



**Municipalidad Indígena  
de Sololá Guatemala C.A.**

# REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE SOLOLÁ, DEPARTAMENTO DE SOLOLÁ.

*Unidos para el desarrollo de Sololá*



El infrascrito secretario Municipal de la ciudad de Sololá, CERTIFICA: Que para el efecto tiene a la vista el libro de Actas de Sesiones Municipales que se lleva en el despacho, en el cual se encuentra el Acta No. 057-2,004 de fecha 15 del presente mes de junio del 2,004; la que copiada literalmente dice:

EL CONSEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SOLOLÁ, DEL DEPARTAMENTO DE SOLOLÁ;

**CONSIDERANDO:**

Que por Mandato Constitucional los Municipios de la República de Guatemala, son Instituciones Autónomas, a los que entre otras funciones le corresponde: elegir a sus propias autoridades, obtener y disponer de sus recursos y el cumplimiento de sus fines propios, para lo cual, les ordena emitir las ordenanzas y reglamentos respectivos;

**CONSIDERANDO:**

Que de conformidad con el artículo 35 del Código Municipal en sus literales b) e i), compete a la Corporación Municipal la elaboración, aprobación y ejecución, de Reglamentos y ordenanzas de urbanismo, así como la autorización e inscripción de la construcción de obras públicas o privadas; disposiciones legales que facultan a la Municipalidad para emitir las ordenanzas y Reglamentos respectivos.

**POR TANTO:**

En ejercicio de las competencias mencionadas y con fundamento en los artículo 3, 33, 35 literales a), i) y z), 40, 42, 68 literal b), 142, 146 y 147 de Código Municipal, por unanimidad de votos de sus integrantes al resolver,

**ACUERDA:**

Aprobar y emitir el siguiente: REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE SOLOLÁ, DEPARTAMENTO DE SOLOLÁ.

**CAPITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO 1.** Este Reglamento rige todas las actividades de construcción, modificaciones, reparación y demolición de edificaciones que se lleven a cabo en el Municipio de Sololá, inclusive el área de influencia del casco urbano de esta cabecera Municipal, sus barrios, aldeas, caseríos, sectores y fincas.

**ARTICULO 2.** El presente Reglamento establece las normas municipales mínimas que en adelante deberá observarse en toda construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones y satisfacer las demandas urbanísticas modernas, mediante regulación y control de los diseños y construcción de las edificaciones, lo relativo a la alineación respectiva, ancho de banquetas, disposiciones de los servicios de aguas y drenajes y, cuando sea el caso, área de estacionamiento de vehículos. Para ello quedan sujetas a las disposiciones de este Reglamento y se considera: a) **Edificaciones de uso privado:** Toda construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones para uso residencial o familiar b) **Edificaciones de uso Público:** Toda construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones para uso comercial, industrial o prestación de servicios que generen ganancias. c). **Construcción de redes para comercializar servicios:** Toda construcción, ampliación, modificación o superación de redes para comercializar servicios de telecomunicaciones, televisión por cable, electricidad u otros servicios que realicen utilizando las calles o vías públicas del municipio d) **Edificaciones por entidades estatales, de beneficencia y religiosas:** Las edificaciones de entidades estatales destinadas para servicios sociales, se regirán por el presente Reglamento en aquello que les sea aplicable, fundamentalmente lo relacionado a la alineación respectiva, ancho de banquetas, disposiciones de los servicios de agua y drenaje y, cuando sea el caso, área de estacionamiento de vehículos. Las edificaciones que realicen entidades del Estado que tienen funciones económicas similares a las empresas carácter privado, se regirán por lo estipulado en las literales b) y c) del presente artículo. En razón

del curso al que se destine se consideran edificaciones de uso privado y público las siguientes: **A) De uso Privado:** Aquellas que se destinarán permanentemente para vivienda familiar. **d. De uso público (Propiedad del Estado o Particulares):** Aquellas que se destinarán para construcción de vivienda con fines lucrativos, tales como notificaciones, parcelamientos, urbanizaciones; o bien para la realización de actividades realizadas con el comercio, la industria o servicio al público con fines lucrativos. Se prohíbe a cualquier persona, individual, firma o entidad, erigir, construir, ampliar, modificar, reparar, demoler y ocupar cualquier edificación sin llenar las estipulaciones de este Reglamento. Se prohíbe también que una edificación sea hecha en contra y en violación del mismo. Las/os infractoras/es de estas disposiciones serán sancionadas/os conforme se dispone en el capítulo de “Infracciones y Sanciones”.

**ARTICULO 3.** Las planificación y ejecución de cualquier actividad de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de una edificación; estarán bajo la responsabilidad de las/os Ingenieras/os o Arquitectas/os colegiadas/os activas/os, cuyas firmas amparen los respectivos documentos. Se hace excepción de aquellos casos que el Reglamento determina, en los cuales, podrá hacerlo un/a de Obra autorizado/a.

**ARTICULO 4.** El/la Alcalde/sa Municipal y la Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda quedan encargados/as de velar por el cumplimiento de este Reglamento, en tanto la Municipalidad dispone de capacidad para la implementación de una oficina técnica específica.

## CAPITULO II AREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL E HISTORICA

**ARTICULO 5.** Las áreas protegidas del municipio están sujetas a las disposiciones y Reglamentos contenidos en la ley de protección y Mejoramiento del Medio Ambiente (Decreto N° 68-86n), Ley de Áreas Protegidas (Decreto N° 4-89) (, Ley de patrimonio Cultural y Bienes Históricos. Ley para Monumentos Nacionales y Entorno inmediato; así como toda política o programa que se refiera a conservación por parte de la Mucipalidad de Sololá.

