



MUNICIPALIDAD DE SAN JERÓNIMO

DEPARTAMENTO DE BAJA VERAPAZ

GUATEMALA, C.A.

MUNICIPALIDAD DE
SAN JERÓNIMO

Página 1 de 10

EL INFRASCRITO SECRETARIO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO, DEL DEPARTAMENTO DE BAJA VERAPAZ, -----

CERTIFICA:

Tener a la vista el libro de hojas movibles No. 51 de Actas de Sesiones del Concejo Municipal, debidamente autorizado por la Contraloría General de Cuentas bajo el Registro No. N15-50267-2020, en el que a folios números del 137 al 195, se encuentra asentada la que copiada en lo conducente dice: -----

ACTA No. 03-2.021.- Sesión Pública Ordinaria celebrada por el Honorable Concejo Municipal del municipio de San Jerónimo, del departamento de Baja Verapaz, el día miércoles trece de enero del año dos mil veintiuno, en el local que ocupa la Sala de Sesiones de la Municipalidad, presidida por el señor Alcalde Municipal, Gilberto Salomón López Alcántara, y con la asistencia de los Síndicos Primero y Segundo, señores: Jesús Ismael García y José Rolando Mejía González, respectivamente; de los Concejales del primero al cuarto, en su orden, señores: Sender Josué Reyes Reyes, Amílcar Noé de la Peña San José, José Manuel Velásquez Cruz y José Félix Olmino Sumpango; y Secretario Municipal respectivo; con el propósito tratar asuntos municipales de importancia, por lo que siendo las diecisiete horas, se procedió de la siguiente manera: **PRIMERO:...** **SEGUNDO:...** **TERCERO:...** **CUARTO:...** **QUINTO:...** **SEXTO:...** **SEPTIMO:...** **OCTAVO:...** **NOVENO:...** **DECIMO:...** **DECIMO PRIMERO:** El Honorable Concejo Municipal de la Municipalidad de San Jerónimo, departamento de Baja Verapaz; **CONSIDERANDO:** Que, por mandato constitucional, los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas, que entre otras funciones les compete atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios y emitir las ordenanzas y reglamentos de su municipio, cumplirlos y hacerlos cumplir. **CONSIDERANDO:** Que es obligación de la municipalidad, velar por el estricto cumplimiento de las leyes, reglamentos y normas para el desarrollo urbano y la construcción en la jurisdicción territorial de este municipio, en tal sentido le corresponde ordenar la autorización e inspección de la construcción de obras públicas y privadas y en todas sus manifestaciones y etapas, así como la fijación de tasas por este concepto. **CONSIDERANDO:** Que por efectos de cambio climático y actividades socioeconómicas sin el debido control, ha incrementado la vulnerabilidad, riesgo y amenaza a la población del municipio, por lo que se hace necesario modificar y actualizar el Reglamento de Construcción y Urbanismo del Municipio, contenido en el punto Tercero del Acta Número 38-2005, de la Sesión Pública Ordinaria celebrada el trece de julio del año 2005, asentada en el libro No. 30 de Actas de Sesiones del Concejo Municipal, publicado en el Diario Oficial, para impulsar el ordenamiento territorial del municipio, con un nuevo instrumento que incorpore a la normativa vigente las características físicas y geográficas del territorio de acuerdo con las técnicas modernas del urbanismo, arquitectura y la ingeniería, con el objeto de regular el desarrollo urbano tomando en cuenta la seguridad de las personas, la protección y conservación del medio ambiente, que incluye zanjones, ríos y cuencas, regular el movimiento de tierras y evitar el crecimiento desordenado del municipio. **POR TANTO:** Con fundamento en lo considerado y lo que para el efecto preceptúan los artículos 60, 61, 253, 254, 255 y 260 de la Constitución Política de la República de Guatemala; los artículos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 22, 23, 33, 35, 37, 40, 42, 68, 72, 100, 101, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 155, 165 del Código Municipal Decreto número 12-2002 del Congreso de la República y sus reformas; 6 de la Ley Preliminar de Urbanismo, Decreto Presidencial 583; Acuerdo número 02-2014 de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres de Origen Natural o Provocado, Normas de Reducción de Desastres números dos NRD-2 y tres NRD-3, Ley de Protección y Mejoramiento del medio ambiente Decreto 68-86, Decreto Ley 4-89 de Áreas Protegidas Normas Mínimas de Seguridad en Edificaciones e Instalaciones de Uso Público. **ACUERDA: REFORMAR EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO DEL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO, DEPARTAMENTO DE BAJA VERAPAZ. CAPITULO I. Disposiciones Generales. Artículo 1. Ámbito de aplicación.** El presente reglamento es de interés social y observancia general para el Municipio de San Jerónimo, Departamento de Baja Verapaz y es aplicable a: 1. Autoridades, funcionarios y personal municipal, en el cumplimiento de competencias, funciones y atribuciones propias al cargo y relacionadas con estas actividades; 2. Las personas individuales y/o jurídicas, en calidad de propietario, poseedor, profesional de ingeniería, arquitectura, bachilleres y peritos en construcción o constructores, maestros de obra, albañiles que se dediquen a diseñar, construir y/o modificar inmuebles en cualquiera de sus manifestaciones en el Municipio. **Artículo 2. Objeto.** Este reglamento norma todas las actividades de excavación y/o movimiento de tierras, nivelación, ampliación, modificación, reparación, demolición, diseño y construcción de edificaciones públicas o privadas destinadas a vivienda familiar, comercio, industria, lotificaciones, urbanizaciones residenciales, condominios, y cualesquiera otros trabajos que modifiquen el ambiente del inmueble y/o las vías públicas, que se ejecuten dentro del ámbito territorial del Municipio de San Jerónimo Baja Verapaz. Este reglamento regula también lo siguiente: a) Normas de diseño y construcción de edificaciones. b) Recomendaciones mínimas para el desarrollo urbano. c) Condiciones de seguridad y salubridad conforme el uso de los terrenos y/o edificaciones públicas y privadas. **Artículo 3. Principios.** 1. Señalar los derechos y las obligaciones de los involucrados en las actividades indicadas; 2. Establecer las bases que orienten el mejoramiento del desarrollo urbano y rural del Municipio; 3. Establecer las bases de organización de la dependencia municipal, encargada de desarrollar acciones de planificación, administración, ejecución, inspección, vigilancia, control y evaluación relacionadas con la construcción; 4. Armonizar este reglamento con el de Ordenamiento Territorial, Plan de Desarrollo Municipal, las políticas públicas nacionales relacionadas y las municipales que se emitan en esta materia; 5.-

San Jerónimo Somos Todos

munisanjeronimo@hotmail.es | PBX 7792-6438

2da. Calle 1-39 Zona 4 Barrio Arriba, San Jerónimo, Baja Verapaz



MUNICIPALIDAD DE SAN JERÓNIMO

DEPARTAMENTO DE BAJA VERAPAZ

GUATEMALA, C.A.

