



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

LA INFRASCRITA SECRETARIA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE MASAGUA DEL DEPARTAMENTO DE ESCUINTLA. -----

CERTIFICA:

Que a ha tenido a la vista el tomo que contiene las hojas movibles para acta de sesiones ordinarias y extraordinarias del concejo municipal y que aparece el acta número doce guión dos mil doce 12-2012, de fecha siete de Febrero del año dos mil doce (07/02/2012), de la sesión pública ordinaria y que en su punto **DECIMO CUARTO** copiado literalmente dice: **DECIMO CUARTO:** La señora Alcaldesa Municipal, Somete a consideración la creación y aprobación del Reglamento de Licencias de Construcción de la Municipalidad de Masagua, del Departamento de Escuintla, tanto para Residencias habitacionales, urbanas y Rurales, Industriales, Comerciales, e inmobiliarias que se edifiquen dentro de la Jurisdicción Municipal de éste Municipio, Planteando la necesidad de establecer una normativa que esté de acuerdo al desarrollo industrial, productivo así como al crecimiento demográfico del Municipio de Masagua del Departamento de Escuintla: Por tanto, Este Concejo Municipal por Unanimitad **ACUERDA: I).**- Aprobar la creación del Reglamento de Licencias de Construcción de la Municipalidad de Masagua, del Departamento de Escuintla, tanto para Residencias habitacionales, urbanas y Rurales, Industriales, Comerciales, e inmobiliarias que se edifiquen dentro de la Jurisdicción Municipal de éste Municipio: el cual establecido de la siguiente manera:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE MASAGUA DEL DEPARTAMENTO DE ESCUINTLA

CONSIDERANDO:

Que por mandato Constitucional, los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas, correspondiéndoles entre otras funciones la de atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios;

CONSIDERANDO:

Que corresponde con exclusividad al Concejo Municipal la elaboración, aprobación y ejecución de Reglamentos y ordenanzas de urbanismo;

CONSIDERANDO:

Que la obtención y captación de recursos para el fortalecimiento económico y desarrollo del municipio, y para poder realizar las obras y prestar los servicios que se necesitan, debe ajustarse a las necesidades de la Municipalidad y a las posibilidades del vecindario, teniendo siempre en cuenta el principio de legalidad, que descansa fundamentalmente, sobre la equidad y justicia tributaria;

POR TANTO:

Con base en lo considerado y en lo que para el efecto preceptúan los artículos 254, 255, de la Constitución Política de la República; y los artículos 3, 4, 33, 35, 42, 100, 101, 106 y 147 del Decreto Número 12-2002 del Congreso de la República que contiene Código Municipal.

ACUERDA:

ARTÍCULO 1º: Aprobar el Reglamento de Construcciones, Urbanización y Ornato del Municipio de Masagua, del departamento de Escuintla:

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 2º: 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 uso y cualquier modificación que tenga en cuenta la ecología y la conservación del medio natural y cultural que se realice a los bienes inmuebles situadas dentro de la jurisdicción del Municipio de Masagua.

Artículo 3º: DEFINICIONES. Para los efectos de la interpretación del contenido de este Reglamento se definen los siguientes conceptos:

a. Planificador: Es el profesional, Ingeniero o Arquitecto, que esté a cargo de la planificación de un proyecto. Se considera como planificación de una obra el diseño, cálculo y elaboración de los planos respectivos del proyecto.

b. Ejecutor: Es el profesional, Ingeniero o Arquitecto según el caso, que esté a cargo de la Ejecución de un proyecto.

c. Copropietario: Es la persona individual o jurídica, propietaria del inmueble del que se planifique y/o en el que se ejecute una obra.

d. Ingeniero o Arquitecto:

Es el profesional que ostente la calidad de colegiado activo, de acuerdo con la Ley de Colegiación Obligatoria para el Ejercicio de las Profesiones Universitarias. De acuerdo con el tipo de la obra los planos y documentos presentados, deberán ser firmados por dichos profesionales.

e. Cambio de Uso: Se entiende por cambio de uso, cuando el inmueble autorizado para un determinado fin, es destinado a otro uso distinto al originalmente autorizado.

f. Permiso de Ocupación y/o Uso: Es la autorización que emite la Dirección de Planificación una vez finalizada satisfactoriamente una obra para su ocupación y/o uso.

g. Licencia: Es el documento que autoriza el inicio de la ejecución de una construcción o fase de la misma, emitido por la Dirección de Planificación.

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

- h. Lotificación: Es la determinación de uso y requerimientos urbanísticos permitidos en los Diferentes sectores del Municipio de Masagua fijados por la Municipalidad.
- i. Derecho de Vía: Se entenderá como derecho de vía, la franja de terreno reservado para vía pública y sus servicios y se regirá de acuerdo a la Norma de la Dirección General de Caminos, Reglamento sobre el Derecho de Vía de los Caminos Públicos y su relación con los predios que atraviesan según Acuerdo Presidencial del 5 de Junio de 1,942, el presente Reglamento de Construcción y el Código Municipal (decreto 12-2,002).
- j. Alineación Municipal: Se entenderá por alineación municipal sobre el plano horizontal, el límite que fije la Municipalidad mediante Acuerdo del Concejo Municipal entre la propiedad privada y el área destinada al uso público. La alineación se considera un plano vertical que se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo a partir de su intersección con la superficie del terreno.
- k. Línea de Fachada: Se entenderá por línea fachada, el límite hasta el cual puede llegar Exteriormente una edificación hacia calles, avenidas, parques, plazas y en general áreas desuso público. No se incluyen muros perimetrales.
- l. Retiro: Se entenderá como retiro, la distancia libre entre la alineación y la línea de fachada cuando éstas no coincidan.
- m. Garabitos: Se entenderá por garabitos el perfil límite de una vía de circulación, compuesta por la circulación peatonal o acera, la circulación vehicular y las franjas verdes tales como arriates y camellones centrales.
- n. Ochavo: Se entenderá por ochavo, 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 tener una dimensión o longitud de 2.50 metros mínimo, el ochavo radial o curvo debe tener un radio de 3.00 metros mínimo.
- ñ. Mojoneros: Se entenderá por mojoneros, la señal permanente puesta para fijar los linderos que definen el límite de un terreno.
- o. Índice de ocupación: Es la relación entre área de techos y área de terreno.
- p. Índice de construcción: Es la relación entre área de construcción a ocupar o habitable y el área de terreno.
- q. Urbanización: es la habilitación, renovación o readecuación de inmuebles mediante la dotación de infraestructura, servicios públicos y equipamiento urbano, para usos residenciales en proyecto uni familiares, multifamiliares, comercial, mixto y de otra índole.
- r. Área factible de urbanización: es aquella que tiene características topográficas adecuadas, que tiene potencial y vocación para el desarrollo urbano, debido a las posibilidades de dotación deservicios públicos y de infraestructura.
- s. Lote: El área de uso privado destinada a una o más viviendas que tengan acceso directo a la vía pública.
- t. 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. El sistema vial de las urbanizaciones consideradas en las presentes disposiciones, deberá encontrar armoniosamente con el sistema vial del Municipio de Masagua Escuintla en general y con aquel de las áreas adyacentes en particular, asegurando un flujo vehicular expedito.
- u. Anchos de Vía: Es el terreno propiedad municipal o estatal que se encuentra delimitado por las líneas de propiedad privada y su uso es exclusivo para las vías públicas y sus servicios. Deberá coincidir con la sección transversal de la vía o garabito.
- v. Anchos de Rodamiento: Es la parte del ancho de vía, destinado a la circulación de vehículos y está delimitado por el bordillo.
- w. Acera: Es la sección de las vías públicas destinadas a la circulación de peatones (banqueta), incluye el arriate y el bordillo.
- x. Arriate: Es la parte de la acera destinada a la separación del tránsito vehicular, del peatonal o la separación del tránsito peatonal de las viviendas.
- y. Banqueta: Es la parte pavimentada de la acera, destinada a la circulación peatonal.
- z. Bordillo: Es el borde de concreto, piedra y otro material que delimita el ancho de rodamiento con la acera, de una vía vehicular.

CAPITULO II CAMPOS DE APLICACIÓN

Artículo 4º: 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, así como las perforaciones subterráneas sin cumplir previamente con lo que establece este Reglamento, en lo referente a las perforaciones subterráneas, estas no podrán ejecutarse a menor distancia de cuarenta metros de edificios ajenos, de un ferrocarril o carretera, ni a menos de cien metros de otro alumbramiento o fuente, río, canal, acequia o abrevadero público, sin la licencia Correspondiente de los propietarios o, en su caso, del municipio. Esto deberá regirse a las disposiciones

que establecen el Código Civil, Decreto 106, Libro II, Título II, Capítulo V, de la Propiedad de las Aguas.

Artículo 5º: Se exceptúan de la obtención de licencias los trabajos siguientes:

- a) Repellos y retoques en general.

Masagua: Tierra de Dios..!

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

- b. Arreglo del cielo raso,
- c. Pintura en general,
- d. Puertas, ventanas, closets, molduras y en general elementos decorativos,
- e. Tratamientos superficiales.
- f. Todo aquello que no modifique el aspecto exterior o fachada, ni la distribución, el uso y Los elementos estructurales de la edificación.

Artículo 6º: Las licencias extendidas por la Dirección de Planificación, dejan a salvo los derechos de terceros y no impiden a la misma la exigencia del cumplimiento de los requisitos que se establecen en este Reglamento.

CAPITULO III DE LOS RESPONSABLES EN LA EJECUCIÓN DE UNA OBRA

Artículo 7º: La planificación y ejecución de cualquier actividad de urbanización, lotificación, Movimiento de tierras, construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición, perforación y excavación estarán bajo responsabilidad del Ingeniero Civil y/o Arquitecto que hayan firmado los respectivos documentos. Queda entendido que las licencias se otorgan a favor del propietario, siendo responsables solidariamente el planificador y el ejecutor.

Artículo 8º: El planificador, el ejecutor y el propietario de una edificación, se sujetarán en todo a lo dispuesto por este Reglamento, a las ordenanzas municipales, y a las condiciones en que se extiende la licencia. El propietario, el planificador o el ejecutor, están obligados a concurrir a la Dirección de Planificación al ser citados para tratar asuntos que se refieren al proyecto.

Artículo 9º: El planificador, el ejecutor y el propietario son responsables solidariamente de reparar los daños que se originen por la construcción, en aceras, pavimento de calles, desagües, alumbrado público u otras construcciones de uso público sin perjuicio de indemnizar por los daños causados.

Artículo 10º: El planificador, será directamente responsable del cumplimiento de lo estipulado en este Reglamento. La aprobación del proyecto o la recepción de la obra por la Municipalidad, no eximirán de dicha responsabilidad, sólo en lo que respecta a su actividad de planificador.

Artículo 11º: El ejecutor, será el directamente responsable de que la obra se ejecute de acuerdo a los planos autorizados, el Reglamento y las ordenanzas municipales; sólo en lo concerniente a su actividad de ejecutor. El ejecutor y el propietario serán responsables solidariamente de los daños y perjuicios que con motivo de la construcción se causen a terceros. La construcción deberá ceñirse a los planos autorizados y a las condiciones contenidas en la licencia, cualquier modificación debe contar con la aprobación escrita

De la Dirección de Planificación.

Artículo 12º: El Ingeniero o Arquitecto 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. El propietario dentro de los 15 días siguientes a la renuncia del ejecutor, deberá dar aviso por escrito a la Dirección 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.

Artículo 13º: En caso de construcción de una nueva planta sobre una existente, así como alterar, modificar o reparar una construcción, el planificador es responsable de la seguridad de la edificación y el ejecutor de la obra el responsable por daños a terceros.

Artículo 14º: Por ningún motivo podrá negarse el acceso a una obra a los inspectores o supervisores Municipales, debidamente identificados, dentro de los horarios de trabajo de la construcción, la presente disposición incluye el paso sin ningún tipo de limitantes en garitas propiedad de condominios.