## CAPITULO III DE LAS/OS PROFESIONALES Y DE LAS/OS MAESTRAS/OS DE OBRA

**ARTICULO 6.** Para efectos del presente Reglamento los/as Ingenieros/As Civiles y/o Arquitectos/as que actúen como proyectistas o constructoras/es en edificaciones de todo tipo así como de proyectos de urbanización y notificación, deben ser colegiados/as activos/as para el ejercicio de las profesiones universitarios, los/as cuales tienen que presentar la constancia correspondiente ante la Municipalidad, quedando esta en libertad de comprobarlo.

**ARTICULO 7.** Los/as maestros/as de obra únicamente serán autorizadas/os por la Municipalidad para proyectar y ejecutar actividades de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de obras sencillas, cuya área construida no exceda de 80 metros cuadrados, y para ejecutar la construcción y para ejecutar la construcción de edificaciones mixtas hasta de dos niveles, siempre y cuando el edificio tenga un área total cubierta no mayor de los 200 metros cuadrados y su proyecto esté a cargo de un/a Ingeniero/a o Arquitecto/a. Pueden proyectar y/o ejecutar construcción siempre y cuando estén debidamente registrados/as en el Departamento de Servicios Públicos y Obras Municipales, previa calificación de la Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda. Las/os interesadas/os en registrarse como Maestras/os de Obra deben presentar solicitud de registro, demostrado fehacientemente que durante los últimos cinco años han trabajado honorablemente, en actividades de construcción que les capacitan para desempeñarse como Maestra/o de Obra. Se consideran como pruebas de lo anterior, las hojas de servicio, actas, testimonio de personas honorables y principalmente cartas de recomendación provenientes de Ingenieras/os – Arquitectas/os. Queda a juicio de la Oficina la calificación de los documentos presentados. La identificación que les acredite se extenderá mediante el pago de Q100.00, la cual deberá

actualizarse anualmente, tras presentarse un informe sobre los trabajos realizados durante el año por el/la Maestros/a de Obras.

#### CAPITULO IV DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES

**ARTICULO 8.** Correspondiente con exclusividad a la Municipalidad, la autorización de las licencias municipales respectivas para construir, ampliar, modificar, reparar y demoler una edificación y la autorización para el uso de vías públicas y para construir redes destinadas a la comercialización de servicios de telecomunicaciones, televisión por cable, electricidad u otros servicios. La falta de gestión del/a interesado/a en el trámite de solicitud de una licencia, por un término de 60 días a partir de la fecha de su presentación a la Oficina, será motivo de considerar su caducidad, debiendo enviarse al archivo; en tal caso, las/os interesadas/os para reiniciar sus gestiones deberán iniciar de nuevo su trámite.

**ARTICULO 9.** La ejecución de toda obra podrá ser iniciada únicamente después de haber sido aprobada la solicitud de Licencia Municipal quedando ésta sujeta a la supervisión periódica y constante de la Municipalidad a través de supervisoras/es, quienes verificarán que los trabajos respectivos se efectúen de acuerdo a los planos aprobados, requerimientos indicados en este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

**ARTICULO 10.** Se exceptúan de la exigencia en el artículo anterior, las obras de carácter ligero como toques, repellos, arreglos a cielo, pintura en general, puertas, ventanas, closets, moldura y todos aquellos elementos decorativos, tratamientos superficiales y toda actividad que no afecte al estado exterior o fachada y estructura del edificio.

**ARTICULO 11.** Previo al trámite de toda Licencia municipal que se refiera a edificaciones, las/os interesadas/os deben solicitar a la Municipalidad un formulario de la alineación y la codificación numérica de acuerdo a la nomenclatura urbana vigente. Para ello, la solicitud deberá incluir: nombre y dirección del/a, plano de localización, fotocopia de boleto de ornato del/a propietario/a, fotocopia del último recibo del Impuesto Único Sobre Inmuebles, solvencia municipal, fotocopia de escritura, contrato, resolución o convenio de pago según sea el caso y título de agua. Cuando se trate de una ampliación de una construcción, además de los documentos anteriores, se deberá presentar la constancia de pago del último recibo de agua potable municipal. En el caso de circulaciones, se requerirán la documentación señalada anteriormente y los planos siguientes. Planta de conjunto, planta de cimientos y columnas y elevaciones y secciones.

**ARTICULO 12.** Luego de cumpliendo el requisito anterior, únicamente serán aceptadas por la Municipalidad para su trámite, las solicitudes de licencia que cumplan con los requisitos siguientes:

- El formulario indicará el tipo de trabajo a realizar (aceras, excavación, nivelación construcción, ampliación, modificación, reparación o demolición), la dirección del inmueble, el número de niveles (a partir del tercer nivel se exigirá estudio de suelo) y su correspondiente área del lote, el área total de la edificación, el uso al que se destine, el presupuesto de la obra, los nombres y la dirección del/a propietario/a del/a proyectista y del/a constructor/a con sus respectivas firmas y sellos.
- Plano de ubicación con la información respectiva.
- Presentar dos juegos de copias de los planos que describan el tipo, dimensionamiento, materiales y sistema constructivo de la edificación que sean requeridos por la Municipalidad. Dichos planos deben ser firmados por el/la proyectistas con su número de colegiatura (Profesional Colegiado/o activa/o, Maestro/a de Obra, según el caso) y el/la propietario/a del inmueble. Uno de los juegos de planos, al ser autorizada la licencia por la Municipalidad, se devolverá a las/os interesadas/os sellado y aprobado por la Oficina Técnica de Construcción, para mantenerlo en la obra mientras se ejecuten los trabajos. Cuando se refiera a trabajos sencillos, como los señalados en el artículo 7 de este Reglamento, y que a criterio de la Municipalidad no sea necesaria la participación de un/a profesional, bastará con la firma del/a constructor/a.
- Estudio de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, cuando el/la Coordinador/a del Departamento de Servicios Públicos y Obras

Municipales lo estime oportuno debido a las condiciones medio ambientales en que se encuentre la construcción.

