Portal Electrónico del

Diario de Centro América

Fundado en 1980 - Decano de la prensa del Istmo

CERTIFICACIÓN

No. Recibo:313641

MUNICIPALIDAD DE LA UNIÓN, DEPARTAMENTO DE ZACAPA

ACTA No. 051-2024, PUNTO QUINTO

EL INFRASCRITO SECRETARIO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN DEL DEPARTAMENTO DE ZACAPA. ----------

"C E R T I F I C A":

Haber tenido a la vista el libro de Acuerdos Ordinarios del Concejo Municipal, actualmente en uso, donde se encuentra el Acta No 051-2024 de fecha dos de diciembre del año dos mil veinticuatro, tomando el punto **QUINTO,** que copiado literalmente establece ----------

QUINTO: El honorable Concejo Municipal del Municipio de La Unión, Departamento de Zacapa. **CONSIDERANDO:** Que es necesaria la aprobación del Reglamento de Construcción para esta jurisdicción municipal, reglamento que ha sido exhaustivamente conocido y analizado. **CONSIDERANDO:** Que, dentro del marco de la autonomía municipal se encuadran la administración de los intereses municipales, la atención de los servicios públicos locales, el fortalecimiento económico y la emisión de ordenanzas y reglamentos para el logro de los objetivos que le son propios. **CONSIDERANDO:** Que incumbe exclusivamente a la Corporación Municipal deliberar y decidir sobre el gobierno y administración del patrimonio e intereses del municipio, incluyendo el establecimiento, regulación y mantenimiento de los Servicios Públicos. Además, la ley estipula que los acuerdos y resoluciones de la Corporación Municipal tendrán efecto inmediato, mientras que aquellos de observancia general entrarán en vigor ocho días después de su publicación en el Diario Oficial, a menos que se acuerde un plazo diferente (art. 42 del Código Municipal) **POR TANTO** En base a los considerandos y facultades que confieren la Constitución Política de la República de Guatemala y el Código Municipal, al resolver unánimemente **ACUERDA: EMITIR** el **REGLAMENTO DE URBANISMO, CONSTRUCCIÓN Y ORNATO DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN, DEPARTAMENTO DE ZACAPA.**

CAPITULO I

ARTÍCULO 1. El presente Reglamento aplica a todas las actividades de construcción, excavación, movimiento de tierras, urbanización, reparación, ampliación, modificación, cambio de techo, cambio de uso y demolición de toda edificación, tanto pública como privada, en el Municipio de La Unión, Departamento de Zacapa, sin distinción de su ubicación en áreas urbanas o rurales.

ARTÍCULO 2. Para efectos de este reglamento, la "Comisión Municipal" o la "Comisión de Servicios de Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda" estará integrada conforme lo estipula el Código Municipal (art. 36 del Código Municipal). El Alcalde Municipal, la Comisión Municipal, y el Juez o Jueza de Asuntos Municipales, en coordinación con la Dirección de Servicios Públicos Municipales y la Oficina de Catastro, serán los responsables de asegurar el cumplimiento de este reglamento y su adecuada aplicación acorde a las condiciones específicas del Municipio de La Unión.

ARTÍCULO 3. En la aplicación de este reglamento, la Comisión Municipal tendrá las siguientes atribuciones:

a) Asegurar que toda edificación cumpla con los requisitos técnicos que garanticen condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene, conforme a lo regulado en este reglamento.
b) Verificar que la ejecución de obras sea conforme a lo autorizado en la Licencia Municipal.
c) Supervisar periódica y constantemente las obras en ejecución y evaluarlas una vez concluidas.
d) Determinar la alineación, línea de fachada, altura de fachada, garabito permisible y su correspondiente ochavo.
e) Solicitar al Juzgado de Asuntos Municipales la suspensión temporal de obras en ejecución que no cumplan con los requisitos técnicos del reglamento o carezcan de Licencia Municipal.
f) Emitir Licencias o Avales Municipales de Construcción.
g) Solicitar dictámenes a las diferentes dependencias, como el Juzgado de Asuntos Municipales, la Dirección Municipal de Planificación, la Asesoría Jurídica, el Centro de Salud, el Ministerio de Ambiente, la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres y otras instituciones, en casos necesarios para la correcta aplicación del reglamento.
h) Cumplir con la regulación de la Ley de Anuncios en vías urbanas y extraurbanas en cuanto a la colocación de vallas y anuncios.
i) Cumplir con cualquier otra función que este Reglamento y las Leyes aplicables le asignen.

