



# MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN SACATEPÉQUEZ

2da. Avenida 3-20 Zona 1, San Martín Sacatepéquez, Quetzaltenango, Guatemala, C.A.  
Teléfonos: 7768-6653, 7768-6717, 7768-6719

EL INFRASCRITO SECRETARIO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SAN MARTIN SACATEPÉQUEZ,  
DEPARTAMENTO DE QUETZALTENANGO.

## CERTIFICA:

Que para el efecto tuvo a la vista el libro de actas de sesiones del Honorable Concejo Municipal correspondiente al año dos mil diez, en donde aparece inscrita el Acta número quince guion dos mil diez (15-2010), de fecha once de marzo del año dos mil diez, el cual contiene el punto Tercero, que copiado literalmente dice:

**TERCERO:** El Honorable Concejo Municipal luego de analizar y de discutir amplia y detenidamente sobre el asunto y en base a lo que establecen los artículos 3, 9, 33, 35, 38, 39, 40, 41 y 42 del código municipal y 253 de la constitución política de la república de Guatemala, por unanimidad Acuerdan: f) Aprobar el siguiente Reglamento de construcción y urbanismo del Municipio de San Martín Sacatepéquez, Departamento de Quetzaltenango:

**REGLAMENTO DE CONTRUCCION Y URBANISMO DEL MUNICIPIO DE SAN MARTIN SACATEPEQUEZ,  
DE PARTAMENTO DE QUETZALTENANGO**

### TITULO I.

#### DISPOSICIONES GENERALES:

##### CAPITULO 1

#### DEFINICION Y CLAFICACIONES.

**Artículo 1.** El presente reglamento de construcción y urbanismo, normara todas las actividades de excavación, nivelación, ampliación, modificación, reparación, demolición de edificaciones, construcciones de edificaciones destinadas a vivienda familiar, al comercio y a la industria en todas sus manifestaciones, lotificaciones, urbanizaciones residenciales, condominios y líneas de conducción que se ejecuten dentro del ámbito territorial del municipio de San Martín Sacatepéquez, departamento de Quetzaltenango. Asimismo, establece las especificaciones y determinaciones en cuanto a normas de diseño y construcción de edificaciones.

**Artículo 2.** Para los efectos de la perfecta aplicación e interpretación de este reglamento, se establece las siguientes definiciones: a) **ALINEACION MUNICIPAL:** 1) En el plano horizontal, se refiere a los límites de un predio independientemente del uso al que se le destine, con áreas de circulación de vehículos y peatonal conforme a la zona urbana en que se localice la edificación; 2) en el plano vertical, la alineación se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo a partir de la intersección con la superficie horizontal del terreno; b) **ALTURA REGLAMENTARIA:** Toda altura requerida por la municipalidad, conforme a la zona urbana en que se localice la edificación; c) **AREA COSTRUIDA:** Parte edificada dentro de los predios que se ubique en las áreas urbanizadas. En una edificación, c) **AREA COSTRUIDA:** parte edificada dentro de los predios que se ubique en las áreas urbanizadas. En una edificación de más de un nivel, corresponde a la suma de áreas de cada nivel incluyéndose las azoteas y áreas libres; d) **COLINDANCIAS:** Es la línea común que define el límite entre un lote y otro, o entre un lote y la vía pública; e) **CONDominio:** Dominio o propiedad de una o más casas pertenecientes en común a dos o más personas con áreas comunes en copropiedad, con una sola entrada y una sola salida, privilegiado de privacidad, totalmente circulado con muros; f) **CONSTRUCTOR:** La persona responsable de la ejecución de los trabajos que se definan en la solicitud de licencia de construcción, debiendo ostentar el grado académico de ingeniero o Arquitecto colegiado activo en los casos expresamente requeridos en este reglamento, puede también incluirse a los constructores particulares y maestros de obras; g) **EDIFICACION PERMANENTE:** Es la edificación que ha sido planificada conforme a normas y técnicas constructiva; h) **EDIFICACION PRIVADA:** Cuando el propietario y el usuario son particulares; i) **EDIFICACION PUBLICA:** Cuando el propietario es el Organismo Ejecutivo, Judicial o Legislativo y sus dependencias o entidades autónomas o descentralizadas; j) **EDIFICACION TEMPORAL O INFORMAL:** Cuando se realiza provisionalmente o que por el sistema de construcción puede ser fácilmente desmontable; k) **ESTACIONAMIENTO:** Es el espacio público o privado, destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores. l) **IMPACTO AMBIENTAL:** Grado de contaminación, atmosférica, audial, visual o de otra índole. m) **INDICE DE COSTRUCION:** Es la relación existente entre el área construida y el área del predio incluyéndo

Unidos hacemos el Cambio

ADMINISTRACIÓN  
2020 - 2024



# MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN SACATEPÉQUEZ

2da. Avenida 3-20 Zona 1, San Martín Sacatepéquez, Quetzaltenango, Guatemala, C.A.  
Teléfonos: 7768-6653, 7768-6717, 7768-6719

azoteas, patios y jardines. n) **INSPECTOR MUNICIPAL:** Es la persona encargada de comprobar que las obras autorizadas se ejecuten de conformidad con la licencia apocada, se cumpla con los requerimientos del presente reglamento y de más ordenanzas se ejecuten de conformidad con la licencia aprobada, se cumpla con los requerimientos del presente reglamento y demás ordenanzas y disposiciones municipales; el Inspector Municipal puede ser el síndico municipal. ñ) **LICENCIA DE COSTRUCCION MUNICIPAL:** Es la autorización por escrito, que la municipalidad de San Martín Sacatepéquez otorga a quien lo solicite, una vez completados todos los requisitos exigiendo de conformidad con las leyes, reglamentos, ordenanzas y disposiciones municipales, para realizar dentro de su jurisdicción actividades de excavación, nivelación, reparación, demolición de edificios, construcción de soluciones habitacionales familiares y sus modificaciones. Nivelación, reparación, demolición de edificios, construcción de soluciones habitacionales familiares y sus modificaciones. o) **LICENCIA DE URBANIZACION:** Es la autorización por escrito, que la Municipalidad de San Martín Sacatepéquez, otorga a quien lo solicite, después de haber completado todos los requisitos exigidos por las leyes de país; los reglamentos, acuerdos o disposiciones municipales, para realizar dentro de su jurisdicción, todos los trabajos de urbanización que figuren en los planos aprobados. p) **LÍNEA DE FECHA:** Consiste en el límite al que una edificación puede llegar exteriormente hacia las áreas de vía pública; considerándose, como la proyección de un plano vertical que se extiende hacia arriba o hacia abajo de la intersección con la superficie. q) **PARCELAMIENTO URBANO:** es la división de una o varias fincas, con el fin de formar otras menores. Se consideran parcelamientos para los efectos de este reglamento, todo fraccionamiento de terrenos en cinco lotes o con Apertura de nuevas calles. Tal operación debe ajustarse a las leyes y reglamentos de urbanismo y a los planos reguladores que esta municipalidad tenga o ponga en vigencia de conformidad con la autonomía de su régimen. r) **PLANIFICADOR:** Son los ingenieros o Arquitectos, según sea el caso, responsable de la planificación y uno de la ejecución de la obra. s) **PROPIETARIO:** Es la persona individual o jurídica a cuyo nombre está la finca a urbanizar, o a cuyo nombre se halle declarada la posesión de la finca a urbanizar, en la cual se llevará a cabo la construcción, excavación, ampliación, modificación, reparación o demoliciones de edificación siendo este el responsable ante la Municipalidad por la ejecución de la obra. t) **RASANTE:** Nivel o cota superior que permite el alineamiento del eje central de una vía.

