenimiento.
 - m) Memoria descriptiva y prueba de infiltración.
 - n) Pozos mecánicos se deberá agregar estudio hidrológico firmado por profesional de área hidrogeológica.
- Según la planificación deberá de establecer pozos de absorción de aguas pluviales en un máximo de 3 a 5 casas para evitar el vertido de aguas susceptibles de estancarse en la naturaleza y no contaminar directamente la capa freática.
- Reglamento Interno de la urbanización
 - a. Reglamento de copropiedad conforme a las disposiciones contenidas en el Libro II, Título II, Capítulo III, Párrafo I del Código Civil.
 - b. Reglamento de agua potable del condominio.
 - c. Estudio técnico del sistema de tratamiento de aguas residuales y manual de operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales.
 - d. Dictamen emitido por la Autoridad para el Manejo Sustentable de la cuenca y del lago de Amatitlán (AMSA).

- Localización geográfica del lugar de botadero de ripio con autorización de propietario.
- Instrumento ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente.
- Resolución final del Instrumento ambiental, extendida por el Ministerio de Ambiente.
- Estudio de Cambio de Uso de Suelo Autorizado por el Instituto Nacional de Bosques INAB.
- Resolución final del Estudio de Cambio de Uso de Suelo extendida por el Instituto Nacional de Bosques INAB.
- Resolución final favorable del área de salud, área norte de salud, referente a calidad del agua y tratamiento de aguas negras y pluviales.
- Compromiso público ante Notario de atender las resoluciones del Ministerio de Ambiente sobre el Instrumento Ambiental, del Instituto Nacional de Bosques INAB sobre el Estudio de Cambio de Uso de Suelo, y del Área Sur de Salud referente a la calidad del agua y tratamiento de aguas negras y pluviales.

Requisitos complementarios para construcciones de uso industrial:

- Estudio de Impacto Ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente.
- Resolución final del Estudio de Impacto Ambiental, extendida por el Ministerio de Ambiente.
- Estudio de Cambio de Uso de Suelo Autorizado por el Instituto Nacional de Bosques INAB.
- Resolución final del Estudio de Cambio de Uso de Suelo extendida por el Instituto Nacional de Bosques INAB.
- Resolución final favorable del área de salud, área norte de salud, referente a calidad del agua y tratamiento de aguas negras y pluviales.
- Compromiso público ante Notario de atender las resoluciones del Ministerio de Ambiente sobre el Estudio de Impacto Ambiental, del Instituto Nacional de Bosques INAB sobre el Estudio de Cambio de Uso de Suelo, y del Área Norte de Salud referente a la calidad del agua y tratamiento de aguas negras y pluviales.

Los requisitos anteriores serán igual de aplicables para la legalización de obras ejecutadas sin autorización Municipal. No podrá recibirse una solicitud de licencia de construcción de obra si el inmueble no se encuentra solvente de todas las tasas por servicios e impuestos en el Municipio (salvo que ya exista un convenio de pago o compromiso de pago).

ARTÍCULO 27. El ejecutor de una obra deberá registrar su firma y sello de acuerdo con el procedimiento establecido por el Departamento.

ARTÍCULO 28. En caso de urgencia de demolición o reparación en las que se presenten peligro para la integridad y seguridad de las personas, se podrá eximir temporalmente del cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente reglamento, con la firma del jefe del Departamento y la autorización de la Alcaldía Municipal.

ARTÍCULO 29. La falta de gestión en el trámite de una licencia durante dos meses a partir de la fecha de su presentación, será motivo para que se considere la caducidad, debiendo enviarse el expediente al archivo. Si se desea reiniciar las gestiones, se deberá presentar una nueva solicitud con los requisitos correspondientes a una primera gestión.

ARTÍCULO 30. El Departamento tendrá 30 días hábiles para resolver las peticiones del solicitante, según La Constitución de la República, por el derecho a la petición, Artículo 28 Constitucional.

ARTÍCULO 31. La inobservancia de los plazos y el retardo injustificado de los mismos será objeto de sanción (Determinada en la Ley de Servicio Municipal, artículos 57-59) para el empleado o funcionario responsable.

ARTICULO 32. Toda persona individual o jurídica que directa o indirectamente se dedique con ánimo de lucro a efectuar operaciones de dividir una o varias fincas, con el fin de formar otras áreas menores, que excedan de cinco fracciones de terreno, deben solicitar autorización a la municipalidad.

ARTICULO 33. Toda solicitud de autorización de proyecto de urbanización debe cumplir sin perjuicio de otros estipulados en el presente reglamento, con los siguientes requisitos:

- Presentar solicitud de licencia de urbanización ante el Departamento, dirigida al Señor Alcalde Municipal, indicando sus generales, lugar para recibir notificaciones y citaciones dentro del perímetro de la circunscripción municipal, número telefónico, debiendo expresar claramente el objetivo de la solicitud.
- Las personas individuales o jurídicas deben garantizar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleva el proyecto de obra civil, urbanización o construcción en general, hasta su terminación.
- Instrumento ambiental, debidamente aprobado por la
- Dirección de Gestión Ambiental del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.
- Anuencia de que los sistemas de abastecimiento de agua potable y de drenajes de aguas residuales y pluviales sean evaluados y aprobados por el Departamento. Estudio técnico y/o sistema de tratamiento de aguas residuales
- Memoria descriptiva del proyecto
- Tres juegos de planos de los que se especifican en el Artículo 26 de este Reglamento.

CAPÍTULO II DE LA VIGENCIA DE LA LICENCIA, INSPECCIONES Y PERMISO DE USO.

ARTÍCULO 34. Las licencias tendrán una vigencia mínima de tres meses a partir de la extensión del Certificado de Licencia de Construcción, pero de acuerdo al área, al tipo o a las dimensiones de las construcciones, las mismas podrán ser concedidas en plazos mayores conforme a la siguiente tabla:

**Tabla
Tiempos de vigencia de licencia de construcción**

USO	M2						
	1-36	37-200	201-300	301-400	401-500	501-1000	>1000
RESIDENCIAL	3 meses	5 meses	8 meses	8 meses	15 meses	15 meses	18 meses
COMERCIAL	5 meses	6 meses	8 meses	12 meses	15 meses	17 meses	18 meses
INDUSTRIAL	5 meses	6 meses	8 meses	12 meses	15 meses	17 meses	18 meses

ARTÍCULO 35. Si la obra aún no se ha finalizado y si el plazo para una licencia ya venció, debe solicitar la renovación por escrito dentro de los 15 días hábiles previstos a la fecha de

vencimiento, la cual previo a la cancelación de la tasa correspondiente conforme el Artículo 8 de este Reglamento, se renovará.

ARTÍCULO 36. Si no se solicita la renovación de conformidad con lo establecido en el artículo anterior, la Dirección Municipal de Planificación procederá a realizar una inspección final de la construcción. Si está conforme a la autorización correspondiente, se archivará el expediente.