CAPITULO II

ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL E HISTÓRICA

ARTÍCULO 4. La Municipalidad de La Unión se compromete a la preservación de la cuenca y ribera de los ríos, así como de otras fuentes de agua presentes en la jurisdicción municipal. Este

Publicación realizada en el Portal Eléctronico del Diario de Centro América, del miércoles veintidós (22) de enero de dos mil veinticinco (2025)

Francisco Godoy
Secretario General
Dirección General del Diario de Centro América y Tipografía Nacional

Portal Electrónico del

Diario de Centro América

Fundado en 1980 - Decano de la prensa del Istmo

CERTIFICACIÓN

No. Recibo:313641

compromiso abarca la implementación de medidas que aseguren la protección y el manejo sostenible de estos recursos vitales.

ARTÍCULO 5. Las demarcaciones protegidas por la ley como patrimonio cultural de la Nación no podrán ser alteradas en su tipología arquitectónica ni en su sistema constructivo sin contar previamente con un dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Esta medida garantiza la conservación de la integridad estructural y estética de los bienes patrimoniales.

CAPITULO III

DE LOS PROFESIONALES Y PRÁCTICOS DE LA CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 6. Los ingenieros civiles y arquitectos que actúen como proyectistas o constructores en proyectos de edificación o urbanización dentro del Municipio de La Unión, deberán ser colegiados activos. Estos profesionales deberán acreditar su condición de colegiados activos ante la Municipalidad para ejercer dichas actividades.

ARTÍCULO 7. Todo albañil, conocido como práctico de la construcción, contratado para realizar obras en el municipio de La Unión, Zacapa, deberá ser autorizado por la Municipalidad previo cumplimiento de los requisitos establecidos.

ARTÍCULO 8. Los albañiles autorizados podrán proyectar y ejecutar actividades de construcción, reparación o demolición en edificaciones residenciales o no residenciales en lotes que no excedan los 200 metros cuadrados. En el caso de lotes mayores de 200 metros cuadrados y para edificaciones residenciales de dos o más niveles, los albañiles podrán ejecutar construcciones siempre que la proyección y supervisión estén a cargo de un ingeniero civil o arquitecto.

CAPITULO IV

URGENCIAS MUNICIPALES Y AUTORIZACIONES

ARTÍCULO 9. Para realizar cualquier actividad de construcción, reconstrucción, excavación, nivelación, movimiento de tierra, reparación y demolición de edificaciones, incluyendo la construcción de torres de telefonía móvil y torres para el tendido de cables de energía eléctrica, así como la apertura de portones y puertas, y obras de prevención, mitigación, mejoramiento o saneamiento de riberas de ríos o cualquier proyecto de urbanización, será indispensable contar con una licencia municipal. Se exceptúan de esta disposición los retoques que no alteren el aspecto exterior, arreglos menores como los de cielos rasos, repellos, cambios de puertas, portones, closets y todos aquellos elementos decorativos, y la pintura en general, siempre que los costos no superen los Q. 5,000.00. Se considera reconstrucción a la actividad que implica demoler una edificación existente para edificar una nueva. Por *construcción nueva se entiende aquella realizada en un inmueble que nunca antes* había sido desarrollado. Cualquier obra que requiera romper pavimento o aceras deberá contar con la autorización específica de la municipalidad, la cual determinará las condiciones de los trabajos y será responsabilidad del solicitante y del constructor realizar las reparaciones necesarias.

ARTÍCULO 10. Toda urbanización, cualquiera que sea su denominación, deberá ser autorizada conforme a este Reglamento y las leyes aplicables por el Concejo Municipal, previo dictamen favorable de la Dirección Municipal de Planificación, Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres, Asesoría Jurídica y de la Comisión Municipal. Una vez autorizada, el Concejo Municipal emitirá la autorización conforme a la Ley de parcelamientos urbanos.

ARTÍCULO 11. Toda solicitud para demolición, excavación, movimiento de tierra o cualquier otra actividad que genere desechos deberá presentarse en un formulario proporcionado por la Municipalidad. Además de los requisitos especificados, deberá indicarse los lugares donde se depositarán los desechos.

ARTÍCULO 12. Toda edificación que se pretenda construir en un predio a orilla de carretera deberá cumplir con lo regulado por el Código Municipal respecto a la distancia desde el centro de la vía hasta el frente de la edificación (art. 146 del código municipal) y presentar un dictamen favorable de la zona vial de caminos. Adicionalmente, toda edificación deberá prever un espacio adecuado para parqueo dentro del área de construcción. En caso de no disponer de espacio suficiente para el parqueo dentro de la propiedad, se deberá contratar un servicio de parqueo externo. Queda expresamente prohibido el uso de las vías públicas del municipio como parqueos permanentes, para garantizar la fluidez y seguridad del tránsito vehicular.