## CAPITULO II DE LAS LICENCIAS DE COSTRUCCION.

**Artículo 3.** Para realizar y ejecutar toda actividad de excavación, nivelación, ampliación, modificación, reparación, demolición de edificaciones y construcciones en general, perforación de pozos de agua, sistemas, montajes de estructuras metálicas para señales de transmisión, tendidos de tuberías, líneas de conducción de señales, montajes de estructuras metálicas para señales de transmisión, tendidos de tuberías, líneas de conducción de señales, energía, gases, fluidos y cualesquiera otros trabajos que modifiquen el ambiente del inmueble o las vías públicas deberá obtenerse previamente la licencia de construcción extendida por la municipalidad de San Martín Sacatepéquez y operarse de conformidad con las normas establecidas en el presente reglamento, en caso de no cumplirse con estos requisitos, la municipalidad por conductor del juzgado de Asuntos Municipales mandará suspender todo tipo de trabajos que se estén ejecutando hasta que se extienda la referida licencia, sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.

**Artículo 4.** Quedan exentas de licencia de construcción las siguientes obras que a continuación se especifican: a) Restauración de acabados de repellos o cementos; b) Restauración de cielos prefabricados; c) Trabajos de pinturas en general; d) Tabicación de áreas de oficinas, colocación de puertas, ventanas, closet o cualquier otro tipo de trabajo de orden menor que no afecte la estructura o el aspecto físico de la construcción. e) Todas las obras que ejecute la municipalidad.

**Artículo 5.** Para los efectos del presente reglamento las edificaciones se clasifican de la siguiente manera: a) por su uso o destino: 1. Construcciones para vivienda, pueden ser unifamiliar y multifamiliar. 2. Construcciones comerciales. 3. Construcciones industriales de todo tipo. 4. Construcciones de uso mixto. 5 construcciones agropecuarias; b). por su localización: 1. Residencial. 2 franjas industriales. 3. Franjas comerciales. 4. Urbanas. 5. Rusticas. 6. Otras; c) por su duración: 1. Permanentes. 2. Provisionales.

Unidos hacemos el Cambio

ADMINISTRACIÓN  
2020 - 2024





## MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN SACATEPÉQUEZ

2da. Avenida 3-20 Zona 1, San Martín Sacatepéquez, Quetzaltenango, Guatemala, C.A.  
Teléfonos: 7768-6653, 7768-6717, 7768-6719

**Artículo 6.** Todas las licencias de construcción deberán ser autorizadas por el Concejo Municipal de San Martín Sacatepéquez, departamento de Quetzaltenango.

**Artículo 7.** La licencia de construcción se extenderá por el plazo que se solicite, no pudiendo en ningún caso extenderse el mismo de doce meses. Si la obra no fuese concluida, se podrá solicitar prórroga por el tiempo necesario, no pudiendo extender cada prórroga de seis meses, previo el pago del cincuenta por ciento del valor de la licencia prorrogada.

**Artículo 8.** Previo a la autorización de la licencia de construcción el concejo Municipal Enviara al alineador, que puede ser el síndico Municipal, a que verifique el límite exterior de la propiedad hacia las áreas municipales. Si la alineación municipal se ajusta de acuerdo a los planos de ordenamiento territorial del municipio, a las leyes, reglamentos y a las estipulaciones del Código Municipal

**Artículo 9.** Cualquier edificación que se desee ejecutar con carácter temporal, también debe solicitar con anterioridad la licencia de construcción. Y hacer efectivo el valor de la misma.

**Artículo 10.** En el formulario de solicitud de construcción, se deberá consignar con toda claridad el tiempo de duración de ejecución de la obra, cantidad de metros cuadrados a construir y el costo real de la misma bajo juramento de ley.

**Artículo 11.** En toda solicitud de licencia de construcción, el solicitante debe consignar el uso y destino de la obra, debido velar por su estricto cumplimiento; caso contrario será sancionado de conformidad con el código Municipal y el presente reglamento. La municipalidad de San Martín Sacatepéquez queda facultada para NO APROBAR una construcción cuando su localización perjudique el sector donde se ubique, de acuerdo al ordenamiento territorial del municipio.

**Artículo 12.** El procedimiento para el otorgamiento de las licencias de construcciones queda sujeto a los aspectos que a continuación se indican: a) La municipalidad de San Martín Sacatepéquez facilitara un formulario en el cual se indicara los requisitos que deben cumplir las solicitudes de licencia, este formulario tendrá el costo que el Concejo Municipal designe; b) La municipalidad deberá verificar el cumplimiento de requisitos de toda solicitud y notificar al interesado de cualquier faltante en la papelería respectiva en un plazo de cinco días. c) Una vez completos los requisitos de una solicitud, la municipalidad de San Martín Sacatepéquez, a través del Concejo Municipal otorgará la licencia dentro del plazo de ocho días; d) En caso de no haber pronunciamiento de la municipalidad en cuanto de la solicitud se entenderá denegada las licencias; e) En ningún caso se hará cobros por contribuciones voluntarias o ajenas al tarifario acordado.

**Artículo 13.** Cualquier modificación o cambio que se desee efectuar en la obra autorizada, deberá solicitarla el interesado al Concejo Municipal de San Martín Sacatepéquez, para su estudio y aprobación.

**Artículo 14.** La municipalidad de San Martín Sacatepéquez, se reserva el derecho de inspeccionar la fiel ejecución de cada obra de acuerdo con la licencia, planos si fuera necesario y específicamente, así como de la utilización de materiales calificados, a través del inspector asignado por el Concejo Municipal, pudiendo rechazar cualquier material o mezcla de mala calidad o algún trabajo que se califique como defectuoso o peligroso.

**Artículo 15.** Cualquier exoneración o rebaja en el cobro de tasa de licencia de construcción corresponderá única y exclusivamente al Concejo Municipal.

**Artículo 16.** Al tener la licencia de construcción autorizada, el constructor está obligado a colocar en un lugar visible, la resolución o distintivo o calcomanía que se entrega en el momento de emitida la autorización, el cual contiene los datos siguientes; nombre del propietario, dirección del inmueble, número de licencia autorizada, fecha de los trabajos y fecha de términos de los mismos. En caso de extravió de dicha resolución o distintivo o calcomanía, deberá colocar un rotulo de tamaño o apropiado a la vista, en la parte frontal de la construcción con el número de licencia autorizada.

Unidos hacemos el Cambio

ADMINISTRACIÓN  
2020 - 2024



## MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN SACATEPÉQUEZ

2da. Avenida 3-20 Zona 1, San Martín Sacatepéquez, Quetzaltenango, Guatemala, C.A.  
Teléfonos: 7768-6653, 7768-6717, 7768-6719

**Artículo 17.** La licencia de construcción y de ser obligatorios los planos autorizados por la municipalidad de San Martín Sacatepéquez deberán permanecer en la obra a disposición de la misma, y disponer de un lugar apropiado para los exámenes correspondientes.