ARTÍCULO 37. Si debido a fuerzas mayores o casos fortuitos documentados el proceso de la construcción se viera interrumpido, el plazo de la licencia se congelará, hasta que se puedan sanar los daños y continuar las operaciones con normalidad.

ARTÍCULO 38. Se define como fuerza mayor al evento que no puede ser previsto ni evitado y caso fortuito a un evento que, aunque se puede prever no se puede evitar.

ARTÍCULO 39. Por ningún motivo podrá negarse el acceso a una obra a los inspectores o supervisores Municipales, dentro de los horarios de trabajo de la construcción. El proceso de la supervisión será de la siguiente manera:

- a) Identificación del supervisor con credenciales respectivas.
- b) Comprobación de la licencia de construcción, la cual deberá de estar en un lugar visible, con las medidas adecuadas.
- c) Desarrollo de la supervisión.
- d) Escritura del acta de dicha revisión, la cual tendrá que ser firmada por el supervisor y el ejecutor de la obra.
- e) Si existe alguna falta al reglamento, el supervisor podrá determinar si extiende una multa, suspende la obra o determina la demolición de la misma, basándose en lo establecido en el Reglamento de Construcción.

ARTÍCULO 40. Cuando se finalice la construcción, el ejecutor debe; bajo su responsabilidad prestar el aviso indicando que la obra fue ejecutada de acuerdo a los planos autorizados en la respectiva licencia. Luego, podrá emitirse el permiso correspondiente para realizar una supervisión final previa por parte del Departamento, el cual, finalizada ésta, concederá el permiso de uso al propietario de la construcción.

TÍTULO III DISPOSICIONES URBANÍSTICAS CAPÍTULO I DEL USO DE LA VÍA PÚBLICA

ARTICULO 41. Está prohibido el uso, construcción o instalación de elementos en aceras peatonales para realizar cualquier tipo de actividades de carácter fijo o temporal que perjudique la libertad de circulación peatonal.

ARTICULO 42. Se prohíbe la construcción o instalación de marquesinas o balcones que se encuentren en la vía pública. Se permitirán proyecciones del techo o cubierta final de la edificación en un rango de 0.30 a 0.45 metros y a una altura no menor de 2.50 metros según el área urbana, en cuanto al área rural será según el estudio del caso en particular.

ARTICULO 43. No se autoriza el uso de estacionamientos parciales o totales sobre el área de acera. Es necesario que se coloquen vallas, andamios e instalaciones de seguridad para proteger y prevenir a terceros, peatones o trabajadores de posibles accidentes que surjan de la ejecución de construcciones, excavaciones o demoliciones de una edificación. Se deberá, asimismo, colocarse señales de advertencia de peligro que permitan su visibilidad durante el día y la noche.

ARTICULO 44. Cuando se refiera a construcciones de edificios de más de seis metros de altura, se deberá especificar la forma de protección de obras y debe presentarse los planos respectivos para que éstos sean aprobados. Los cálculos de la estructura y el método constructivo deberán estar respaldado por Ingeniero Civil, con experiencia acreditada en Ingeniería Estructural, como mínimo.

ARTICULO 45. No se permite depositar material de construcción, aparcamiento de vehículos de mezcla de volteo, perforación, transporte de carga u otra clase que se requiera para construcciones, en la vía pública. Si es necesario dicho extremo por no contar con el espacio necesario dentro de la construcción, deberá solicitarse con tres días de anticipación, por escrito dirigido al alcalde Municipal, la aprobación para el uso de la vía pública.

El constructor y el propietario quedarán sujetos a las siguientes disposiciones: a) Los materiales serán descargados o cargados en el frente de la construcción y tendrán que ser removidos en el término de veinticuatro horas de haber sido descargados. b) No se permitirá ocupar más de un cuarto del ancho de la pista de rodadura vehicular, c) Deberá dejar libre la banqueta en un 50% para el paso peatonal, d) Se deberá tener sumo cuidado y colocar protectores en el caso de tener reposaderas, tragantes o cualquier instalación de drenajes a colector municipal, para no saturarlos de materiales de construcción. e) Todos los materiales de desperdicio que procedan de la construcción, como, por ejemplo: ripio, tierra o basura, debe removerse a diario, para evitar acumulación dentro de la obra o fuera de ella.

El constructor o el propietario están obligados a reparar los daños causados a los bordillos, aceras, tapaderas de cajas de contadores de agua o cualquier otro elemento que pudiere sufrir daño por entrada de materiales o cualquier motivo relacionado a la obra.

CAPÍTULO II VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

ARTICULO 46. Se establece un ancho mínimo de aceras en calles y avenidas de un metro con veinte centímetros lineales. La Municipalidad puede definir los anchos de acera en cada zona, sin disminuir el mínimo. Las aceras serán definidas por la altura del bordillo correspondiente, cuyo valor estará entre 0.15 m. y 0.25 m. a partir del nivel del carril, con una pendiente ascendente del uno por ciento.

ARTICULO 47. El gabarito mínimo para calles y avenidas nuevas será de seis metros con cincuenta centímetros (6.50) lineales, incluidas aceras (ancho mínimo 1.20 metros). Para casos especiales deberá analizarse por la Municipalidad.

ARTICULO 48. La Municipalidad está obligada a construir por su cuenta la banqueta que circunde el frente y lados de cualquier propiedad, toda vez no sea un desarrollo urbanístico o lotificación privada, conforme lo dispuesto en el presente Reglamento, en cuanto a alineación y ancho mínimo de banqueta será de 1.20 metros.

ARTICULO 49. Para determinar la línea de rasante en avenidas y calles, deberá definirse desde el eje central de la vía hacia los lados, disminuyendo con una pendiente del tres por ciento hasta la línea del bordillo de la acera o la pendiente de diseño y tipo de rodadura que permita un dren favorable de las aguas pluviales.

ARTICULO 50. Se considerará invasión a la vía pública, las construcciones que se realicen fuera de la alineación definida por la Municipalidad, por lo que se deberá demoler la parte que se construya fuera de tal alineación en el plazo que se fije para tal efecto.

Los parasoles no se consideran bajo ninguna circunstancia como parte integral de la edificación, por lo que se permitirán toda vez cumplan las siguientes especificaciones técnicas:

- a. Longitud: podrá ser del 100% de la longitud de la fachada.
- b. Fondo: podrá ser de 1 metro.
- c. Altura de la estructura metálica del parasol: 0.80 metros, como máximo.
- d. Altura sobre el nivel del andén: 2.40 metros mínimo.

ARTICULO 51. Deberán contar con la autorización correspondiente de la Municipalidad, todo aquel trabajo que consista en la reparación o modificación de la vía pública, los cortes de banquetas para la ejecución de obras, romper el pavimento y otros similares, los cuales deberán sujetarse a las condiciones impuestas.