- Con la solicitud de licencia para construcciones de instalaciones agropecuarias e industriales que puedan perjudicar la salud pública, se debe acompañar la autorización de la Dirección General de Salud Pública (del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social) y/o Estudio de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.

**ARTICULO 13.** El/la constructor/a y el/la propietario/a son responsables conjuntamente ante la Municipalidad, de que la obra ejecute con criterio apego a los planos. Asimismo, pagarán los gastos que se originen por la reparación de los desperfectos causados en las aceras pavimento de las calles, desagües, alumbrado público, etc. Cuando la persona que actué como constructor/a deje de actuar como tal en la obra deberá notificarlo inmediatamente por escrito a la Municipalidad, de lo contrario seguirá considerándose como responsable de la misma.

**ARTICULO 14.** Las infracciones a este Reglamento, a ordenanzas municipales o el incumplimiento de lo indicado en los planos autorizados, posteriormente al otorgamiento de toda licencia, autorizan a la Municipalidad para dejar temporalmente sin efecto, cualquier trámite hasta que se verifiquen las correcciones o enmiendas respectivas. En caso de reincidencia o desacato, se procederá conforme lo indicado en el capítulo de infracciones y sanciones del presente Reglamento.

**ARTICULO 15.** Cualquier modificación o cambio en los planos originales, aprobados en los tramites de toda licencia; deben ser previamente aprobados por la Municipalidad y, cuando ésta considere necesario, en el caso de cambios significativos en un proyecto, las/os tienen que iniciar un nuevo trámite para solicitar licencia, ya que está será concedida por un plazo fijo de tiempo conforme la duración probable de ejecución de la obra. Una vez vencido el plazo autorizado, la licencia caducará automáticamente.

**ARTICULO 16.** Cuando caduque el plazo autorizado para una licencia y no estén completos los trabajos de la obra correspondiente, las/os interesadas/os deben solicitar por escrito la prórroga de la misma, aplicándose el cobro de las tasas establecidas en este Reglamento. Si una obra no se pretende ejecutar en su totalidad, puede concederse licencia parcial, pero la continuación de la misma implica la obtención de ampliación de licencia.

**ARTICULO 17.** Una vez concluidos los trabajos de una obra, el/la constructor/a deberá devolver a la Municipalidad, la licencia respectiva en un plazo no mayor de 15 días.

**ARTICULO 18.** En el caso de que los trabajos de una obra, se hayan iniciado sin obtención de la licencia municipal, el/la propietario/\*a de la misma será sancionado/a por el /la Alcalde/sa Municipal, conforme se indica en el capítulo relativo a “Infracciones y Sanciones” de este Reglamento y deberá seguirse el trámite respectivo para solicitar la licencia municipal.

**ARTICULO 19.** Cuando se construya una planta alta sobre edificación existente, la Municipalidad podrá requerir una copia de los planos de la edificación ya existente, para las verificaciones que juzgue convenientes.

## CAPITULO V DE LOS PLANOS REQUERIDOS

**ARTICULO 20.** Con cada solicitud de licencia se deben acompañar los planos que a continuación se detallan:

**Planos Arquitectónicos:** Planta arquitectónica, plantas acotada con elevaciones y secciones, planta de acabados y plano de ubicación y registro.

**Planos de estructura:** plano de cimientos y columnas y armado de losa y techos.

**Planos de instalaciones:** Plano de instalación hidráulica, de instalación sanitaria y pluvial, de instalaciones eléctricas (de fuerza y iluminación) y de instalaciones especiales, esta última cuando se requiera. A las/os Maestras/os de Obras se les exigirán los siguientes planos: planta de distribución, planta acotada, planta de cimentación y columnas, armado

de techos e iluminación y ubicación y registro; los cuales se presentarán en hoja tamaño A-2 de 120 gramos

**ARTICULO 21.** Tanto la licencia de la construcción como los planos autorizados, deberán permanecer en la obra a la disposición de la Municipalidad.

## CAPITULO VI DISPOSICIONES URBANISTICAS

**ARTICULO 22.** Corresponde a la Municipalidad aprobar el ordenamiento y planificación urbana en todos sus aspectos, así como todo proyecto de notificación, parcelamiento, urbanización o cualquier otra forma de desarrollo urbano conforme a los requerimientos técnicos mínimos contenidos en el presente Reglamento.

**ARTICULO 23.** Toda solicitud para proyecto de urbanización deberá adjuntar libretas de campo de la topografía y dos juegos de copias heliográficas, que incluyan planos topográficos, distribución de calles y lotes de servicios públicos (redes de agua, drenajes, electricidad y teléfono) y ubicación de área de cesión (recreación, área verde, educación y salud).

**ARTICULO 24.** Todo proyecto de urbanización está obligado a la instalación de servicios públicos (agua potable, alcantarillados, electricidad y alumbrado público) por cuenta del/a , así como respetar las recomendaciones y disposiciones que se relacionen con las políticas y programas de conservación, preservación y regulación del medio ambiente conforme a la legislación: Urbanización cuyo terreno a notificar exceda los 10,000 metros cuadrados tendrá que proporcionar: 5% del área total de lotes para demarcación deportiva. 7% del área total de la notificación para espacio forestal. Urbanización cuyo terreno sea inferior a 10,000 metros cuadrados, únicamente deberá contemplar un área por población a hábitat para parque infantil o recreo. No se considera dentro de este grupo a las urbanizaciones superiores a los 10,000 metros cuadrados que se vayan fraccionando conforme avanzan las construcciones en las mismas; por lo que, deberán cumplir con las obligaciones estipuladas en el apartado anterior. En aplicación del artículo 110 del Código de Salud, no se permitirá ningún tipo de edificación o proyecto de urbanización, en terrenos con vertientes naturales o con pendientes mayores del 15%. La línea de rasante en calles o avenidas, será definida a partir del eje central de la vida, hacia cada uno de los lados, disminuyendo con una pendiente del 3% hacia la línea del bordillo de área.