**Artículo 18.** Cualquier construcción que se ejecuten sin contar con la licencia de construcción autorizada, sin ajustarse a la planificación y normativas del presente reglamento, quedará sujeta a la suspensión de los trabajos por medio del juzgado de Asuntos Municipales. La municipalidad de San Martín Sacatepéquez se reserva el derecho de ordenar la demolición de trabajos que contravengan este reglamento, siendo el propietario de la obra el responsable de cubrir los costos de la demolición y sustracción de ripio a los botaderos asignados en el área. Si trascurre el plazo otorgado para la demolición y el propietario no cumple con la orden del Juzgado de Asuntos Municipal. Se le impondrán las sanciones y las multas respectivas al caso, pudiendo ordenar la municipalidad que se lleve a Cabo la demolición a costa del propietario de la obra.

**Artículo 19.** El pago de las multas impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales no exonera el requisito ineludible de la obtención de la licencia de construcción municipal, la deberá hacerse efectiva dentro del perentorio plazo de quince días de queda firme la resolución de ese Juzgado.

**Artículo 20.** El propietario, ingeniero, arquitecto, constructor o maestro de obras responsable por la planificación y/o ejecución de la obra, ampliación, remodelación, demolición, movimiento de tierras y/o construcción nueva, deberá llenar la o las solicitudes correspondientes para cualquiera de los tipos de construcción y deberá presentar los requisitos que este reglamento indica. Queda establecido que al entregar la licencia de construcción, debidamente autorizada al propietario de la obra, se puede iniciar los trabajos en obra física de lo contrario estará infringiendo este reglamento y se hará acreedor a las sanciones y las multas establecidas de acuerdo al marco legal vigente.

**Artículo 21.** Para el trámite de obtención de licencia de construcción autorizada por la municipalidad de San Martín Sacatepéquez, el interesado deberá presentar solicitud en el formulario respectivo, mismo que se venderá en la tesorería municipal y cumplir con los requisitos siguientes: a) formulario firmado por el propietario y el constructor o maestro de obras o ingeniero o arquitecto, c) Certificación del segundo Registro de la propiedad con la cual se acredita la propiedad sobre el inmueble en el cual se solicita licencia de construcción la cual debe haberse extendido en un plazo no mayor de seis meses a la fecha de su presentación, copia simple legalizada de los derechos posesorios, o fotocopia legalizada del documento que ampare la propiedad o posesión del inmueble sobre el cual se solicita la licencia de construcción; d) fotocopia de la cedula de vecindad o del documento personal de identidad del propietario del inmueble; e) en caso de ser persona jurídica, fotocopia legalizada de la escritura constitutiva de sociedad y acta notarial de nombramiento del representante legal o patente de comercio; f) solvencia municipal; g) boleto de ornato del propietario del inmueble o representante legal (en caso de persona jurídica) y del constructor o maestro de obras correspondiente al año en el cual se haga la solicitud de licencia; h) constancia original de coligado activo del constructor, en caso de ser procedente; i) declarar bajo juramento de ley, el destino o uso que tendrá la obra y el costo de la misma; k) constancia de nomenclatura municipal si fuera procedente; l) En caso que lo requiera este reglamento presentar dos juegos de copia de los planos, debidamente firmadas por el propietario y planificador de la obra.

**Artículo 22.** Cuando la obra es de tipo multifamiliar, condómimo, bodegas, centros comerciales, industria química, agropecuaria o de otro tipo similar, se le pedirá a los propietarios los siguientes requisitos: a) de mil metros cuadrados o más se les pedirá el estudio de impacto ambiental; b) memoria descriptiva del proyecto o plata de conjunto del proyecto; c) Memoria de cálculo de instalación sanitaria y pluviales, instalación de agua potable, ubicación de pozo de aprovechamiento de agua limpia; d) en caso de movimiento de tierra, se pedirá los datos completos del estudio topográfico, definición del polígono, curvas de nivel, cortes y rasantes; e) En caso de tala de árboles se le pedirá al propietario la autorización del instituto nacional de bosques o municipal en su caso g) de ser necesario, se deberá presentar autorización de otras entidades gubernamentales, cuya autorización sea exigida por la ley vigente; h) planos descriptivos de la obra.

Unidos hacemos el Cambio

ADMINISTRACIÓN  
2020 - 2024





## MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN SACATEPÉQUEZ

2da. Avenida 3-20 Zona 1, San Martín Sacatepéquez, Quetzaltenango, Guatemala, C.A.  
Teléfonos: 7768-6653, 7768-6717, 7768-6719

**Artículo 23.** Todos aquellas personas individuales o jurídicas, a quienes se les haya autorizado licencia de construcción, quedan obligados a permitir el ingreso en horas hábiles, a los inspectores, supervisores o síndicos municipales (debidamente identificados) a quienes deberán prestar toda la colaboración necesaria para el desempeño de sus funciones.

**Artículo 24.** En caso de construcciones de alto riesgo o de reparación urgentes, en Concejo Municipal podrá dictaminar si dicha construcción representa peligro para la vida humana y eximir temporalmente al propietario de los requisitos establecidos en el presente reglamento, extendiéndose una licencia provisional inmediatamente y fijándose el plazo necesario para el cumplimiento de los requisitos.

**Artículo 25.** El planificador es el responsable de corregir los errores o defectos si la municipalidad considera necesario corregir dentro del juego de planos si estos fueran requeridos, para la aprobación de los mismos.

**Artículo 26.** El propietario y el constructor son directamente responsables que la obra se realice de acuerdo a la licencia autorizada y a todos los requerimientos que establece el reglamento de construcción.

**Artículo 27.** En caso en donde el constructor incluya estructuras que no se especifican dentro de la licencia autorizada, deberá presentar a la municipalidad solicitud de ampliación con las modificaciones estructurales firmadas por el constructor, maestros de obras o ingeniero colegiado y por el propietario de la obra.

**Artículo 28.** Si la municipalidad estima que los cálculos estructurales no están de acuerdo a lo especificado en la solicitud o los planos en su caso, el trámite de licencia de construcción quedará en suspenso en tanto se cumpla con el requisito, de presentar la memoria de cálculo estructural.

**Artículo 29.** El constructor, maestro de obras, ingeniero, arquitecto o practico de la construcción que de por finalizado el compromiso como constructor de la obra, deberá notificar a la municipalidad, de lo contrario seguirá siendo considerado como el responsable de la obra.

**Artículo 30.** El Juzgado de Asuntos Municipal podrá suspender en forma temporal o definitiva las licencias de construcción o demolición, si estas no cumplen los requerimientos del reglamento. La municipalidad deberá indicar las correcciones necesarias.

**Artículo 31.** Los tramites de licencias de construcción a los cuales no se les dé seguimiento durante el termino de sesenta días a partir de la fecha de ingreso a la municipalidad, quedará suspendido, debido enviarse el expediente al archivo municipal. los interesados deberán iniciar el trámite de nuevo si quieren continuar con el procedimiento.

**Artículo 32.** En el caso que la licencia de construcción llegue a su plazo fijado, y los trabajos en obra no se han terminado, los interesados podrán pedir una prórroga de tiempo, la cual se calculara de acuerdo a los parámetros establecidos en la tabla respectiva de cálculo, según sea el caso.

### CAPITULO III. DEVOLUCION DE LICENCIA DE COSTRUCCION.

**Artículo 33.** Finalizada la ejecución de la obra autorizada o finalizado el plazo de autorización de la licencia de construcción, la profesional construcción de la misma, queda obligado a la devolución de la licencia y a presentar aviso de finalización de la obra, dentro de los quince días hábiles siguientes a la conclusión de la misma. A partir de ese momento y en un plazo no mayor de quince días hábiles, se hará una inspección a la obra con el objeto de verificar los trabajos efectuados y que los mismos estén de acuerdo a la licencia autorizada, los planos autorizados si hubiesen sido requeridos y al presente reglamento. De encontrarse todo en orden, la municipalidad emitirá el permiso de ocupación de la edificación.