Artículo 15º: La licencia autorizada por la Dirección de Planificación, deberá mantenerse siempre en el proyecto y mostrarla cuando sea requerida.

Artículo 16º: La Dirección de Planificación recomendará al propietario y/o ejecutor colocar un rótulo en lugar visible de la construcción el cual deberá informar como mínimo el número de licencia otorgando a la misma y colocar en lugar visible la calcomanía que proporcionará la municipalidad.

CAPITULO IV LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN

Artículo 17º: La Dirección de Planificación estará bajo la dirección y/o coordinación de un Ingeniero Civil o un Arquitecto colegiado activo, con la asistencia de técnicos, asesores y consultores que sean necesarios para que ejecuten, controlen y supervisen todas las funciones que en este Reglamento se señalan a cargo de la Municipalidad.

Artículo 18º: La Dirección de Planificación es la encargada de velar por el cumplimiento de éste Reglamento; y el Juzgado de Asuntos Municipales de la aplicación de las sanciones a quienes contravengan sus disposiciones. Así también corresponde a la dependencia designada ordenar la suspensión de licencias y solicitar al Juzgado de Asuntos Municipales la paralización de obras.

Artículo 19º: Corresponde a la Dirección de Planificación extender las licencias respectivas, así como otorgar el permiso de uso y/o el permiso para el cambio de uso de una edificación.

Masagua: Tierra de Dios..!

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

Artículo 20º: La Dirección de Planificación no recibirá las solicitudes de licencias que no cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 22 del presente reglamento, tramitará las solicitudes de licencias en el tiempo estrictamente necesario.

Una vez llenados los requisitos exigidos deberá extender la licencia correspondiente, previo pago de la tasa municipal, arbitrios e impuestos de ley. Las solicitudes de licencias que llenen todos los requisitos deberán otorgarse en un plazo no mayor de treinta días.

Artículo 21º: La Dirección de Planificación suspenderá las obras y las licencias de construcción si la ejecución de las mismas no se ajustan a lo autorizado o incumplen con los planos autorizados, con las disposiciones contenidas en este Reglamento y las condiciones en que se hubiere concedido la licencia, señalando las correcciones que juzgue necesarias. Efectuadas las mismas, se levantará la suspensión y se reactivará la licencia. En caso de reincidencia manifiesta, además de suspender la obra, se dejará sin efecto la licencia respectiva y se impondrán las sanciones correspondientes.

CAPITULO V

DE LAS FORMALIDADES PARA OBTENER LICENCIA

Artículo 22º: Para solicitud de licencia de construcción para vivienda mínima en el casco urbano y aldeas, deberán acompañarse los siguientes:

- a) Formulario: proporcionado por la Municipalidad de Masagua, debidamente firmado por el propietario del inmueble o representante legal en caso de personas jurídicas.
- b) Boleto de ornato de la Municipalidad de Masagua del propietario del inmueble.
- c) Fotocopia del recibo de pago del último trimestre del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI).
- d) Fotocopia del recibo pago de energía eléctrica.
- e) Fotocopia del recibo pago de servicio de agua potable.
- f) Número de nomenclatura urbana alfanumérica.
 - a) Plano de localización del inmueble.
 - b) Plano de distribución o croquis de la construcción.
 - c) Solvencia del Juzgado de Asuntos Municipales.

La Dirección de Planificación proporcionará a los interesados la información, urbanística y técnica necesaria para elaborar proyectos, así como el instructivo correspondiente a cada caso.

Artículo 23º: El Ingeniero y/o Arquitecto, como planificador o ejecutor de una obra, registrará su firma y sello de acuerdo con el procedimiento establecido por la Dirección de planificación.

Artículo 24º: En los casos urgentes de demolición o reparación que a juicio de la Dirección de Planificación represente peligro para la integridad y seguridad de las personas, se podrá eximir temporalmente del cumplimiento de los requisitos que se establecen en este reglamento.

Artículo 25º: En los casos referidos en el artículo anterior podrá extenderse autorización provisional y fijar plazo para el cumplimiento de los requisitos establecidos. En todo caso se exigirá que comparezca el ejecutor como el responsable de la obra.

Artículo 26º: En los casos en que por sus características especiales sea necesario, la Dirección de Planificación podrá establecer el cumplimiento de condiciones especiales para la emisión de las licencias correspondientes.

Artículo 27º: La falta de gestión en el trámite de una licencia durante dos meses a partir de la fecha de su presentación, será motivo para considerar su caducidad debiendo enviarse el expediente al archivo. Si los interesados desean reiniciar sus gestiones deberán presentar una nueva solicitud cumpliendo con todos los requisitos como primera gestión.

CAPITULO VI

DEL CUMPLIMIENTO DE LO AUTORIZADO CONFORME A LOS PLANOS

Artículo 28º: Durante la realización de las obras, la Dirección de Planificación efectuará inspección es para verificar el cumplimiento de lo autorizado en la licencia, y el cumplimiento de la norma Urbanística y Técnica contenida en este Reglamento.

Artículo 29º: Cuando una obra no se esté ejecutando de acuerdo a los planos autorizados, el Juez de Asuntos Municipales, previo cumplimiento del debido proceso, emitirá una orden de suspensión de trabajos y se sancionará conforme lo dispone este Reglamento.

Artículo 30º: Si durante la ejecución de una obra se desea efectuar cambios a los planos autorizados, el ejecutor deberá solicitar autorización para hacer las modificaciones, y deberá acompañar dos juegos de planos o el CD o disquete con las modificaciones propuestas, así como el juego de planos ya autorizado o el CD o disquete.

Artículo 31º: El propietario y el ejecutor de una obra son responsables del cumplimiento de las normas de seguridad, del ambiente y de accesibilidad a personas con discapacidad.

CAPITULO VII

DEL USO DE LA VIA PÚBLICA

Artículo 32º: Se prohíbe el uso, construcción o instalación de cualquier elemento en las aceras peatonales para realizar cualquier tipo de actividades de carácter fijo o temporal, que interrumpa o dificulte la libre circulación peatonal.

Artículo 33º: No se autoriza la construcción o instalación de marquesinas, ni balcones que se proyecten en la vía pública. Sólo se permiten proyecciones del techo o cubierta final de la edificación en un rango de 0.30 a 0.45 metros y una altura no menor de 2.50 metros según el área urbana, en el área rural se estudiará el caso particular.

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

Artículo 34º: No se permite el uso para estacionamientos parciales o totales sobre el área de acera, la cual es propiedad municipal.

Artículo 35º: Es obligatoria la colocación de vallas, andamios e instalaciones de seguridad para prevenir y proteger a peatones, trabajadores, terceros y propiedad ajena, de posibles accidentes que se originen por la ejecución de construcción, excavación o demolición de una edificación.

Artículo 36º: En construcciones de edificios de más de seis metros de altura, deberá especificarse el sistema de protección de obras, y deberá ser presentado con el conjunto de planos de la obra para su aprobación.

Artículo 37º: Las vallas, andamios y obras de protección que es obligatorio colocar hacia la vía pública, dejarán libre la acera, para que puedan circular los peatones, debiendo colocarse señales de advertencia de peligro que permitan su visibilidad en el día y durante la noche.

Artículo 38º: Se prohíbe usar la vía pública y las aceras para depositar material de construcción y para aparcar vehículos de mezcla, de volteo, de perforación, de transporte de carga o de cualquier otra clase que se requieran para una construcción. Si no hubiere espacio en el interior de la construcción podrá solicitarse, el uso de la vía pública por escrito con tres días de anticipación como mínimo, justificando su petición dirigida al Alcalde Municipal.

Artículo 39º: Queda prohibido hacer uso de las calles y banquetas para hacer mezclas o usar máquinas mezcladoras sin previo permiso de la Dirección de Planificación.

Artículo 40º: La instalación de anuncios tipo rótulos y vallas publicitarios en vías urbanas,

extraurbanas y similares, deberán regirse a la Ley de Vías Urbanas, Extraurbanas y Similares Decreto No. 34-2003 del Congreso de la República de Guatemala publicado en el Diario Oficial el 27 de Junio del 2003 y a las ordenanzas municipales vigentes.

CAPITULO VIII

DE LA VIGENCIA DE LA LICENCIA, INSPECCION FINAL Y PERMISO DE USO

Artículo 41º: Las licencias tendrán una vigencia mínima de tres meses, pero de acuerdo al área urbana y al tipo o a las dimensiones de las construcciones, las mismas podrán ser concedidas en plazos mayores conforme lo solicite el interesado o lo estime la Dirección de Planificación; no podrá exceder a más de dieciocho meses.

Artículo 42º: Si se venciere el plazo para una licencia y no se ha finalizado la obra, deberán solicitar por escrito la renovación correspondiente dentro de los 15 días hábiles previos a la fecha de vencimiento, la cual se renovara previo a la cancelación de la tasa correspondiente según Artículo 186 literal romano II Renovaciones del presente Reglamento.

Artículo 43º: Finalizada una construcción, el profesional ejecutor de la misma bajo su responsabilidad presentará el aviso indicando que la obra fue ejecutada de acuerdo con los planos autorizados y a las condiciones estipuladas en la licencia correspondiente. Posteriormente se podrá emitir el permiso de uso previa supervisión final de la Dirección de Planificación.

Artículo 44º: Si al vencimiento de una licencia, no se solicita renovación dentro de los quince días hábiles siguientes al vencimiento de la misma, la Dirección de Planificación procederá de oficio a realizar la inspección final de la construcción. Si se encuentra de acuerdo a lo autorizado en la respectiva licencia, procederá a emitir el permiso de uso correspondiente y se archivará el expediente. En caso contrario, se continuará con el procedimiento que corresponda.

Artículo 45º: En caso de cambio de uso que conlleve o no una ampliación o remodelación del inmueble, debe de realizarse el trámite establecido para obtener la licencia que corresponda. En todos los casos es obligatorio devolver a la Municipalidad la licencia de construcción respectiva al finalizar la obra.

CAPITULO IX

DISPOSICIONES URBANISTICAS

Artículo 46º: En las áreas de vista panorámica no se permitirá la construcción de edificaciones que obstruyan la vista o el ambiente visual, así mismo, la instalación de vallas o rótulos que la interfieran

Artículo 47º: Las disposiciones urbanísticas y territoriales establecidas en éste Reglamento, se sustentan en la zonificación del Municipio de Masagua.

Artículo 48º: Los proyectos de vivienda en copropiedad que incluyen dos o más unidades deberán cumplir con los siguientes requisitos que se indican a continuación:

DOCUMENTACION GENERAL

- a) Formularios para solicitud de Licencia de construcción que proporciona la Dirección de Planificación de la Municipalidad de Masagua.
2. Memorial dirigido al Señor Alcalde Municipal, con los datos de identificación del propietario y/o Representante Legal si es Persona Jurídica, del Planificador y del ejecutor del proyecto, los documentos deben de presentarse con firma legalizada.
3. Acta notarial de la Representación legal o fotocopia legalizada en caso de persona jurídica.
4. Fotocopia de la Escritura Pública de la propiedad del solar.
5. Certificación reciente de la primera y última inscripción de dominio de la finca o fincas

Masagua: Tierra de Dios..!

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

En la que se realizara el proyecto extendida por el Registro General de la Propiedad, con todas sus anotaciones.

6. Compromiso Público ante Notario, otorgado por el propietario del proyecto en donde asume el ante la Municipalidad el cumplir con todos los requisitos establecidos en los Reglamentos, así mismo las reglamentaciones de otras instituciones aplicables al proyecto.

7. Certificación de solvencia municipal extendida por la Tesorería Municipal u Oficina de Catastro Municipal.

8. Boleto de Ornato del propietario del proyecto o representante legal Q. 100.00.

9. Boleto de Ornato del ejecutor del proyecto o representante legal Q. 100.00.

10. Solvencia extendida por el Juzgado de Asuntos Municipales

ESTUDIOS A OTRAS INSTITUCIONES

11. Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental debidamente aprobado por el Ministerio del Ambiente o Copia del Estudio con Sello de Recibido por el Ministerio original y Duplicado.