**ARTICULO 25.** La Municipalidad hará los estudios necesarios de modo que, en las zonas que así establezcan dichos estudios, y de acuerdo al tipo de edificación y los usos que se destinen, la línea de fachada deberá estar alejada de la alineación municipal, una distancia que será fijada por la Municipalidad. El espacio así definido, servirá para proveer áreas de jardinería, estacionamiento de vehículos, evacuaciones de edificaciones públicas, ensanchamiento futuro de calles o avenidas y todo uso que la Municipalidad considere adecuado. Conforme a lo estipulado en el artículo 146 de Código Municipal, las edificaciones o a orillas de carreteras de primera categoría, deberán estar a una distancia no menor de 40 metros del centro de la vía y de 25 metros para la carreteras de segunda categoría; además, quedan prohibidos los establecimientos de bebidas alcohólicas o cantinas a una distancia de cien metros del centro de la carretera.

**ARTICULO 26.** Queda a criterio de la Municipalidad hacer las observaciones del caso, en cuanto a la altura máxima de la fachada, que no podrá exceder de 15.00 metros y un número de seis niveles máximo en toda edificación privada o pública, de acuerdo al uso a que esté destinada la misma, el sector donde se localice y el ancho de calle donde se ubique. La Municipalidad analizará los casos excepcionales, de acuerdo al fin de la construcción.

**ARTICULO 27.** Cuando la alineación coincida con la línea de fachada y su ubicación sea en esquina, la construcción deberá realizarse dejando un ochavo, no menor de 3 metros lineales de radio en todos los niveles. Por ningún motivo se permitirán salientes de la alineación municipal, con excepción de marquesinas que se permitirá una por edificación con un ancho máximo de 50 centímetros y una altura no menor de 3 metros; además no es permitida la estancia permanente de personas sobre la misma ni la construcción sobre

ésta, también queda prohibido que de las marquesinas o aleros se vierta agua pluvial sobre la acera o vía pública. El agua pluvial proveniente de los techos u otras áreas de edificaciones nuevas, debe ser entroncada al alcantarillado sanitario, mientras no exista el alcantarillado pluvial.

**ARTICULO 28.** Todos los edificios que en lo sucesivo se construyan o se modifiquen considerablemente, deberán contar con un área propia, exclusivamente para estacionamiento de vehículos de las/os habitantes del mismo edificio, de quienes en él laboren y de quienes se relacionen con ellos. Las edificaciones que se destinen a fin comercial, deberán contar con un área propia destinada a estacionamiento de vehículos del 30% del área de construcción.

## CAPITULO VII VIAS, ESPACIOS PUBLICOS Y ORNATO

**ARTICULO 29.** Se establece como ancho permisible mínimo para calles y avenidas nuevas 10.00 metros lineales incluyendo las aceras de un metro, casos especiales serán analizados por la Municipalidad. En las reconstrucciones de edificios que ocupaban parte de la banqueta municipal, provocando el estrechamiento de calles y avenidas, la nueva construcción deberá respetar el ancho mínimo indicado en el párrafo anterior, al igual que las demás disposiciones contenidas en el presente reglamento.

**ARTICULO 30.** Toda/o vecina/o está a construir por su cuenta la acera que circunda el frente y lado de su propiedad, la que deberá tener un ancho mínimo de un metro lineal y una altura mínima de 20 centímetros sobre la carretera, alineándola con la acera que ya tenga construida el/la vecino/a. La banqueta tendrá una pendiente de 1% ascendente hacia la fachada de la edificación y no podrán construirse gradas de acceso a la casa o entrada de la propiedad sobre la misma. Si cumplido el plazo que se fije a cada vecina/o por medio de notificación escrita, no cumpliere con esta obligación, la Municipalidad procederá a la ejecución del trabajo, cobrando en su oportunidad el costo al/a propietario/a. Cuando se construyan rampas de acceso de vehículos a propiedades, no se podrá usar el espacio de la calle para hacer el desnivel; sino que únicamente se podrá ocupar la banqueta frente a la entrada de la propiedad, previa autorización de la Municipalidad. También deberá pagar la cuota que la Municipalidad establezca por el costo de construcción de los metros de carretera que pasen por delante de su propiedad; La Municipalidad se encargará de la construcción de esta zona y cobrará el costo al/a propietario/a.

**ARTICULO 31.** Toda edificación que se constituya fuera de la alineación horizontal o vertical definida por la Municipalidad, después de la entrada en vigor de este reglamento, será considerada como una invasión a la vía pública, por lo que el/la propietario/a estará obligado/a a demoler la parte construida fuera de alineación, en un plazo prudencial fijado por la Municipalidad.

**ARTICULO 32.** Para garantizar la salud de la población, se consideran de prioridad los trabajos relacionados con el saneamiento, quedando terminantemente prohibido arrojar basuras y desechos de todo tipo en los lechos de los ríos, arroyos y cualquier fuente de agua, así como entorpecer por cualquier medio, el curso libre de sus aguas, quedando las/os propietarias/os que colinden o atraviesen sus propiedades obligadas/os o prestar todo tipo de colaboración, cuando la Municipalidad o cualquier otra entidad específica emprenda obras de mejoramiento de los mismos.