**Artículo 34.** Concluido el plazo de la devolución de la licencia de la construcción, de concejo Municipal asignara una inspección final para verificar si se cumplió con los requisitos establecidos en la licencia de construcción autorizada.

Unidos hacemos el Cambio

ADMINISTRACIÓN  
2020 - 2024



# MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN SACATEPÉQUEZ

2da. Avenida 3-20 Zona 1, San Martín Sacatepéquez, Quetzaltenango, Guatemala, C.A.  
Teléfonos: 7768-6653, 7768-6717, 7768-6719

## CAPÍTULO IV.

### CLASIFICACION DE LAS COSTRUCCIONES.

**Artículo 35.** Por el uso por el cual se declara que serán destinada, las construcciones se clasifican de la siguiente manera: **COSTRUCCION TIPO A:** Son todas aquellas de uso exclusiva residencial. **COSTRUCCIONES TIPO B:** Son todas aquellas de uso exclusiva comercial. **COSTRUCCION TIPO C:** Son todas aquellas de uso exclusivo industrial. **COSTRUCCIONES TIPO D:** Son todas aquellas de uso exclusiva recreativo.

**Artículo 36.** Los proyectos de interés social, que se hacen a través de organizaciones internacionales, entidades no lucrativas, deben presentar a la municipalidad, la información completa y la planificación del proyecto a desarrollar. El Concejo Municipal determinara si está o no exento del pago de tasa municipal construcción.

## TÍTULO II

### LICENCIA MUNICIPALES.

#### CAPÍTULO I.

### LICENCIA DE URBANIZACION.

**Artículo 37.** Toda persona individual o jurídica que directa o indirectamente se dedique con ánimo de lucro a efectuar operaciones de dividir una o varias fincas, con el fin de formar otras áreas menores que excedan de cinco fracciones de terreno, deberán solicitar autorización a la municipalidad de San Martín Sacatepéquez.

**Artículo 39.** Toda solicitud para proyecto de urbanización deberá cumplir con los siguientes requisitos: a) Presentar solicitud de licencia de urbanización ante la municipalidad dirigida al señor Alcalde Municipal, indicando sus nombre y apellidos, edad estado civil, nacionalidad, profesión u oficio, domicilio, lugar para recibir notificaciones y citaciones, números telefónicos, debiendo expresar claramente el objetivos de la solicitud; b) En caso de ser persona jurídica, fotocopia legalizada de la escritura constitutiva y acta notarial de nombramiento del representante legal y patente de comercio; c) fotocopia simple legalizada de la escritura de compraventa o de declaración derechos posesorios si no fuese un bien registrado, en caso de serlo, certificación reciente extendida por el Segundo Registro de la propiedad de o las fincas que se van a lotificar. En caso de que una lotificación se desarrolle en dos o más fincas, esta deberán unificarse; d) las personas individuales o jurídicas deberá garantizar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleva el proyecto de urbanización hasta su terminación, a favor de la municipalidad de San Martín Sacatepéquez, a través de fianza otorgada por cualquiera de las compañías afianzadoras autorizadas para operar en el país, por un momento equivalente al avalúo del costo del proyecto, efectuado por esta municipalidad; e) Solvencia Municipal; f) constancia de nomenclatura municipal; g) Boleto de ornatos del propietario o representante legal y del ejecutor, correspondiente al año en el cual se haga la solicitud de licencia; h) Constancia original de colegiado activo del Ingeniero o Arquitecto responsable de la obra, i) Estudio de Evaluación de impacto ambiental; j) Que los sistemas de abastecimiento de agua potable y de drenajes de aguas residuales y pluviales sean evaluados y aprobados; k) Memoria descriptiva del proyecto; l) Presentar dos copias de los siguientes planos firmadas por el ingenieros o Arquitecto colegiado activo, según el contenido de los mismos, adhiriéndose a ellas los timbres de ingeniería o arquitectura respectivas: - De localización del proyecto en relación a la cabecera de San Martín Sacatepéquez, con marcación de las vías de acceso, generales de lotes, calles, áreas verdes, escolares, deportivas, forestales y de servicio (parques, terminal de transporte, centro de salud). De distribución de agua potable; d) localización y descripción del pozo, bomba y tanque de agua potable; e) De drenajes sanitarios; f) De energía eléctrica.

**Artículo 40.** Una vez cumplidos los requisitos para llevar a cabo la urbanización, el lotificador deberá solicitar a la municipalidad la autorización para la venta de fracciones de terreno, debiendo comprobarse antes de autorizarla: a) Que las obras de urbanización que figuren en los planos aprobados al concederse la autorización para el parcelamiento, se han realizado o por lo menos se han ejecutado los trabajos de introducción de energía eléctrica, agua potable, drenajes para cada lote, previamente de las calles y demás requisitos contenidos en el artículo quinto (5) de la ley de parcelamiento Urbanos.

Unidos hacemos el Cambio

ADMINISTRACIÓN  
2020 - 2024





# MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN SACATEPÉQUEZ

2da. Avenida 3-20 Zona 1, San Martín Sacatepéquez, Quetzaltenango, Guatemala, C.A.  
Teléfonos: 7768-6653, 7768-6717, 7768-6719

## CAPÍTULO II.

### REQUISITOS PARA AUORIZACION DE CONDOMINIO.

**Artículo 41.** Además de los requisitos exigidos en los títulos I y II del presente reglamento en lo que fuera aplicable; los condominios deberán cumplir con los siguientes: Escritura constitutiva de condominio debidamente inscrito en el Segundo Registro de la propiedad; Garantizar el privilegio de la privacidad de los condóminos; Garantizar que los servicios públicos y las áreas comunes, es obligación de todos los condominios su constitución y su mantenimiento y el condominio contara con solo una entrada y una sola salida.

**Artículo 42.** Las áreas de uso común serán propiedad de todos los condominios, siendo estas: áreas del diez por ciento (10%) del área total, área deportiva el cinco por ciento (5%) del área de lotes, área de reforestación el diez por ciento (10%) del área total y el área social el tres por ciento (3%) del total del área.

## TÍTULO III.

### DISPOSICIONES REFERENTES A LOS SINDICOS MUNICIPALES

#### CAPÍTULO I.

##### INSPECCION Y SUPERVISION.

**Artículo 43.** Los Síndicos Municipales tiene dentro de sus obligaciones la inspección contante y estricta Supervisión para que no se lleve a cabo construcciones sin la autorización correspondiente en la jurisdicción municipal de San Martín Sacatepéquez.

**Artículo 44.** El Concejo Municipal a través de los síndicos municipales está obligado a crear las directrices para que los inspectores y/o supervisores lleven un control estricto del avance de las obras que se autoricen y tener noción exacta de la fecha de finalización para la última inspección.

**Artículo 45.** El inspector o síndico municipal en el momento de constatar que la construcción no está de acuerdo a los planos autorizados, deberá hacer un reporte para que el constructor rectifique y solicite una corrección, la cual se resolverá de acuerdo a este reglamento. El constructor o el propietario quedan obligados a presentar solicitud con la explicación de las correcciones o los planos modificados en el caso, en caso el constructor o el propietario no estuviera de acuerdo con las correcciones que proponga la municipalidad, deberá acudir al Concejo Municipal para que resuelva el caso.