MUNICIPALIDAD DE
SAN JERÓNIMO

Página 2 de 10

Desarrollar acciones coordinadas con entes rectores: SECONRED, MARN, CIV, MEM, MSPA, MIDUCE, AURSA, INGUAT, la población a través del Consejo Municipal de Desarrollo (COMUDE), y cualquier otra encaminadas a cumplir con la seguridad de las personas y sus bienes, los bienes y servicios naturales y ambiente; 6. Establecer la tasa municipal por la prestación de este servicio público basado en el costo total de operación y administración del mismo; 7. Celebrar alianzas estratégicas con entes nacionales e internacionales para mejorar el ordenamiento territorial, ornato y urbanismo del Municipio y contribuir a la preservación del ambiente y equilibrio ecológico en la región; 8. Los demás que sean necesarios para cumplir con las disposiciones legales que en esta materia tiene asignadas el Municipio. **Artículo 4. Organización administrativa municipal.** La dirección de las actividades establecidas en este Reglamento corresponde a la Municipalidad de San Jerónimo del departamento de Baja Verapaz, por lo que, asignará fondos económicos en la medida de sus posibilidades y buscará otras formas lícitas de conseguirlos para adecuar e implementar la unidad o unidades administrativas, equipo y útiles en general para ejecutar el proceso de aplicación y cumplimiento en los diferentes aspectos contemplados en el mismo, de acuerdo con la planificación vigente; sin embargo, independientemente de cuál sea la organización administrativa, los responsables de la gestión son: 1. Alcalde y Concejo Municipal en Comisiones de: Servicios, infraestructura, ordenamiento territorial, urbanismo y vivienda; Salud y asistencia social; Fomento Económico, Turismo, Ambiente y Recursos Naturales y las demás del Concejo Municipal vinculadas al tema, para ejercer supervisión, control y evaluación de planes, programas, proyectos y otras acciones; 2. Dirección Municipal de Catastro, será la encargada de asistencia técnica y administrativa para la operación del presente reglamento. 3. Dirección Municipal de Planificación (DMP), encargada de la planificación y supervisión de obras. 4. Dirección de Administración Financiera Integrada Municipal (DAFIM), encargada de la recepción y administración de fondos que por este concepto se generen; 5. Unidad de Ordenamiento Territorial: Encargada de la prestación de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda. 6. Dirección de Servicios Públicos, quien, a través de la Unidad de Agua y Saneamiento, estará encargada de la administración, mantenimiento y operación de los sistemas de agua potable, drenaje y residuos sólidos urbanos, o en su defecto el encargado del mismo. 7. Unidad de Gestión Ambiental, encargada de brindar asistencia técnica para el manejo integrado de cuenca, en coordinación con DMP, y dependencias relacionadas; 8. Unidad de Desarrollo Económico Local, a cargo de impulsar la productividad en el municipio; 9. Juzgado de Asuntos Municipales a cargo de velar por el cumplimiento del reglamento y disposiciones legales a nivel nacional y municipal; 10. Las que en el futuro se creen por las necesidades del servicio. **Artículo 5. Atribuciones.** Las disposiciones reglamentadas en el presente reglamento serán aplicadas directamente por la Dirección Municipal de Catastro a través de sus diferentes unidades, otorgándole para su cumplimiento las funciones siguientes: 1. Vigilar que se cumpla con lo establecido en el presente reglamento, Código Municipal, Decreto No. 12-2002, Ley preliminar de Urbanismo Decreto No. 583, Ley de Parcelamientos Urbanos Decreto No. 1427, Ley de Vivienda y Asentamiento Humanos Decreto No. 120-96, Acuerdo No. 02-2014 de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (Conred), normas recomendadas por la Asociación Guatemalteca de Ingeniería Estructural y Sísmica (AGIES) y Ley de Protección y mejoramiento del Medio Ambiente Decreto 68-86, Áreas Protegidas Decreto No. 4-89, Normas Mínimas de Seguridad en Edificaciones e Instalaciones de Uso Público, Reglamento de Derecho de Vía de los caminos públicos y su relación con los predios que atraviesa Acuerdo Presidencial 1942 y demás normas legales vigentes; 2. Recepcionar todas las solicitudes concernientes a las actividades de excavación y/o movimiento de tierras, nivelación, ampliación, modificación, reparación, demolición, diseño y construcción de edificaciones públicas o privadas destinadas a vivienda familiar, comercio, industria, lotificaciones, urbanizaciones residenciales, condominios, y cualesquiera otros trabajos que modifiquen el ambiente del inmueble y/o las vías públicas, que se ejecuten en el ámbito territorial del municipio, así como dar acompañamiento a las comisiones municipales respectivas y todo aquel ente que por su naturaleza sea necesaria su opinión y la autorización en las citadas actividades. 3. Diseñar, administrar, operar las actividades y procedimientos (herramientas, formatos, boletas, formularios, otros), que se deriven de la normativa establecida en el Reglamento, basada en la priorización de acciones, Plan de Ordenamiento Territorial y Planificación Operativa Anual, convenida con las dependencias municipales que intervienen en estos procesos. En el área rural, la aplicación se hará progresivamente, de acuerdo con el desarrollo y necesidades del municipio; 4. Diseñar y mantener actualizada la base de datos del Registro Catastral. 5. Difundir y socializar a los involucrados, las disposiciones de este reglamento, a través de instructivos, formatos, guías, manuales y otras formas de compartir el conocimiento, incorporando prácticas sociales de gestión y gobernanza relacionadas con el tema, así como normas de derecho consuetudinario en las comunidades del Municipio, para los efectos de aplicación y cumplimiento; 6. Establecer y mantener actualizado un sistema de información de acceso público, en coordinación con los entes rectores, necesario para la toma de decisiones, formulación de la planificación de obras y otros; 7. Coordinar acciones con organizaciones gubernamentales y no gubernamentales, asociaciones, comités y otras existentes en el municipio para implementar y desarrollar planes, programas y proyectos de manejo y conservación de suelo, agua y bosque, que tomen en cuenta medidas de gestión para la reducción de riesgos y de adaptación al cambio climático; 8. Coordinar la aplicación del régimen de sanciones a través del Juzgado de Asuntos Municipales, a quienes incurran en faltas o infracciones a este Reglamento, que se detallan en el Capítulo VI; 9. Proponer modificaciones a las tasas establecidas en el presente reglamento; 10. Brindar asistencia técnica al Concejo Municipal y Juzgado de Asuntos Municipales en la resolución de conflictos; 11. Las demás que le confieren este Reglamento y otras disposiciones aplicables para alcanzar el cumplimiento de los objetivos propuestos. **Artículo 6. Definiciones.** Para los efectos de la perfecta aplicación e interpretación de este reglamento, se establecen las siguientes definiciones: 1) **Alineación Municipal:** Sobre el plano horizontal, el límite o distancia que fije la-

San Jerónimo Somos Todos

munisanjeronimo@hotmail.es | PBX 7792-6438

2da. Calle 1-39 Zona 4 Barrio Arriba, San Jerónimo, Baja Verapaz



MUNICIPALIDAD DE SAN JERÓNIMO

DEPARTAMENTO DE BAJA VERAPAZ

GUATEMALA, C.A.