12. Resolución final del Estudio de Impacto Ambiental EIA, extendida por el Ministerio del Ambiente.

13. Estudio de cambio de uso de suelo autorizado por el Instituto Nacional de Bosques, INAB o sello de recibido por parte del Instituto.

14. Resolución final del Estudio de Cambio de Uso del Suelo extendida por parte del Instituto.

15. Resolución favorable del área de salud, área norte del ministerio de salud, referente a la calidad del agua y tratamiento de las aguas residuales o negras y pluviales.

16. 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 del Suelo y resolución favorable del área de

Salud, área norte del Ministerio de Salud referente a la calidad del agua potable y tratamiento final de las aguas residuales o negras y pluviales o de lluvia.

DOCUMENTACIÓN TECNICA DEL PROYECTO

17. Tres juegos de planos de ubicación y localización del predio o solar.

18. Tres juegos de planos del proyecto de urbanización que especifique: Polígono del terreno, Niveles o curvas de nivel, Conformación de plataformas, Geometría de Lotes, infraestructura de servicios: Redes de drenajes de aguas negras, pluviales, agua potable con almacenamiento y su fuente de alimentación, Energía eléctrica, instalación para cable, TV., Teléfonos, intercomunicadores y otras, Garita de control de ingreso y egreso, áreas comunales debidamente identificadas con sus respectivas áreas en metros cuadrados, vías vehiculares y peatonales. Así mismo la ubicación del inmueble, señalando la calle pública municipal en donde se ubicará el ingreso o acceso al proyecto.

19. Tres juegos de planos de cada unidad habitacional tipo, garita de control y de otras edificaciones a realizar en el proyecto.

20. Los planos deberán presentarse en original o papel heliográfico debidamente firmados por Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado activo con su respectivo timbre.

21. Memoria técnica o de diseño del proyecto a desarrollar, tanto de urbanización como de construcción.

22. Proyectos de Reglamentos internos del condominio:

Reglamento de copropiedad del condominio conforme a las disposiciones contenidas en el Libro II, Título II, Capítulo III Párrafo I del Código Civil, en lo que fueren Aplicables. Reglamento de Agua potable del condominio

Reglamento o manual de planta de tratamiento.

23. Localización geográfica del lugar de botadero de ripio con autorización del Propietario el expediente deberá presentarse en LEITHZ tamaño oficio.

Artículo 49º Para lotes individuales urbanos que incluyen proyectos unifamiliares, comerciales, industriales, de servicios y de otra índole; se establecen los siguientes requisitos:

REQUISITOS PARA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

1. Solicitud firmada por el propietario, planificador y/o ejecutor original y fotocopia.

2. Boleto de ornato del propietario de la Municipalidad de Masagua.

3. Boleto de ornato del planificador o ejecutor.

4. Recibo de pago del I.U.S.I. fotocopia al último trimestre.

5. Certificación reciente del registro de la propiedad.

6. Fotocopia autenticada del acta notarial acreditación de representante legal en caso de persona jurídica.

7. Certificación de colegiado activo de profesional a cargo de la obra.

8. Planos de localización escala 1: 500 y de ubicación escala 1:1000.

9. Dos copias heliográficas de planos, el CD o disquete del proyecto numerado, firmado por el propietario y/o representante legal y firma y sello del profesional que actúa como ejecutor.

10. Solvencia del Juzgado de Asuntos Municipales.

11. Otros que a criterio de la Dirección de Planificación sean necesarios como Estudio de Impacto ambiental, Estudio de Cambio de Uso de Suelo.

Artículo 50º: El índice de ocupación y construcción, se medirá a partir del nivel de acera, en casos de que éste sea variable se tomará el promedio. Debajo de este nivel, la ocupación podrá ser del 100

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

por ciento. Cuando el proyecto sea de varios niveles, podrá aceptarse como cota máxima del nivel superior de losa, la mitad de la altura del nivel o piso medida a partir del nivel de acera, para calcularlos índices correspondientes.

Artículo 51º: El área de retiro puede ocuparse hasta un setenta por ciento con un máximo de dos pisos o 6.00 metros de altura en áreas catalogadas como residenciales. A partir del segundo piso el retiro será de tres metros tomando como base el límite frontal, lateral y posterior de la propiedad.

Artículo 52º: Para inmuebles localizados en el sistema vial urbano ó carretera de 1ª. 2ª. 3ª. y 4ª. categoría. El área de retiro será variable, según lo estipulado en el artículo 146 del Código Municipal, Municipalidad de Masagua y lo que la Dirección General de Caminos regule o determine.

Artículo 53º: El área de retiro de los inmuebles deberá quedar libre de cualquier tipo de construcción, sin embargo, podrá utilizarse como estacionamiento pero el número de plazas no será contabilizado para cubrir el requerimiento establecido en el Título I Capítulo XI de este Reglamento.

Artículo 54º: Los garabitos mínimos derivados de la alineación municipal, que deben respetarse en el sistema vial se indican a continuación:

1. Área casco urbano y aldeas 3.00 Metros Lineales
2. Área lotificaciones y residenciales 6.00 Metros Lineales
3. Área condominios 8.00 Metros Lineales

Artículo 55º: Antes de extender una licencia o un permiso de cambio de uso, la Dirección de Planificación comprobará que el tipo de edificación y el uso a que se destina, estén de acuerdo con la zonificación y demás disposiciones vigentes sobre el uso del suelo. Toda la información respecto a la zonificación y a las normas urbanísticas estará a disposición de los interesados en el momento que lo soliciten.

Artículo 56º: Cuando una edificación se usare para fines diferentes a los consignados en la licencia de construcción y tales fines fueran incompatibles con el tipo de edificación, la zona en que este situado, el interés general y la salud del vecindario privara sobre el interés particular por lo que se impondrán las sanciones que correspondan conforme el presente Reglamento.

CAPITULO X

DE LAS DESMEMBRACIONES

Artículo 57º: Toda desmembración de inmuebles ubicados dentro del Municipio de Masagua deberá ser autorizada por la Dirección de Planificación; para el efecto el propietario del inmueble deberá acompañar los documentos que se indican a continuación, tomando como base las disposiciones de la Ley de Parcelamiento Urbanos decreto No. 1,427 del Congreso de La República, artículos 3 y 4.

SOLICITUD DESMEMBRACIÓN DE BIEN INMUEBLE

MEMORIAL:

- Dirigido a dirección de planificación.
- Datos completos del propietario y comprador (dirección, números de cedula, NIT y teléfono).
- Dirección exacta del inmueble a desmembrar.
- Nombres claros de colindantes y medidas.
- Número de finca, folio y libro del inmueble.
- Petición clara y precisa de la desmembración

REQUISITOS:

1. Fotocopia de cedula de vecindad completa del propietario y comprador.
2. Boletos de ornato del propietario y comprador de la municipalidad de Masagua.
3. Fotocopia del recibo de pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, IUSI al último Trimestre.
4. Fotocopia de certificación reciente u hoja electrónica original del registro de propiedad.
5. Acta notarial de acreditación del representante legal; en caso de persona jurídica o empresa.
6. Fotocopia de testimonio de escritura de compraventa de finca matriz y fracción a desmembrar
7. Planos Finca matriz
8. Fracción a desmembrar
9. Estado de la finca matriz después de la desmembración.

Elaborados, firmados y sellados por ingeniero civil o arquitecto, en calidad de colegiados activos.

Bajo ningún concepto se aceptara, ni se dará tramite al expediente que no cumpla con los requisitos anteriores. Presentado el expediente, la Dirección de Planificación resolverá en un plazo no mayor de quince días hábiles. El pago de tasa municipal por concepto de desmembraciones se regirá de acuerdo con el plan de tasas de la Municipalidad de Masagua.

Artículo 58º: En las zonas o sectores que sean necesarios, la Municipalidad fijará el frente mínimo de los lotes.

Artículo 59º: El área mínima de solares o lotes será determinada según la zonificación donde se localice el proyecto.

ALINEACION MUNICIPAL

Artículo 60º: Toda actividad de construcción, deberá sujetarse a la alineación municipal, la línea de fachada y el ochavo correspondiente; no se permitirán construcciones fuera de la alineación según Artículo 119 del presente Reglamento.

Masagua: Tierra de Dios..!

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

Artículo 61º: En las zonas o sectores en que la alineación coincida con la línea de fachada, no se permitirá salientes de la alineación municipal como se indica en el Artículo 33 de este Reglamento.
Artículo 62º: Las edificaciones de esquina deberán obligatoriamente construir dejando un ochavo libreen todos los niveles de la edificación, no se permitirán entradas ni salidas de vehículos en los ochavos.

CAPITULO XI

DE LAS AREAS Y REQUERIMIENTOS PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS EN GENERAL

Artículo 63º: Los edificios que se construyan o se modifiquen, deberán tener un área propia exclusivamente para estacionamiento de los vehículos de los habitantes del mismo edificio, de quienes en él laboren y de quienes lo visiten.

Artículo 64º: Obligatoriamente deberán contar con área propia para el estacionamiento de vehículos, los edificios siguientes:

- Edificios en general con área mayor de 200 metros cuadrados.
- Edificios que teniendo un área menor de 200 metros cuadrados, se amplíen a más de esa cantidad.

Artículo 65º: El área destinada al estacionamiento de vehículos deberá ubicarse en el mismo predio de la edificación. Cuando no sea así, la solución deberá ser por pasarela o puente con la finalidad de otorgar seguridad al usuario.

Artículo 66º: En edificaciones de uso mixto, el requerimiento de estacionamiento será el resultado de la suma de las necesidades de cada uso.

Artículo 67º: Se aceptará la ubicación de un vehículo tras otro, siempre que para evacuar una unidades sea necesario movilizar únicamente un vehículo como máximo.

Artículo 68º: En las vías donde se defina retiro obligatorio, podrá usarse éste como estacionamiento siempre que se respete el ancho máximo de accesos conforme se indica en el Artículo 70 de este Reglamento y no se coloquen obstáculos en la vía pública que impidan el paso peatonal y se utilice material antideslizante en las aceras.

Artículo 69º: Cuando se proyecte área de estacionamiento individual en las unidades habitacionales, dicha área, aunque no esté techada, deberá considerarse como área ocupada para calcular el índice de ocupación.

Artículo 70º: Anchos máximos de los accesos. Los accesos vehiculares a las edificaciones tendrán los siguientes anchos máximos:

- Lotes con rente menor o igual de 7.00 metros, se autoriza 3.60 metros máximo de frente.
- Lotes con frente entre 7.01 y 10.00 metros, se autoriza 5.00 metros máximo de frente.
- Lotes con frente mayores de 10.01 y menores de 15.01 metros, se autoriza 7.50 metros máximo de frente.
- Lotes con frente mayores de 15.01 metros se autoriza 10.00 metros máximo de frente.

El ancho permitido para el acceso vehicular puede localizarse en un punto o distribuirse en diferentes lugares del frente del lote. Sin embargo, prevalece la ubicación de la arborización de la acera. Para la aplicación de los incisos anteriores en lotes con frente hacia más de una vía pública rige la suma de los frentes.

Artículo 71º: 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. En caso de lotes en esquina el acceso será de preferencia por la calle de menor circulación. Si ninguno de los frentes permitiera lo anterior, el acceso deberá ubicarse en el límite más alejado del bordillo de la esquina.

Artículo 72º: El ancho mínimo de acceso y rampa en tramo recto será de 5.20 metros, distribuido de la siguiente manera 2.50 metros en cada sentido separados por camellón o doble línea de 0.075 metros en color blanco o amarillo para tráfico fosforescente. Las pendientes máximas para rampa recta serán de 15 por ciento para un nivel y de 18 por ciento para medio nivel. El ancho mínimo de rampa en curva debe ser de 3.50 metros en cada sentido, separados por camellón o doble línea de 0.075 metros en color blanco o amarillo para tráfico fosforescente. El radio de giro debe ser de 6.00 metros a la línea media de la rampa más cerrada.

Artículo 73º: La rampa de acceso a salida deberá dejar libre la acera. El paso de ingreso vehicular debe tener una altura mínima de 2.20 metros.