**Artículo 46.** Si el propietario o el constructor se negaren a llevar a cabo las correcciones que se estiman necesarias por el inspector o síndico municipal del o de las áreas dentro de la construcción, se dará aviso de inmediato al Juzgado de Asuntos Municipales quien podrá suspender la obra y aplicar las sanciones correspondientes. Los trabajos en la obra no se podrán reanudar hasta que el Juzgado de Asunto Municipal lo autorice debido previamente obtener informe del Síndico Municipal en el cual conste que se han cumplido con las correcciones necesarias.

#### CAPÍTULO II

##### INSPECCION FINAL Y PERMISO DE OCUPACION

**Artículo 47.** Al terminar de una construcción el propietario o constructor, está obligado a devolver la Licencia autorizada a la municipalidad, el cual al momento de recibir dicha licencia programada la inspección final, debiendo efectuarla el inspector o síndico municipal. Si al momento de la inspección se determina que no cumplió con las indicaciones especificadas en la solicitud o en los planos autorizados. El inspector solicitará a los interesados, que cumplan con las correcciones que se le soliciten, en caso que todo se encuentre en orden el Concejo Municipal les autorizara el permiso de ocupación de la construcción.

**Artículo 48.** Los permisos de ocupación se darán exclusivamente para darle a la construcción el uso o destino para lo cual fue solicitado, quedando prohibido ocupar el inmueble dando otro uso. De ser así, el Juzgado de Asuntos Municipales, podrá imponer las sanciones y las multas correspondientes.

**Artículo 49.** En casos especiales y siempre y cuando la naturaleza de la obra lo permita, el alcalde municipal, tiene la facultad de autorizar permisos de ocupación de una parte de la obra concluida, mientras se sigue el proceso de construcción en el resto.

Unidos hacemos el Cambio

ADMINISTRACIÓN  
2020 - 2024



# MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN SACATEPÉQUEZ

2da. Avenida 3-20 Zona 1, San Martín Sacatepéquez, Quetzaltenango, Guatemala, C.A.  
Teléfonos: 7768-6653, 7768-6717, 7768-6719

## CAPÍTULO III. NORMAS MINIMAS DE SUPERVISION.

**Artículo 50.** Para la efectiva labor del inspector, supervisión o síndico municipal se deben tomar en cuenta las siguientes específicamente dependiendo de la etapa en que se encuentra la obra: a) Verificar la alineación que estableció la Municipalidad; b) que los trabajos preliminares, en caso del tazo, estén de acuerdo a los ejes de los planos, así mismo las zanjas que tengan las profundidades de acuerdo a lo planificado; c) Dentro de la fase de armado de cemento, verificar que los refuerzos sean los adecuados y los indicados al proyecto autorizado; de igual forma determinar que los levantados de las paredes estén conformados a nivel y a plomo de acuerdo a lo autorizado, que el paraleado este con todos los elementos necesarios y que los entarimados y las formales de vigas de soporte principal estén armados de la forma adecuada y que el término de la armadura total de las terrazas o losas estén las instalaciones ya colocadas, d) Inspeccionar que todos los acabados sean de buena calidad y de acuerdo a las especificaciones de lo autorizados. e) las instalaciones especiales como sistemas, pozos de absorción, fosas sépticas, pozos de captación de agua deben de verificar que se encuentran en el lugar correcto dentro del proyecto.

## CAPÍTULO IV. CONSTRUCCIONES PELIGROSAS E INSEGURAS.

**Artículo 51.** El propietario está obligado a mantener en buen estado la construcción, para garantizar la seguridad, la vida y los bienes de las personas que la habiten, de los terceros o del vecindario. Todo vecino podrá solicitar a la municipalidad, la inspección de los inmuebles que se consideren de alto riesgo o con algún desperfecto.

**Artículo 52.** La municipalidad al recibir las denuncias de las construcciones de alto riesgo, determina y programara la inspección que el caso amerite. Y se tomara las medidas que sean necesarias a efecto de terminar los lineamientos a seguir para la resolución del problema.

**Artículo 53.** Se entienden como construcciones peligrosas o de alto riesgo, las siguientes: a) Que las estructuras no estén de acuerdo a lo establecido para el uso que fue destinada; b) Que sea vulnerable a incendio; c) Que las condiciones de los techos, ya sea de losa o artesonados de madera o metal, se encuentre en muy malas condiciones; d) En caso de locales de uso público, que las áreas de ingreso y salida sean insuficientes; e) Que se encuentran en desuso, por abandono o descuido.

**Artículo 54.** Cuando la municipalidad determine a través de una inspección, que una construcción es un riesgo, se notificara al propietario por escrito o cualquier otro medio legal, indicándole que la construcción es **PELIGROSA O DE ALTO RIESGO** y por tal motivo se dará la orden para ser desocupada de inmediato y determinar si es necesario la demolición, reparación o cualquier otra medida necesaria.

**Artículo 55.** La municipalidad al determinar cuáles son las medidas necesarias a seguir se las hará saber al propietario, indicándole el plazo en el cual las debe llevar a cabo, siendo la totalidad de las costas a cuenta del propietario del inmueble.

**Artículo 56.** La municipalidad ordenara que se instalen rótulos en la construcción, señalando que se construcción de alto riesgo y se prohíbe la entrada por ser **PELIGROSA E INSEGURA**.

## TÍTULO IV. DISPOSICIONES URBANISTICAS, NORMAS MINIMAS. CAPÍTULO I. ALINEACIONES.

**Artículo 57.** Se entiende como alineación municipal, el límite entre la propiedad privada y los límites municipal como: banquetas, bordillos, calles parques y todas las áreas destinadas para uso público. La alineación municipal se considera un plano vertical indefinido hacia arriba y hacia abajo, a partir de la intersección con la superficie del terreno.

**Artículo 58.** La alineación se entiende como los metros lineales con que cuenta la fachada del inmueble según las medidas y cofindancias inscritos en el registro de la propiedad. En caso de inmuebles de esquina se tomarán

Unidos hacemos el Cambio

ADMINISTRACIÓN  
2020 - 2024





# MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN SACATEPÉQUEZ

2da. Avenida 3-20 Zona 1, San Martín Sacatepéquez, Quetzaltenango, Guatemala, C.A.  
Teléfonos: 7768-6653, 7768-6717, 7768-6719

tanto el dato de la calle como de avenida; en casos especiales, se determinará bajo el concepto de las áreas que colindan hacia los límites de uso público.

**Artículo 59.** Para los efectos de este reglamento se entiende como garabito permisible, el perfil límite o el espacio aéreo hasta el cual es permitido construir.

**Artículo 60.** Es obligación de la municipalidad, fijar la alineación, el límite de la fachada, los ochavos, rasantes de calles, avenidas, plazas, parques, los garabitos permisibles y áreas de uso público dentro del Municipio de San Martín Sacatepéquez.

**Artículo 61.** Todo propietario o constructor debe dejar libre un área de 80 centímetros.

**Artículo 62.** La municipalidad ara el estudio y elaborará los planos de cada zona por sectores residenciales, comerciales, industriales o recreativos, para establecer la alineación municipal y el límite de la fachada correspondiente a cada zona o sector según sea el caso, el cual será aprobado por el Consejo Municipal de San Martín Sacatepéquez. El objetivo de estas ampliaciones futuras de calles y avenidas para los proyectos viales dentro de la zona o sector y las instalaciones o colectores de drenajes o cualquier otra instalación que sea necesaria.