ARTICULO 52. No se permite conservar o mantener árboles en ruina o que puedan representar un daño o peligro a las propiedades vecinas. Para la tala de dichos árboles deberá contarse con autorización de la Municipalidad.

ARTICULO 53. 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, 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.

ARTICULO 54. La Municipalidad velará por el buen mantenimiento, cuidado y limpieza de calles, parques, áreas verdes, monumentos, fuentes y toda área de tipo público, con la instalación de basureros públicos y canales de desfogue pluvial por lo que el vecindario deberá prestar su colaboración para que dichas actividades se realicen adecuadamente. 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.

CAPITULO III DE LOS PARQUEOS

ARTICULO 55. Toda edificación que se construya, amplíe o modifique y que por el uso al que se destine así lo amerite, debe contar con un área destinada exclusivamente a estacionamiento vehicular de los usuarios, habitantes, ocupantes o visitantes del inmueble de acuerdo a lo indicado en el cuadro siguiente:

Tabla No.1
Número de plazas de parqueo por uso de construcción

USO	MTS2	Mínimo de Vehículos
Residencial	0-200	2
	200-400	4
	>400	1 por cada 100 mts2
Hospedaje, Hoteles		1 por cada 2 habitaciones
Comercial		1 por cada 50 mts2
Restaurantes		1 por cada 10 mts2 de mesas
Educativo		0.5 por aula
Oficinas		1 por cada 30 mts2
Institucional		1 por cada 20mts2
Canchas deportivas		1 parqueo por cada dos (2) jugadores que usen simultáneamente la cancha
Taller de mecánica y/o servicios		1 parqueo por cada cuatro (4) espacios de vehículos para servicio
Centros religiosos y culturales		1 parqueo por cada 5 mts2
Industrial		1 por cada 250mts2

Para usos no definidos queda a criterio de la Oficina de Planificación determinar el número mínimo de plazas de parqueo para el predio a estudiar.

ARTÍCULO 56. El área destinada al estacionamiento de vehículos deberá ubicarse en el mismo predio de la edificación. Cuando no se cumpla esta condición deberá ser solucionada por medio de una pasarela o puente con la finalidad de otorgar seguridad al usuario.

ARTICULO 57. Se aceptará que se realicen ubicaciones de un vehículo tras otro, siempre que se necesite movilizar únicamente un vehículo para evacuar una unidad.

ARTICULO 58. La distancia mínima para entrada o salida de vehículos de un estacionamiento, será de 8.00 metros, medidos del bordillo de la esquina más próxima.

ARTICULO 59. La rampa de acceso a salida debe dejar libre la acera. El paso de ingreso vehicular debe contar con una altura mínima de 2.30 metros.

ARTICULO 60. Según el tipo de control de ingreso, deberá dejarse una longitud libre entre el límite de propiedad y el elemento indicado, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- a) Acceso controlado mecánicamente: diez metros como mínimo antes de la pluma o elemento.
- b) Acceso controlado por personal de servicio: doce metros como mínimo antes de la garita.
- c) Ventanillas de autoservicio: treinta metros como mínimo antes de la ventanilla o altoparlante, lo que estuviera antes.

ARTICULO 61. Todos los portones, puertas, persianas metálicas o similares en las entradas y salidas deberán quedar en su totalidad en el interior del espacio privado, ya sea que se encuentren cerrados o abiertos y no podrán abatirse utilizando para el efecto el espacio público, aunque fuera de manera parcial

CAPÍTULO IV DE LAS URBANIZACIONES

ARTÍCULO 62. Las Urbanizaciones, clasifican en:

- a) RESIDENCIALES: Aquellas cuyos lotes se destinan a viviendas.
- b) NO RESIDENCIALES: Aquellas cuyos lotes se destinan a usos distintos al de vivienda.

ARTÍCULO 63. Todo proyecto de urbanización no residencial deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio. Deberá contar como mínimo con las siguientes especificaciones y servicios:

- a) Áreas Verdes 10% del área total de las fincas a urbanizar.
- b) Redes de energía eléctrica, agua potable, teléfonos, sistema de drenaje y descarga de aguas residuales.
- c) Alumbrado público en vialidades y banquetas.
- d) Carriles de aceleración y desaceleración y/o camino de acceso y salida a la urbanización.
- e) Nomenclatura en calles de acuerdo a la asignación del departamento municipal respectivo.
- f) Calles pavimentadas de concreto asfáltico o concreto hidráulico.
- g) Área de estacionamiento dentro de las fincas a urbanizar de acuerdo a lo requerido en este Reglamento,
- h) Áreas de carga y descarga dentro de las fincas a urbanizar.
- i) Reglamento interno.
- j) Áreas de protección para evitar cualquier impacto negativo, a las áreas colindantes y otras que sean requeridas por la Municipalidad.
- k) Cumplir con las especificaciones relacionadas a alineaciones municipales, derechos vías y otras que sean aplicables.
- l) Taques de retención, planta de tratamiento de aguas negras y pozos de absorción de agua pluviales.
- m) Red para el manejo de la basura.
- n) Estudio de Riesgo emitido por la CONRED
- o) Y otras requeridas por leyes y reglamentos que le apliquen.

ARTÍCULO 64. Todo proyecto de urbanización residencial deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio. No se permitirá urbanizar un predio

para uso residencial, cuando el mismo se localice a una distancia menor a cien metros de cualquier lugar que se constituya en un riesgo para la salud de los adquirentes, hasta tanto no se realice las obras adecuadas para su mitigación.

ARTÍCULO 65. El área superficial mínima para la desmembración de lotes de terreno será de sesenta y cuatro metros cuadrados, con un frente mínimo de cuatro metros.

ARTÍCULO 66. Para urbanizaciones que no tengan frente hacia la vía pública reconocida por la Municipalidad, deberán establecerse las nuevas vías públicas dentro del predio a urbanizarse, siempre y cuando se cumpla con todas y cada una de las condiciones que establece este Reglamento.

ARTÍCULO 67. El propietario del predio está obligado a dotar de servicios de distribución de agua municipal y energía eléctrica, construcción de bordillos, drenajes, pavimentación de calles y aceras, ductos para red telefónica y ductos secos, entre otros.

ARTÍCULO 68. 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.

ARTÍCULO 69. Los planos y memoria descriptiva del proyecto de urbanización al ser autorizadas por el Departamento deberán ser firmados y sellados por el mismo.

ARTÍCULO 70. Tomándose como base el factor de la composición familiar de 4.5, la densidad máxima en relación al área del proyecto será de 350 habitantes por hectárea. Dicho dato permitirá obtener la cantidad máxima de lotes o viviendas en una urbanización de la siguiente forma: 350 habitantes por cantidad de hectáreas igual a cantidad máxima de lotes o viviendas por factor 4.5

ARTÍCULO 71. 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 72. 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:

- a) Área escolar 5% del área total de lotes.
- b) Área deportiva 5% del área 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 73. La ubicación de las áreas verdes, debe ser tal 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 74. El área de reforestación estará comprendida dentro de aquellas áreas cuya pendiente no permita el desarrollo urbanístico y por aquellas áreas verdes susceptibles de ser reforestadas; se considera dentro de las áreas de reforestación las áreas de protección que deban contemplarse por paso de vías colectoras, autopistas, y arterias, así como paseos, alamedas, las zonas de protección por instalación industrial, áreas colindantes a ríos, zanjones, quebradas entre otras y las zonas de separación de áreas especiales o peligrosas dentro de las urbanizaciones.