Artículo 74º: El espacio para cada estacionamiento debe tener una dimensión mínima de 2.50 metros de ancho y 5.00 metros de largo. Podrá tener acceso directo sobre una pendiente del 5 por ciento como máximo. El pasillo de circulación debe ser de 5.00 metros de ancho mínimo para estacionamiento a 90 grados y de 3.50 metros para estacionamiento a 45 grados con pasillo en un solo sentido. La altura libre mínima debe

ser de 2.40 metros. La ventilación debe ser de un 10 por ciento del área de piso o su equivalente en ventilación mecánica o artificial.

Artículo 75º: Las rampas de salida de estacionamientos en sótanos deberán tener un área de espera mínima de 5.00 metros de longitud ubicados dentro del predio.

Masagua: Tierra de Dios..!

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

DISPOSICIONES TECNICAS PARA EL DISEÑO DEL PROYECTO ARQUITECTONICO

Artículo 76°: Clasificación de ambientes: para los efectos del presente reglamento, los ambientes se clasifican de la siguiente manera, según la actividad que en ellos se desarrolle:

a.- Ambientes de permanencia prolongada: Son los destinados a las actividades de dormir o reposar, estar o descansar, trabajar, estudiar, enseñar, tratamiento y recuperación de la salud, recreación y reuniones de todo tipo.

b. Ambientes de permanencia transitoria: son los destinados a circulación y acceso de personas, higiene personal, depósito de materiales, guardarropa, lavado de ropa, servicios de limpieza y cocinas.

Artículo 77°: Todos los ambientes de permanencia prolongada de una edificación deberán estar dotados de luz y ventilación natural, por medio de ventanas, domos, celosías y otros elementos que la permitan. Esta ventilación y luz debe obtenerse de patios, retiros, calles, jardines o espacios libres que cumplan con el área y dimensiones mínimas para su finalidad. Los ambientes de permanencia transitoria podrán tener iluminación y ventilación por otros medios que no sean los naturales, como extractores, chimeneas y otros. Los ambientes de uso especial no clasificados en los ambientes de permanencia prolongada o transitoria, deberán presentar detalles y especificaciones del aire acondicionado a instalar.

Artículo 78°: Los espacios libres para iluminación y ventilación, en el frente, fondo y lados de una edificación deben considerar, las distancias libres mínimas desde la línea de construcción a la alineación municipal a la propiedad de terceros en general, o a rostro de otra edificación, cumpliendo con lo que al respecto establece el Código Civil.

Artículo 79°: Se autoriza techar patios con material plástico transparente, siempre que al hacerlo se mantenga un área de ventilación de por lo menos una tercera parte del área de patio de servicio.

Artículo 80°: La instalación de ascensor en edificios de uso residencial de 4 niveles a más es obligatorio.

CAPITULO XIII

NORMAS DE SEGURIDAD PARA DISEÑO DE EDIFICIOS

Artículo 81°: En los edificios, el ancho mínimo de las salidas será de 1.20 metros y debe calcularse con base en un tiempo de desalojo de tres minutos. La unidad o puerta de salida debe ser de 0.60 metros de ancho. La capacidad de evacuación debe ser de una persona por segundo, en una unidad de salida.

Artículo 82°: En los edificios de uso comercial, locales de reunión, escolares, de salud, hoteles y de gestión administrativa es obligatorio que exista rampa además de las gradas de acceso, la cual deberá permitir el ingreso al ascensor, para facilitar el desplazamiento de quienes no pueden usar gradas.

Artículo 83°: Los pasillos o corredores deben tener un ancho mínimo de 1.20 metros y debe calcularse con base en una unidad de 0.60 metros con capacidad de evacuación de 45 personas por minuto. Los ascensores o escaleras deberán tener un área de vestíbulo o descanso adicional a los pasillos, cuyas dimensiones serán del doble de ancho del pasillo como mínimo.

Artículo 84°: Las escaleras serán obligatorias aun cuando exista ascensor, su acceso será libre o por puerta que abra a presión. El ancho mínimo de gradas será de 1.20 metros, las escaleras que evacuan locales de reunión el ancho mínimo será de 1.50 metros. El ancho de gradas debe ser suficiente para evacuar el piso de mayor población, más la mitad del siguiente piso. La unidad será de 0.60 metros para 45 personas. El ancho máximo será de 3.00 metros. En caso de que el cálculo requiera de un ancho mayor, se usarán dos escaleras. El tramo con largo máximo podrá salvar 2.90 metros de alto, para alturas mayores se requerirá un descanso, el que tendrá la misma profundidad del ancho de las gradas. La huella mínima será de 0.25 metros y la contrahuella máxima de 0.18 metros. Todas las huellas y contrahuellas de una escalera tendrán las mismas dimensiones, tendrán pasamanos a una altura no menor de 0.90 metros, en toda su longitud. El ancho de las rampas de peatones se calculará como el de las gradas. La pendiente máxima será de 12 por ciento, el piso será antideslizante y tendrá pasamanos igual al de las escaleras.

Artículo 85°: Se exigirá escaleras de seguridad en edificios de más de cinco pisos y de más de 2,000 metros cuadrados de área. Para capacidad superior de 1,000 personas, se exigirán dos escaleras de seguridad, pudiendo ser una de ellas, la escalera principal debe ser construida contrafuego y con puertas a prueba de fuego con índice de una hora mínimo, no dejarán espacios entre marco y puerta ni entre marco y pared. Deberán tener en ambos casos mecanismo automático de cierre y deberán abrir a la presión interior. Esta escalera tendrá además un ducto extractor de humo que sobresaldrá del nivel de la azotea 1.50 metros como mínimo.

Artículo 86°: Como medidas preventivas contra incendios, todo edificio deberá contar con: a.- Edificios de más de cuatro niveles ó 4,000 metros cuadrados, tendrán como mínimo un tanque de agua para uso exclusivo de la red de combatir incendios. La capacidad de provisión de agua será de cinco litros por metro cuadrado de construcción. b. Extinguidores tipo A-B-C en cada piso de una edificación, próximo a los lugares de evacuación y/o los del año fuego.

Masagua: Tierra de Dios..!

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

c. Si el techo es de material inflamable, el cielo falso tendrá un coeficiente retardatorio al fuego de una hora o más.

d. Los muros contra fuego serán de ladrillo, block o de concreto reforzado, con un ancho mínimo de 0.10 metros.

Artículo 87º: El propietario de una edificación cualquiera que sea su uso, tiene obligación de mantenerla en perfecto estado, para garantizar la seguridad, vida y bienes de las personas que la habiten o de terceros, así como la salud y tranquilidad del vecindario.

Artículo 88º: Toda edificación calificada por la Municipalidad como obra peligrosa, deberá ser según sea el caso desocupada, reparada, rehabilitada, demolida o removida, correspondiendo al Juez de Asuntos Municipales conocer de éstos casos, conforme a la ley.

Artículo 89º: Para los efectos del presente Reglamento, se consideran edificaciones inseguras o peligrosas las siguientes:

a. Que no sean estructuralmente estables para los fines a que se destinan.

b. Que constituyan riesgo de incendio.

c. Que constituyan riesgo para la salud.

d. Que por falta de mantenimiento hayan caído en desuso, abandono o desmantelamiento.

e. Cualquier otra razón que la haga peligrosa para la seguridad de vidas y bienes, así como para la salud y tranquilidad de sus ocupantes o de terceras personas.

CAPITULO XIV

DISPOSICIONES TECNICAS EN LAS NORMAS

MÍNIMAS DE CONSTRUCCION

CODIGOS, ESPECIFICACIONES Y NORMAS DE INSTALACIONES

Artículo 90º: El profesional que firmó los planos como responsable de las estructuras e instalación es para una edificación y/o urbanizaciones, lo será también en la selección de códigos y del cálculo final, conforme este Reglamento.

Artículo 91º: El profesional que firme un informe industrial, será el responsable de la información vertida en el mismo, en caso que dicha información sea incorrecta, será sancionado conforme lo dispone éste Reglamento sin perjuicio de la aplicación de otras normas legales.

Artículo 92º: La red de drenajes de agua de lluvia debe ser independiente de la red de drenajes sanitario hasta la salida a colector público o sistema de tratamiento.

CAPITULO XV

NORMAS DE SEGURIDAD SISMO RESISTENTES

QUE DEBEN CONTEMPLARSE EN

EL PROCESO DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO URBANO

Artículo 93º: Todo plano, diseño, construcción, equipamiento e instalaciones de un edificio, cualquiera que sea su altura, debe incluir obligatoriamente las medidas de seguridad sismo resistentes contenidas en las normas estructurales de diseño y construcción recomendadas para la República de Guatemala por la Asociación Guatemalteca de Ingeniería Estructural y Sísmica; tomando en cuenta los índices sísmicos y los perfiles del suelo. La adopción de otras medidas adicionales que mejoren los estándares normales de resistencia, es optativa pero recomendable.

Artículo 94º: Para cumplir con las normas de seguridad antisísmica, el diseño y construcción de edificios debe incluir la utilización plena y cierta de los materiales de construcción que cumplan con los códigos internacionales adoptados para el efecto en el medio guatemalteco.

Artículo 95º: Como medidas mínimas de seguridad antisísmica inherentes a toda construcción, se señalan las siguientes:

a. -Utilización de materiales de construcción, de estructuras, acabados e instalaciones de calidad.

b. Habilitación de gradas y accesos alternos de evacuación.

c. No colocación de pesos excesivos en pisos superiores sin el debido reforzamiento. Si se trata de piscina en nivel alto o estacionamiento de vehículos debe hacerse un estudio especial, y en ambos casos el reforzamiento estructural horizontal y vertical necesarios.

d. La colocación de rótulos, volantes, salientes y pesos aéreos deben sujetarse a las normas correspondientes.

e. Las vidrieras y sus marcos deben contar con los reforzamientos necesarios.

f. Toda edificación de más de dos niveles debe contar con iluminación de emergencia que se active en caso de interrupción de energía eléctrica por sismo o por cualquier otro factor.

g. Las instalaciones de agua, gas y combustibles, deben de ser antisísmicas.

h. Deben colocarse en todos los ascensores, rótulos visibles de aviso de no utilizar el elevador en caso de emergencia.

i. Los marcos y dinteles de las puertas principales y de accesos laterales y traseros, deben ser a prueba de sobrepeso y esfuerzos ocasionado por la vibración o la oscilación sísmica.

j. Las áreas de evacuación del edificio deberán estar claramente señalizadas y localizadas.

Masagua: Tierra de Dios..!

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

Artículo 96°: La Municipalidad está facultada para hacer las inspecciones que considere convenientes, aún sin mediar denuncia alguna, y para ordenar las correcciones, reparaciones, modificaciones, adiciones o reforzamientos que procedan.

Si el propietario o responsable de la construcción se niega a colaborar y rehúsa hacer las obras ordenadas por la Municipalidad, ésta tendrá la facultad para ordenar la demolición de la construcción, y si se trata de una obra peligrosa, la Municipalidad realizará la demolición de la construcción sin ninguna responsabilidad de su parte y a costa del propietario, quien podrá hacer valer su inconformidad ante el Concejo Municipal, pero mientras tales acciones se resuelvan, la obra deberá quedar en suspenso y si es manifiesta la amenaza pública la obra se demolerá sin ninguna responsabilidad para la Municipalidad.

CAPITULO XVI

DE AMPLIACIONES A CONSTRUCCIONES

Artículo 97°: Los edificios que sean ampliados, deberán contar con área propia para estacionamiento de vehículos de acuerdo a lo establecido en éste Reglamento.

Artículo 98°: Respecto al índice de ocupación, se podrá mantener el existente en lo construido, debiendo respetarse el índice correspondiente para la ampliación. Los índices deberán calcularse tomando en cuenta la construcción existente y la ampliación. El índice de construcción se calculará en base a las áreas existentes y solicitadas.

Los patios podrán mantenerse de la dimensión actual en lo existente y respetar los mínimos en la ampliación.