**ARTICULO 33.** Conforme al artículo 105 del Código de Salud, todo predio que carezca de edificación o construcción, deberá estar circulando con un muro de adobe, ladrillo, block o madera. En el área rural, también podrá cercarse la finca con malla, alambre u otros materiales naturales de la región. La altura mínima será de 1.50 metros, siendo obligación del/a propietario/a darle el mantenimiento y limpieza adecuados, para evitar focos de contaminación e inseguridad en la población.

**ARTICULO 34.** La Municipalidad velará por el buen mantenimiento, cuidado y limpieza de calles, avenidas, plazas, parques, monumentos, fuentes ríos, terrenos baldíos

os y toda área de uso público, por lo que el vecindario queda obligado a prestar su colaboración para que dichas actividades se realicen adecuadamente. Al respecto, está terminantemente prohibido arrojar basura o cualquier tipo de desechos en las áreas descritas, así como ensuciar, pintar o colocar objetos que obstaculicen en las mismas, existiendo sanciones para toda persona que sea sorprendida o se le pudiera comprobar alguna transgresión al presente artículo.

#### DE LAS CAPITULO VIII EDIFICACIONES PELIGROSAS E INSEGURAS

**ARTICULO 35.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 165 literal e) del código Municipal, el/la propietario/a de toda edificación está obligado/a a mantenerla en perfecto estado para garantizar la seguridad, vida y bienes de las personas que la habitan o de terceros. Por consiguiente, cualquier vecino/a que considere que una edificación no está cumpliendo con lo anterior, puede solicitar la intervención de la Municipalidad, la que podrá dictaminar previa inspección sobre el peligro que para la salud y seguridad del vecindario represente una edificación quedados a criterio de la Municipalidad la acción a tomar.

**ARTICULO 36.** Para efectos de este Reglamento se consideran como edificaciones inseguras o peligrosas las que representen alguno de los aspectos siguientes: Que su estructura no sea estable ni compatible, según los fines a que se destinan. Que representen riesgos de incendios. Que no cuenten con un número suficiente de salidas de emergencia. Que se constituyan en focos de contaminación ambiental. Que representen peligros de derrumbe. Cualquier razón que evidencien o represente un peligro a la seguridad de vidas, bienes y/o salud de las personas.

**ARTICULO 37.** En caso que la Municipalidad identifique una edificación insegura o peligrosa, será declarada como “Amenaza Pública”, por lo que se procurará su desocupación lo más pronto posible para efectuar la reparación o demolición, según el dictamen emitido para el efecto. La Municipalidad procederá como sigue: Presentará al/a propietario/a por escrito, las recomendaciones y plazo para realizarlas. Se colocará en el acceso de la edificación un aviso “PROHIBIDA LA ENTRADA, EDIFICACION PELIGROSA”, debiendo permanecer allí hasta que se hayan verificado las reparaciones correspondientes. Si el/la propietario/a se negara a cumplir lo requerido por la Municipalidad, ésta realizará los trabajos correspondientes con cargo al/a propietario/a.

#### CAPITULO IX SERVICIOS PUBLICOS

**ARTICULO 38.** En tanto no exista red de drenaje municipal, las aguas servidas deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas y pozos o campos de absorción, salvo que en plazo razonable y dentro de la programación municipal referente a la construcción de drenajes, estuviere contemplada la red correspondiente al sector donde se ubique la edificación. Si las condiciones del subsuelo y el tipo de construcción lo permiten, podrá eliminar la fosa séptica y limitarse al pozo de absorción. No se permitirá la construcción de pozos a menos de 40 metros de un edificio o de una propiedad ajena, ferrocarril o carretera, ni a menos de 100 metros de distancia de otros alumbramientos o fuentes, ríos, canales, acequias o abreviadores públicos, sin la licencia correspondiente de las/os dueñas/os, o en su caso, del municipio. No podrán beneficiarse canteras ni bancos de préstamo de arena, material selecto, pedrín u otros a menos de 100 metros de cualquier tipo de edificaciones, ya sea pública, comercial o vivienda para evitar problemas de deslave de terreno.

**ARTICULO 39.** Cuando en una edificación se utilice agua proveniente de pozos o nacimientos propios, independientes del servicio Municipal, no se permitirá la interconexión de estos circuitos con los de la red municipal, a menos que se construya un tanque al que lleguen ambos circuitos en forma separada con su respectivo tratamiento de potabilización. Queda terminantemente prohibido bajo pena de sanción, el verter aguas servidas a la vía pública, a los lechos de los ríos, lagos, arroyos o cualquier fuente de agua, aún cuando cruce la propiedad del /a interesado/a.

**ARTICULO 40.** Cuando existe redes de drenajes municipales, toda edificación deberá estar conectada a cada una de ellas, Dicha conexión domiciliar se solicitará a la

Municipalidad con cargo al/a propietario/a, quien pagará la tasa respectiva. Una vez funcione el servicio de Tren de Aseo, las/los vecinos/as estarán obligadas/os al pago de la tasa pertinente, por su utilización.