ARTÍCULO 75. El desarrollador y/o ejecutor del proyecto está obligado a proporcionar y plantar el número y variedad de los árboles que sean requeridos por la Municipalidad, como parte del área definida como de reforestación dentro de toda la urbanización. Para lo cual deberá contar con el dictamen y la autorización de la institución competente. La Municipalidad previo a la recepción del área velará por que se cumpla lo dispuesto en el presente artículo.

ARTÍCULO 76. Se entenderá por plazas y plazoletas, los espacios abiertos conformados por el ensanchamiento de las vías peatonales, destinadas a actividades diversas de la comunidad, de uso exclusivamente peatonal y con carácter ornamental para la recreación pasiva y equipada para los usos requeridos.

Las áreas verdes, plazas o plazoletas, podrán ser dadas en usufructo a las Asociaciones o Comités de Vecinos de la urbanización, exclusivamente para su mantenimiento, cuidado y control, no se permitirá su cambio de uso, tampoco se permitirá la construcción de vallas u otro obstáculo que impida la libre circulación de personas.

ARTÍCULO 77. Todo proyecto de urbanización mayor a 100 viviendas o lotes, deberán cumplir con área destinada para equipamiento complementario de acuerdo al cuadro siguiente.

Tabla No.2
Área destinada para parqueos complementarios

Tipo de equipamiento	Requerimiento por Número de Viviendas	Área requerida por vivienda Mt2	Área Mínima Mt2
Salón de usos múltiples	300	0.75	225
Guardería	350	1.8	630
Policía	1000	0.06	60
Estación buses y microbuses	1000	0.24	240
Centro de Salud	3000	0.6	1800
Área comercial	100	0.5	50
Culto Religioso	800	0.3	240

ARTÍCULO 78. En el caso de los proyectos, conformados por dos o más condominios que compartan los mismos servicios (red de agua potable, red de alcantarillado, conducción eléctrica, sistema de desfogue de aguas servidas, captación de aguas pluviales, entre otros) se contabilizará la sumatoria de las viviendas de cada uno de los condominios, para la aplicación del cuadro indicado en el Artículo 77 de este Reglamento.

ARTÍCULO 79. Los desarrolladores de todo proyecto de urbanización deberán definir áreas susceptibles a contemplar usos mixtos (vivienda-comercio, vivienda-oficinas) y/o área comercial las cuales deberán cumplir en lo que aplique este Reglamento.

ARTÍCULO 80. El requerimiento mínimo de estacionamientos de visita para los proyectos de urbanización, será de una plaza de estacionamiento por cada diez viviendas, la cual tendrá un área mínima de 11.50 metros cuadrados (2.3 metros de ancho por 5.00 metros de largo).

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 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 11.50 metros cuadrados por parqueo (2.3 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 81. Los estacionamientos públicos requeridos para servir a las áreas de equipamiento urbano se incluirán dentro del área destinada para el equipamiento correspondiente.

ARTÍCULO 82. Todo proyecto de urbanización, deberá unirse sin causar impacto negativo con el sistema vial en general del municipio y con aquel de las áreas adyacentes, para lo cual el propietario, desarrollador y/o ejecutor del proyecto deberá plantear a la municipalidad las propuestas y modificaciones respectivas, previo a su ejecución, para que las mismas sean analizadas y autorizadas por la dependencia municipal correspondiente.

ARTÍCULO 83. El ancho de vías para todo proyecto de urbanización, está establecido en el presente Reglamento. En calles donde se contempla una sola vía, el gabarito podrá ser menor, para lo cual la Municipalidad analizará la propuesta presentada por el desarrollador, previa autorización del proyecto. Además, deberá tomarse en cuenta lo siguiente:

- a) Cuando en cualquier urbanización se proyecten vías vehiculares colindantes con barrancos, ríos o quebradas se debe considerar una zona de protección arbolada y paralela a la vía. Las dimensiones de esta área dependerán de la pendiente del talud, profundidad del barranco o quebrada y de la calidad del suelo, en todo caso se exigirá al desarrollador y/o ejecutor que respalde la propuesta con la información técnica mínima que requiera la Municipalidad y basado en otras leyes o normas que le sean aplicables.
- b) Al final de las avenidas o calles, dentro de una urbanización se deberá ubicar un área de retorno. Dichas áreas podrán ubicarse de forma de L, T o ser circular.

ARTÍCULO 84. Todas las intersecciones de vías vehiculares, deberán hacerse en sentido perpendicular, formando un ángulo de noventa grados. En casos especiales se aceptará hasta un ángulo mínimo de intersección de sesenta grados.

ARTÍCULO 85. Cuando en una urbanización se intercepten dos vías deberá conservarse sin modificaciones la rasante de la vía de mayor importancia.

ARTÍCULO 86. Todo proyecto de urbanización deberá contemplar en lotes de esquina el ochavo correspondiente, para lo cual deberá cumplir con lo establecido en el artículo 41 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 87. Para la ejecución de proyectos de urbanización, el propietario queda obligado a realizar las obras de urbanización necesarios para el adecuado funcionamiento del conjunto.

ARTÍCULO 88. 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 89. 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 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 90. 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.

ARTÍCULO 91. Para determinar las dimensiones de las áreas comunes, de circulación de vehículos y peatonal, deberá observarse lo establecido en el Artículo 63 de este Reglamento. Dichas áreas, permanecerán en copropiedad para ese fin exclusivo, circunstancia por la cual deberá inscribirse en el Registro General de la Propiedad, sobre la que su vez se constituirá servidumbre de paso.

CAPÍTULO V DE LAS EDIFICACIONES INSEGURAS Y PELIGROSAS

ARTÍCULO 92. El propietario de toda edificación está obligado a mantenerla en perfecto estado para garantizar la seguridad, vida y bienes de las personas que la habitan o de terceros. Por consiguiente, cualquier vecino que considere que una edificación no está cumpliendo con lo anterior, podrá solicitar la intervención de la Municipalidad, a efecto de buscar una solución a ello. En la misma forma, la Municipalidad 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 93. 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 un número suficiente de salidas 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: hogares antihigiénicos, construcciones abandonadas, construcciones industriales con altas emisiones de sustancias contaminantes (aerosoles, SO_x, CO, NO, HC), botaderos, etc.
- e. Cualquier razón que evidencie o represente un peligro a la seguridad de vidas y bienes de los habitantes del inmueble y de terceros.
- f) Las así declaradas por el Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres CONRED, y que no cumplan con las normas de reducción de Desastres.
- g) Si fuese el caso declarado inhabitable se harán los trámites correspondientes con el apoyo de las autoridades correspondientes para el mismo desalojo del área declarada.