CAPITULO XVII

EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL

Artículo 99°: Los planos de edificaciones para uso industrial, deberán detallar las instalaciones propias de la actividad que les corresponde. En caso dicha actividad produzca formas de desecho o contaminaciones que afecten el ambiente, deberán de especificar el sistema a usar para prevenir, mitigar o eliminar tales efectos. En este sentido la municipalidad se reserva el derecho de autorizar o no tales edificaciones especialmente por motivos de localización, no se permitirán en áreas residenciales o lotificaciones con fines de viviendas.

Artículo 100°: Las edificaciones de uso comercial tendrán uso restringido de acuerdo a lo que dictamine la Municipalidad en cuanto a su tipo y localización. Las mismas deberán de estar dotadas de los siguientes requerimientos:

a. Cuando una misma edificación tenga uso residencial y comercial las instalaciones de agua deberán ser por separado para cada una.

b. Las condiciones de iluminación y ventilación deberán de ser naturales.

c. Los locales destinados a comercio deberán tener un lado mínimo de tres metros lineales y un área mínima de nueve metros cuadrados.

d. Los locales destinados a cafeterías restaurantes, bar, servicios de comida, deberán de disponer de una batería de servicios sanitarios para hombres y mujeres debidamente separados y acondicionados, en igual forma deberá definirse el área de cocina, con iluminación y ventilación natural.

CAPITULO XVIII

DE OTRAS EDIFICACIONES:

Artículo 101°: Las edificaciones destinadas a equipamientos de salud, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la oficina competente del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

Artículo 102°: Las edificaciones destinadas a equipamientos educativos, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la unidad sectorial de Investigación y Planificación Educativa.

Artículo 103°: Las edificaciones destinadas a equipamientos deportivos, deberán observar las recomendaciones y normas de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala, Ministerio de Cultura y Deporte e instituciones afines.

Artículo 104°: 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 sus derivados y a las disposiciones que para el efecto cuenta el Ministerio de la Defensa Nacional Ministerio de Energía y Minas y deberán adjuntar las licencias por estos organismos, al expediente para licencia de construcción.

Artículo 105°: Las edificaciones no residenciales que por el uso a que se encuentran destinadas y que ajuicio de la Municipalidad sea requerido deberán incluir sistemas de protección contra incendios y salidas de emergencia.

Artículo 106°: Los índices de ocupación y construcción para lotes no destinados a vivienda familiar se consideran en el Título V Capítulo I artículo 186 del presente Reglamento.

TITULO II

URBANIZACIONES

Masagua: Tierra de Dios..!

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 107º: Toda persona individual o jurídica, entidad del Estado, descentralizada, autónoma o semiautónoma, que desarrolle un proyecto de urbanización, deberá obtener autorización municipal y tramitarla de acuerdo a los procedimientos y requerimientos establecidos para el efecto según Artículo 48 de este reglamento.

Artículo 108º: Las presentes disposiciones tienen por objeto regular el crecimiento y desarrollo urbano a través de una adecuada elaboración de proyectos de urbanización para garantizar la salud, la seguridad, la convivencia social, la participación y el bienestar de sus habitantes por medio de:

a. La selección de áreas destinadas al desarrollo de proyectos en general fijando prioridad es para un adecuado desarrollo de los mismos y para beneficio integral de los habitantes del municipio de Masagua.

c. Garantizar la dotación adecuada de los servicios de infraestructura públicos y del equipamiento básico urbano.

c. Promover la aplicación de normas técnicas adecuadas a nuevos desarrollos urbanísticos que respondan a las necesidades económicas, y del medio ambiente.

Artículo 109º: Campo de Aplicación: Cualquier forma de desarrollo urbanístico que se encuentre dentro de los límites del municipio de Masagua, se regirá por estas disposiciones siendo de observancia general y obligatoria para todas aquellas personas individuales y jurídicas, públicas o privadas que realicen actividades que se relacionen con el desarrollo de urbanizaciones en general.

Artículo 110º: El terreno y las áreas a desarrollar deberán cumplir con los requisitos siguientes:

a. Fácil acceso a través de una vía pública como mínimo,

b. Las condiciones geológicas del terreno y el área donde éste se ubique, no deberán presentar ninguna amenaza o peligro evidente para la comunidad por asentar.

c. Las áreas sujetas a erosión, inundaciones y contaminación no podrán urbanizarse a menos que se tomen las medidas técnicas correctivas necesarias y adecuadas para eliminar el riesgo.

d. El área útil del terreno deberá tener una pendiente máxima de 16 por ciento.

Artículo 111º: Áreas de Protección deben establecerse zonas de protección para las áreas privadas en las urbanizaciones, cuando se trate de zonas de alto riesgo sísmico o cuando la urbanización esté adyacente a barrancos, quebradas o ríos. Cuando los lotes estén próximos a basureros, áreas contaminadas ó áreas de relleno mal compactados, la zona de protección tendrá un mínimo de 200 metros de separación entre dicha zona y los lotes o viviendas, a menos que se hagan las obras necesarias que permitan reducir esta distancia. En ambos casos se exigirá un análisis de suelos realizado por un profesional especialista; quien determinará el área de protección y/o el tratamiento que deba aplicarse sobre dichas áreas, para lograr el desarrollo de edificaciones.

CAPITULO II

INFRAESTRUCTURA NECESARIA

Artículo 112º: Todos los tipos de urbanización deberán contar con la infraestructura básica siguiente:

a. Sistema de alumbrado público.

b. Acometidas domiciliarias de energía eléctrica

c. Sistema de vías vehiculares y peatonales

d. Sistema de drenajes de agua de lluvia.

e. Sistema de drenajes de aguas negras y tratamiento

f. Sistema de abastecimiento de agua potable.

g. Canalización subterránea para el cableado telefónico, televisión y cable

h. Otros que de acuerdo al desarrollo urbanístico sean necesarios.

Artículo 113º: ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO Y TELÉFONOS:

En lo referente a energía eléctrica y alumbrado público, las urbanizaciones se adaptarán a las disposiciones que para el efecto considera la Comisión Nacional de Electricidad y para la instalación del servicio de teléfonos a lo dispuesto por la Superintendencia de Telecomunicaciones y la empresa telefónica que brinde el servicio.

Artículo 114º: SISTEMA DE VIAS VEHICULARES Y PEATONALES: El sistema de vías de circulación externa e internas que sirven de comunicación entre comunidades o entre los vecinos de una urbanización y se determina en el Título II Capítulo IV de este Reglamento.

Artículo 115º: SISTEMA DE DRENAJES DE AGUAS PLUVIALES: Las urbanizaciones desarrollarán su propio sistema de drenajes de aguas pluviales con base en los requerimientos que la Municipalidad determine o establezca y a las condiciones de los colectores existentes. Donde no exista servicio municipal, se procederá con pozos de absorción o de filtración propio.

Artículo 116º: SISTEMA DE DRENAJES DE AGUAS NEGRAS Y TRATAMIENTO:

Las urbanizaciones, lotificaciones y condominios, deben contar con un sistema de tratamiento de aguas negras, el cual es obligatorio y se realizará con base en los requerimientos de la Dirección de Planificación y la Dirección de Obras.

Artículo 117º: INSTALACION DE AGUA POTABLE: El agua potable será distribuida en todos los lotes y la tubería de preferencia conformará redes de circuito cerrado dentro de las urbanizaciones, en

Masagua: Tierra de Dios..!

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

todos los casos será la Dirección de Planificación quien apruebe y determine la fuente de agua y los aspectos técnicos de la red.

Artículo 118º: ALINEACIÓN DE LA CONSTRUCCION EN LAS URBANIZACIONES:

Todos los tipos de urbanización están obligados a respetar límites o alineación en la construcción dentro del lote. En los cruces de dos calles vehiculares las esquinas tendrán ochavo de 2.50 metros o radio no menor de 3.00 metros, se entiende que sólo serán afectos a esta disposición los lotes de esquina, los cuales deberán mantener su área mínima de acuerdo al tipo de urbanización de que se trate.

Artículo 119º: RETIRO EN LAS CONSTRUCCIONES DE LAS URBANIZACIONES:

Todos los tipos de urbanizaciones están obligados a respetar el retiro mínimo que indique la Dirección de Planificación que será de la siguiente manera:

Aldea o casco urbano: 3.00 Metros Lineales.

Lotificaciones o residenciales: 5.00 Metros Lineales.

Condominios: 6.00 Metros Lineales.

Artículo 120º: La red de drenaje pluvial debe ser subterránea. En las urbanizaciones destinadas a vivienda de escasos recursos, podrá correr las aguas de lluvia superficialmente, sobre cuneta cuando se trate de pasos peatonales y sobre el centro de calles vehiculares y pavimentadas, hasta donde el volumen lo permita a partir de lo cual tendrá que entubarse. En los casos en que las aguas de lluvia corran superficialmente sobre el centro de las calles vehiculares y pavimentadas, se permitirá que las aguas de lluvia provenientes de los lotes o viviendas sean evacuadas sobre la vía pública, siempre que se trate de tramos iniciales de la red de drenajes y que el área que sea desfogada esté conformada por el área del tramo de la calle y el área de los lotes que dicho tramo de calle sirve, no sobrepasando los 3,000 metros cuadrados de superficie.

Artículo 121: En todo proyecto de urbanización deberá preverse la recuperación de los mantos freáticos a través de la captación de las aguas de lluvia utilizando para ello, los sistemas técnicos de filtración al subsuelo como son: los pozos de absorción.

Artículo 122º: Todas las urbanizaciones que requieran planta o sistema de tratamiento de aguas negras, las directrices técnicas, las normas y especificaciones de construcción sobre el tipo o sistema de tratamiento, los niveles de tratamiento y el establecimiento de procesos progresivos en la construcción de planta en concordancia con el tipo de

urbanización de que se trate, serán definidas por la Dirección de Planificación. Tomando como normas básicas los parámetros mínimos y máximos que conforme a la legislación vigente sean exigidos para los desechos líquidos domiciliarios, municipales e industriales.

Artículo 123º: Todas las urbanizaciones que requieran planta o sistema de tratamiento de aguas negras, destinará un área específica para la instalación de dicha infraestructura, la cual será definida principalmente en función del mismo diseño de la planta y de acuerdo a lo que determine previamente en la autorización del proyecto la Dirección de Planificación, no deberá ubicarse en el área verde o recreativa.

CAPITULO III

SOBRE EL DESARROLLO URBANISTICO DE PROYECTOS

Artículo 124º: El presente capítulo tiene por objeto regular el desarrollo urbano dentro del municipio, en proyectos de vivienda de dos ó más unidades de vivienda, susceptible de propiedad individual, que deben de tener áreas verdes y de circulación, para uso común en copropiedad. Para los efectos de la presente disposición municipal, se entienden como 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 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. En los proyectos antes referidos, le corresponde a los copropietarios pagar el costo del mantenimiento de áreas comunales, así como el pago de los impuestos que recaigan sobre los bienes inmuebles que les pertenezcan.

Artículo 125º: La organización del uso del suelo se clasifica en las siguientes áreas:

a. Área de lotes de vivienda que son susceptibles de propiedad individual.

b. Área de circulación: son las áreas de circulación peatonal, vehicular y estacionamiento de vehículos.

c. Área verde, comprende jardines, parques, plazas y áreas recreativas.

d. Área de equipamiento urbano: comprende edificios e instalaciones de uso comunitario: tales como escuelas, instalaciones deportivas, bibliotecas, correos, centros religiosos, comercio, cultura, salón de usos múltiples, garita de control y otros.

e. Área de equipamiento de infraestructura de servicios que comprende los cuartos de máquinas, eléctricos, tanques o cisternas subterráneas para agua potable y plantas de tratamiento.

Artículo 126º: Todas las urbanizaciones tendrán que diseñarse de acuerdo a las características topográficas del terreno, configurando sus espacios y sus áreas de equipamiento de acuerdo al número de unidades habitacionales y a los requerimientos establecidos en estas disposiciones.