ARTÍCULO 13 Áreas verdes obligatorias. Toda edificación cuya área de construcción supere los 500 metros cuadrados deberá destinar un mínimo del 10% del área total del terreno para áreas verdes. Dichas áreas deberán ser diseñadas para garantizar su funcionalidad, contribuyendo al ornato, al equilibrio ambiental y a la calidad de vida de los habitantes. En el caso de construcciones industriales o de alta densidad, el porcentaje de áreas verdes será del 5%. La ubicación y el diseño

Publicación realizada en el Portal Eléctronico del Diario de Centro América, del miércoles veintidós (22) de enero de dos mil veinticinco (2025)

Francisco Godoy
Secretario General
Dirección General del Diario de Centro América y Tipografía Nacional

Portal Electrónico del
Diario de Centro América
Fundado en 1980 - Decano de la prensa del Istmo
CERTIFICACIÓN
No. Recibo:313641

de estas áreas deberán ser aprobados por la Dirección Municipal de Planificación cumpliendo con los lineamientos establecidos en este Reglamento y las normativas ambientales aplicables.

ARTÍCULO 14. Las edificaciones se clasifican, según su uso, en:

a) RESIDENCIALES: destinadas a residencias familiares.
b) NO RESIDENCIAL: destinadas a uso comercial, de servicios, turístico o recreativo.
c) INDUSTRIAL: incluye aquellas destinadas a bodegas de más de 200.00 m², o aquellas en las que se instale cualquier fábrica o laboratorio que procese o almacene productos comercializados al por mayor, así como proyectos de gran magnitud realizados por empresas extranjeras o nacionales. La construcción de torres de telefonía móvil y de torres para tendido de cables de energía eléctrica solo se autorizará en inmuebles que colinden con alguna de las carreteras del municipio o que cuenten con acceso propio a las mismas.

ARTÍCULO 15. Queda prohibido edificar o ejecutar algún proyecto de urbanización en terrenos con vertientes naturales de agua o con pendientes mayores del 15%, salvo en aquellos casos en los que se cuente con un dictamen favorable del Ministerio de Ambiente y de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED).

CAPITULO V
REQUERIMIENTOS PARA OBTENCIÓN DE LICENCIA Y/O AVAL MUNICIPAL PARA CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 16. Toda solicitud de Licencia Municipal de construcción se presentará mediante un formulario provisto por la municipalidad, acompañado de los siguientes documentos:

a) Fotocopia del documento de identificación DPI, solvencia municipal, original y fotocopia del boleto de ornato del solicitante, propietarios y/o representante legal.
b) Fotocopia del documento que acredite la propiedad o los derechos del solicitante sobre el inmueble. La comisión puede requerir una certificación reciente de la finca emitida por el Registro General de la Propiedad.
c) Plano del inmueble, que puede ser firmado por un experto medidor si el título de propiedad incluye las medidas laterales, de lo contrario, deberá ser firmado por un ingeniero civil o arquitecto, con indicación de la ubicación exacta, área y medidas laterales.
d) Copia autenticada o con firmas originales del plano de construcción firmado por un profesional o albañil. No se otorgarán licencias de construcción para obras de más de 200 m² o de dos o más niveles a albañiles.

ARTÍCULO 17. La Municipalidad está obligada a ejercer control sobre toda urbanización, construcción, ampliación, reparación, modificación, cambio de uso o demolición de edificaciones. Este servicio será retribuido mediante el pago de la autorización de obra, el cual se calculará sobre el costo de la obra y de conformidad con la tabla de costos que el Concejo apruebe. Las tasas aplicables serán:

- Uso residencial: 1%
- Uso no residencial o comercial: 2%
- Construcción de redes para comercializar servicios: 3%

La primera autorización de obra tendrá una validez de hasta dos años, calculando su valor basado en el costo total de los trabajos a realizar según la siguiente lista de costos de construcción:

- Grupo 1: Edificios de uno o dos niveles, hoteles, oficinas, locales comerciales, vivienda multifamiliar, establecimientos de salud - Q. 800.00/m².
- Grupo 2: Edificios de tres o más niveles, estructuras de concreto reforzado o metal - Q. 1,000.00/m².
- Grupo 3: Edificios para estacionamiento - Q. 600.00/m²
- Grupo 4: Sótanos - Q. 800.00/m².
- Grupo 5: Edificios de bodegas con estructuras metálicas tipo marco rígido o armadura metálica sobre muros de carga, techo de lámina - Q. 500.00 a 700.00/m² dependiendo de la altura y niveles.
- Grupo 6: Edificios para instalaciones industriales con estructura metálica, armaduras de madera, tendales o largueros, techo de lámina y muros de carga - Q. 500.00 a 700.00/m² dependiendo de la altura y niveles.
- Grupo 7: Residencias de interés social, viviendas con techo de lámina o concreto de diferentes tamaños - Sin costo hasta Q. 500.00/m² dependiendo del área.
- Grupo 8: Gasolineras - Q. 800.00/m².
- Grupo 9: Piscinas - Q. 400.00/m².