ARTÍCULO 94. En el caso que la Municipalidad dictamine que una edificación es insegura o peligrosa será declarado como “Amenaza Pública” por lo que procurará su desocupación lo más pronto posible, dictamen emitido. Para el efecto la Municipalidad procederá como sigue:

- a. El Departamento 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.
- b. 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.

ARTÍCULO 95. 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, los que cobrará en la vía económica-coactiva.

CAPÍTULO VI NORMAS DE SEGURIDAD PARA DISEÑO DE EDIFICIOS

ARTÍCULO 96. Deberán respetar estas normas los propietarios de todas las construcciones excepto las viviendas unifamiliares.

Los edificios de uso industrial y comercial, cumplirán las normas de seguridad específicas a su naturaleza, las cuales serán impuestas por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y el Ministerio de Salud.

ARTÍCULO 97. El ancho mínimo de las puertas de acceso/salida será de uno punto quince (1.15) metros el cual, de acuerdo a las necesidades del proyecto, se incrementará.

ARTÍCULO 98. Los pasillos o corredores tendrán un ancho mínimo de uno punto cincuenta (1.50) metros.

ARTÍCULO 99. El ancho mínimo de gradas será de uno punto veinticinco metros (1.25m). Si las escaleras evacuan locales de reunión el ancho mínimo será de uno punto cincuenta metros.

El tramo con largo máximo podrá salvar dos puntos noventa (2.90) metros de alto. Para alturas mayores se requerirá descanso, en el que tendrá la misma profundidad del ancho de las gradas.

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

El ancho de las rampas de peatones se calculará de la misma manera que se calcula el ancho de las escaleras. La pendiente máxima será del 8 por ciento, el piso será antideslizante y tendrá pasamanos igual al de las escaleras.

ARTÍCULO 100. Para edificaciones mayores de cuatro niveles, deberá ubicarse dentro de la misma, el o los módulos de ascensores y escaleras de emergencia.

ARTICULO 101. Con la finalidad de eliminar el riesgo de incendios se exigirá que se cumplan las normas impuestas por el Ministerio de Salud.

CAPÍTULO VII SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 102. 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. No obstante, cuando la municipalidad lo requiera, deberá proporcionar la información respecto a la profundidad de su pozo, su característica y la producción de los mismos para el monitoreo municipal de las fuentes.

Los detalles de la producción de agua del pozo que se utilicen para consumo humano; serán proporcionados a la Dirección Municipal de Planificación, incluyendo una caracterización de la calidad del agua, emitido por un laboratorio de reconocido prestigio.

ARTÍCULO 103. 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. Sin en dado caso la Municipalidad no cuente con la infraestructura respectiva el propietario de la edificación tendrá que dotar de este servicio de forma gratuita. De ser factible la conexión a la red de drenaje municipal, deberá pagar a la municipalidad el costo que ésta determine.

ARTÍCULO 104. 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 (Código de Salud, Decreto 90-97; Código Civil; Reglamento de Descargas de Aguas Residuales a Cuerpos Receptores A.G. 236-2006 y sus reformas) que se apliquen a la construcción dependiendo del tipo de uso de la misma. En todo caso, queda terminantemente prohibido bajo pena de sanción, verter aguas servidas a la vía pública y a los lechos de los ríos sin previo tratamiento que garantice la no contaminación y los posibles riesgos por alterar las condiciones naturales de los mismos, aun cuando crucen la propiedad del interesado.

El Departamento exigirá de manera obligatoria de sistemas de tratamientos de aguas residuales a través de la construcción de plantas de tratamiento, de pozos de absorción, bio digestores u otros sistemas diseñados para cubrir la necesidad del proyecto cuyo uso y características lo ameriten, según lo estipule el estudio técnico específico.

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, la cual se conectará a la red municipal, de ésta existir. Caso contrario, el Departamento verificará que el agua pluvial generada no dañe infraestructura pública y privada, ni ponga en riesgo a la población o incida negativamente en el entorno ambiental.

TITULO IV
NORMAS MÍNIMAS DE DISEÑO
CAPÍTULO ÚNICO
DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES

ARTÍCULO 105. De conformidad con el Código Civil, no se pueden abrir ventanas o balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino a menos que medie una distancia de tres metros.

Las ventanas deberán ser diseñadas de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- a. Al frente: Será la distancia de alineación que fije la Municipalidad de acuerdo al sector y tipo de edificación.
- b. Al fondo y a los lados:

ARTÍCULO 106. Para edificaciones residenciales se requieren las siguientes dimensiones y superficies mínimas

Tabla No. 3
Dimensiones y Superficies mínimas para residencias

Ambiente	Área Mínima (mts²)	Lado Mínimo (m)
a. Sala o comedor	10.00	2.50
b. Baño	2.50	1.20
c. Cocina	4.00	2.10
d. Dormitorio servicio	6.00	2.10
e. Dormitorio	9.00	2.50
f. Baños	1.9	1.10
g. Pasillos		0.90
h. Patio interior (1 nivel)	6.25	2.5
i. Patio interior (2 nivel)	9.00	3.00
J. Garaje		3.00
k. Gradas		0.90

La altura mínima de los ambientes será de dos puntos cuarenta metros, (contados a partir del nivel final de piso, y hasta la altura del acabado final del techo) exceptuando el estacionamiento del vehículo y los servicios sanitarios en general, en donde se aceptará un mínimo de dos puntos veinte (2.30) metros de altura.

Se aceptará ventilación a través de voladizos y corredores, siempre que estos tengan un ancho máximo de uno punto cincuenta (1.50) y que uno de sus lados colinde a un patio o área no techada.

Se deja a discreción del propietario o ejecutor la utilización de recursos renovables, como la captación de agua de lluvia, pluvial para reutilizar en uso de lavandería, jardinería, lavado

de ropa, etc. Con el fin de prevenir una sequía en los mantos acuíferos esto reduciría sequias en los pozos de agua.

El Departamento podrá autorizar proyectos que no se ajusten a las dimensiones mínimas establecidas en este artículo, toda vez cumplan con los índices ocupación y construcción y estacionamiento establecidos en este Reglamento.

ARTÍCULO 107. Las edificaciones destinadas a hospedaje se deberán observar:

- a. Entradas de servicio separadas de la entrada de huéspedes.
- b. Lavandería.
- c. Parqueo de acuerdo al Artículo 46.
- d. Disponibilidad de servicio sanitario para todos los dormitorios.
- e. Instalaciones sanitarias del personal de servicio, independientes de las destinadas a huéspedes.
- f. Vestíbulo de recepción.
- g. 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. (Esto no incluye servicio sanitario, en dado caso cada habitación tuviese servicio propio).