MUNICIPALIDAD DE
SAN JERÓNIMO

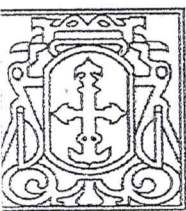
Página 3 de 10

municipalidad, entre los límites de uso público y la primera pared habitable de la propiedad privada. En el plano vertical, la alineación se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo a partir de la intersección con la superficie horizontal del terreno; 2) **Altura Reglamentaria**: Toda altura requerida por la municipalidad, conforme a la zona urbana en que se localice la edificación; 3) **Área Construida**: Parte edificada dentro de los predios que se ubique en las áreas urbanizadas. En una edificación de más de un nivel, corresponde a la suma de áreas de cada nivel incluyéndose las azoteas y áreas libres; 4) **Ancho de vía**: es el terreno propiedad municipal o estatal (departamental y Nacional) que se encuentra delimitado por las líneas de propiedad privada y su uso exclusivo para las vías públicas y sus servicios. Deberá coincidir con la sección transversal de la vía o gabarito; 5) **Áreas comunes en copropiedad**: las porciones de la finca matriz destinada para área verde, área de circulación vehicular o peatonal y área de estacionamiento de vehículos, que son o pueden ser utilizadas por los adquirientes de las viviendas individuales quienes serán condueños 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; 6) **Área factible de urbanización**: es aquella que tiene características topográficas adecuadas, potencial y vocación para el desarrollo urbano, debido a las posibilidades de dotación de servicios públicos y de infraestructura; 7) **Arquitecto o ingeniero**: es el profesional que ostente la calidad de colegiado activo, de acuerdo con la Ley de Colegiación Obligatoria para el Ejercicio de los Profesionales Universitarios. De acuerdo con el tipo de construcción los planos y documentos presentados, deberán ser firmados por dichos profesionales; 8) **Banqueta o acera peatonal**: es la sección de las vías públicas destinadas a la circulación de peatones, incluye el arriate y el bordillo, las cuales no podrán ser menores a 1.00 metro en el casco urbano y las aldeas; 9) **Bordillo**: es el borde de concreto, piedra y otro material que delimita el ancho de rodamiento con la acera, de una vía vehicular; 10) **Cambio de uso**: se entiende por cambio de uso, cuando el inmueble autorizado para un determinado fin, es destinado a otro uso distinto al que originalmente tiene autorizado; 11) **Colindancias**: Es la línea común que define el límite entre un lote y otro, o entre un lote y la vía pública; 12) **Condominios**: Dominio o propiedad de una o más casas ubicadas en urbanizaciones o edificaciones con áreas comunes en copropiedad, delimitadas en su perímetro, contando con servicios de infraestructura y seguridad, administrados por los propios co-propietarios, con entrada y salida, privilegiado de privacidad; 13) **Constructor**: La persona responsable de la ejecución de los trabajos que se definan en la solicitud de licencia de construcción, debiendo ostentar el grado académico de Ingeniero o Arquitecto colegiado activo en los casos expresamente requeridos en este reglamento, puede también incluirse a los constructores particulares, técnicos en construcción y maestros de obras debidamente calificados quedando obligados a someterse a los exámenes correspondientes y a presentar certificaciones de estudios técnicos; 14) **Derecho de vía**: se entenderá como derecho de vía, la franja de terreno reservado para vía pública, sus servicios y se regirá de acuerdo a las leyes y reglamentos existentes; 15) **Edificación Permanente**: Es la edificación que ha sido planificada conforme a normas y técnicas constructivas para una vida útil de 20 años o más; 16) **Edificación Temporal o Informal**: Cuando se realiza provisionalmente o que por el sistema de construcción puede ser fácilmente desmontable; 17) **Ejecutor**: es el profesional Arquitecto o Ingeniero, según sea el caso, que este a cargo de la ejecución de un proyecto de construcción; 18) **Estacionamiento**: Es el espacio público o privado, destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores; 19) **Gabarito**: Es el perfil límite de una vía de circulación, compuesta por la circulación peatonal, banqueta o acera, la circulación vehicular y las franjas verdes, tales como arriates y camellones centrales; 20) **Impacto Ambiental**: Grado de contaminación, atmosférica, auditiva, visual o de otra índole; 21) **Índice De Construcción**: Es la relación existente entre el área construida y el área del predio incluyendo azoteas, patios y jardines; 22) **Interés Social**: Son todos aquellos proyectos que se realicen dentro del municipio de San Jerónimo del Departamento de Baja Verapaz a través de organizaciones internacionales, entidades no lucrativas e instituciones públicas o estatales en beneficio del municipio; 23) **Inspector de Obras Municipal**: Es la persona encargada de comprobar que las obras autorizadas se ejecuten de conformidad con los planos aprobados, se cumpla con los requerimientos del presente reglamento y demás ordenanzas y disposiciones municipales; 24) **Licencia de Construcción Municipal**: Es la autorización por escrito, que la Municipalidad de San Jerónimo del departamento de Baja Verapaz, otorga a quien lo solicite, una vez completados todos los requisitos exigidos de conformidad con las leyes, reglamentos, ordenanzas y disposiciones municipales, para realizar dentro de su jurisdicción actividades de excavación, nivelación, reparación, reconstrucción, demolición de edificios, construcción de soluciones habitacionales familiares y sus modificaciones; 25) **Licencia de Urbanización**: Es la autorización por escrito, que la Municipalidad de San Jerónimo Baja Verapaz, otorga a quien lo solicite, después de haber completado todos los requisitos exigidos por las leyes del país; los reglamentos, acuerdos o disposiciones municipales, para realizar dentro de su jurisdicción, todos los trabajos de urbanización que figuren en los planos aprobados; 26) **Línea de Fachada**: Consiste en el límite al que una edificación puede llegar exteriormente hacia las áreas de vía pública, calles, avenidas, parques, plazas, considerándole como la proyección de un plano vertical que se extiende hacia arriba o hacia debajo de la intersección con la superficie; 27) **Lote**: es el área de uso privado destinado a una o más viviendas, a comercio, industria y otros usos que tengan acceso directo a la vía pública o común; 28) **Mojones**: es la señal permanente puesta para fijar los linderos que definen el límite de un terreno; 29) **Ochavo**: es la línea que se le fija a los terrenos de esquina, esta puede ser recta o curva según sea el sector; el ochavo lineal debe de tener una dimensión o longitud de 2.00 metros mínimo, el ochavo radial o curvo debe de tener un radio de 3.00 metros mínimo, para el casco urbano; en aldeas se estudiará el caso en particular; 30) **Parcelamiento Urbano**: es la división de una o varias fincas, con el fin de formar otras áreas menores. Se consideran parcelamientos para los efectos de este Reglamento, todo fraccionamiento de terreno en cinco lotes o con apertura de nuevas calles. Tal operación debe ajustarse a las leyes y reglamentos de urbanismo y a los planos reguladores que esta-

San Jerónimo Somos Todos

munisajeronimo@hotmail.es | PBX 7792-6438

2da. Calle 1-39 Zona 4 Barrio Arriba, San Jerónimo, Baja Verapaz.



MUNICIPALIDAD DE SAN JERÓNIMO

DEPARTAMENTO DE BAJA VERAPAZ

GUATEMALA, C.A.

MUNICIPALIDAD DE
SAN JERÓNIMO

Página 4 de 10

municipalidad tenga o ponga en vigencia de conformidad con la autonomía de su régimen; 31) **Permiso de ocupación y/o uso**: es la autorización que emite la Dirección Municipal de Catastro una vez finalizada satisfactoriamente la construcción para su ocupación y/o uso, o documento que lo ampare; 32) **Planificador**: Son los Ingenieros, Arquitectos, técnicos en dibujo de construcción según sea el caso, responsables de la planificación y no de la ejecución de la obra; 33) **Propietario**: Es la persona individual o jurídica a cuyo nombre está la finca a urbanizar, o a cuyo nombre se halle declarada la posesión de la finca a urbanizar, en la cual se llevará a cabo la construcción, excavación, nivelación, ampliación, modificación, reparación, reconstrucción o demoliciones de edificaciones. Siendo este el responsable ante la Municipalidad por la ejecución de la obra; 34) **Rasante**: Nivel o cota superior que permite el alineamiento del eje central de una vía; 35) **Residencial o lotificación**: consiste en la división o lote de una finca debidamente urbanizada con servicios de infraestructura públicos y privados con áreas comunes cedidas a la municipalidad, con o sin delimitación perimetral; 36) **Retiro**: es la distancia libre entre la alineación y la línea de fachada cuando estas no coincidan; 37) **Sistema vial**: es el conjunto de áreas de circulación vehicular y peatonal entre áreas urbana y rural. Este término es sinónimo de áreas de circulación; 38) **Urbanización**: es la habilitación, renovación o readecuación de bienes inmuebles mediante la dotación de infraestructura, servicios públicos y equipamiento urbano, para usos residenciales, comercial, mixto y de otra índole; 39) **Zonificación**: indica la subdivisión del área geográfica del municipio en sectores similares o que tengan relación, en donde se cumpla la regulación de uso y requerimientos urbanísticos determinados para los diferentes sectores del Municipio de San Jerónimo del Departamento de Baja Verapaz.

Capítulo II. Clasificación de edificaciones. Artículo 7. Edificaciones. Para los efectos del presente reglamento, las edificaciones pueden ser para uso o destino privado y público, clasificándose de la siguiente manera: 7.1 Vivienda unifamiliar; 7.2 Vivienda multifamiliar (residenciales, condominios, otros); 7.3 Comerciales; 7.4 Industriales de todo tipo; 7.5 Uso mixto (dos usos simultáneos, ej. Vivienda y comercio); 7.6 Agropecuarias; 7.7 Uso recreativo. 7.8 Otros. Para efectos de este reglamento, se consideran construcciones permanentes, las que tienen una vida útil de 20 años o más y las temporales cuya duración es para 01 o 02 años, de construcción informal y con materiales no duraderos. **Artículo 8.** Considerando la ubicación de las edificaciones, estas se clasifican en: **EDIFICACIONES EN ZONAS RESIDENCIALES**: Serán las que se encuentran en zonas de mayor población del Municipio (Cabecera Municipal, Aldeas, Lotificaciones y Urbanizaciones). **EDIFICACIONES EN ZONAS NO RESIDENCIALES**: Serán las que se encuentran en zonas de menor población de Municipio. (Cantones, Caseríos, Fincas, parcelamientos y Lotificaciones de Segunda Categoría). **Artículo 9.** Considerando el uso a que están destinadas las edificaciones, estas se clasifican en: a) **EDIFICACIONES PARA VIVIENDA**: La destinadas a residencia familiar permanente. b) **EDIFICACIÓN INDUSTRIAL**: Construcciones en las que se realicen actividades que se impliquen la producción de bienes de sustancias, así como el montaje, ensamblaje y reparación de productos por diferentes medios. c) **EDIFICACIÓN COMERCIAL**: Construcciones en las que se realicen actividades de intercambio, de artículos y servicios. d) **EDIFICACIONES AGROPECUARIAS**: Construcciones relacionadas a las actividades agrícolas y pecuarias. e) **EDIFICACIONES DE USO RECREATIVO**: Construcciones relacionadas para uso en menor o mayor escala. **Artículo 10.** Para los efectos de este reglamento y de acuerdo con los usos indicados en el artículo anterior se establecen los siguientes tipos de edificación. a) **TIPO "A"**: Edificaciones privadas destinadas a uso comercial, industrial, bodega, agropecuario, hospedaje en sus diferentes niveles, multifamiliar y/o urbanizaciones, las que se refieren a gasolineras o depósitos de combustibles, de uso recreativo de mayor escala. b) **TIPO "B"**: Edificaciones privadas o públicas con usos destinados a la salud, educación, cultura, servicios y recreación. c) **TIPO "C"**: Edificación privada, destinada al uso residencial y/o unifamiliar. d) **TIPO "D"**: Edificación exclusiva para locales comerciales. (Incluyendo obligatoriamente para cada local comercial, un servicio de baño con lavamanos). **Capítulo III. De las licencias de construcción. Artículo 11. Licencia de Construcción.** Para realizar y ejecutar las actividades indicadas en el Artículo 2, en edificaciones con carácter permanente o temporal, deberá obtenerse previamente la licencia de construcción autorizada por el Concejo Municipal de San Jerónimo del departamento de Baja Verapaz, pagando el importe de la tasa correspondiente cuyo valor establece este Reglamento y cualquier exoneración o rebaja en el cobro de esta corresponde única y exclusivamente a dicho Concejo. Las entidades religiosas y las entidades estatales o gubernamentales, debidamente constituidas en el país, NO están exoneradas del pago de la licencia de construcción, debiendo hacer el trámite normal para dicha autorización. **Artículo 12. Exención.** Quedan exentas de licencia de construcción, las viviendas de una sola planta destinadas a habitación de escasos recursos, debidamente comprobado por un estudio socioeconómico realizado por la Dirección Municipal de la Mujer (o su equivalente), con un área máxima de 30 m², la restauración de acabados de repellos o cernidos, la restauración de cielos prefabricados, los trabajos de pintura en general, la tabicación de áreas de oficinas, colocación de puertas, ventanas, closet o cualquier otro tipo de trabajo de orden menor que no afecte la estructura o el aspecto físico de la construcción y todas las obras que ejecute la Municipalidad. Los proyectos de interés social, que se hacen a través de organizaciones internacionales, entidades no lucrativas, instituciones públicas o estatales deben presentar a la Dirección de Catastro, la información completa y la planificación del proyecto a desarrollar. El Concejo Municipal determinará si está o no exento del pago del valor de la licencia municipal. **Artículo 13 Plazo.** La licencia de construcción se extenderá por un máximo de 6 meses esto tomando en cuenta sus características, la cual será prorrogable por un plazo igual y el pago del 50% del valor inicial y solo aplica para el seguimiento de los trabajos declarados en la solicitud y que fueron aprobados. **Artículo 14 Denegación de Licencia.** La Municipalidad queda facultada para DENEGAR la licencia de autorización para una construcción cuando su localización perjudique el sector donde se ubique, de acuerdo con el ordenamiento territorial del municipio o ponga en riesgo la seguridad de las personas de acuerdo con un peritaje que realizara el Supervisor Municipal de Obras, un síndico que delegue -