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

Artículo 127º: El diseño urbanístico de los proyectos y la organización de los diferentes usos de la tierra por urbanizar, se regirán de acuerdo a los requerimientos para estacionamientos, área verde y equipamiento urbano que se indican a continuación:

a. Área susceptible de propiedad 60 %

b. Área verde 20 %

c. Área de Circulación 20 % TOTAL: 100 %

El porcentaje de área verde anterior, deberá de cumplir con un 60 % de área plana como mínimo. Si existiera exceso entre el área total útil del bien inmueble y la suma de las áreas que en el proyecto respectivo constituyen las que se refiere el presente artículo, podrá incorporarse la misma al área verde privada y con esa adición se entenderá aumentado el porcentaje respectivo. En el caso de área escolar para edificio educativo, será el 5% del área susceptible de propiedad.

Artículo 128º: El área verde comunal, en ningún caso pasará a formar parte de la o las áreas de uso privado.

Artículo 129º: **CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DE USO PRIVADO:** Las áreas destinadas al uso privado se clasifican con base en su tamaño en: lotes, manzanas, núcleo vecinal y comunidad urbana.

Artículo 130º: **SOBRE LOS LOTES:** Todo lote estará adecuadamente delimitado en su perímetro y tendrá acceso independiente al frente y directo a una vía vehicular o peatonal. Para efectos de estas disposiciones se entenderá como acceso al lote, la colindancia a calle vehicular, peatonal o servidumbre de paso, legalmente establecida.

Artículo 131º: La superficie de los lotes deberá ser de preferencia, horizontal y plana. De preferencia el lote estará a un nivel superior al bordillo o la acera. Se aceptarán urbanizaciones con lotes que estén a un nivel inferior de la calle, siempre y cuando puedan drenar sus aguas negras y pluviales a los colectores de la urbanización.

Artículo 132º: Cuando la diferencia de nivel entre los lotes exceda los 60 centímetros, deberá preverse protección técnica adecuada. No se aceptarán diferencias de nivel entre plataformas de lotes mayores de 2.50 metros, en todo caso el urbanizador tratará que los desniveles del terreno se absorbara través de los pasos peatonales.

CAPITULO IV

SISTEMA VIAL DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 133º: **CLASIFICACION DE LAS VIAS:** atendiendo a su capacidad de tráfico dentro del área urbana, las vías de circulación vehicular se clasifican en:

a. **VIAS DE CIRCULACION MAYOR:**

Son las que conforman el Sistema Vial Primario, el cual se conforma por las siguientes vías: arteriales principales, arterial secundarias, colectoras principales y colectoras secundarias. Se entenderá por vías de circulación mayor: autopistas, anillos periféricos, las vías se caracterizan por su tráfico preferencial y por servir de comunicación a las diferentes comunidades.

b. **VIAS DE CIRCULACION MENOR O LOCAL:** Vías de circulación menor o local son aquellas que sirven exclusivamente al tráfico interno de una urbanización, barrio, zona homogénea o comunidad urbana, sea esta vehicular o peatonal.

Artículo 134º: **TIPOS DE VIAS LOCALES:** De acuerdo a su función las vías en las urbanizaciones se clasifican de la siguiente manera:

a. **VIA PRINCIPAL:** Es aquella vía que comunica los distintos sectores de una urbanización con el resto del sistema vial de la ciudad. Su longitud puede oscilar entre 600 a 1,200 metros y su velocidad de diseño será de 30 a 45 Km./hora. Queda excluida de las presentes disposiciones cualquier vía principal que de acceso a una urbanización, cuando esta vía se encuentre fuera del perímetro del terreno por urbanizar y presente condiciones para servir a otras áreas urbanas colindantes, también cuando la vía principal sirva a urbanizaciones mayores de 2,000 unidades de vivienda o destinadas a comercio, industria o a usos residenciales, y será La Dirección de Planificación quien determine según las leyes y reglamentos, el ancho de vía requerida.

b. **VIA SECUNDARIA:** Es aquella vía que comunica los distintos sectores o núcleos vecinales de una urbanización con la vía principal interna, su longitud varía entre 300 a 600 metros, su velocidad de diseño será hasta 30 kilómetros por hora. Podrá emplearse como vía principal cuando la urbanización no sobrepase las 1,000 unidades.

c. **VIAS DE ACCESO:** Definen y sirven de acceso a los núcleos vecinales interrelacionándolos con las vías secundarias, o bien, son vías que sirven de acceso a los lotes y su tráfico es producido normalmente por los propios residentes de las viviendas, su longitud varía entre 150 a 300 metros. Sirven un promedio de 400 viviendas y podrán emplearse como vía principal cuando la urbanización no sobre pase las 500 viviendas.

d. **VIA CON RETORNO O PASAJE PARA VEHICULOS:** Son vías de acceso residencial que definen las manzanas dentro de un núcleo vecinal, dan acceso a los equipamientos y estacionamientos comunes al interior del núcleo vecinal sin llegar a cruzarla, o bien, unen dos vías de acceso, debiendo tener una longitud máxima de 150 metros a partir de su intersección con las vías de jerarquía superior.

e. **VIAS PEATONALES:** Son aquellas vías destinadas exclusivamente a la circulación de

Masagua: Tierra de Dios!

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

peatones, su longitud máxima será de 150 metros entre intersecciones y no se permitirá acceso ni circulación de vehículos. De acuerdo al número de viviendas servidas se clasifican en dos categorías: Artículo 135º: Para la dimensión de los anchos de vía, anchos de rodamiento, anchos de acera, banqueta y arriates; todas las urbanizaciones se registrarán por lo estipulado en el artículo 54 de este reglamento con una acera peatonal mínima de 1.20 metro por lado.

Artículo 136º: CASOS DE EXCEPCIÓN EN LOS ANCHOS DE VÍA:

Los anchos de vía definidos en el Artículo 54 de este Reglamento, deberán variar cuando se presenten los casos de excepción siguientes:

a.- Cuando cualquier tipo de urbanización requiera de área comercial, siempre que ésta esté servida por vía primaria, secundaria o de acceso, el ancho de vía será ampliado en el costado colindante con dicha área, la dimensión mínima de ampliación será de 5.10 metros y de 3.00 metros mínimo de ampliación en el rodamiento de la vía para el estacionamiento público de automóviles.

b. 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, la cual funcionará como paseo o alameda. Las dimensiones de esta área dependerán de la pendiente del talud, profundidad del terreno o quebrada y de la calidad del suelo, en todo caso se exigirá al promotor un análisis de laboratorio del suelo a partir del cual la Municipalidad a través de su dependencia correspondiente, definirá el ancho de la franja a considerar.

c. Cuando cualquier urbanización presente un número superior a las 800 viviendas, debe considerar parada de buses, las cuales serán localizadas únicamente en vías principales y secundarias, es decir que sólo en estas vías se permitirá la circulación de buses.

En todos los casos se ampliará el ancho de rodamiento en 3.00 metros mínimo, con longitud no menor de 31.00 metros. Las paradas de buses se ubicarán cada 250 metros como distancia máxima entre parada y parada, preferentemente esta ubicación estará en medio de dos manzanas divididas por un paso peatonal. Se exigirá una terminal de buses y/o microbuses, cuando la urbanización supere las 800 viviendas, el área mínima exigible será de 40.00 metros cuadrados por bus estacionado, dicha área será considerada como ampliación del área de circulación vehicular. Localizadas preferentemente contigua al área comercial o al centro comunal.

Artículo 137º: INTERSECCION DE VIAS: Todas las intersecciones de vías vehiculares, de preferencia deberán hacerse en sentido perpendicular, formando un ángulo de 90 grados. En casos especiales, se aceptará un ángulo mínimo de intersección de 60 grados.

Artículo 138º: EMPALMES DE RASANTES: Cuando en una urbanización se interceptan dos vías deberá conservarse sin modificación la rasante de la vía de mayor importancia.

Artículo 139º: ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES COMUNES: Dentro de cualquier urbanización, serán consideradas como áreas públicas los estacionamientos comunes de vehículos. Los estacionamientos comunes son aquellos que se encuentran en área específicas para determinado número de viviendas de la urbanización y su área será incluida dentro del área de circulación. Todas las áreas de estacionamientos comunes serán establecidas para contar con 0.50 por unidad habitacional, cada uno de los cuales tendrá un área mínima de 12.50 metros cuadrados, además un área de maniobra que deberá tener 5.00 metros de ancho como mínimo. Las áreas de estacionamientos comunes serán independientes, sin conexión inmediata a los lotes y con acceso de la vía vehicular que lo sirve; la distancia máxima al último lote a servir será de 150 metros.

Artículo 140º: En todas las urbanizaciones se permitirán estacionamientos de vehículos sobre los laterales de las vías, siempre que no se trate de la vía principal. Se entiende que debe ampliarse la vía en uno solo de los costados, el largo mínimo será de 5.00 metros, con un área mínima de 12.50 metros cuadrados por estacionamiento, este tipo de estacionamientos estará separado de la intersección de vías, un mínimo de 15.00 metros, el porcentaje de estacionamientos de este tipo no será superior al 40 por ciento de la totalidad de los estacionamientos comunes requerido.

Artículo 141º: Los estacionamientos públicos requeridos para servir a las áreas de equipamiento urbano se incluirán dentro del área destinada para este fin. El requerimiento de área para el estacionamiento de vehículos dentro de los terrenos destinados para el equipamiento urbano, se registrará de acuerdo a las normas establecidas en este Reglamento.

CAPITULO V

AREAS VERDES

Artículo 142º: Para los efectos de aplicación de éste capítulo, se entiende por áreas verdes a todas aquellas áreas cuyo uso son jardines, plazoletas, parques y en general recreación en áreas abiertas.

Artículo 143º: Las áreas verdes se clasifican en: área verde recreativa y área verde forestal. En las áreas verdes recreativas se realizan actividades recreativas al aire libre en terrenos horizontales y planos. En todo caso no deben tener una pendiente mayor de 16 por ciento. Las áreas verdes forestales se usan generalmente para jardines y reforestación en terrenos con pendientes mayores de 16 por ciento.

Masagua: Tierra de Dios..!

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

Artículo 144º: Las áreas verdes recreativas pueden distribuirse equitativamente dentro de la urbanización buscando que la subdivisión se realice de acuerdo al número de unidades a servir y con el porcentaje o proporción indicada en el Artículo 127 de este reglamento.

Artículo 145º: Los arriates son parte del área de circulación (vías vehiculares y peatonales), por lo tanto no podrán cuantificarse para cumplir con el área verde.

Artículo 146º: El porcentaje total de área verde con relación al terreno se regirá de acuerdo a lo establecido para lotificaciones y condominios como se indica en el Artículo 127 de este Reglamento.

Artículo 147º: El área verde forestal será la resta del área verde total menos el área verde recreativa según base de porcentaje de área verde de 20% como se indica en el artículo 127 de este Reglamento.

CAPITULO VI

AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 148º: El área de equipamiento urbano son los espacios requeridos que llenan como mínimo las necesidades básicas de educación y deporte.

Artículo 149º: Toda urbanización debe contar con el área de equipamiento urbano y se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 125 inciso b, del presente Reglamento.

Artículo 150º: Los terrenos destinados al equipamiento urbano, deben ser apropiados para la construcción de edificios escolares e instalaciones y campos deportivos. De esa cuenta, mientras la legislación y normativa vigente para usos escolares y deportivos no indique lo contrario, se exigirá un porcentaje del total del área de equipamiento urbano equivalente a 6.00 metros cuadrados por unidad habitacional, y que tenga una pendiente no mayor del 16 por ciento.

CAPITULO VII

AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO COMPLEMENTARIO RECOMENDADO PARA PROYECTOS MAYORES DE 200 UNIDADES HABITACIONALES

Artículo 151º: El área de equipamiento urbano complementario se recomienda cuando sobrepasa las 200 unidades habitacionales e incluye edificios de uso público tales como, bibliotecas, correos, sociedades culturales, centros religiosos y áreas de uso privado, tales como las áreas de comercio y cultura.

