



Soluciones y
Resultados
ADMON. 2014-2018

MUNICIPALIDAD DE NUEVO SAN CARLOS

Departamento de Retalhuleu, Guatemala. C.A.

Tel. 7772-4508



EL INFRASCRITO SECRETARIO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE NUEVO SAN CARLOS, DEPARTAMENTO DE RETALHULEU EN USO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO OCHENTA Y CUATRO LITERAL "B" DEL DECRETO NUMERO DOCE GUIÓN DOS MIL DOS DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA:

CERTIFICA:

QUE PARA EL EFECTO SE TUVO A LA VISTA EL LIBRO DE ACTAS DE SESIONES ORDINARIAS DEL CONCEJO MUNICIPAL EL CUAL SE LLEVA EN ESTA OFICINA, DONDE SE ENCUENTRA ASENTADA EL ACTA NUMERO CERO TRES GUIÓN DOS MIL DIECISIETE DE FECHA TRECE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE. Y QUE COPIADO LITERALMENTE SU PUNTO CONDUCENTE DICE:

TRIGESIMO NOVENO: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE NUEVO SAN CARLOS, DEPARTAMENTO DE RETALHULEU.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 253 de la Constitución Política de la República, establece que los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas. Entre otras funciones les corresponde obtener y disponer de sus recursos; y atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 142 segundo párrafo, y artículo 147 ambos de decreto 22-2010 reformas del Código Municipal establece que es una competencia propia del municipio la autorización de licencias de construcción, modificación y demolición de obra, públicas o privadas, en la circunscripción del municipio y que en el municipio de Nuevo San Carlos no existe una normativa que regule el procedimiento que seguirá la Municipalidad ni los requisitos que deben cumplir los interesados para obtener las licencias de construcción.

POR TANTO: Con fundamento en los artículos 253, 254, 255, 259 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y 1, 2, 3, 6, 7, 9, 33, 35, 68 inciso m), 142 reformado por el artículo 46, y el artículo 147 reformado por el artículo 47 ambos de las reformas al Código Municipal Decreto 22-2010.



Soluciones y
Resultados
Abril - 2011 - 2018

MUNICIPALIDAD DE NUEVO SAN CARLOS

Departamento de Retalhuleu, Guatemala. C.A.

Tel. 7772-4508



ACUERDA: Emitir el siguiente: **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE NUEVO SAN CARLOS, RETALHULEU.**

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. Objeto. El presente reglamento es de observancia general y tiene como objeto regular todas las actividades de construcción que se realicen en el Municipio de Nuevo San Carlos y se aplicará sin perjuicio de las regulaciones especiales que existan sobre áreas y especies protegidas, patrimonio histórico y otras disposiciones legales que limiten el derecho de propiedad o incluyan exigencias particulares para la actividad a la que se destinarán las edificaciones, así como de lo establecido en el Código Civil respecto al derecho de propiedad.

ARTICULO 2. Órgano responsable. La Oficina de Servicios Públicos Municipales, que en adelante se le denominará OSPM, es la responsable de velar por el efectivo cumplimiento del presente reglamento, para lo que contará con el apoyo de las demás dependencias de la Municipalidad de Nuevo San Carlos y de la Comisión del Concejo de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda.

ARTICULO 3. Definiciones. Para los efectos de la aplicación, entendimiento e interpretación del presente reglamento, se establecen las definiciones siguientes: a) **Construcción:** es toda excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, ampliación, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso y demolición de cualquier clase de edificación; así como el zanjeo e instalación de postes o cualquier otro objeto que ocupe espacio terrestre o aéreo. b) **Construcción para vivienda:** Es construcción destinada para la vivienda familiar. c) **Construcción para uso comercial:** Es la construcción que se destina en forma parcial o total para fines comerciales o instalación de negocios. d) **Construcción de tipo Industrial:** Es la construcción que se destina para la producción de bienes y servicios, tales como plantas de producción, beneficios de café, centrales de producción de energía eléctrica; instalaciones de telecomunicaciones y telefonía, productoras agropecuarias, entre otras. e) **Ejecutor:** Es aquella persona bajo cuya responsabilidad técnica o profesional se realiza la obra (ingeniero, arquitecto, técnico, maestro de obra, albañil u otros). Para aquellos términos que no se encuentren definidos en el presente reglamento, se entenderá lo que al respecto establezca el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.