ARTÍCULO 108. 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 109. 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.

Todos los ambientes habitables deberán cumplir con los porcentajes de iluminación y ventilación que a continuación se describen: a) Área de ventilación es el 33% del área de piso, b) Área de iluminación el 15% del área de ventilación.

Todos los ambientes no habitables deberán cumplir con los porcentajes de iluminación y ventilación que a continuación se describen: a) área de ventilación es el 10 % del área de piso, b) área de iluminación el 50% del área de ventilación.

ARTÍCULO 110. Las edificaciones destinadas a centros educativos deberán observar lo siguiente:

a) Condiciones de solar, tamaño y edificabilidad:

- | | |
|--|--------------------------|
| a. Valor directriz para escuelas primarias/preprimarias: | 25m ² /alumno |
| b. Valor directriz para escuelas secundaria: | 22m ² /alumno |
| c. Valor directriz para escuelas de formación profesional: | |
| I. Tiempo parcial | 10m ² /alumno |
| II. Tiempo completo | 25m ² /alumno |

b) El aula mínima para edificaciones de uso escolar a nivel pre primario será de cuarenta y cinco metros cuadrados y para los otros niveles de cincuenta metros cuadrados.

- c) Para laboratorios se autorizará un área mínima de treinta y seis metros cuadrados, para talleres cincuenta y cinco metros cuadrados.
- d) 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.
- e) La relación de ambientes en el caso de aulas y laboratorios en planta será de uno a tres (1:3), la altura libre será de tres puntos cincuenta metros. La altura en pasillos, áreas de administración y preprimaria podrán ser de tres metros.
- f) El número máximo de niveles para establecimientos educativos será: Un nivel para preprimaria, dos niveles para primaria y tres o más niveles para secundaria y superior.
- g) 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.
- h) El centro educativo deberá contar con una alineación no menor a 5 metros o lo que determine el Departamento según la inspección, sobre el flujo vehicular.

Para los centros educativos existentes se tendrán que acoplar a las acciones que determine el Ministerio de Salud de acuerdo al Código de Salud, Decreto 90-97 del Congreso de la República.

ARTÍCULO 111. Los lotes residenciales, comerciales o especiales deberán cumplir con los siguientes índices de ocupación y de construcción:

-36052

Tabla No.4
Índice de Ocupación y Construcción

Tipo de Construcción	Índice de Ocupación (%)	Índice de Construcción (%)
Vivienda Mínima	0.85	1.70
Residencias y Lotificaciones	0.75	2.00
Condominios	0.60	2.00
Hoteles	0.40	2.00
Oficinas	0.70	4.00
Locales Comerciales	0.60	2.00
Estacionamiento Sótano	1.00	3.00
Centro de aprendizaje	0.70	2.00
Centro social para reuniones	0.60	2.00
Bodegas	0.60	0.60
Industria	0.60	0.60

En el caso de construcciones que excedan de tres niveles y de trescientos cincuenta metros cuadrados, el interesado deberá presentar un 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.

El índice de construcción se calculará de la siguiente forma: Índice de construcción se calculará de la siguiente forma: área construida / área de predio. En cuanto al Índice de ocupación: área cubierta / área del predio.

ARTÍCULO 112. Los planos de edificaciones para uso industrial, deberán detallar las instalaciones propias de la actividad que les corresponda. Asimismo, en caso de que dicha actividad produzca formas de desechos o contaminación que afecten el medio ambiente, se deberá especificar el sistema a usar para prevenir, amortiguar o eliminar tales efectos. En ese sentido la Municipalidad se reserva el derecho de autorizar o no tales edificaciones.

ARTÍCULO 113. 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 podrá definir la utilización de sistemas mecánicos para servicios sanitarios, cocinas, bodegas, alacenas, entre otras.

b. Los locales destinados a comercio deberán tener un lado mínimo de dos puntos 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 para los consumidores del establecimiento. De igual forma deberá de contar con una batería de servicios sanitarios para los empleados.

También deberá definirse el área de cocina, con iluminación y ventilación naturales.

ARTÍCULO 114. 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 115. Las edificaciones destinadas a equipamiento educativo, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por el Ministerio de Educación.

ARTÍCULO 116. Las edificaciones destinadas a equipamiento deportivo, deberán observar recomendaciones y normas de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala.

ARTÍCULO 117. 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 y otras normas aplicables.

ARTÍCULO 118. Todas las edificaciones no residenciales deberán incluir sistema de protección contra incendios y salidas de emergencia impuestas por el Ministerio de Salud, según el Código de Salud, Decreto 90-97.

**TITULO V
NORMAS PARA EJECUCIÓN DE OBRA Y SUPERVISION MUNICIPAL**

ARTÍCULO 119. La ejecución de toda obra podrá ser iniciada únicamente después de haber sido emitida la Licencia Municipal, para lo cual el propietario y/o ejecutor de la obra, deberá colocar en un lugar visible, el número de la licencia respectiva, así como mantener en obra los planos autorizados por la Municipalidad.

ARTÍCULO 120. El constructor está obligado a colocar andamios, vallas y todo tipo de protección que garantice la seguridad, salud y bienestar de los trabajadores, peatones y en general de terceros según el Título Quinto del Código de Trabajo y las normas para seguridad industrial ISO 18000 y OSHAS 18001. Para tal efecto se podrá ocupar únicamente la mitad del ancho de la acera que circunde la edificación.

ARTÍCULO 121. 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 horas en la vía pública.
- b. No podrán ocupar calles o callejones con un gabarito menor de seis metros.
- c. No se ocupará más de un cuarto ($\frac{1}{4}$) 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, ni se podrá obstruir los accesos de cualquier tipo.
- e. No se obstruirán tragantes o cualquier otro tipo de instalación de los servicios públicos.

ARTÍCULO 122. 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.

ARTÍCULO 123. Supervisión. Toda obra de excavación, movimiento de tierras, nivelación, construcción, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso o demolición de edificaciones, así como todo trabajo que se refiera al ornato y urbanización, es susceptible de la supervisión periódica y constante de la Municipalidad, a través de supervisores designados por ésta, quienes verificarán que los trabajos respectivos, se efectúen de acuerdo a los planos aprobados y requerimientos indicados en este Reglamento y demás ordenanzas municipales. El departamento realizara la supervisión de las licencias vencidas para dar cumplimiento al plazo establecido en la autorización municipal si este siguiese en ejecución deberá presentarse en un plazo de 3 días hábiles para su renovación o se iniciara con lo establecido en el artículo 132.

ARTÍCULO 124. Orden de corrección. El Departamento queda autorizado para emitir una orden de corrección cuando una obra no se esté ejecutando de acuerdo a los planos aprobados, fijando un plazo razonable para el cumplimiento de dicha orden.