**Artículo 63.** Toda construcción, ampliación o reparación de una edificación deberá cumplir con lo establecido a la alineación municipal, línea de fachada y ochavo, no se permitirá construcciones fuera de la alineación y de la línea de fachada, sólo en casos muy especiales que la municipalidad o el Consejo Municipal de San Martín Sacatepéquez, autoricen.

**Artículo 64.** En los casos donde dentro de la zona o sector la alineación coincida con la línea de la fachada, no se permitirá la construcción de segundo nivel o sus siguientes niveles que salgan sobre la alineación municipal, sólo se permitirá, la construcción de voladizos y cenefas decorativas que no exceda una longitud de noventa centímetros.

**Artículo 65.** En ningún caso se autorizará la construcción de balcones o salientes, que sean de uso o circulación de personas, que estén fuera de la alineación municipal, se autorizará sólo en casos y en sectores donde lo considere el Consejo Municipal de San Martín Sacatepéquez.

**Artículo 66.** Las construcciones de esquina deberán dejar obligatoriamente un ochavo con un radio un metro al incumplir con dicha norma. Se le aplicará la sanción pertinente.

**Artículo 67.** Las construcciones que se hagan fuera de la alineación municipal, deberán ser demolidas y dejar el área de la vía pública libre en su totalidad. Toda demolición, así como trabajos de limpieza correrán por cuenta del propietario de la construcción.

## EDIFICACIONES MAYORES DE CUATRO NIVELES

**Artículo 68.** En todas las construcciones dentro de las cuales se deba dejar un área de retiro para jardín o parqueo, se le permitirá dejar un elemento de protección, en el caso del jardín permitido que se deje un muro tipo verja, entre la banqueta y jardín, sobre la alineación municipal. En el caso de construcciones tipo comercial se permitirá que se deje una reja metálica para protección de dos metros veinte centímetros de altura frente a la fachada del comercio o edificio.

## CAPÍTULO III. REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA APARCAMIENTO

**Artículo 69.** En todo tipo de construcción, modificaciones, ampliaciones o cambio de uso de las mismas, se deben de contemplar los espacios para área de estacionamiento vehicular, para los habitantes usuarios y visitantes.

Unidos hacemos el Cambio

ADMINISTRACIÓN  
2020 - 2024



# MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN SACATEPÉQUEZ

2da. Avenida 3-20 Zona 1, San Martín Sacatepéquez, Quetzaltenango, Guatemala, C.A.  
Teléfonos: 7768-6653, 7768-6717, 7768-6719

**Artículo 70.** Dentro del orden residencial se clasifican tres tipos de categorías, A, B y C, las cuales se definen de la siguiente manera: Tipo A: Se considera a todos los inmuebles dentro de los cuales, los espacios para aparcamiento sobrepasa de tres unidades (de doscientos uno a trescientos metros cuadrados, en áreas mayores se calculará un parqueo más por cada cien metros cuadrados). Tipo B se considera a todos los inmuebles dentro de los cuales, los espacios de parqueos es de dos unidades (de ciento uno a doscientos metros cuadrados). Tipo C: se considera a todos los inmuebles dentro de los cuales, los espacios de los espacios de parqueos es de una unidad (hasta cien metros cuadrados).

**Artículo 71.** Todos los proyectos de urbanización deben contemplar que por cada vivienda se calcula el cero punto veinticinco, para efecto de cantidad de plazas de parqueo dentro del proyecto.

**Artículo 72.** Se define otras áreas de parqueo según el uso, las cuales se describen de la siguiente manera: a) comercios: un parqueo por cada veinticinco metros cuadrados de área útil comercial; b) Restaurantes cafetería o comedores: Un parqueo por cada seis metros cuadrados de área de mesas; c) bares: un parqueo por cada cuatro metros de público; d) oficinas: un parqueo por cada veinticinco metros cuadrados de rea útil de oficina; e) Talleres de mecánica y/o servicios: un paqueo por cada cuatro (4) espacios de vehículos para servicio; f) Hoteles Hospedajes: un parqueo por cada dos (2) habitantes; g) centros educativos: cinco parqueos por cada aula; h) cines: lugares de entretenimientos o teatros: un parqueo (1) por cada diez personas; i) Centro religioso y culturales: un parqueo por cada cinco (5) metros cuadrados de área; j) canchas deportivas: un parqueo por cada dos jugadores que usen simultáneamente la cancha; k) estadios: un parqueo por cada diez personas asistentes.

## CAPÍTULO IV CERCAS DE PROTECCIÓN

**Artículo 73.** Es obligatorio que el ejecutor coloque cerca de protección frente a la construcción que sirva de protección para los peatones de posibles accidentes que se pueden originar por los trabajos que se ejecutan.

**Artículo 74.** Los cercos de protección deben quedar sobre el cincuenta por ciento del área de banquete y dos metros cincuenta centímetros de altura mínima, deben fabricar con materiales prefabricados y desmontable que no afecten la banqueta.

**Artículo 75.** El constructor o el propietario están obligados a reparar los daños causados a los bordillos, aceras, tapaderas de cajas de contadores de agua o cualquier elemento que pudiere sufrir daño por entrada de materiales o cualquier otro motivo.

## CAPÍTULO V. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN LA VÍA PUBLICA

**Artículo 76.** El constructor y el propietario quedarán sujetos a las siguientes disposiciones: a) los materiales serán descargados o cargados en el frente de la construcción y tendrán que ser removidos en el término de veinticuatro horas de haber sido descargados; b) no se permitirá ocupar mas de un cuarto del ancho de la pista de rodas vehicular; c) deberá dejar libre la banqueta en un cincuenta por ciento, para el paso peatonal d) se deberá tener sumo cuidado y colocar protectores en el caso de tener reposaderas, tragantes o cualquier otras instalación de drenaje a colector municipal para no saturarlo de materiales de construcción; e) todo los materiales de desperdicio que procedan de la construcción, como por ejemplo: ripio tierra o basura, debe removerse a diario para evitar acumulación dentro de la obra o fuera de ella.

**Artículo 77.** Los constructores o propietarios que contravenga el artículo anterior serán sancionados de conformidad con este reglamento, a través del Juzgado de asuntos Municipales.

## TÍTULO V NORMAS MÍNIMAS DE DISEÑO. CAPÍTULO I MEDIDAS MÍNIMAS DE HABITACIONES

Unidos hacemos el Cambio

ADMINISTRACIÓN  
2020 - 2024





# MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN SACATEPÉQUEZ

2da. Avenida 3-20 Zona 1, San Martín Sacatepéquez, Quetzaltenango, Guatemala, C.A.  
Teléfonos: 7768-6653, 7768-6717, 7768-6719

**Artículo 78.** En general todos los ambientes que se construya deben tener el área adecuada y el porcentaje permitido para la iluminación y ventilación natural hacia un espacio abierto, se debe entender los espacios como: patios, área de jardines o hacia los espacios de calles.

**Artículo 79.** Las áreas de baños que según el diseño queden, sin recibir iluminación y ventilación natural de un área de patio jardín o espacio abierto, se permitirá que lo solución con el tipo de ventilación central. En caso de edificio o áreas que no aplique se deberán considerar la instalación de extractores de olor.