San Jerónimo Somos Todos

munisanjeronimo@hotmail.es | PBX 7792-6438
2da. Calle 1-39 Zona 4 Barrio Arriba, San Jerónimo, Baja Verapaz.

MUNICIPALIDAD DE SAN JERÓNIMO

DEPARTAMENTO DE BAJA VERAPAZ

GUATEMALA, C.A.

MUNICIPALIDAD DE
SAN JERÓNIMO

Página 5 de 10

el Concejo. Si existe discrepancia se puede recurrir a un peritaje externo, integrado por profesional de Ingeniería Civil o Arquitectura, quien tomará como base las normas vigentes y presentará un informe firmado, sellado y timbrado. El o los profesionales signatarios serán los responsables directos. Los honorarios, los pagará el interesado tomando en cuenta los siguientes criterios: ubicación, características del suelo (pendiente, textura y estructura), zonas declaradas de alto riesgo. **Artículo 15 Requisitos.** La persona individual o jurídica propietaria o poseedora de bien inmueble, ingeniero, arquitecto, bachiller o perito en construcción, constructor o maestro de obras, albañil responsable de la planificación y/o ejecución de la obra, ampliación, remodelación, demolición, movimiento de tierras y/o construcción nueva, deberá solicitar licencia cumpliendo los siguientes requisitos: 1. Solicitud por escrito con datos de identificación personal del interesado y del inmueble, firmado por el propietario; 2. Formulario de solicitud de autorización de licencia de construcción otorgado por la Dirección Municipal de Catastro; 3. Certificación reciente extendida por Registro General de la Propiedad con la cual se acredite la propiedad sobre el inmueble en el cual se solicita licencia de construcción o si es el caso, copia simple legalizada de los derechos posesorios; 4. Fotocopia del documento personal de identificación del (interesado) propietario o poseedor del inmueble; 5. En caso de ser persona jurídica, fotocopia legalizada de la escritura constitutiva de sociedad o patente de comercio y acta notarial de nombramiento del representante legal; 6. Solvencia municipal actualizada, en donde conste que está conectado a los servicios públicos municipales de agua y saneamiento, caso contrario, deberá solicitarlos, cuando la municipalidad preste los mismos en el lugar donde se ejecute la obra; 7. Boleto de ornato del propietario o poseedor del inmueble o representante legal (en caso de persona jurídica) y del constructor o maestro de obras, correspondiente al año en el cual se haga la solicitud de licencia; 8. Acompañar fotocopia del último pago del Impuesto Único sobre Inmuebles; 9. Constancia original de colegiado activo del constructor, en caso de ser procedente; 10. Declaración jurada sobre el destino o uso que tendrá la obra y el costo de esta; cuando las construcciones sean las contempladas en el artículo 7 incisos 7.2, 7.3, 7.4., 7.5., 7.6., 7.7. 11. Constancia de nomenclatura municipal si fuere procedente; 12. Presentar dos juegos de copias de los planos obligatorios, debidamente firmados por el propietario y planificador de la obra; que comprenden: UBICACION - LOCALIZACION; distribución de ambientes - acotado; fachadas y cortes - cimentación (con detalles); armado de techo (con detalles) - instalación agua potable; instalación de agua pluvial - instalación eléctrica; 13. instalaciones especiales (si las hubiere). Y drenaje, cuando las construcciones sean las contempladas en el artículo 7 incisos 7.2, 7.3, 7.4., 7.5., 7.6., y 7.7.; 14. Presentar copia del presupuesto integrado por renglones de trabajo; 15. Otros necesarios de acuerdo al tipo de obra o disposiciones legales vigentes, a requerimientos de la Municipalidad. 16. Análisis de Riesgo cuando las construcciones sean las contempladas en el artículo 7 incisos 7.2, 7.3., 7.4., 7.5., 7.6. y 7.7. 17. Resolución Ambiental, cuando las construcciones sean las contempladas en el artículo 7 incisos 7.2, 7.3., 7.4., 7.5., 7.6. y 7.7. **Artículo 16 Otros requisitos.** Cuando la obra es de tipo multifamiliar, condominio, lotificación, urbanización residencial o está destinada a oficinas, bodegas, centros comerciales, industria, agropecuaria o de otro tipo similar, se le pedirá a los interesados, además, los siguientes requisitos: 1. Tomar en cuenta para el cálculo y diseño de la obra, el Acuerdo número 02-2014 de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres de Origen Natural o Provocado, Norma de Reducción de Desastres números dos NRD-2 y tres NRD-3, Normas Mínimas de Seguridad en Edificaciones e Instalaciones de Uso Público. 2. Instrumento de evaluación ambiental aprobado por la entidad especializada, cuando la edificación sea de 500 metros cuadrados o más; 3. Memoria descriptiva del proyecto o planta de conjunto del proyecto; 4. Memoria de cálculo de instalaciones sanitarias y pluviales, instalación de agua potable, ubicación de pozos de aprovechamiento de agua limpia; 5. Planos descriptivos de la obra; 6. En caso de movimiento de tierras, se pedirá resolución de Medio Ambiente, los datos completos del estudio topográfico, definición del polígono, curvas de nivel, cortes y rasantes, disposición final del material extraído; 7. En caso de tala de árboles se le pedirá al propietario la autorización del Instituto Nacional de Bosques o municipalidad en su caso; 8. Autorización de otras entidades gubernamentales exigida por leyes vigentes. **Artículo 17 Alineación.** Previo a la autorización de la licencia de construcción, el Alcalde Municipal enviará a la Dirección Municipal de Catastro la solicitud respectiva y una vez recibida, se realizará la inspección por el Director de esta Dirección y/o su representante y Síndico Municipal para constatar en el lugar, que el límite exterior de la propiedad se ajusta con la alineación municipal según los planos de Ordenamiento Territorial del Municipio, las leyes, reglamentos y las estipulaciones del Código Municipal. **Artículo 18 Faltantes.** La Municipalidad deberá verificar el cumplimiento de requisitos de toda solicitud y notificar al interesado de cualquier faltante en la papelería respectiva en un plazo de quince días hábiles. En caso no concuerde la información presentada con el juego de planos, la Dirección Municipal de Catastro notificará al planificador para que realice los cambios pertinentes. **Artículo 19 Seguimiento.** Los trámites de licencias de construcción a los cuales no se les dé seguimiento durante el término de treinta días a partir de la fecha de ingreso a la Municipalidad, quedarán suspendidos, debiendo enviarse el expediente al archivo municipal. Los interesados deberán iniciar el trámite de nuevo si quieren continuar con el procedimiento. **Artículo 20 Otorgamiento de licencia.** Una vez completos los requisitos y efectuado el pago de la tasa correspondiente, se otorgará la licencia firmada por el Alcalde, Síndico y Director Municipal de Catastro, dentro del plazo de quince días hábiles. La cual contendrá los puntos siguientes: 1) Número de licencia; 2) Fecha de autorización; 3) Tipo de licencia; 4) Nombre del Propietario; 5) Dirección del propietario; 6) Dirección del inmueble a construir; 7) Número de formulario; 8) Descripción de la licencia; 9) Plazo de vigencia; 10) Monto a cancelar; 11) Normativa legal; 12) Firmas. **Artículo 21 Responsabilidad.** Los trabajos de obra física se iniciarán al entregar al propietario la licencia de construcción debidamente autorizada, siendo el propietario y constructor los totalmente responsables de la calidad de la obra. **Artículo 22 Aviso.** El propietario dará aviso cuando el constructor, maestro de obras, ingeniero, arquitecto, dé por finalizado su compromiso como constructor de la obra, notificando a la-----