## CAPITULO X ANUNCIOS Y VALLAS

**ARTICULO 41.** Toda persona interesada en colocar cualquier anuncio, señal, advertencia o propaganda con fines comerciales, culturales, turísticos o informativos en fachadas de edificaciones, en vías públicas o en áreas exteriores dentro de los límites municipales, debe solicitar la licencia para colocar anuncios y avallas con la siguiente información: Nombre o razón social del/a solicitante, Dirección. Tipo de anuncio o valla. Materiales y sistemas de soporte. Ubicación. Dimensiones. Duración del evento o plazo que se determine, el cual se verificará anualmente. Se deberá comprometer a retirar el material, cuando el plazo de permiso venza o cuando represente peligro para la población, de lo contrario recibirán sanciones y multas. Se exonerará de todo pago, aunque no de la realización de los correspondientes trámites administrativos, a los rótulos de edificios públicos, entidades descentralizadas, autónomas o de beneficencia públicos, entidades descentralizadas, autónomas o de beneficencia pública; los afiches y murales colocados o pintados en paredes de propiedad privada; los anuncios cívicos o políticos; y en general todos los rótulos o anuncios que no tengan fines lucrativos o comerciales (artículo 16 de la ley de Anuncios en vías urbanas, vías extraurbanas y similares decreto N° 34-2003 del Congreso de la República),

**ARTICULO 42.** No podrá colocarse ningún tipo de publicidad en templos, Monumentos, edificios Históricos, edificios públicos, árboles, postes, aceras, camellones centrales, rocas y elementos naturales que de una u otra forma afecten las condiciones naturales del paisaje y el medio ambiente; así como no podrán colocar cuerpos que obstaculicen el libre tránsito de peatones o vehículos en sus respectivas áreas de circulación.

**ARTICULO 43.** En las vías extraurbanas, conforme al artículo 10 literales c) y g) de la ley de anuncios en vías urbanas, vías extraurbanas y similares (Decreto N° 34-2003 del Congreso de la República), los anuncios deberán colocarse por lo menos a ciento cincuenta metros uno del otro y sin obstruir la visibilidad de las señales de tránsito, puentes o intersecciones de vías; además en el área adyacente a las carreteras del sistema nacional no se permitirán luces que sean utilizadas en cualquier forma que causen deslumbramiento de la visión de conductoras/es de vehículos. En las vías públicas urbanas, según lo estipulado en el artículo 11 literal f); la altura mínima de los anuncios colocados en bordillos o aceras será de 2.70 metros, siempre que no sobrepasen la línea vertical de la banqueta; en caso contrario deberá tener una altura mínima de 4.50 metros. Las demás disposiciones relativas a tasas, normas de diseño y trámites administrativos de colocación de anuncios y vallas en la jurisdicción municipal de Sololá, departamento de Sololá, serán regidos por la Ley mencionada anteriormente; si la Municipalidad carece de normativa al respecto.

## CAPITULO XI NORMAS MINIMAS DE DISEÑO DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES

**ARTICULO 44.** De conformidad con el artículo 527 del Código Civil, queda terminantemente prohibido abrir ventanas o balcones en los predios vecinos, salvo que se consideren las siguientes distancias libres mínimas entre el plano vertical de la línea más saliente de la ventana o balcón y el plano vertical de la colindancia entre los dos predios o la alineación municipal: **AL FRENTE:** La distancia de alineación que fije la Municipalidad de acuerdo al sector y tipo de edificación. **AL FONDO Y A LOS LADOS:** La distancia mínima de separación entre el límite de la propiedad y la construcción será de dos metros, sean ventanas para ventilación o para iluminación.

**ARTICULO 45.** Las edificaciones destinadas a hospedaje deben contemplar lo siguiente: Entrada de servicio separada de la de huéspedes. Disponibilidad de servicio sanitario para todos los dormitorios. Instalaciones sanitarias del personal de servicio, independiente y separadas de las destinadas a huéspedes. Vestíbulo de recepción. Las habitaciones de huéspedes deben tener un área mínima de 8.00 metros cuadrados (una persona), 10 metros

cuadrados (dos personas) y un ancho mínima de 2.50 metros. Cuando una edificación sea mayor de dos niveles, las instalaciones de agua deben contemplar cisterna subterránea con equipo hidroneumático. Salida de emergencia.

**ARTICULO 46.** Para edificaciones residenciales se establecen las siguientes áreas mínimas de la construcción y de patios o superficiales libres:

<b>Ambiente</b>	<b>Área mínima en metros Cuadrados</b>	<b>Ancho mínimo en Metros</b>
Sala	9.00	3.00
Comedor	9.00	3.00
Sala - Comedor	15.00	3.00
Dormitorio	9.00	3.00
Baño	2.50	1.20
Cocina	4.50	2.10
Dormitorio de servicio	6.00	2.10
Baño de servicio	1.90	0.90
Pasillos		0.90
Patio interior (vivienda de un nivel)	8.00	3.00
Patio interior (vivienda de dos niveles)	9.00	3.00
Escaleras		0.90

**ARTICULO 47.** Cuando un hospedaje tenga previsto servicio de alimentación, debe contar como mínimo como mínimo con lo siguiente: Área de servicio de comidas. Cocina. Despensa. Servicio sanitario.

**ARTICULO 48.** Todos los ambientes conformados de las edificaciones deben estar dotados de luz y ventilación natural, por medio de puerta y ventanas; las rejillas, puertas con persianas, tragaluces u otras formas equivalentes, podrán utilizarse en determinados casos a juicio del Departamento de Servicios Públicos y Obras Municipales: Las piezas habitables tendrán: Área de iluminación: 15 % de la superficie del piso. Área de ventilación. 33% del área de iluminación. Las piezas no habitables tendrán: Área de iluminación: 10% de la superficie del piso. Área de ventilación: 50% del área de iluminación.

**ARTICULO 49.** Para lotes residenciales se consideran los siguientes Índices de Ocupación (I.O) e Índices de Construcción (I. C):

<b>TIPO DE CONSTRUCCION</b>	<b>I.O</b>	<b>I.C</b>
Vivienda	0.80	2.00

Entendiéndose por Índice de Ocupación la relación área cubierta sobre área de lote y por Índice de Construcción la relación área de construcción sobre área del lote (pudiéndose edificar en varios niveles).