**Artículo 80.** Solo en caso muy especiales y a criterio del Concejo Municipal se permite a la autorización de proyecto con una habitación y servicios minios (según el artículo ochenta y seis de este reglamento).

**Artículo 81.** Toso los ambientes habitacionales deberán cumplir con los porcentajes de iluminación y ventilación a constitución se describe: a) áreas de ventilación es el treinta y tres por ciento del área de piso; b) área de iluminación el quince por ciento del área de ventilación.

**Artículo 82.** Todos los habitantes no habitables deberán cumplir por los porcentajes de iluminación y ventilación que a continuación se describen: a) área de iluminación el 50% del área de ventilación.

## CAPITULO II ÁREAS MÍNIMAS DE ESPACIOS ABIERTOS O ÁREAS LIBRES PARA SERVICIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

**Artículo 83.** Dentro de un proyecto se consideran áreas libres todas a aquellas que tienen el objeto de iluminar y ventilar todos los ambientes, como los patios, los ductos, de luz, áreas de jardín, pasillos: a) Los ductos de luz deben tener dos metros como lado menor; b) los pasillos de servicio deben tener dos metros como lado menor, c) Los jardines interiores deben tener dos metros cincuenta centímetros en el lado menor; d) los pasillos laterales al proyecto deberán dejar 1.00 metro como mínimo de área libre.

**Artículo 84.** Todas las ventanas deberán respetar las colindancias, se prohíbe dejar la ventanera de las habitaciones en primer nivel o subsiguiente, que estén dirigidas hacia las colindantes de conformidad con el artículo 257 del código civil.

**Artículo 85.** El constructor o el propietario está obligado a corregir a ubicación de todas las ventanas que la municipalidad considere que no cumplen según el artículo anterior. De no cumplir con esta disposición, se sancionará de acuerdo a este reglamento, por medio del Juzgado de Asuntos Municipales.

**Artículo 86.** Para alturas mayores a diez metros, se calculará un tercio de la altura para determinar al área del patio. El lado menor será de dos metros lineales.

**Artículo 87.** Para de cálculo de altura mayor a trece metros, se considera un quinto de luz a efecto de cálculo de área de patio.

**Artículo 88.** Se podrá cubrir el área de un patio con un material translucido, siempre y cuando deje un quinto del área libre para ventilación.

## CAPITULO III. ESCALERAS Y ASCENSORES.

**Artículo 89.** Dentro de las construcciones se considera el módulo de gradas con las siguientes dimensiones: En construcciones tipo uno dos o tres, el ancho permisible de las gradas será de noventa y cinco centímetro (de ancho útil o libre). En el caso de gradas longitudes continua, la longitud permisible mínimo es de tres metros veinte centímetros lineales.

Unidos hacemos el Cambio

ADMINISTRACIÓN  
2020 - 2024



# MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN SACATEPÉQUEZ

2da. Avenida 3-20 Zona 1, San Martín Sacatepéquez, Quetzaltenango, Guatemala, C.A  
Teléfonos: 7768-6653, 7768-6717, 7768-6719

**Artículo 90.** En construcciones tipo bodega o edificio se considera el ancho permisible de las gradas en un metro veinticinco centímetros (de ancho útil o libre).

**Artículo 91.** A las construcciones mayores de cinco niveles, se les exigirá por lo menos la instalación de un asesor, de acuerdo a la dimensión del edificio se le especificará los requerimientos.

**Artículo 92.** Las construcciones de edificio deberán contemplar un área específica para módulo de gradas de emergencia, además de las gradas de acceso.

**Artículo 93.** La altura de los pasamanos para los casos anteriores deberá ser de 1.00 metros como altura mínima, en cualquier material que construyan.

**Artículo 94.** En el caso que el área donde se desea realizar el proyecto no permita cumplir a cabalidad los requerimientos anteriormente descritos, el concejo Municipal en su caso dictaminará si exige algún requisito que fuere necesario previo estudio.

## CAPITULO IV SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y DRENAJES.

**Artículo 95.** El diámetro mínimo permitido para la acomoda de plomería es de media pulgada de diámetro.

**Artículo 96.** Toda construcción deberá dejar un circuito cerrado de plomería.

**Artículo 97.** En caso de instalaciones especiales de tipo industrial, deberá presentar a la municipalidad la memoria de cálculo de la instalación hidráulica y sanitaria.

**Artículo 98.** En caso construcciones donde se utilice agua de pozo o de nacimiento de agua propia deberá construir un sistema para su consumo interno. No se permitirá la interconexión con tuberías municipales.

**Artículo 99.** Las construcciones que se encuentren a una distancia mayor de 90.00 metros del colector Municipal, deberán evacuar a través de fosa séptica a pozo de absorción. El departamento de agua y drenajes debe definir si dentro del periodo de la construcción se efectuara la ampliación del colector municipal de este sector.

## TITULO V. FALTAS Y SANCIONES

**Artículo 100.** Además de lo dispuesto expresamente en las ordenanzas, acuerdos y disposiciones municipales, serán sancionadas como faltas administrativas o infracciones administrativas las siguientes: a) iniciara cualquier trabajo en una obra sin obtener previamente la licencia de construcción extendida por la municipalidad de San Martín Sacatepéquez; b) construir fuera de la alineación municipal; c) no devolver en el plazo establecido las licencias vencidas; d) negar el ingreso a una obra a los supervisores e inspectores nombrados por la municipalidad; e) no ejecutar la obra de acuerdo a los planos autorizado; f) no acatar la orden de suspensión de trabajo cuando esta haya sido emitida por irregularidades observadas en los mimos; g) no acatar las órdenes de reparación o demolición de edificios inseguras o peligrosas o cuando una obra nueva cause daño público, o que se trate de obra peligrosa para los habitantes y el público debiéndose proceder de conformidad con la ley de la materia; h) ocupar una edificación declarada como obra nueva peligrosa; i) ocupar o pretender ocupar una edificación. Dándole un uso o destino diferente al indicado en la solicitud de licencia de construcción; j) depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en este reglamento; k) cualquier acción que a juicio de la municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a tercero.

**Artículo 101.** La falta de cumplimiento de lo establecido en el presente reglamento, podrá ser sancionado de la manera siguiente: a) suspensión de trabajo en la obra hasta por tres meses; b) cancelación de la licencia; c) imposición de multas; d) orden de demolición parcial o total; e) prohibición de ocupación de la construcción,

Unidos hacemos el Cambio

ADMINISTRACIÓN  
2020 - 2024





## MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN SACATEPÉQUEZ

2da. Avenida 3-20 Zona 1, San Martín Sacatepéquez, Quetzaltenango, Guatemala, C.A.  
Teléfonos: 7768-6653, 7768-6717, 7768-6719

parcial o totalmente; f) reconstrucción de instalación y área municipales dados o a terceros, dentro del proceso de construcción bajo responsabilidad del ejecutor.

**Artículo 102.** Las sanciones serán impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales, a través del procedimiento establecido en la ley y serán las siguientes:

- Iniciar cualquier trabajo en una obra sin tener previamente la licencia correspondiente, el cien por ciento del pago omitido, multa que no exime el pago de la licencia.
- Construir fuera de alineación, un mil quetzales lo cual no exime corregir lo construido fuera de la alineación.
- Negar el ingreso de los supervisores municipales a una obra, un mil quetzales.
- No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizado en su caso o la licencia respectiva, oscilando la multa entre un mínimo de veinticinco y un máximo de quince mil quetzales, además esto sin perjuicio de demoler lo construido fuera de lo planificado.
- No acatar la orden de suspensión de trabajo, cuando esta haya sido emitida por irregularidades observadas en la edificación, diez mil quetzales.
- No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras, peligrosas o no autorizadas, diez mil quetzales.
- Depositar materiales en la vía pública sin atender a lo estipulado en el Artículo 59 del Reglamento, cincuenta quetzales.
- Cualquier acción que, a juicio de la Municipalidad, afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros, la multa oscilará entre un mínimo de veinticinco y cinco mil quetzales.