Publicación realizada en el Portal Eléctronico del Diario de Centro América, del miércoles veintidós (22) de enero de dos mil veinticinco (2025)

Francisco Godoy
Secretario General
Dirección General del Diario de Centro América y Tipografía Nacional

Portal Electrónico del

Diario de Centro América

Fundado en 1980 - Decano de la prensa del Istmo

CERTIFICACIÓN

No. Recibo:313641

- Grupo 10. Torres de telefonía - Q. 75.000.00/m²
- Grupo 11. Torres de radio y televisión - Q. 20,000.00

CAPITULO VI
INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 18. Además de lo dispuesto en otras secciones de este Reglamento, se impondrá una multa de Q. 500.00 por las siguientes infracciones:

a Iniciar cualquier trabajo en una obra sin la autorización de obra previamente otorgada
b Construir fuera de la alineación establecida
c No devolver en tiempo las autorizaciones de obras vencidas
d Negar el ingreso a los supervisores designados por la Municipalidad a una obra
e No ejecutar la obra conforme a los planos autorizados
f No acatar la orden de suspensión de trabajos cuando esta haya sido emitida debido a irregularidades observadas
g No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas
h Ocupar o intentar ocupar una edificación para fines diferentes a los especificados en la Autorización de Obra
i Depositar materiales de construcción u otros en la vía publica sin cumplir con lo estipulado en este Reglamento
j Realizar cualquier acción que, a juicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública o cause perjuicio a terceros
k Utilizar la acera para fines comerciales, forzando a los peatones a caminar por la calle y poniendo en riesgo su seguridad
l Cualquier otra violación a este Reglamento y demás leyes o reglamentos que regulen aspectos relacionados con la construcción

ARTÍCULO 19. Las infracciones serán sancionadas por el Juzgado de Asuntos Municipales conforme a lo establecido en el artículo 151 del Código Municipal.

ARTÍCULO 20. Las multas serán impuestas por el Juez de Asuntos Municipales y de Tránsito y se graduarán segun la naturaleza y gravedad de la infracción, tomando en cuenta las reincidencias y la intención manifiesta de violar las disposiciones de este Reglamento y otras ordenanzas municipales relacionadas con la construcción.

ARTÍCULO 21. Las multas impuestas deberán ser pagadas en la Receptoría Municipal dentro de un plazo de 5 días hábiles a partir de la notificación. El incumplimiento de este pago resultará en la duplicación de la multa, y el cobro podrá ser exigido por la vía económico-coactiva.

ARTÍCULO 22. En casos de desobediencia tras una orden de suspensión de trabajos, se impondrá una multa adicional sin perjuicio de la sanción originalmente aplicada.

ARTÍCULO 23. Si la Municipalidad debe realizar trabajos complementarios en una obra por omisión o descuido del propietario o constructor, se cobrará el costo de estos trabajos más una multa del cincuenta por ciento del costo.

ARTÍCULO 24. Si no se gestionan adecuadamente las aguas servidas en una edificación, la Municipalidad ejecutará los trabajos necesarios, cargando el costo al propietario más una multa del cincuenta por ciento de dicho costo si las recomendaciones municipales no fueron atendidas en el plazo establecido.

ARTÍCULO 25. Las personas individuales o jurídicas que alteren el ornato del municipio serán sancionadas conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

ARTÍCULO 26. Los casos no previstos en este Reglamento serán resueltos por el Concejo Municipal.

CAPITULO VII
APROBACIÓN

Artículo 27. Este Reglamento entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el Diario Oficial.

Y para remitir a donde corresponda extiendo, firmo y sello la presente certificación, en el municipio de La Unión, departamento de Zacapa, a los veinte días del mes de enero del año dos mil veinticinco.

Edgar Benedin Alvarez Garcia
Secretario Municipal

Vo.Bo. Edvin Gustavo Galván.
Alcalde Municipal.

(313641-2)-22-enero

Publicación realizada en el Portal Eléctronico del Diario de Centro América, del miércoles veintidós (22) de enero de dos mil veinticinco (2025)

Francisco Godoy
Secretario General
Dirección General del Diario de Centro América y Tipografía Nacional

Firmado digitalmente por: FRANCISCO JAVIER GODOY ARANA / Dirección General del Diario de Centro América y Tipografía Nacional.
Fecha y hora: 22.01.2025 07:59:25