**ARTICULO 50.** Las edificaciones para uso comercial tendrán un uso restringido, de acuerdo a lo que dictamine la Municipalidad en cuanto a su tipo y localización, las mismas deben estar dotadas de lo siguiente: Cuando una misma edificación tenga residencial y comercial, las condiciones de iluminación y ventilación deben ser naturales. Los locales destinados a comercio deben tener un lado mínimo de 3.00 metros y un área mínima de

9.00 metros cuadrados. Los locales destinados a cafetería, restaurante, bar o servicio de comida, deben disponer de una batería de servicios sanitarios para hombres y mujeres, debidamente separados y acondicionados. En igual forma deberá definirse el área de cocina, con iluminación y ventilación naturales. Deberán proveerse de un parqueo por cada local comercial.

**ARTICULO 51.** Las edificaciones no residenciales que por el uso a que se encuentran destinadas y que a juicio de la Municipalidad sea requerido, deben incluir sistema de protección contra incendios y salidas de emergencia. Así mismo, en caso dicha actividad produzca formas de desechos o contaminación que afecten al medioambiente, debe especificarse el sistema a usar para prevenir, amortiguar o eliminar tales efectos. En ese sentido, la Municipalidad se reserva el derecho de autorización o no esas edificaciones.

**ARTICULO 52.** Para lotes no residenciales se consideran los siguientes Índices de Ocupación (I. O) e Índices de Construcción (I. C):

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

## CAPITULO XII

### NORMAS PARA EJECUCION DE OBRAS Y SUPEERVISION MUNICIPAL

**ARTICULO 53.** Entoda obra que así lo requiera, el/la constructor/a está obligado/a colocar andamios, vallas y todo tipo de protección que garantice la seguridad, salud y bienestar de las/os trabajadoras/es, peatones y terceros en general. Para el efecto se podrá ocupar únicamente un tercio del ancho de la banqueta que circunde la edificación. En casos especiales, se dejará a juicio de la Municipalidad su ampliación.

**ARTICULO 54.** Toda obra podrá ser iniciada después de estar autorizada la Licencia Municipal, cundo sea necesario, será permitido depositar materiales de construcción o desecho en la vía pública, siempre y cuando sea al frente del predio donde se efectúen los trabajos y de acuerdo a los siguientes: Los materiales no podrán permanecer más de 24 horas en la vía pública. No está permitido ocupar callejones cuyo ancho sea menor de 6.00 metros. Para calles cuyo ancho sea mayor de 6.00 metros, se permite ocupar un máximo de 2.00 metros de ancho de las mismas. Queda prohibido obstruir los accesos a las edificaciones. No se obstruirán tragantes o cualquier otro tipo de instalaciónde servicios públicos. Los andamios deberán retirarse cuando ya no sean utilidad.

**ARTICULO 55.** Si en el proceso de excavación se encuentran restos de fósiles o arqueológicos, se deberá suspender inmediatamente y se dará aviso a la Municipalidad, quien se encargará de informar a la oficina estatal respectiva.

**ARTICULO 56.** La Municipalidad se reserva el derecho de inspeccionar la fiel ejecución de cada obra, de acuerdo con los planos y especificaciones, así como de la utilización de materiales calificados, pudiendo rechazar cualquier material o mezcla de mala calidad o algún trabajo que se califique defectuoso o peligroso.

**ARTICULO 57.** Las/os solicitantes de toda licencia quedan en la obligación de permitir, previa identificación, el ingreso en horas hábiles a las/os supervisoras/es municipales asignadas/os para el efecto. El/la supervisor/a municipal está autorizado/a para emitir una orden de corrección cuando una obra no se este ejecutando de acuerdo a los planos aprobados y fijar un plazo razonable para su cumplimiento. En caso que está no se cumpliera en el plazo fijado, salvo razones plenamente justificadas por el/la supervisor/a deberá informar a la Municipalidad para que intervenga a efecto de que la orden se cumpla, inclusive podrá emitirse una orden se suspensión de los trabajos, de conformidad con el artículo 65.

**ARTICULO 58.** Cundo los trabajos de una obra hayan concluido, las/os interesadas/os deben solicitar una inspección final por parte del /a supervisor/a municipal, con el objeto de

que éste/a emita una notificación de recepción y ocupación, indicado que la misma respeta los términos que se estipularon al solicitar la licencia de construcción.

**ARTICULO 59.** Desde que se establezca el Reglamento de la nomenclatura urbana del municipio de Sololá, estará en la obligación de colocar en un lugar visible e inmediato al acceso principal de la edificación, el Código numérico que le corresponda.

### ARTICULO XIII LICENCIA MUNICIPALES Y DEPÓSITOS

**ARTICULO 60.** El/la solicitante de una licencia de construcción deberá efectuaran depósito de garantía por un valor de 100% del valor de la licencia. Dicho depósito será reintegrado al/a interesado/a al estar concluida la obra y luego de haberse efectuado la inspección final, debiendo devolverse la licencia con el visto bueno de la Municipalidad. Si transcurrido seis meses del vencimiento de una licencia el/la interesado/a no se presenta a reclamar el valor de su depósito, éste pasará automáticamente al patrimonio municipal. La Municipalidad devolverá el valor del depósito un mes después de devuelta la licencia una vez compruebe los extremos mencionados en el artículo 58 del presente reglamento.