**Artículo 103.** Si la infracción es cometida por el profesional de la ingeniería o la arquitectura y reincide en la misma, el Juzgado de Asuntos Municipales queda facultado para poner en conocimiento al colegio respectivo, las infracciones cometidas.

**Artículo 104.** Las sanciones que generan multas a través del Juzgado de Asuntos Municipales deberán de hacerse efectivas en las cajas de la tesorería municipal en un plazo no mayor de 15 días después de haber quedado firme la resolución.

**Artículo 105.** En caso que la municipalidad tuviese que efectuar algún trabajo que, por omisión o descuido del propietario o constructor, además del costo de los trabajos se aplicará una multa equivalente al cien por ciento del costo de los trabajos realizados.

**Artículo 106.** Cuando en una construcción no se dispone adecuadamente de los servicios de drenajes, la municipalidad no autorizará la licencia respectiva.

**Artículo 107.** En los casos que se consideren de orden especial por no encontrarse expresamente contemplados dentro de este reglamento, se analizarán para su resolución de acuerdo al criterio del Concejo Municipal de San Martín Sacatepéquez.

### TÍTULO VII.

#### TASA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y ALINEACIÓN

##### CAPÍTULO I.

#### TASA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL

**Artículo 108.** De acuerdo a los diferentes tipos de construcciones y los diferentes usos para las mismas, se toma como marco de referencia la siguiente tabla de cálculo de costos por metro cuadrado de construcción, que se especifica de la siguiente forma: **MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN SACATEPÉQUEZ**



# MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN SACATEPÉQUEZ

2da. Avenida 3-20 Zona 1, San Martín Sacatepéquez, Quetzaltenango, Guatemala, C.A.  
Teléfonos: 7768-6653, 7768-6717, 7768-6719

## TABLA DE COSTO

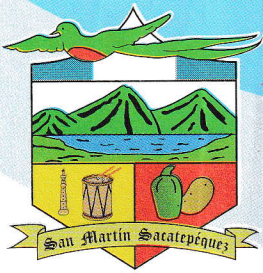
Para efecto de cobro de tasa municipal, por concepto de licencia de construcción, dentro del municipio de San Martín Sacatepéquez se establecen las siguientes:

No	Descripción	Costo	Unidad
<b>RESIDENCIALES</b>			
1	<b>Residencial tipo 1</b>		
	Vivienda de interés social	Sin costo	m2
2	<b>Residencial Tipo 2</b>		
	Vivienda con área de 1 a 60m2	Q2.50	m2
	Vivienda con área de 61 a 100m2	Q3.00	m2
3	<b>Residencial tipo 3</b>		
	Vivienda con área de 101 a 200m2	Q3.50	m2
	Vivienda con área de 201 a 300m2	Q4.00	m2
	Vivienda con área de 301 a 400m2	Q4.50	m2
	Vivienda con área mayor de 400m2	Q5.00	m2
<b>EDIFICIOS</b>			
4	<b>Oficios de uno a dos Nivel</b>		
	Locales comerciales		
	Oficina		
	Clinica medica		
	Hoteles		
	Viviendas multifamiliares	Q5.50	m2
<b>EDIFICIOS DE TRES NIVELES O MAS</b>			
5	<b>Locales comerciales</b>		
	Oficinas		
	Clinicas médicas		
	Hoteles		
	Viviendas multifamiliares	Q5.50	m2
6	<b>Edificios para Estacionamiento</b>	Q5.50	m2
<b>BODEGAS</b>			
7	Q5.50	m2	
8	<b>URBANIZACIONES</b>		
	Lotes de hasta 140m2		
	Lotes mayores de 140m2	Q100.00	Por lote
9	<b>DEMOLICIONES</b>	Q150.00	Por lote
10	<b>EXCAVACIONES</b>	Q5.00	m2
11	<b>MOVIMIENTO DE TIERRA</b>	Q5.50	m2
12	<b>IGLESIA</b>	Q6.00	m2
13	<b>CAMBIO DE USO</b>	Q6.50	m2
14	<b>AMPLIACIONES</b>		
15	<b>CENTRO DE RECREATIVO Y DEPORTIVOS</b>	Q3.00	m2
16	<b>EDIFICIOS ESCOLARES</b>	Q7.50	m2
17	<b>GASOLINERAS</b>	Q8.00	m2
18	<b>AREA PARA INSTALACIONES DE TORRE DE TELEFONIA</b>	Q10.00	m2
19	<b>PISCINAS</b>	Q40.00	Unidad
20	<b>OTRAS ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS</b>	Q8.00	m2
	Levantado de ladrillo	Q1.00	m2
	Levantado de block	Q1.50	m2

Unidos hacemos el Cambio

ADMINISTRACIÓN  
2020 - 2024





# MUNICIPALIDAD DE SAN MARTÍN SACATEPÉQUEZ

2da. Avenida 3-20 Zona 1, San Martín Sacatepéquez, Quetzaltenango, Guatemala, C.A.  
Teléfonos: 7768-6653, 7768-6717, 7768-6719

Cubierta de lamina	Q2.00	m2
Cubierta de concreto	Q2.50	m2

**Artículo 109.** Se establece que el tiempo para la primera renovación de licencia será no mayor a seis y así sucesivamente para las siguientes, el costo será el cincuenta por ciento del primer pago.

## CAPITULO II. ALINEACIÓN MUNICIPAL.

**Artículo 110.** El cobro o tasa municipal por alineación se hará de acuerdo a los metros lineales de fachada hacia áreas públicas y/o municipales, cuya tasa es de diez quetzales por metro lineal.

## CAPITULO III DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES.


**Artículo 111.** LEYES SUPLETORIAS. En lo que no contrarie su naturaleza, son aplicable las disposiciones del código Civil, código procesal Civil y Mercantil, Ley de Organismo Judicial, Código Municipal, Reglamentos Acuerdos y disposiciones de la municipalidad de San Martín Sacatepéquez, departamento de San Marcos.

**Artículo 112.** Los casos no previstos en el presente reglamento serán resueltos por el Honorable Concejo Municipal de San Martín Sacatepéquez, departamento de San Marcos.


**Artículo 113.** Queda derogados cualquier ordenanza, disposición o acuerdo municipal emitido con anterioridad y que se oponga al presente reglamento.

**Artículo 114.** El presente reglamento entrara en vigencia hecho días después de su publicación en el Diario Oficial. II) Se ordena a secretario Municipal certificar el presente acuerdo para los efectos legales respectivos.

Y, para los efectos legales que al interesado convengan, extiendo, firmo y sello la presente, en una hoja de papel bond con membrete de esta municipalidad, en el Municipio de San Martín Sacatepéquez, departamento de Quetzaltenango, a los diez días del mes de enero del año dos mil veintitrés. ....

  
Francisco Guzmán Pérez  
Secretario Municipal



  
Vo. Bo. Juan De León Satez  
Alcalde Municipal.