San Jerónimo Somos Todos

munisanjeronimo@hotmail.es | PBX 7792-6438

2da. Calle 1-39 Zona 4 Barrio Arriba, San Jerónimo, Baja Verapaz



MUNICIPALIDAD DE SAN JERÓNIMO

DEPARTAMENTO DE BAJA VERAPAZ

GUATEMALA, C.A.

MUNICIPALIDAD DE
SAN JERÓNIMO

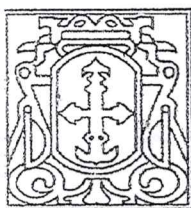
Página 6 de 10

Municipalidad, quien será el nuevo encargado, de lo contrario se aplicará la sanción respectiva. **Artículo 23 Lugar Visible.** Al tener la licencia de construcción autorizada, el constructor está obligado a colocar en un lugar visible, la resolución, distintivo o calcomanía que se entrega en el momento de emitida la autorización, la cual contiene los datos siguientes: 1. Nombre del propietario; 2. Dirección del inmueble; 3. Número de licencia autorizada; 4. Periodo inicial y final de vigencia de la licencia de construcción. En caso de extravío de dicha resolución, distintivo o calcomanía, deberá colocar un rótulo de tamaño apropiado a la vista, en la parte frontal de la construcción con el número de licencia autorizada. Así mismo deberán permanecer obligatoriamente en la obra a disposición del supervisor municipal, la licencia de construcción y los planos autorizados para la inspección correspondiente. **Artículo 24 Ampliaciones.** Cualquier ampliación que se desee efectuar a la obra autorizada o inclusión de estructuras que no se especificaron anteriormente, el propietario deberá presentar solicitud de ampliación con las modificaciones estructurales firmadas por él y el constructor, para estudio y aprobación del Concejo Municipal. **Artículo 25. Derecho de inspección.** La Municipalidad se reserva el derecho de inspeccionar la fiel ejecución de cada obra de acuerdo con la licencia autorizada, revisando planos y el cumplimiento de las especificaciones técnicas. **Artículo 26 Ingreso.** Todas aquellas personas individuales o jurídicas, a quienes se les haya autorizado licencia de construcción, quedan obligadas a permitir el ingreso en horas hábiles, a los inspectores, supervisores o síndicos municipales debidamente identificados, a quienes deberán prestar toda la colaboración necesaria para el desempeño de sus funciones. **Capítulo IV. Devolución de Licencias de Construcción. Artículo 27 Inspección final.** Al estar concluida la obra y dentro de los quince días siguientes, el propietario deberá dar aviso y devolverá la licencia de construcción. El Alcalde Municipal ordenará la inspección final en un plazo no mayor de quince días hábiles, con el objeto de verificar los trabajos efectuados y que los mismos estén de acuerdo a los planos si hubiesen sido requeridos, la licencia autorizada y al presente reglamento. De encontrarse todo en orden, la Municipalidad emitirá el permiso de ocupación de la edificación. **Capítulo V. Licencias para Urbanización. Artículo 28. Urbanizaciones.** Toda persona individual o jurídica propietaria o poseedora que desee efectuar operaciones de dividir una o varias fincas, con el fin de formar otras áreas menores que excedan de cinco fracciones de terreno con destino a lotificar o construir urbanizaciones residenciales para vivienda u otro fin, deberán solicitar autorización a la Municipalidad de San Jerónimo del departamento de Baja Verapaz. **Artículo 29. Categorías de Urbanización.** Según el presente reglamento las urbanizaciones que se construyan en el Municipio de San Jerónimo Baja Verapaz, se clasifican en las siguientes categorías: 1. Categoría "A": Urbanizaciones ubicadas en el Área Urbana; 2. Categoría "B": Urbanizaciones ubicadas en Área Semi-Urbana; 3. Categoría "C": Urbanizaciones ubicadas en el Área Rural; 4. Categoría "D": Urbanizaciones que incluyen condominios sin importar la ubicación. **Artículo 30. Solicitud de Urbanización.** Además de los requisitos indicados en los Artículos 15 y 16 de este Reglamento, la solicitud para proyecto de urbanización deberá cumplir con los siguientes requisitos: 1. La persona individual o jurídica deberá garantizar a la Municipalidad, el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleva el proyecto de urbanización hasta su terminación, a través de fianza otorgada por cualquiera de las compañías afianzadoras autorizadas para operar en el país, por el monto equivalente al avalúo del costo del proyecto, efectuado por esta Municipalidad; 2. En caso de que una lotificación se desarrolle en dos o más fincas, estas deberán unificarse y presentar documentación que acredite la unificación; 3. Los sistemas de abastecimiento de agua potable, residuos sólidos y aguas residuales deben ser evaluados y aprobados por las autoridades competentes en coordinación con la Municipalidad a través de la Dirección de Servicios Públicos y de la Unidad de Agua y Saneamiento o en su defecto el encargado del mismo, cumpliendo con la normativa ambiental vigente; 4. Memoria descriptiva del proyecto; 5. Presentar dos copias de los planos de localización del proyecto en relación a la cabecera municipal, con marcación de las vías de acceso, datos generales de identificación de las fracciones de terreno, calles, áreas verdes, escolares, deportivas, forestales y de servicio (parques, terminal de transporte); 6. Presentar dos copias de los planos de localización y descripción de la fuente y sistema de distribución de agua potable, drenajes sanitarios, energía eléctrica y otros servicios básicos. Dichos planos deben estar firmados, sellados por el ingeniero o arquitecto colegiado activo responsable y cumplir con el pago de timbres respectivos; 7. Constancia emitida por el Consejo Comunitario de Desarrollo del área jurisdiccional donde se ubicará la urbanización en la cual se autorice a la empresa realizar los trabajos. **Artículo 31. Venta de Fracciones.** Cumplidos los requisitos para llevar a cabo la urbanización y autorizada la licencia, el lotificador deberá solicitar a la Municipalidad la autorización para la venta de fracciones de terreno, debiendo comprobarse antes de autorizarla, que de las obras de urbanización que figuran en los planos aprobados, por lo menos se han ejecutado los trabajos de habilitación de calles, introducción de energía eléctrica, agua potable, drenajes para cada lote y demás requisitos contenidos en el Artículo 5 de la Ley de Parcelamientos Urbanos. **Artículo 32. Cantidad de fracciones por Licencia.** Según las categorías de urbanización reguladas por este reglamento, la cantidad de fracciones a autorizar por categoría son las siguientes: 1. Categoría "A": Urbanizaciones ubicadas en el Área Urbana, un máximo de 50 lotes por licencia. 2. Categoría "B": - Urbanizaciones ubicadas en Área Semi-Urbana, un máximo de 30 lotes por licencia. 3. Categoría "C": Urbanizaciones ubicadas en el Área Rural, un máximo de 20 lotes por licencia. 4. Categoría "D": Urbanizaciones que incluyan condominios sin importar la ubicación, un máximo de 35 condominios por licencia. **Artículo 33. Autorización de Condominios.** Además de los requisitos exigidos en los Capítulos III y IV del presente reglamento en lo que fuere aplicable, los condominios deberán cumplir con lo siguiente: 1. Escritura constitutiva de condominio debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad; 2. Garantizar la privacidad de los condóminos y que ellos aceptan que la obligación de la introducción, instalación y mantenimiento de los servicios públicos, las áreas comunes están bajo su responsabilidad y que el condominio contara con solo una entrada—

San Jerónimo Somos Todos

munisanjeronimo@hotmail.es | PBX 7792-6438

2da. Calle 1-39 Zona 4 Barrio Arriba, San Jeronimo, Baja Verapaz



MUNICIPALIDAD DE SAN JERÓNIMO

DEPARTAMENTO DE BAJA VERAPAZ

GUATEMALA, C.A.