CAPÍTULO II

LICENCIA MUNICIPAL

ARTÍCULO 4. Licencia de construcción. Toda persona, natural o jurídica, pública o privada, que desee iniciar cualquier construcción dentro de la jurisdicción del Municipio de Nuevo San Carlos debe contar con la licencia de construcción emitida por la Municipalidad de Nuevo San Carlos, que en adelante se le denominará la Municipalidad, previo cumplimiento de los requisitos

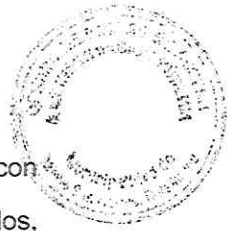


Soluciones y
Resultados
ADMON. 2014 - 2018

MUNICIPALIDAD DE NUEVO SAN CARLOS

Departamento de Retalhuleu, Guatemala. C.A.

Tel. 7772-4508



establecidos en este reglamento y el pago de la tasa respectiva. Quedan exentas de contar con dicha licencia las siguientes construcciones: retoques, repellos en general, arreglo de cielos, pintura en general, instalación de puertas, ventanas, clóset, molduras y elementos decorativos menores, los tratamientos superficiales y toda actividad en la que no se afecte el aspecto exterior o fachadas de construcciones existentes ni la distribución, uso y elementos estructurales de la edificación.

ARTICULO 5. Solicitud. Para obtener la licencia de construcción, es necesario llenar el formulario proporcionado por la OSPM y acompañar los siguientes documentos:

- Documento que acredite la propiedad (certificación del Registro General de la Propiedad o en su defecto título que acredite la posesión pacífica del inmueble, que debe estar inscrito en la Municipalidad o declaración jurada respaldada con dos testigos del COCODE de la comunidad a la que pertenece el inmueble) o contrato de arrendamiento y autorización del propietario, si se es arrendatario.
- Certificación de inscripción en el catastro municipal o en el registro de inventario municipal de bienes inmuebles o en el padrón de contribuyente del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
- Fotocopia de la Solvencia Municipal que acredite que el solicitante o el propietario no tiene ninguna deuda por arbitrios, tasas, rentas, contribuciones, multas o de cualquier otro tipo con la Municipalidad.
- Fotocopia del documento personal de identificación.
- Fotocopia del boleto de ornato del propietario de la construcción y del ejecutor de la obra.
- Copia de los planos de construcción, los que deberán estar firmados por el propietario y el ejecutor, no es necesario que sean firmados por un profesional.
- Cuando se trate de construcción en bienes sujetos a limitaciones de propiedad (áreas protegidas, patrimonio cultural de la nación, obras industriales y sanitarias, entre otras) deberá presentarse la autorización extendida por la entidad correspondiente para la realización de la construcción.
- Constituir fianza para garantizar el reparo los daños ocasionados en los bienes públicos y privados como resultado de la construcción. El valor de la fianza lo determinará la OSPM, para lo cual contará con el apoyo de las dependencias municipales.
- Declaración bajo juramento del valor de la construcción a realizar.

ARTICULO 6. Trámite. Una vez recibida la solicitud, la OSPM debe verificar que el formulario se encuentre debidamente lleno y que se acompañan los documentos requeridos. Si se cumplen dichos requisitos, deberá hacer una inspección en el lugar donde se realizará la obra para verificar los datos aportados por el interesado. Si los datos concuerdan, debe ordenarse el pago de la tasa y contra la presentación del recibo de pago, la OSPM extenderá la licencia de construcción respectiva. La municipalidad deberá extender la licencia de construcción en un plazo que no exceda de veinte días hábiles, teniendo la posibilidad de ampliarlo por un período igual.



ARTICULO 7. Plazo de la licencia. La licencia se extenderá por el tiempo que solicite el interesado, en ningún caso durará más de año; pudiendo revalidarse por un período de hasta un año, hasta terminarse la ejecución de la obra. El usuario podrá solicitar la revalidación de la Licencia sin presentar más requisitos que la justificación de las causas que le impidieron terminar la construcción en el período aprobado. Para lo cual deberá cancelar el equivalente al 25% del pago inicial efectuado por la licencia. En casos extraordinarios, el interesado podrá solicitar a la municipalidad que se le permita colocar materiales de construcción en la vía pública, por no tener un lugar para guardarlos. La municipalidad podrá autorizar dicha colocación hasta por un plazo de un mes, siempre y cuando no se obstruya totalmente el paso peatonal y vehicular. Además, deberá pagar el monto establecido en el plan de tasas. Al finalizar la construcción, el interesado deberá retirar los materiales de la vía pública, de no hacerlo, la municipalidad podrá retirarlo a costa del interesado.

ARTICULO 8. Falta de licencia. Cualquier construcción que se inicié sin contar con la licencia de construcción será sancionada con una multa del cien por ciento del valor de la licencia dejada de pagar y suspensión inmediata de la construcción, la que se levantará hasta que el interesado haga efectivo el pago de la multa y de la licencia respectiva.