ARTÍCULO 125. En caso una orden de corrección requerida por el Departamento, no se cumpliera en el plazo fijado y, salvo razones plenamente justificadas por el constructor de la obra, el supervisor municipal deberá informar a la Municipalidad, para que ésta intervenga a efecto que la orden se cumpla.

TÍTULO VI
DE LA RECEPCIÓN DE UNA OBRA, SU HABITABILIDAD Y USOS PERMITIDOS

ARTÍCULO 126. Cuando los trabajos de una obra hayan sido concluidos, los interesados deberán proceder a la devolución de la licencia, para lo cual el Departamento de Construcción Privada realizará una inspección final por parte del supervisor municipal, con el objeto de verificar si la obra se ejecutó de acuerdo a lo autorizado en la licencia respectiva, así como que si la misma se adecua a los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales. Luego de ello, el Departamento de Construcción Privada podrá conceder el permiso de ocupación de la edificación.

ARTÍCULO 127. Por ningún motivo una edificación podrá ser ocupada para usos diferentes a los autorizados en la Licencia Municipal. En caso contrario, el propietario deberá regular su situación en un plazo no mayor de diez días hábiles a partir de la notificación de la Oficina de Planificación Municipal.

ARTÍCULO 128. 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 al Reglamento respectivo.

TÍTULO VII
PROHIBICIONES, SANCIONES E IMPUGNACIONES
CAPÍTULO I
DE LAS PROHIBICIONES

ARTICULO 129. PROHIBICIONES: Es prohibido para cualquier persona, individual o jurídica, edificar, excavar mover tierra, erigir, construir, ampliar, remodelar, modificar, reparar, demoler, cambiar de uso y ocupar cualquier edificación, sin cumplir previamente con las disposiciones establecidos en este Reglamento.

ARTICULO 130. PERFORACIONES SUBTERRANEAS. No podrán ejecutarse perforaciones subterráneas a menos de cuarenta (40) metros de edificio ajenos, de un ferrocarril o carretera, ni a menos de cien (100) metros de otro alumbramiento o fuente, río, canal, acequia o abrevadero público, como requisito indispensable para obtener la licencia de construcción.

CAPÍTULO II
DE LAS SANCIONES

ARTICULO 131. SANCIONES. Las infracciones a lo establecido en el presente reglamento serán sancionadas de la siguiente manera, aplicando una o más de ellas:

- a. Paralización
- b. Demolición

- c. Multas del 100% del total de la licencia o administrativas que el Juzgado de Asuntos Municipales y de Transito imponga.
- d. Suspensión temporal del uso de la firma como planificador y/o ejecutor de la obra.

ARTICULO 132. INFRACCIONES. Las siguientes infracciones con llevarán a: Paralización + Multa + Suspensión temporal del uso de la firma como planificador y/o ejecutor de la obra:

- a. Iniciar cualquier trabajo sin contar previamente con la licencia respectiva o con licencia vencida.
- b. Iniciar cualquier trabajo de tala de árboles, construcción en general, ampliación, demolición, perforaciones, montajes de estructuras metálicas para señales de transmisión, energía eléctrica, así como cualquier trabajo que modifique el ambiente en los solares o vías públicas sin la autorización respectiva.
- c. No ejecutar la obra de acuerdo a los planos autorizados.
- d. No mantener a la vista el rótulo o calcomanía de identificación de la obra a realizar.
- e. No devolver en tiempo las licencias vencidas.
- f. No dar aviso por parte del propietario del nombre del nuevo ejecutor de la obra
- g. No garantizar la seguridad necesaria para terceros y trabajadores de una obra.
- h. Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en el presente Reglamento.
- i. Ocupar o pretender ocupar una edificación con fines distintos a los establecidos en la solicitud de la licencia.
- j. No acatar la orden de suspensión de trabajos por irregularidades observadas en los mismos.
- k. Cualquier acción que afecte la seguridad pública o que cause perjuicios a terceros.
- l. No cumplir con el área de estacionamientos requeridos
- m. Industrias que no cuenten con autorización para la evacuación de residuos tóxicos o sustancias peligrosas para la salud
- n. Presentar documentos con vicios o datos falsos. (Además se certificará lo conducente al Ministerio Público para lo que proceda)
- o. Ocupar una edificación declarada como obra nueva peligrosa u obra peligrosa
- p. Cualquier otra violación al Reglamento y demás leyes relacionadas con la construcción.

La siguiente acción conllevarán a: Demolición + Multa + Suspensión temporal del uso de la firma como planificador y/o ejecutor de la obra:

- q. Las construcciones fuera de la alineación definida por el presente Reglamento.

CAPÍTULO III DE LAS IMPUGNACIONES

ARTICULO 133. Las resoluciones emitidas de conformidad con la aplicación del presente Reglamento serán impugnables de conformidad con lo dispuesto en el Código Municipal.

TITULO VIII

TASA POR SERVICIO Y DEPOSITOS POR LICENCIA DE CONSTRUCCION.

ARTICULO 134. La Dirección Municipal de Planificación, tiene la obligación de vigilar, ordenar y supervisar las construcciones, ampliaciones, reparaciones, demolición y obras civiles en general que se ejecuten dentro de la jurisdicción municipal. Toda persona individual o jurídica que realice cualquiera de las actividades señaladas en este Reglamento, debe hacer efectivo a favor de la Municipalidad la tasa que señale el Concejo Municipal por contraprestación de los servicios de revisión y evaluación de planos, supervisión e inspección en la construcción, previo a la emisión de la Licencia de Urbanización y/o Construcción.

Para el efecto se toma como marco de referencia la siguiente tabla de cálculo de costo por metro cuadrado y metro cubico y los porcentajes para efecto de cobro:

Viviendas				
1	Vivienda hasta 36 mt2	mt2	Q. 700.00	3.0%
	Vivienda 37 a 200 mt2	mt2	Q.1,200.00	3.0%
	Vivienda 201 a 400 mt2	mt2	Q.1,500.00	3.0%
	Vivienda mayor a 400mt2	mt2	Q.1,750.00	3.0%
Industriales y comerciales				
2	Un nivel techo de losa mt2	mt2	Q.1,500.00	3.5%
	Dos niveles o más mt2	mt2	Q.1,750.00	3.5%
	Estacionamiento mt2	mt2	Q. 800.00	3.0%
Edificios de uno o dos niveles				
3	Hoteles, oficinas, locales comerciales, vivienda multifamiliar, clínicas medicas	mt2	Q.1,500.00	3.5%
Edificios de 3 o más niveles				
4	Hoteles, oficinas, locales comerciales, vivienda multifamiliar, clínicas medicas	mt2	Q.1,800.00	3.5%
5	Sótanos	mt2	Q.1,200.00	3.0%
Bodegas (Estructura metálica, tipo mango rígido o armadura metálica sobre muros de carga, techo de lámina)				
6	A un nivel con altura de hombro máxima de 6.00 mt.	mt2	Q.1,000.00	3.5%
	A un nivel con altura de hombro mayor de 6.00 mt	mt2	Q.1,200.00	3.5%
	Dos niveles o mas	mt2	Q.1,500.00	3.5%
	Mezzanine	mt2	Q1,800.00	3.5%
Urbanizaciones				
7	Area Vendible	Vrs2	Q.300.00	3.5%
8	Demoliciones	mt2	Q. 100.00	3.0%
9	Excavaciones y movimientos de tierra sin urbanización	mt3	Q. 100.00	3.0%