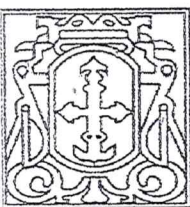
MUNICIPALIDAD DE
SAN JERÓNIMO

Página 7 de 10

y una sola salida. **Artículo 34. Áreas de uso común.** Las áreas de caminamiento vehicular y peatonal son de uso común y debe tener un diez por ciento (10%) del área total, área deportiva el cinco por ciento (5%) del área total de lotes, área de cobertura vegetal el diez por ciento (10%) del área total y el área social el tres por ciento (3%) del total de áreas. **Artículo 35. Requerimientos mínimos para estacionamiento vehicular (Urbanizaciones).** En todo tipo de construcciones, modificaciones, ampliaciones o cambio de uso de las mismas, se debe contemplar espacios para área de estacionamiento vehicular, para los habitantes, usuarios y visitantes, de acuerdo con el número de viviendas a instalar dentro del proyecto. **Capítulo VI. Normas Mínimas Urbanísticas.** **Artículo 36. Alineaciones.** Se considera como alineación municipal, el límite entre la propiedad privada y los límites municipales como: banquetas, bordillos, calles, parques y todas las áreas destinadas para uso público. Son los metros lineales con que cuenta la fachada del inmueble según las medidas y colindancias inscritas en el Registro General de la Propiedad. En caso de inmuebles de esquina se tomarán tanto el dato de calle como de avenida; en casos especiales, se determinará bajo el concepto de las áreas que colindan hacia los límites de uso público. **Artículo 37. Gabarito permisible.** Para los efectos de este reglamento se entiende como gabarito permisible el ancho mínimo que ocupa la calle. **Artículo 38. Obligación municipal.** Es obligación de la municipalidad, fijar la alineación, el límite de la fachada, los ochavos, rasantes de calles, avenidas, plazas, parques, los gabaritos permisibles y áreas de uso público dentro del municipio de San Jerónimo Baja Verapaz. **Artículo 39. Banqueta.** Todo propietario debe dejar libre una acera (banqueta) de 0.70 metro como mínimo y con una altura de 15 centímetros. **Artículo 40. Estudio.** La municipalidad incluirá dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, el estudio y los planos de cada zona por sectores residenciales, comerciales, industriales y recreativos, en donde se establece la alineación municipal y el límite de la fachada correspondiente a cada zona o sector según sea el caso, el cual será aprobado por el Concejo Municipal de San Jerónimo del departamento de Baja Verapaz. El objeto de estas medidas es (definir, organizar) establecer las áreas de jardines, estacionamiento de vehículos, movimientos de carga, evacuación de edificios, ampliaciones futuras de calles y avenidas para los proyectos viales dentro de la zona o sector y las instalaciones de colectores de drenajes o cualquier otra instalación que sea necesaria. **Artículo 41. Cumplimiento.** Toda construcción, ampliación o reparación de una edificación deberá cumplir con lo establecido a la alineación municipal, línea de fachada y ochavo. En los casos donde la alineación coincida con la línea de fachada, sólo se permitirá, la construcción de voladizos y cenefas decorativas que no exceda una longitud de 0.50 centímetros, las construcciones que se hagan fuera de alineación municipal, serán demolidas a costa del propietario, así como trabajos de limpieza. **Artículo 42. Salientes.** En los casos donde la alineación coincida con la línea de fachada, sólo se permitirá, la construcción de voladizos y cenefas decorativas que no exceda una longitud de 0.90 centímetros. No se permitirá la construcción de segundo nivel o más, que salgan sobre la alineación municipal y en ningún caso se autorizará la construcción de balcones o salientes que sean mayores a la dimensión indicada anteriormente, para uso o circulación de personas. **Artículo 43. Ochavo obligatorio.** Las construcciones de esquina deberán dejar obligatoriamente un ochavo con un radio de un metro; su incumplimiento será sancionado. **Artículo 44. Área de retiro.** En las construcciones dentro de las cuales se contemple un área de jardín o parqueo, se podrá dejar una estructura de protección perimetral entre la banqueta y jardín sobre la alineación municipal. En el caso de construcciones tipo comercial se permitirá que se deje una reja metálica para protección de dos metros veinte centímetros (2.20) de altura frente a la fachada del comercio o edificio. **Artículo 45. Cercas de protección.** Es obligatorio que el ejecutor coloque frente a la construcción, cercas de materiales resistentes y desmontables que sirvan de protección a los peatones para evitar posibles accidentes que puedan originarse por los trabajos que se ejecutan, los cuales deben quedar sobre el cincuenta por ciento (50%) del área de banqueta y dos metros cincuenta centímetros (2.50) de altura mínima. **Artículo 46. Obligación.** El constructor y/o el propietario están obligados a reparar los daños causados a los bordillos, aceras, tapaderas de cajas de contadores de agua o cualquier elemento que pudiese sufrir daño por entrada de materiales o cualquier otro motivo. **Artículo 47. Materiales de construcción en la vía pública.** El constructor y el propietario quedarán sujetos a las siguientes disposiciones: 1. 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; 2. No se permitirá ocupar más de un cuarto (1/4) del ancho de la pista de rodada vehicular; 3. Deberá dejar libre la banqueta en un cincuenta por ciento (50%), para el paso peatonal; 4. Se deberá tener sumo cuidado y colocar protectores en el caso de tener reposaderas, tragantes o cualquier otra instalación de drenajes a colector municipal, para no saturarlos de materiales de construcción; 5. Los materiales de desperdicio que procedan de la construcción, tales como ripio, tierra o basura, deben removerse a diario para evitar acumulación dentro de la obra o fuera de ella. **Artículo 48. Área de parqueo para vivienda.** Las viviendas que cuenten con más de 300 m2 deberán contemplar un área de parqueo para tres vehículos; las viviendas de 200 a 299 m2 deberán contemplar un área de parqueo para dos vehículos y las menores a 199 m2 se les recomendará priorizar tener un parqueo para un vehículo si existiera el espacio necesario. **Artículo 49. Otras Áreas de parqueo.** Se definen otras áreas de parqueo según el uso, las cuales se describen de la siguiente manera: 1. Comercios: un parqueo por cada veinticinco metros cuadrados de área útil comercial; 2. Restaurantes, cafeterías o comedores: un parqueo por cada seis metros cuadrados de área de mesas; 3. Bares: un parqueo por cada cuatro metros cuadrados de público; 4. Oficinas: un parqueo por cada veinticinco metros cuadrados de área útil de oficina; 5. Talleres de mecánica y/o servicios: un parqueo por cada cuatro (4) espacios de vehículos para servicio; 6. Hoteles, hospedajes: un parqueo por cada dos (2) habitaciones; 7. Centros educativos: cinco parqueos por cada aula; 8. Cines, lugares de entretenimiento o teatros: un parqueo (1) por cada diez personas; 9. Centros religiosos y culturales: un parqueo por cada cinco (5) metros cuadrados de área; 10. Canchas deportivas: un parqueo por cada dos jugadores que usen simultáneamente la cancha;—

San Jerónimo Somos Todos

munisanjeronimo@hotmail.es | PBX 7792-6438
2da. Calle 1-39 Zona 4 Barrio Arriba, San Jerónimo, Baja Verapaz



MUNICIPALIDAD DE SAN JERÓNIMO

DEPARTAMENTO DE BAJA VERAPAZ

GUATEMALA, C.A.