ARTICULO 9. Devolución de la licencia. Cuando los trabajos de una construcción hayan concluido, los interesados deberán proceder a la devolución de la licencia, para lo cual la OSPM realizará una inspección final con el objeto de verificar si la obra se ejecutó de acuerdo a lo autorizado en la licencia respectiva. Si se establece que el interesado no cumplió con lo establecido en la licencia, se podrán aplicar las sanciones establecidas en el artículo 151 del Código Municipal, incluyendo la demolición para aquellos casos en los que la construcción afecte el ordenamiento territorial y urbanístico o la seguridad de los habitantes o vecinos.

CAPÍTULO III

NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN

ARTICULO 10. Aceras. Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banqueta que circunde el frente y lados de su propiedad, las que deben tener un ancho mínimo de cincuenta centímetros, no se autorizará ninguna licencia que no incluya la construcción de aceras, las cuales son de uso público, destinadas exclusivamente para fines peatonales.

ARTICULO 11. Alineación. Toda edificación debe realizarse de acuerdo a la alineación definida por la Municipalidad, aquellas construcciones que pasen la alineación serán consideradas como invasión a la vía pública y se demolerán a costa del propietario. Si no hubiere alineación, debe haber un mínimo de un metro con cincuenta centímetros, desde el nivel de la calle.

ARTICULO 12. Agua y Alcantarillado. Cuando en una edificación se utilice agua proveniente de pozos o nacimientos propios diferentes a la red del servicio municipal, no se permitirá la



Soluciones y
Resultados
AÑO 2011 - 2016

MUNICIPALIDAD DE NUEVO SAN CARLOS

Departamento de Retalhuleu, Guatemala. C.A.

Tel. 7772-4508



interconexión de estos circuitos con los del servicio municipal. Toda edificación deberá estar conectada a la red de drenaje municipal tanto de aguas pluviales como aguas servidas, toda vez la Municipalidad, cuente con la infraestructura respectiva y con la capacidad de absorber la demanda. Dicha conexión domiciliar se solicitará a la Municipalidad, con cargo a la edificación.

ARTICULO 13. Parqueos. Toda construcción debe contemplar como mínimo un parqueo interior, para evitar que los vehículos se estacionen en la calle. En caso de edificaciones comerciales o industriales, deben hacerse cuantos parqueos internos sean necesarios para evitar que los visitantes o trabajadores se estacionen en la calle. El Concejo Municipal podrá autorizar, en casos excepcionales, que las construcciones pequeñas o que tengan un espacio reducido, no cuenten con un parqueo interior.

ARTICULO 14. Urbanizaciones. Según el artículo 147 del Código Municipal, toda urbanización deberá ser autorizada por el Concejo Municipal, previo dictamen favorable de la Dirección Municipal de Planificación y de la Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda, quienes deberán hacer una inspección del lugar y de los planos e informar al Concejo si es viable y recomendable hacer la urbanización en el lugar señalado. Toda solicitud de aprobación de proyecto de urbanización, deberá adjuntar una copia digital compatible para su adhesión en los sistemas informáticos de la Municipalidad, y dos copias en físico que incluyan planos topográficos, distribución de calles y lotes, de servicios públicos (redes de agua potable, alcantarillado, drenaje sanitario y pluvial, electricidad, planta de tratamiento, teléfonos previstos) ubicación del equipamiento comunitario y demás requisitos establecidos en normas municipales y leyes aplicables, los cuales deben estar firmados por los profesionales responsables.

CAPÍTULO IV

TASA MUNICIPAL

ARTÍCULO 15. Tasa municipal. La Municipalidad está obligada a ejercer el control de toda urbanización, construcción, ampliación, reparación, modificación, cambio de uso, o demolición de edificaciones. Por este servicio, cobrará una tasa que se fijará sobre el valor de la construcción.

DESCRIPCION	CANTIDAD A COBRAR
Construcciones de Q. 00.01 a Q.100,000.00	Se cobrara el 1% sobre el valor de la Construcción
Construcciones de Q. 100,000.01 a Q.500,000.00	Se cobrara el 2% sobre el valor de la construcción
Construcciones de Q. 500,000.01 en adelante	Se cobrara el 3% sobre el valor de la construcción
Construcciones por mejoras	Se cobrara de acuerdo a lo que el Concejo Municipal determine, basados en dictamen

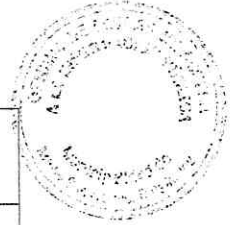


Soluciones y
Resultados
ADMIN. 2021-2024

MUNICIPALIDAD DE NUEVO SAN CARLOS

Departamento de Retalhuleu, Guatemala. C.A.