Trabajos de obra exterior				
10	Fundición de trabajos de concreto mt2	mt2	Q.200.00	3.0%
	Trabajos de asfalto mt2	mt2	Q.200.00	3.0%
	Estacionamiento sin cubierta	mt2	Q.200.00	3.0%
	Estacionamiento con cubierta de lámina	mts2	Q 550.00	4.5%
	Estacionamiento con cubierta de losa	mts2	Q. 850.00	4.5%

11	Cambio de uso o remodelaciones		50% del costo del proyecto	3.5%
12	Parques y plazas	mt2	Q.500.00	3.0%
13	Jardinización	Mt2	Q200.00	3.0%
	Piscinas y cisternas	Mt3	Q.1,000.00	3.0%
14	Otras actividades constructivas			
	Levantado de ladrillo	mt2	Q.150.00	3.0%
	Levantado de block	mt2	Q.140.00	3.0%
	Cubierta de lamina	mt2	Q.200.00	2.0%
	Cubierta de concreto	mt2	Q.400.00	3.0%
	Cubierta de madera y/o tabla yeso	mt2	Q.200.00	3.0%
	Torres de telefonía hasta 30 mts. de altura	Único	Q.200,000.00	100%
Torres de telefonía más de 30 mts. de altura	Único	Q.250,000.00	100%	
16	Gasolineras (área techada)	mt2	Q. 2,000.00	3.5%
17	Portones para garita	mt2	Q. 750.00	3.5%
18	Pozos de agua/ mecánico	Único	Q. 75,000.00	100%
19	Muros perimetrales	mt2	Q. 400.00	2.5%
20	Plantas de tratamiento	Único	Q. 50,000.00	100%
21	Excavación pozo e instalación estructurada cimentada para vallas tipo unipolar para anuncios publicitarios en vía pública o privada.	Único	Q. 24,000.00	100%
22	Estructura metálica cimentada para vallas de anuncios publicitarios, con una altura mayor a 6 metros, 6 metros de largo y mayores a 2 metros de alto anuncios publicitarios.	Único	Q5,000.00	100%
23	Estructura metálica cimentada para vallas de anuncios publicitarios con altura de menor a 6 metros, menores a 6 metros de largo y menores de 2 metros de alto	Único	Q1,000.00	100%
24	Edificios escolares	mts2	Q. 1,200.00	4.5%
25	Garitas	mt2	Q. 1,500.00	4.5%
26	Pasarelas privadas	mts2	Q. 2,500.00	4.5%
27	Salón de usos múltiples	mts2	Q. 1,800.00	4.5%
28	Centros recreativos y deportivos	mts2	Q. 1,200.00	4.5%
29	Muro de contención	Mts2	Q572.39	3.0%
30	Muro perimetral para industria	Mts2	Q850.00	3.5%

***Esta tabla estará sujeta a cambios según la inspección final del Departamento.**

En toda obra no contemplada en los valores anteriormente indicados, se impondrá una tasa del tres punto cinco **3.5%** del valor del mercado.

La Primera Licencia: Cubrirá lo estipulado en el Artículo 34 de este Reglamento.

La renovación de licencia cubrirá un plazo igual al de la licencia original, y comienza a correr a partir de la fecha de vencimiento de la licencia anterior. En este caso se procede conforme el Artículo 8 del presente Reglamento.

Para establecer el valor de la ampliación a la vigencia de una Licencia Municipal, se procederá a establecer el porcentaje de la obra pendiente de ejecutar de acuerdo con la licencia original y ese mismo porcentaje se cobrará, sobre el valor pagado de la licencia original.

ARTICULO 142. El Juez de Asuntos Municipales es quien emitirá la orden de demolición de una obra a solicitud de la Dirección Municipal de Planificación, basándose en las disposiciones del presente Reglamento y de acuerdo al debido proceso.

ARTICULO 143. En el caso que una licencia de demolición, excavación, construcción o urbanización, no se hiciera de acuerdo con el Reglamento o condiciones establecidas, se señalará las correcciones pertinentes, suspendiendo la demolición o excavación. En caso de reincidencia o desacato se podrá cancelar la licencia definitivamente y el propietario será responsable de los daños a propietarios colindantes o terceros.

TÍTULO X DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DE INCENTIVOS

ARTICULO 144. Corresponde a la Dirección de Planificación la generación de planes de incentivos, sin perjuicio de las atribuciones asignadas a otras unidades municipales.

ARTICULO 145. Los incentivos generados tendrán carácter de disposición complementaria al Reglamento de Construcción y se aplicará en coherencia con el mismo. Se incentivarán las edificaciones que promuevan el desarrollo cultural, tecnológico, social, comercial, técnico, industrial y tecnológico, en función del Plan de Ordenamiento Territorial que el municipio formule.

ARTICULO 146. Para los efectos de la aplicación de incentivos, la Municipalidad de San Miguel Petapa considerará como interesado a él o los propietarios del inmueble de los proyectos en los que se haya solicitado la concesión de incentivos. Esta calidad se extiende a todo futuro propietario o propietarios de inmueble para el cual se hayan concedido incentivos.

ARTICULO 147. Se establecen los siguientes principios rectores para la aplicación de los incentivos:

- a) La aplicación del régimen de incentivos será opcional y voluntaria para el interesado y procederá únicamente a su solicitud.
- b) La concesión de incentivos siempre deberá estar relacionada al cumplimiento de una o más de las prácticas incentivables, y en la proporción en que el interesado cumpla con ellas.

ARTICULO 148. Los tipos de incentivos que podrán concederse a los interesados que cumplan con las prácticas incentivables establecidas, que son los siguientes:

a) De construcción y ocupación: Son aquellos incentivos que otorgan una edificabilidad por encima del índice de construcción y ocupación determinados por el Reglamento de Construcción.

b) De reducción de los costos de licencias municipales: Son aquellos incentivos que reducen los costos de las licencias municipales que se están solicitando para el proyecto en cuestión.

ARTÍCULO 149. Es responsabilidad del interesado cumplir con lo establecido en los incentivos generados. Los usufructuarios, arrendatarios, poseedores o cualquier otra persona o personas que tengan el uso o goce del inmueble, así como los dueños de los establecimientos abiertos al público, serán responsables en forma mancomunadamente solidaria con el propietario del inmueble por el cumplimiento de los incentivos, en el ámbito de su actuación.

TÍTULO XI APROBACIÓN

ARTÍCULO 150. El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.