CAPITULO VIII

CLASIFICACION DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 152º: Las urbanizaciones se clasifican de acuerdo al régimen de propiedad en dos clases: **PROPIEDADES INDIVIDUALES CON AREAS COMUNES EN COPROPIEDAD:** Son las urbanizaciones con terrenos hasta de cien mil metros cuadrados, de proyectos de dos o más unidades susceptibles de propiedad individual, que deben tener áreas comunales para uso común en copropiedad o en propiedad de una asociación de vecinos. Se entenderá por áreas comunes en copropiedad a las porciones de la finca matriz diseñadas exclusivamente para área verde, área de circulación vehicular y peatonal, área de estacionamiento de vehículos y área de equipamiento urbano, que son

Utilizadas por los adquirentes de las propiedades individuales, quienes serán copropietarios de las mismas. Estas podrán soportar servidumbres de paso a favor de otras fincas vecinas con el consentimiento de los copropietarios.

PROPIEDADES INDIVIDUALES CON AREAS COMUNES CEDIDAS AL ESTADO:

Son las urbanizaciones en terrenos mayores de cien mil metros cuadrados, de proyectos de dos o más unidades que deben tener áreas para uso comunal cedidas a la Municipalidad o al Estado; sin embargo los propietarios de las urbanizaciones con terrenos menores de cien mil metros cuadrados, pueden adoptar éste sistema a su conveniencia. Se entenderán por áreas de cesión o de reserva las que por ley, decreto o disposición legal de reglamento en vigor deban ser reservados o cedidos a las diferentes instituciones de servicio público del Estado y que estén orientadas a resolver necesidades básicas de la comunidad dentro de una urbanización.

Artículo 153º: **PROPIEDADES INDIVIDUALES CON AREAS COMUNES EN COPROPIEDAD:** Corresponde a los copropietarios el pago del mantenimiento de las áreas comunes tales como verde, de circulación, de estacionamiento y de equipamiento urbano; y de los impuestos y contribuciones fiscales y municipales sobre dichos inmuebles. Para el efecto, se elaborará para cada proyecto el Reglamento de Copropiedad y Administración, conforme las disposiciones contenidas en el Libro II, Título II, Capítulo III, Párrafo I del Código Civil, en lo que fueren aplicables, así como las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 154º: Las áreas susceptibles de propiedad individual constituirán fincas sujetas a registro independiente y el área comunal no podrá pasar a formar parte de la o las áreas de uso privado.

Artículo 155º: Cuando el área verde privada de la vivienda se ubique en la parte frontal del terreno, no podrá estar separada del área común con pared, estando permitidas únicamente cortina vegetal. El área del patio de servicio, cualquiera que sea el lugar donde se ubique y el resto de las colindancias de cada propiedad, podrán delimitarse con muro o separaciones de otro tipo.

Artículo 156º: En los conjuntos de vivienda, su acceso será a través de las áreas comunales y no tendrán salida individual a la vía pública.

Masagua: Tierra de Dios..!

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

Artículo 157º: El área de circulación, desde el límite de la calle hasta las viviendas particulares permanecerá en copropiedad para ese fin exclusivo, circunstancia por la cual deberá inscribirse en el Registro General de la Propiedad, sobre la que a su vez se constituirá servidumbre de paso peatonal y vehicular.

Artículo 158º: Las garitas de control, si se proyectare, podrán instalarse en el área de retiro o de acceso al conjunto habitacional.

Artículo 159º: PROPIEDADES INDIVIDUALES CON AREAS COMUNES CEDIDAS AL ESTADO: Los propietarios de urbanizaciones que adopten éste régimen podrán establecer el régimen de propiedades individuales con áreas cedidas al Estado a través de la Municipalidad.

Artículo 160º: La determinación de las áreas a ceder se establecerá de acuerdo a la legislación y normativa vigente de las instituciones del Estado y una vez delimitadas dichas áreas con los dictámenes favorables, se elevará a consideración del Concejo Municipal, para su aprobación o no aprobación; de ser aprobada la propuesta se delegará al Señor Alcalde Municipal, para que en representación del municipio acepte la cesión de las áreas respectivas que por ley le corresponden a la Municipalidad mediante escritura pública; de no ser aprobado, deberá plantearse por parte del interesado las nuevas áreas a ceder.

Artículo 161º: Las garantías contenidas en otras disposiciones reglamentarias, también podrá el propietario del proyecto, garantizar a favor de la Municipalidad de Masagua, el fiel cumplimiento de la ejecución de los trabajos de urbanización, haciendo el reconocimiento de deuda a favor de la Municipalidad, por el monto total de los trabajos de urbanización garantizando dicha obligación con bienes inmuebles suficientes. Dicho reconocimiento deberá constar en escritura pública.

Artículo 162º: Previo a la emisión de la licencia respectiva y siempre que se hayan cumplido con los requisitos del presente Reglamento, a su costa el propietario de la urbanización deberá otorgar escritura pública traslativa de dominio de las áreas respectivas a favor de la Municipalidad. Con el testimonio respectivo deberá inscribirse en el Registro General de la Propiedad.

Artículo 163º: Una vez aprobado el fraccionamiento el urbanizador no podrá crear nuevas fincas por desmembración.

CAPITULO IX

DE LAS EXCEPCIONES

Artículo 164º: La Municipalidad a través de la dependencia correspondiente, podrá considerar la aprobación de proyectos de mejoramiento integral y renovación de asentamientos humanos precarios calificados por la Municipalidad de Masagua, como áreas marginales y que no reúnan las condiciones estipuladas en estas disposiciones. Estos proyectos podrán ser promovidos únicamente por las siguientes instituciones:

- Instituciones estatales cuya función sea la solución habitacional a nivel nacional.
- Instituciones privadas de interés público, sin fines de lucro, Organizaciones No Gubernamentales (ONGS), que colaboren con estas instituciones estatales a resolver dicho problema.

TITULO III

EDIFICACIONES RESIDENCIALES

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 165º: Son edificaciones residenciales todas aquellas destinadas específicamente para vivienda; entendiéndose por ésta el lugar de habitabilidad de las personas de acuerdo a las normas de construcción contenidas en este título.

Artículo 166º: La planificación de edificaciones residenciales deberá ajustarse a lo siguiente: El desarrollo y uso de los terrenos cumplirán con todas las leyes, reglamentos y regulaciones municipales vigentes, incluyendo las restricciones que aparezcan en las escrituras de compra-venta y otros instrumentos legales correspondientes, así como las condiciones y otras obligaciones que con lleva la propiedad, además como de otras leyes o reglamentos que le sean aplicables. En los casos en que los terrenos estén sujetos a un cambio de zonificación, se requerirá de la aprobación por parte de La Dirección de Planificación, previo a la autorización del proyecto respectivo.

Artículo 167º: En el caso de edificios destinados a uso residencial multifamiliar se debe cumplir con los requerimientos de área verde y equipamiento urbano de acuerdo al número de unidades habitacionales como se indica en el título de Urbanizaciones.

Artículo 168º: Acceso a los solares: todo solar deberá tener acceso directo de la calle o a una servidumbre de paso legalmente constituida, así como tener acceso directo a los servicios necesarios.

Artículo 169º: Área libre del solar: se entiende así, a las partes del solar que deben dejarse totalmente libres sin construcción. En los planos deberá proyectarse las áreas libres y las áreas construidas.

Artículo 170º: Espacio al frente: la distancia mínima desde la línea de propiedad a la línea de fachada se regirá atendiendo a la alineación y/o retiro respectivo establecido en el Artículo 119 de este Reglamento.

Masagua: Tierra de Dios..!

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

Artículo 171º: Espacio al Fondo: es la distancia desde la línea de construcción a la línea de propiedad y estará en función de los ambientes a iluminar y a ventilar, así como al número de niveles. Las distancias requeridas se contarán del rostro exterior de la construcción al muro divisorio o línea de propiedad y deberá cubrir una distancia mínima de 4.00 metros lineales y aplicará según la zona, sector o tipo de lotificación.

Artículo 172º: En los laterales, no se autorizan las vistas directas a colindancia, deben de cumplirse los requisitos establecidos en las normas de planificación y construcción para casos proyectados del FHA en el capítulo de requisitos para solares. Exceptuando los casos en la cual la distancia sea mayor o igual a 2.00 metros por cada una

CAPITULO II

REQUERIMIENTOS ARQUITECTONICOS

Artículo 173º: En tanto no exista un manual que defina la normativa en el diseño arquitectónico de áreas residenciales, se aplicarán los requisitos arquitectónicos establecidos en las normas de planificación y construcción para casos proyectados del FHA.

Artículo 174º: PATIOS: Se entiende como patio a todo espacio libre no cubiertos ó con cubiertas de material traslúcido, que le permitan a los espacios de permanencia prolongada y transitoria, la iluminación, ventilación y el soleamiento, los cuales están delimitados por áreas de construcción y/o colindando a una o dos vecindades y se dividen en dos categorías y se regirán por lo establecido en las normas de planificación y construcción para casos proyectados del FHA.

Artículo 175º: DEL CAMBIO DE USO: En los casos en los que se solicite licencia de construcción con el propósito de realizar un cambio de uso parcial o total de edificaciones de uso residencial, la Dirección de Planificación determinará la autorización con base en la zonificación establecida, así como a las características de cada proyecto.

CAPITULO III

REQUERIMIENTOS ESTRUCTURALES Y DE INSTALACIONES PARA CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES

Artículo 176º: En caso de no existir un manual de construcción que defina los requerimientos estructurales para construcciones residenciales, se aplicarán las prevalecientes en las normas de planificación y construcción para casos proyectados del FHA.

Artículo 177º: AGUA POTABLE: En caso de no existir un manual de construcción que defina los requerimientos de diseño e instalación de agua potable de construcciones residenciales, se aplicarán las prevalecientes en las normas de planificación y construcción para casos proyectados del FHA.

Artículo 178º: DRENAJES: En caso de no existir un manual de construcción que defina los requerimientos de diseño e instalación de drenajes en construcciones residenciales, se aplicarán las prevalecientes en las normas de planificación y construcción para casos proyectados del FHA., en caso de lotificaciones y condominios en aldeas deberán estar en los reglamentos internos de estos.

Artículo 179º: INSTALACIONES ELECTRICAS: En caso de no existir un manual de construcción que defina los requerimientos de diseño de las instalaciones eléctricas en construcciones residenciales, se aplicarán las prevalecientes en las normas de planificación y construcción para casos proyectados del FHA, conjuntamente con las normas de la Empresa Eléctrica de Guatemala.

CAPITULO IV

EXCEPCIONES

Artículo 180º: Cuando el diseño arquitectónico de la vivienda demuestre la funcionalidad y habitabilidad de los ambientes, la Dirección de Planificación, previo estudio de cada caso, podrá eximir del cumplimiento de aquellos requisitos que así estime conveniente.

Artículo 181º: La Dirección de Planificación, podrá considerar la aprobación de proyectos de mejoramiento integral y de renovación de asentamientos precarios calificados por la Municipalidad de Masagua, como áreas marginales y que no reúnan las condiciones estipuladas tanto en estas disposiciones como las contenidas en las normas de planificación y construcción para casos proyectados del FHA. Estos proyectos podrán ser promovidos únicamente por las siguientes instituciones: Instituciones estatales cuya función sea resolver la vivienda a nivel nacional. Instituciones privadas de interés público, sin fines de lucro, que colaboren con estas instituciones estatales a resolver el problema.

TITULO IV

EDIFICACIONES NO RESIDENCIALES

Artículo 182º: Las edificaciones no residenciales se clasifican en dos sectores: sector institucional ó deservicios, y sector productivo.

CAPITULO I

SECTOR INSTITUCIONAL Ó DE SERVICIOS

Artículo 183º: Se consideran EDIFICACIONES NO RESIDENCIALES, SECTOR INSTITUCIONAL, todas aquellas destinadas a uso de educación, salud, seguridad, religión, cultura y actividades sociales en general.

Artículo 184º: En tanto no existan normas específicas para los diferentes usos no

Masagua: Tierra de Dios..!