**ARTICULO 61.** La Municipalidad está obligada a ejercer el control de toda construcción, ampliación, modificación o demolición de edificaciones que se ejecuten en su jurisdicción para lo cual, dicho servicio será retribuido mediante el pago de las tasas siguientes:-  
LICENICA ORIGINAL (plazo máximo 1 año): Conforme el costo de los trabajos a realizar en la edificación y de acuerdo al tipo de ella (conforme artículo 2 del presente reglamento), según la calificación siguiente:

Costo de Obra (O)	Uso Privado	Uso Público	Redes de Comercialización	Otros	Casa De Terraza	Casa De Lámina
1-20,000.00	0.85%	1.30%	2.6%	1.3%	m2	m2
20,001-50,000.00	0.95%	1.43%	2.6%	1.43%		
50,001.00-100,000.00	1.02%	1.56%	2.6%	1.56%	Q1,300.00	
100,001.00-200,000.00	1.23%	1.69%	2.6%	1.69%		Q 800.00
200,001.00-en adelante	1.30%	1.82%	2.6%	1.82%		

Cuando el costo de la obra no esté claramente, determinado y oscile entre el rango mínimo y el rango máximo se cobrará la licencia de acuerdo a este último. **RENOVACIÓN DE LICENCIA** (plazo máximo un año adicional): Por primera renovación el 50% del monto establecido para la licencia original, segunda, tercera o más renovaciones el 25% del mismo. **RECONSTRUCCIONES:** Queda a criterio del/a supervisor/a Municipal determinar el valor de la reconstrucción que se vaya a efectuar, conforme a la documentación presentada por el/la interesado/a.

**ARTICULO 62.** Todo proyecto de urbanización pagará a la Municipalidad un mínimo de Q3,000.00 ó Q50.00 por lote, lo que resulte mejor a los intereses municipales. Cada lote no podrá ser inferior a 6 x 16 metros (equivalente a 96 metros cuadrados) para permitir la instalación de los servicios básicos y un mínimo de condiciones higiénicas. Los proyectos que incluyen instrucción de vivienda deben cumplir con los requisitos de licencia de construcción por cada edificación y aprobación, además del pagó por ambos conceptos.

**ARTICULO 63.** Por alineación municipal en los predios, la Municipalidad cobrará la tasa siguiente: Q5.00 por metro lineal para edificaciones de uso privado (residencial o familiar); Q15.00 por metro lineal a las edificaciones de uso comercial, industrial o de prestación de servicios con fines lucrativos; Q10.00 por metro lineal a las edificaciones estatales y privadas de Q15.00 por metro lineal.

## CAPITULO XIV INFRACCIONES Y SANCIONES

**ARTICULO 64.** Además de lo dispuesto en otros capítulos de este Reglamento, serán sancionadas las siguientes infracciones: Iniciar cualquier trabajo en una obra sin obtener previamente la Licencia respectiva. Construir fuera de alineación. No devolver en tiempo las Licencias vencidas. Negar el ingreso de las/os supervisoras/es municipales a una obra. No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados. No acatar l a orden de suspensión de trabajos cuando ésta haya sido emitida por irregularidades observadas en la edificación. No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones peligrosas o inseguras. Depositar materiales en la vía pública sin atender a lo estipulado en el artículo 54 de este Reglamento. No retiro de anuncios y vallas publicitarias cuando venza el plazo. Colocar túmulos o cualquier otro objeto que obstruya el libre tránsito vehicular o peatonal. Cualquier acción que a juicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros.

**ARTICULO 65.** Las infracciones a las disposiciones descritas en este Reglamento serán sancionadas por el/la juez/a de Asuntos Municipales o el/la Alcalde/sa Municipal, conforme dictamen prestado por la Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda de la Municipalidad, con las sanciones siguientes: Multa. Suspensión temporal de los trabajos. Orden de demolición. Prohibición del uso de las edificaciones. Suspensión temporal del uso de la firma de/la planificador/a o del/a constructor/a en la jurisdicción municipal, sin perjuicio de informar lo pertinente al Tribunal de Honor del Colegio Respectivo.

**ARTICULO 66.** El/la Juez/a de Asuntos Municipales (o Alcalde/sa en su defecto) impondrá las multas de acuerdo con la gravedad de la infracción cometida, oscilando entre un mínimo de Q. 50.00 y un máximo de Q. 500,000.00 de conformidad con lo estipulado en el artículo 151 del Código Municipal.

**ARTICULO 67.** Las multas que hayan sido sancionadas de conformidad con el artículo anterior, deben hacerse efectivas en la Tesorería Municipal en un plazo no mayor de 72 horas, a partir del día que se notificó al/a responsable, en caso no se cumpliera esta disposición se duplicará el monto de la multa, obligándose al pago por los medios legales que corresponda.

**ARTICULO 68.** La reincidencia en faltas de una misma naturaleza será considerada como desacato, sancionándolo progresivamente con duplicación de la sanción impuesta originalmente y elevándose a un proceso económico – coactivo.

**ARTICULO 69. DISPOSICIONES DEROGATORIAS.** Queda derogadas todas aquellas disposiciones municipales que contravengan el presente Reglamento.

**ARTICULO 70.** Este reglamento entrará en vigor a los ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.- (fs) Prof. Esteban Toc Tzay, Alcalde Municipal; Prof. Pedro Xep Chiroy, Alberto Oorzco Ajquichi, Síndicos I Y II Municipal; Carlos Guarcax Chumil, Santiago Cuc Pecher, PEM. Pedro Saloj Quisquiná, Profa. Margarita Cluj Cojtin, Luis Antonio NatarenoGuzmán, prof. Felipe Quisquiná Par y Profa. Juana Nicolasa Tzorin Ordóñez; Concejales Municipales 1ª. Al 7ª. Respectivamente y Osberto A. Urízar Barrios, Secretario Municipal. – Y, para remitir al Diario Oficial, extendiendo, sello y firmo la presente debidamente confrontada con su original.- En la ciudad de Sololá a los dieciséis días del mes de Junio del año dos mil cuatro.