MUNICIPALIDAD DE
SAN JERÓNIMO

Página 8 de 10

11. Estadios, un parqueo por cada diez personas asistentes. Las áreas de parqueo que se detallan anteriormente en ninguno de los casos se refieren a la utilización de la vía pública. **Capítulo VII. Construcciones Peligrosas e Inseguras. Artículo 50. Estado de la construcción.** El propietario está obligado a mantener en buen estado la construcción, para garantizar la seguridad, la vida y los bienes de las personas que la habiten, de los terceros y del vecindario. Todo vecino podrá solicitar a la municipalidad, la inspección de los inmuebles que se consideren de alto riesgo o con algún desperfecto. **Artículo 51. Construcciones peligrosas.** Para que una construcción se considere como peligrosa o de alto riesgo, se debe tomar en cuenta que: 1. Las estructuras que presenten deformidades y/o grietas que la hagan inestable. 2. El soporte de la estructura sobrepase lo establecido para el uso que fue destinada; 3. Los materiales de la construcción se encuentren en un estado de deterioro tal que la hagan vulnerable a incendio y/o sismos; 4. Las áreas de ingreso y salida en locales de uso público, sean insuficientes; 5. La construcción se encuentren en desuso, abandono o descuido. **Artículo 52. Alto riesgo.** La Dirección Municipal de Catastro al conocer o recibir denuncia de construcciones de alto riesgo y/o que requieran de reparaciones urgentes, remitirá con informe elaborado al Juzgado de Asuntos Municipales, si dicha construcción representa peligro para la vida humana y eximir temporalmente al propietario de los requisitos establecidos en el presente reglamento, extendiéndose una licencia provisional inmediatamente y fijándose el plazo necesario para el cumplimiento de los requisitos. **Artículo 53. Notificación.** En caso de no acudir a la inspección, el Juzgado de Asuntos Municipales notificará al propietario por escrito o cualquier otro medio legal, indicándole que la construcción es peligrosa o de alto riesgo y por tal motivo se emitirá la orden para ser desocupada de inmediato y en esta se determinará el trabajo a realizar (demolición, reparación o cualquier otra medida necesaria), cuyos gastos corren por cuenta del propietario, indicándole el plazo en el cual lo debe llevar a cabo, así como instalar rótulos en la construcción, prohibiendo la entrada por ser de alto riesgo, peligrosa e insegura. De existir renuencia a realizar trabajos de parte del propietario, así como inobservar las sugerencias establecidas en este artículo, se iniciarán de inmediato los procesos y medidas judiciales correspondientes. **Capítulo VIII. Normas Mínimas de Diseño. Artículo 54. Iluminación y ventilación.** Los ambientes que se construyan deben tener el área adecuada y el porcentaje permitido para la iluminación y ventilación natural hacia un espacio abierto, los que pueden ser: patios, área de jardines o espacios que dan a las calles. Los porcentajes de iluminación y ventilación mínima se describen a continuación: 1. Área de ventilación es el 33% del área de piso; 2. Área de iluminación el 15% del área de ventilación. Los ambientes no habitables deberán cumplir con un área de iluminación del 50% del área de ventilación. **Artículo 55. Ventilación central.** Se permite utilizar ventilación central en áreas de baños que, según el diseño, queden sin recibir iluminación y ventilación natural proveniente de un espacio abierto. En caso de edificios o áreas que no aplique se deberá considerar la instalación de extractores de olor. **Artículo 56. Proyectos mínimos.** Sólo en casos muy especiales y a criterio del Concejo Municipal se permitirá la autorización de proyectos con una habitación y servicios mínimos. **Artículo 57. Áreas libres.** Áreas libres son aquellas que tienen el objeto de iluminar y ventilar todos los ambientes en una edificación, como patios de servicio y ductos de luz que deben medir 2 metros como lado menor; áreas de jardín interior deben medir 2.50 metros en el lado menor y los pasillos laterales 1 metro como mínimo de área libre. Se podrá cubrir el área de un patio con un material traslúcido, siempre y cuando deje un quinto del área libre para ventilación. **Artículo 58. Colindancias.** Las ventanas no deben estar dirigidas hacia los colindantes, de conformidad con el artículo 257 del Código Civil. El constructor o el propietario está obligado a corregir la ubicación de todas las ventanas que la Municipalidad considere no cumplen con el mandato legal. De no cumplir con esta disposición, se sancionará de acuerdo con este reglamento, por medio del Juzgado de Asuntos Municipales. **Artículo 59. Alturas mayores.** Para alturas mayores a diez metros, se calculará un tercio de la altura para determinar el área del patio. El lado menor será de dos metros lineales. Mayores a trece metros, se considera un quinto de luz a efecto del cálculo de área de patio. **Artículo 60. Gradadas.** El ancho permisible de las gradadas para viviendas será de noventa y cinco centímetros (0.95) de ancho útil o libre, con una huella mínima de treinta centímetros (30). En el caso de gradadas longitud continua, la longitud permisible mínima es de 3.20 metros lineales. En construcciones tipo bodega o edificios, el ancho mínimo de las gradadas deberá ser de un metro veinticinco centímetros (1.25) de ancho útil o libre. **Artículo 61. Gradadas de emergencia.** Las construcciones de uso público deberán contemplar además un área específica para módulo de gradadas de emergencia. **Artículo 62. Pasamanos.** La altura de los pasamanos para los casos anteriores deberá ser de 1.00 metro como altura mínima, en cualquier material que se construyan. **Artículo 63. Ascensor.** A las construcciones mayores de cinco niveles, se les exigirá por lo menos la instalación de un ascensor, de acuerdo con la dimensión del edificio se le especificarán los requerimientos. **Artículo 64. Servicios de agua potable.** Toda construcción deberá dejar un circuito cerrado de plomería cuyo diámetro permitido para la acometida es de 1/2 de pulgada. **Artículo 65. Industrias.** En caso de instalaciones especiales de tipo industrial, deberá presentar a la municipalidad la memoria de cálculo de la instalación hidráulica y sanitaria. **Artículo 66. Cisternas.** Las construcciones donde se utilice agua de pozo o de nacimiento deberán construir una cisterna para su consumo interno. No se permitirá la interconexión con tuberías municipales. En el caso de que la cisterna se abastezca de la red municipal deberá cumplir con los requisitos preceptuados en el reglamento de agua. **Artículo 67. Drenajes.** Las construcciones deben estar conectadas a la red de drenaje y alcantarillado municipal y las que se encuentren a una distancia mayor de 90.00 metros del colector municipal, deberán evacuar a través de un sistema de tratamiento adecuado. La Dirección de Servicios Públicos a través de la Unidad de Agua y Saneamiento debe definir si dentro del período de la construcción se efectuará la ampliación del colector municipal de ese sector. **Capítulo IX. Normas Mínimas de Supervisión. Artículo 68. Supervisores.** Queda a cargo de los Síndicos Municipales, la supervisión de las construcciones tanto en el área urbana como rural, quienes deberán emitir dictamen -----

San Jerónimo Somos Todos

munisajeronimo@hotmail.es | PBX 7792-6438

2da. Calle 1-39 Zona 4 Barrio Arriba, San Jerónimo, Baja Verapaz.



MUNICIPALIDAD DE SAN JERÓNIMO

DEPARTAMENTO DE BAJA VERAPAZ

GUATEMALA, C.A.

MUNICIPALIDAD DE
SAN JERÓNIMO

Página 9 de 10

razonado técnicamente según lo estipula el Código Municipal. **Artículo 69. Aspectos a tomar en cuenta en la supervisión.** Dependiendo de la etapa en que se encuentre la obra, para la supervisión se debe tomar en cuenta que: 1. La obra cuente con licencia de construcción y esta se encuentre en un lugar visible; 2. La alineación está de acuerdo con la que estableció la Municipalidad; 3. Los trabajos se estén construyendo de acuerdo a lo planificado y autorizado (metros cuadrados, uso y distribución). El propietario deberá asegurarse que el constructor le entregue una obra de calidad. **Artículo 70. Inspección final.** El supervisor debe llevar un control estricto del avance de las obras y su finalización para efectos de prórroga o devolución de la licencia. **Artículo 71. Notificación.** El Síndico Municipal y/o representante de la Dirección Municipal de Catastro en el momento de constatar que la construcción no está de acuerdo a los planos autorizados, deberá notificar por escrito al propietario para que solicite una corrección, la cual se resolverá de acuerdo a este reglamento. El constructor o el propietario quedan obligados a presentar los planos modificados; en caso el constructor o propietario no estuviera de acuerdo con las correcciones que proponga la Dirección Municipal de Catastro, deberá acudir al Concejo Municipal para que resuelva el caso. **Artículo 72. Suspensión de la obra.** Si el propietario o el constructor se negaren a llevar a cabo las correcciones indicadas por la municipalidad, se dará aviso de inmediato al Juzgado de Asuntos Municipales quien podrá suspender la obra y aplicar las sanciones correspondientes. Los trabajos en la obra no se podrán reanudar hasta que dicho Juzgado lo autorice, debiendo previamente obtener informe del Supervisor Municipal en el cual conste que se ha cumplido con las correcciones necesarias. **Artículo 73. Permiso de Ocupación.** Los permisos de ocupación se darán exclusivamente para darle a la construcción el uso o destino para lo cual fue solicitado, quedando prohibido ocupar el inmueble dando otro uso. De ser así, el Juzgado de Asuntos Municipales, podrá imponer las sanciones y las multas correspondientes, así como iniciar los procesos judiciales y medidas precautorias correspondientes para garantizar el cumplimiento de lo establecido en este apartado. **Artículo 74. Casos especiales.** En casos especiales y siempre y cuando la naturaleza de la obra lo permita, el alcalde municipal, tiene la facultad de autorizar permisos de ocupación de una parte de la obra concluida, mientras se sigue el proceso de construcción en el resto. **Capítulo X. Aspectos Económicos y Financieros. Artículo 75. Sistema tarifario y/o tasas estratégicas.** De conformidad con los estudios técnicos elaborados por la Dirección Municipal de Catastro y el Concejo Municipal establece el monto de las tasas para la prestación de los servicios de construcción, de acuerdo con la siguiente tabla de costos. En ningún caso se harán cobros por contribuciones voluntarias o ajenas al tarifario acordado.