Tel. 7772-4508



	del Sindico quien realice la verificación correspondiente
Construcciones de muros perimetrales	Se cobrara el 1% sobre el valor de la construcción
Construcciones de madera, adobe, bajareque	Se cobrara de acuerdo a lo que el Concejo Municipal determine, basados en dictamen del Sindico quien realice la verificación correspondiente

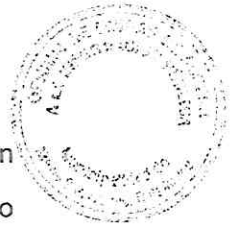
El costo de la obra se determinará con base en la declaración bajo juramento que por escrito presente el interesado, la cual debe ser aprobada por la OSPM, quien se apoyara en la Dirección Municipal de planificación, según la tabla de valores de construcción aprobada por el Concejo Municipal.

CAPÍTULO V

INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTICULO 16. Infracciones. Salvo los casos que tienen una sanción específica contemplada en el presente reglamento, las sanciones a las violaciones del presente reglamento serán aplicadas por el Juzgado de Asuntos Municipales o Alcalde Municipal, según los parámetros establecidos por el artículo 151 del Código Municipal. Además de lo dispuesto en otras partes del presente reglamento, se sancionará por las siguientes infracciones:

- a) Iniciar cualquier construcción sin obtener previamente la licencia de construcción. Se aplicara de acuerdo al artículo 8 del presente Reglamento.
- b) Construir fuera de alineación, se aplicara lo indicado en el artículo 11 del presente Reglamento.
- c) Negar el ingreso a una obra a los supervisores nombrados por la Municipalidad. Se cobrara una sanción por valor del 20% del valor de la licencia de construcción.
- d) No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados.
- e) No acatar la orden de suspensión de trabajos cuando ésta haya sido emitida por irregularidades observadas en los mismos, se aplicara lo indicado en el artículo 11 del presente Reglamento.
- f) No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas. Se impondrá una sanción por valor de Q.500.00 y además se aplicara lo indicado en el artículo 11 del presente Reglamento.
- g) Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en este reglamento, se sancionará de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Desechos Sólidos.
- h) Cualquier acción que a juicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros, quedara a criterio del Concejo Municipal.
- i) Cualquier otra violación al presente reglamento y demás leyes o reglamentos que regulen los distintos aspectos relacionados con la construcción, quedara a criterio del Concejo Municipal.



ARTICULO 17. Suspensión de construcciones. Las construcciones serán suspendidas, con fundamento en el artículo 151 del Código Municipal, por el Juzgado de Asuntos Municipales o Alcalde (sa) Municipal, por los siguientes motivos:

- a) Por falta de licencia
- b) Por incumplimiento de lo establecido en la licencia de construcción
- c) Por no cumplir con lo establecido en el reglamento
- d) Por falta de pago por daños o perjuicio a terceros
- e) Por falta de alineación con respecto a las construcciones vecinas.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 18. Pago de daños. Toda solicitud de licencia de construcción, lleva implícita la obligación de pagar los gastos que se originen por daños que se causen a las aceras, pavimentos, postes y cableado, calles, desagües, alumbrado eléctrico, teléfonos, entre otros.

ARTICULO 19. Sometimiento a resoluciones municipales. El propietario de la construcción se sujetará en todo, a las condiciones determinadas en la licencia y a las ordenanzas municipales.

ARTICULO 20. Inspecciones. La Municipalidad de Nuevo San Carlos Departamento de Retalhuleu tiene la facultad de inspeccionar en cualquier momento la ejecución de las obras que haya autorizado, con el objeto de cerciorarse que se están cumpliendo con la licencia autorizada y los planos presentados. Las inspecciones deben hacerse en horas hábiles y debe presentarse la identificación del inspector, como empleado municipal. En caso que no se estén cumpliendo con lo establecido en la licencia autorizada, la OSPM notificará al Juzgado de Asuntos Municipales o Alcalde (sa) Municipal, para que ordene la suspensión o demolición de la obra.

ARTICULO 21. Casos no previstos. Los casos no previstos en el presente reglamento serán resueltos por el Concejo Municipal con asesoría técnica de la OSPM.

Artículo 22. Transitorio. Se deja sin efecto cualquier otro reglamento o disposición anterior que se refiera al presente.

ARTICULO 23. Vigencia. El presente reglamento entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial. Y, PARA REMITIR A DONDE CORRESPONDA SE EXTIENDE LA PRESENTE EN NUEVO SAN CARLOS, RETALHULEU A DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.


FREDY DANILO DE LEÓN GONZÁLEZ

SECRETARIO MUNICIPAL