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

residenciales del sector institucional, el diseño y los requerimientos de edificaciones de este sector deberá regirse por las normas que establecen las leyes y reglamentos de los Ministerios de Energía y Minas, Salud Pública y Asistencia Social, Educación y demás, según sea el caso; y por las leyes y reglamentos vigentes que le sean aplicables.

CAPITULO II

SECTOR PRODUCTIVO

Artículo 185º: Se consideran EDIFICACIONES NO RESIDENCIALES, SECTOR PRODUCTIVO, todas aquellas que alojan actividades industriales y comerciales en general.

TITULO V

TASA POR LICENCIA Y OTROS COBROS

CAPITULO I

TASA POR LICENCIA

Artículo 186º: La Dirección de Planificación, tiene la obligación de vigilar, ordenar y supervisar todas las construcciones, ampliaciones, reparaciones, demoliciones de edificaciones y obras civiles en general que se ejecuten dentro de su jurisdicción; toda persona individual o jurídica que realice cualquiera de las actividades señaladas en este Reglamento, deberá hacer efectivo a favor de la Municipalidad en concepto de tasa municipal, por la contra prestación de los servicios de revisión y evaluación de los

planos, supervisión e inspección en la construcción, emisión de Licencia de Urbanización y/o Construcción; los montos conforme a las clasificaciones contenidas en el plan de tasas de la municipalidad de Masagua, según Artículos Noveno publicado el 9 de julio del 2004.

I. VIGENCIA DE LICENCIAS:

Las licencias se extenderán a un plazo máximo de dieciocho (18) meses.

II. RENOVACIONES:

Para la obtención de la primera renovación de Licencia de Urbanización y/o deconstrucción, la persona individual o jurídica deberá hacer efectivo el cincuenta por ciento (50%) del monto establecido por concepto de tasa de licencia original y cincuenta por ciento (50%) de plazo en tiempo para la primera renovación. Para la obtención de segunda renovación de Licencia de Urbanización y/o deconstrucción, la persona individual o jurídica deberá hacer efectivo el veinticinco por ciento (25%) del monto establecido por concepto de tasa de licencia original y veinticinco por ciento (25%) de plazo en tiempo para la segunda renovación. Para la tercera y cuarta renovación se regirá al igual que para la segunda renovación.

INDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACION

Para el cálculo de los índices se consideraran los siguientes porcentajes de acuerdo al destino de la construcción y su ubicación dentro del Municipio:

a) Viviendas Unifamiliares

Vivienda Minima	0.85	1.70
Residenciales y Lotificaciones	0.75	2.00
Condominios	0.60	2.00

OTRAS EDIFICACIONES

b) Edificios (1 o 2 niveles)

Hoteles	0.40	2.00
Vivienda en Propiedad Horizontal	0.60	3.00
Oficinas	0.70	4.00
Estacionamientos en sótano	1.00	3.00
Centros de Aprendizaje	0.70	2.00
Locales Comerciales	0.60	2.00
Centros Sociales para Reuniones	0.60	2.00

c) Edificios (3 o mas)

Hoteles	0.50	2.00
Vivienda en Propiedad Horizontal	0.70	5.00
Oficinas	0.70	4.00
Locales Comerciales	0.70	1.50
Estacionamientos en sótano	1.00	4.00
Centros de Aprendizaje	0.70	3.00

Masagua: Tierra de Dios..!

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

d) Otras Construcciones

Bodegas	0.60	0.60
Industrial	0.60	0.60

Artículo 187º: En todos los casos en donde no se defina claramente si un proyecto corresponde a vivienda de interés social, se resolverá conforme a lo prescrito en la ley.

CAPITULO II

TASA POR ANTEPROYECTOS Y RESELLADO DE PLANOS

Artículo 188º: La Dirección de Planificación revisará los anteproyectos de diseño que por el tipo o finalidad, tamaño o complejidad lo requieran, verificando si cumplen con los requisitos establecidos en el instructivo correspondiente.

Artículo 189º: La Dirección de Planificación emitirá opinión sobre el anteproyecto y sellará los planos indicando que fueron revisados. Esta revisión tendrá vigencia hasta que se presente el proyecto definitivo y en ningún caso se autoriza a empezar la construcción.

Artículo 190º: Si el juego de planos autorizados con la licencia se perdieren o deteriorare La Dirección de Planificación autorizará un nuevo juego de planos, CD o disquete que los interesados proporcionarán el cual deberá cotejarse con el archivo de La Dirección de Planificación. Por este servicio, el interesado deberá cancelar una tasa de diez quetzales por concepto de resellado de cada plano. Se seguirá la misma norma en los casos en que el interesado requiera dos juegos de planos sellados.

CAPITULO III

DE LOS FORMULARIOS

Artículo 191º: Los formularios necesarios para la solicitud de licencia serán proporcionados a los interesados en la Dirección de Planificación de la Municipalidad de Masagua.

TITULO VI

SANCIONES E IMPUGNACIONES

CAPITULO I

DE LAS SANCIONES

Artículo 192º: Los reglamentos internos o disposiciones de los diferentes condominios o lotificaciones que conozca o hayan sido aprobados por la Municipalidad de Masagua no prevalecen sobre el presente Reglamento; en caso contrario, será nulo el reglamento que contravenga el presente Reglamento.

Artículo 193º: Las construcciones o edificaciones que contravengan las disposiciones técnicas y normativas de este Reglamento estará sujeto a la tasa o impuesto anual de construcción que se calculará en base al costo de área de excedente de construcción por el veinticinco por ciento del mismo.

Artículo 194º: Las infracciones a las disposiciones de éste Reglamento serán sancionadas de la siguiente forma, observándose el aplicar una o más de ellas:

1. Multas
2. Paralización
3. Demolición
4. Suspensión temporal del uso de la firma como Planificador y/o ejecutor de la obra.

Artículo 195º: El infringir o violar este Reglamento será sancionado con la respectiva multa por las siguientes infracciones:

- a) Iniciar cualquier trabajo de tala de árboles, movimiento de tierras, construcción en general, urbanizaciones, cambio de uso, ampliación, demolición, excavación, perforaciones, montajes de estructuras metálicas para señales de transmisión, tendidos de tuberías y/o líneas para la conducción de cualquier clase de fluidos o señales, energía
- b) El construir fuera de la alineación definida por el presente reglamento o la Dirección de Planificación.
- c) El consignar por parte del propietario y/o profesional datos falsos en los formularios, planos o informes industriales.
- d) Negar el ingreso a una obra durante las horas hábiles a supervisores municipales debidamente identificados y obstaculizar su labor.
- e) Cualquier vicio de construcción imputable al Ejecutor o al Propietario.
- f) No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados, el Reglamento y las ordenanzas Municipales e instituciones que aplican.

Masagua: Tierra de Dios..!

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt



Municipalidad de Masagua

Departamento de Escuintla, Guatemala, C. A.

- g) No mantener en la obra la licencia otorgada o no mostrarla a los supervisores.
 - h) No mantener a la vista el rótulo o calcomanía de identificación de la obra a realizar.
 - i) No acatar la orden de suspensión de trabajos y/o violar el sello de paralización de la obra.
 - j) No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas, o en otros casos en que se haya dictado conforme a este Reglamento.
 - k) El ocupar una edificación para usos o fines diferentes al declarado en la solicitud de licencia.
 - l) El depositar materiales en la vía pública.
 - m) No notificar cambios durante la ejecución de la obra.
 - n) No dar aviso por escrito por parte del propietario o ejecutor que éste último dejó de fungir como ejecutor.
 - ñ) No dar aviso por escrito por parte del propietario el nombre del nuevo Ejecutor de la obra.
 - o) No garantizar la seguridad necesaria para terceros y trabajadores de una obra.
 - p) No cumplir con el área de estacionamientos requeridos.
 - q) Desfogar los drenajes sanitarios sin adoptar ningún sistema de tratamiento de aguas negras.
 - r) No adoptar un sistema de drenajes separativos.
 - s) Construir e instalar industrias en áreas no permitidas.
 - t) Industrias que no cumplan con las especificaciones de seguridad establecidas en el Reglamento vigente.
 - u) Industrias que no tengan autorización municipal para la evacuación de los residuos tóxicos y/o peligrosos.
 - v) Cuando se compruebe que los documentos para obtener licencia tienen vicios, como falsificación de firmas o sellos y otros consignados dentro de este Reglamento.
- Artículo 196º: Las multas serán impuestas por el Juez de Asuntos Municipales, previo cumplimiento del debido proceso.
- Artículo 197º: La imposición de las multas anteriores no exime a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones de este Reglamento, y/o de la corrección de las irregularidades que dieron motivo a la sanción.
- Artículo 198º: En aquellos casos en que la seguridad de los bienes, la vida, la salud o el bienestar de las personas estén en peligro, la Dirección de Planificación procederá de inmediato a la suspensión preventiva de la licencia, y/o de las actividades de la empresa, si las hubiera a través del Juzgado de Asuntos Municipales.
- Artículo 199º: Corresponde al Juez de Asuntos Municipales, emitir la orden de demolición de una obra a solicitud de la Dirección de Planificación, basándose para el efecto en las disposiciones de este Reglamento y con el cumplimiento estricto del debido proceso.
- Artículo 200º: La Dirección de Planificación podrá dejar temporalmente sin efecto una licencia de demolición, excavación, urbanización o construcción si ésta no se hiciera de acuerdo con el Reglamento o las condiciones en que se hubiere concedido; señalará las correcciones que juzgue necesarias, suspendiendo inmediatamente la demolición o excavación hasta que éstas se efectúen. Encaso de reincidencia manifiesta o desacato, La Dirección de Planificación podrá cancelar la licencia definitivamente. Así mismo, el Propietario será el responsable de daños a propietarios colindantes o terceros.

CAPITULO II

DE LAS IMPUGNACIONES

Artículo 201º: Las resoluciones emitidas de conformidad a la aplicación del presente reglamento serán impugnables de acuerdo a los recursos contenidos en el Código Municipal.

Artículo 202º: En el caso de orden de suspensión de trabajo o de suspensión de licencia, la impugnación a que se refiere el Artículo 198 de este Reglamento, no interrumpe la orden de suspensión de los trabajos. DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS

Artículo 203º: Los expedientes que se encuentren en trámite al entrar en vigor el presente Reglamentos serán resueltos de conformidad con las disposiciones vigentes a la fecha de su ingreso.

Artículo 204º: Derogatoria. Se derogan los artículos del 1º. al 56º. y del 58º. al 126º., del Reglamento de Construcciones, Urbanizaciones y Ornato, y sus reformas decretadas con anterioridad a la presente, así como cualesquiera otras disposiciones que hubiesen surtido iguales efectos acordado por la Municipalidad de Masagua, del Departamento de Escuintla, publicado en el Diario de Centro América.

Artículo 205º: El presente Reglamento entra en vigor ocho días después de su publicación en el Diario Oficial. DADO EN EL SALÓN DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL, SIETE FEBRERO DEL DOS MIL DOCE. COMUNÍQUESE: DRA. BLANCA ODILIA ALFARO GUERRA AL CALDE MUNICIPAL. LIC. EDGAR RENÉ TZIRIN IXPATÁ SECRETARIO MUNICIPAL.

II).- Compúlsese certificación del presente Acuerdo a donde sea necesario para su publicación en el Diario Oficial. Firmas ilegibles: BLANCA ODILIA ALFARO GUERRA, Alcaldesa Municipal; CESAR AGUSTO GONZALEZ CARIAS; síndico primero; NERY RANDOLFO CATALAN MORALES; síndico segundo; ISRAEL CASTILLO ORTEGA; concejal primero; PABLO HUMBERTO SOTO CONDE; concejal segundo; CARLOS MANUEL FONSECA PENAGOS; concejal tercero; JUAN FRANCISCO GIL ROLDÁN; concejal cuarto; Licenciado EDGAR RENÉ TZIRIN IXPATÁ, secretario municipal;

ADMINISTRACION 2020 - 2024

PBX: 7929-6700 • www.munimasagua.com.gt