Tabla de costos

Tipo	Descripción / área	% según valor de la construcción
1	Vivienda de Interés social hasta 30m2	Sin Costo
2	Vivienda unifamiliar/multifamiliar	
	Hasta 60 m2, menores de Q. 50,000.00	0.40%
	61 a 100 m2, Q. 50,000.01 a Q. 100,000.00	0.60%
	101 a 200 m2, Q. 100,000.01 a Q. 200,000.00	0.80%
	201 a 300 m2, Q. 200,000.01 a Q. 300,000.00	1.00%
	301 a 500 m2, Q. 300,000.01 en adelante	1.25%
3	Otras Actividades Constructivas	
	Remodelaciones	0.40%
	Ampliaciones	0.80%
	Movimiento de tierra y ripio	Valor en Quetzales
	Demoliciones por m3	Q. 25.00
	Excavaciones m3	Q. 25.00

San Jerónimo Somos Todos

munisajeronimo@hotmail.es | PBX 7792-6438

2da. Calle 1-39 Zona 4 Barrio Arriba, San Jerónimo, Baja Verapaz.



MUNICIPALIDAD DE SAN JERÓNIMO

DEPARTAMENTO DE BAJA VERAPAZ

GUATEMALA, C.A.

MUNICIPALIDAD DE
SAN JERÓNIMO

Página 10 de 10

Artículo 76. Incumplimiento de pago. En caso de incumplimiento de pago, se estará a lo dispuesto en el Capítulo siguiente. **Capítulo XI. Régimen de infracciones y sanciones. Artículo 77. Juzgado de Asuntos Municipales.** El Juzgado de Asuntos Municipales, es la dependencia encargada de cumplir y hacer cumplir las disposiciones legales nacionales vigentes relacionadas con esta materia, así como las contenidas en el presente Reglamento y ordenanzas municipales emanadas del Concejo Municipal, para cuyo trámite y aplicación de este Régimen, seguirá el procedimiento establecido en el Título VIII del Código Municipal. **Artículo 78. Sanciones.** Las infracciones cometidas al presente Reglamento y ordenanzas municipales relacionadas son acreedoras a las sanciones aquí establecidas: 1. Suspensión de la obra, hasta por tres meses o que cumpla con los requisitos indicados; 2. Multa; 3. Cierre provisional de la obra; 4. Cancelación de la licencia o permiso; 5. Demolición total o parcial de la obra o construcción; 6. Reconstrucción de instalaciones y áreas dañadas municipales o de terceros, dentro del proceso de construcción bajo responsabilidad del ejecutor. **Artículo 79. Infracciones y Sanciones.** Se considera infracción, el incumplimiento a las disposiciones establecidas en este Artículo y el responsable se hace acreedor a las siguientes multas: 1. Iniciar cualquier trabajo en una obra sin obtener licencia de construcción municipal, Q.1,000.00; 2. Construir fuera de la alineación municipal, Q. 1,000.00; 3. No ejecutar la obra de acuerdo a los planos autorizados, mínimo Q 500.00 y máximo Q. 5,000.00, sin perjuicio de demoler lo construido fuera de lo planificado; 4. Negar el ingreso a una obra a los supervisores e inspectores nombrados por la municipalidad, Q. 1,000.00; 5. No acatar la orden de suspensión de trabajos cuando ésta haya sido emitida por irregularidades observadas en los mismos, Q. 5,000.00; 6. No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas o cuando una obra nueva cause daño público, o que se trate de obra peligrosa para los habitantes y el público debiéndose proceder de conformidad con la ley de la materia, Q. 5,000.00; 7. Ocupar una edificación declarada como obra nueva peligrosa Q 1,000.00. 8. Ocupar o pretender ocupar una edificación dándole un uso o destino diferente al indicado en la solicitud de licencia de construcción Q1,000.00. 9. Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en este reglamento, Q. 500.00; 10. Cualquier acción que a juicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros, la multa oscilará entre un mínimo de Q. 500.00 y un máximo de Q. 5,000.00. **Artículo 80. Pago de multas.** El pago de las multas impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales no exonera el requisito ineludible de la obtención de la licencia de construcción municipal, la que deberá hacerse efectiva dentro del perentorio plazo de veinte días hábiles al quedar firme la resolución de ese Juzgado. **Artículo 81. Demolición.** Si transcurriese el plazo otorgado para la demolición y el propietario no cumple con la orden del Juzgado de Asuntos Municipales, la Municipalidad se reserva el derecho de ordenarla, siendo el propietario el responsable de cubrir los costos de la demolición, sustracción de ripio a los botaderos asignados en el área y al pago de la multa respectiva. **Artículo 82. Trabajos.** En caso de que la Municipalidad tuviese que ejecutar algún trabajo que, por omisión o descuido del propietario o constructor, además del costo de los trabajos se aplicará una multa equivalente al cien por ciento del costo de los trabajos realizados. **Capítulo XI. Disposiciones transitorias y finales. Artículo 83. Patrimonio Cultural.** Todo constructor debe respetar, en todo caso, los monumentos y edificios de valor histórico y cultural de la población. Si en el proceso de excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos se deberá suspender inmediatamente y se dará aviso a la Municipalidad, quien se encargará de informar a la oficina estatal respectiva. Las construcciones que se caracterizan por contener elementos urbanísticos que representan valor histórico cultural, quedan sujetas a disposiciones contenidas en la Ley de Áreas Protegidas, así como a toda política o programa que se refiera a su conservación. **Artículo 84. Apoyo.** La Dirección Municipal de Catastro solicitará apoyo a las entidades especializadas para hacer eficiente el cumplimiento de las presentes disposiciones. **Artículo 85. Casos no contemplados.** Los casos no contemplados en este Reglamento serán resueltos por el Concejo Municipal, quien puede solicitar asesoría a entes especializados según sea la materia. **Artículo 86. Abrogatoria.** Queda abrogado el Reglamento de Construcción y Urbanismo del Municipio de San Jerónimo, Departamento de Baja Verapaz, contenido en el punto Tercero del Acta No. 38-2005, de la Sesión Pública Ordinaria celebrada el trece de julio del año dos mil cinco, contenido en el Libro Número 30 de Actas de Sesiones del Concejo Municipal, publicado en el Diario Oficial; el **Artículo 87. Vigencia.** El presente Reglamento entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial. **Publíquese.** Dado en el despacho del edificio municipal, a trece días del mes de enero de dos mil veintiuno.- **DECIMO SEGUNDO:...** **DECIMO TERCERO:** No habiendo más que hacer constar, se da por terminada la presente en el propio lugar y fecha consignados, cuando son las veintidós horas con cincuenta y cinco minutos, acta que es firmada y sellada por el señor Alcalde Municipal quien presidió la misma, y el Secretario Municipal respectivo; misma que en su oportunidad y previa lectura deberá ser aprobada y firmada por el Honorable Concejo Municipal tal y como lo establece el artículo 41 del Decreto No. 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala. Damos fe. (fs.) El secretario Municipal certifica que tiene a la vista las firmas ilegibles del Concejo Municipal.

- - -Y, para los usos que correspondan, extendiendo, firmo y sello la presente copia certificada en diez hojas de papel bond tamaño oficio membretadas con sus respectivas copias, fielmente confrontadas con su original, en el municipio de San Jerónimo, Baja Verapaz, a los veinte días del mes de julio del año dos mil veintiuno.- -----

Vo.Bo.-

Gilberto Salomón López Alcántara
Alcalde Municipal.



Esgar Haroldo Solís Morales
Secretario Municipal.



San Jerónimo Somos Todos

munisanjeronimo@hotmail.es | PBX 7792-6438

2da. Calle 1-39 Zona 4 Barrio Arriba, San Jerónimo, Baja Verapaz