

- f) **Colindancias:** Es la línea común que define el límite entre un lote y otro, o entre un lote y la vía pública.
- g) **Altura:** Distancia vertical que tomaba el frente del predio y partiendo del nivel de la acera, se mantiene constante sobre el nivel natural del terreno.
- h) **Altura Reglamentaria:** Toda altura requerida por la municipalidad, conforme a la zona urbana en que se localice la edificación.
- i) **Área Construida:** 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, excluyéndose las azoteas y áreas libres.
- j) **Áreas Libres:** Parte que se encuentra sin techar dentro de los predios que se ubican en áreas urbanas.
- k) **Áreas Cubiertas:** Se encuentra definida por los límites dados por la proyección de la planta de techos de edificación.
- l) **Edificación Permanente:** Es la edificación en la cual se han utilizado materiales perecederos y que ha sido planificada conforme a normas y técnicas constructivas.
- m) **Edificación Privada:** Cuando el propietario y el usuario son particulares.
- n) **Edificación Pública:** Cuando el propietario es una institución pública, estatal o municipal.
- o) **Edificación Temporal o Informal:** Se realiza provisionalmente o por sistema constructivo puede ser fácilmente desmontable, utilizando materiales perecederos.
- p) **Estacionamiento:** Es el espacio público o privado, destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.
- q) **Garabito:** Es el espacio definido entre la intersección del plano vertical que delimita una propiedad a ambos lados y planos horizontal que define una vía pública.
- r) **Impacto Ambiental:** Grado de contaminación técnica, atmosférica o de otra índole, generada por la construcción de una edificación que en su funcionamiento afecte el ambiente en su entorno.
- s) **Índice de Construcción:** Es la relación existente entre el área construida y el área del predio, excluyéndose azoteas, patios y jardines.
- t) **Línea de Fachada:** 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 horizontal.
- u) **Lotificación:** Es todo fraccionamiento de terreno en más de cinco lotes, con apertura de nuevas calles.
- v) **Licencia Municipal:** Es la autorización que la municipalidad otorga para la realización de actividades excavación, construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones.
- w) **Construcción Especial:** Son todas aquellas construcciones de gran magnitud y de características especiales no detalladas en numerales anteriores.

Para aquellos términos que no se encuentren definidos en el presente reglamento, se entenderá lo que al respecto establece 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 Escuintla, debe contar con la licencia de construcción emitida por la Municipalidad de Escuintla, que en adelante se denominará como "la Municipalidad", previo cumplimiento de los requisitos establecidos en este reglamento y el pago de la tasa respectiva.

Quedan exentas de contar con dicha licencia las siguientes construcciones: retoques, repeños en general, arreglo de techos, pintura en general, instalación de puertas, ventanas, closets, mobiliarios, techos 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. Asimismo, se exime de la obligación de obtención de licencia a aquellas construcciones de vivienda ejecutadas en proyectos de ayuda social a personas de escasos recursos, sin embargo, están sujetas a cumplir las demás disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 5. Solicitud. Para obtener la licencia de construcción, es necesario llenar el formulario proporcionado por la Dirección Municipal de Planificación y acompañar los siguientes documentos:

1. Documento que acredite la propiedad (certificación del Registro General de la Propiedad u, en su defecto, título que acredite la posesión pacífica del inmueble), o contrato de arrendamiento y autorización del propietario, si es arrendatario.
2. 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.
3. 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.
4. Fotocopia del Documento Personal de Identificación y Boleto de Onato del propietario de la construcción y ejecutor de la obra.
5. Presentar copia del Título del Servicio de Agua Potable.
6. Cualquier otro requisito que de acuerdo a la naturaleza del proyecto se requiera y/o Acuerdos de procedimientos municipales establecidos.

El expediente debe presentarse en un folio tamaño oficio, color negro, en original y copia.

Artículo 6. Requisitos para Urbanizaciones. Además de los requisitos indicados en el artículo anterior de este reglamento, deberá presentar los siguientes documentos:

Declaración jurada otorgada por el propietario del proyecto donde asume ante la Municipalidad cumplir con todos los requisitos establecidos en los reglamentos, así mismo la constancia de aprobación emitida por otras instituciones relacionadas con el tipo de proyecto.

Acta notarial en la que el propietario, asume la responsabilidad de posibles daños a terceros por motivo del desarrollo del proyecto y se exime a la Municipalidad de responsabilidad o causa alguna.

Fianza de cumplimiento del proyecto a favor de la municipalidad de conformidad con lo establecido en el artículo 148 del Código Municipal.

Fotocopia autenticada de la patente de comercio de la empresa o patente de Sociedad, Constancia de inscripción y Modificación al Registro Tributario Unificado por la Superintendencia de Administración Tributaria, cuando la persona sea una persona jurídica.

Presupuesto y cronograma por renglones de la construcción a realizar.

Fotocopia autenticada del instrumento de evaluación ambiental, con su respectiva resolución de aprobación emitida por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.

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

Autorización de conexión de los drenajes del proyecto a la red municipal de drenajes y alcantarillado, extendida por la Dirección Municipal de Planificación.

Dos juegos de planos en formato A1, según normas del ICAITE, numerados, firmados, timbrados y sellados por el profesional que actúe como planificador y copia digital de los mismos en disco compacto en formato digital, .accd.dwg, con los siguientes planos:

Localización
Ubicación con sus coordenadas geográficas
Polígono del terreno
Curvas de nivel

Conformación de plataformas y perfiles del polígono

Plano de conjunto

Geometría de lotes, áreas de circulación y áreas verdes identificadas con sus respectivas áreas en metros cuadrados y porcentajes.

Red de drenajes de aguas residuales, perfil, detalles de candelas, cajas, pozos de absorción y toda la infraestructura a utilizar, sistema de tratamiento y sistema de derivación final y detalles, elaborados por ingeniero sanitario, colegiado activo.

Red de distribución de agua potable que indique sistema y capacidad de almacenamiento y su fuente de alimentación y/o pozo propio, elaborados por un ingeniero hidrúlico, colegiado activo.

Ubicación del pozo mecánico señalando los pozos cercanos al mismo, que deberán estar ubicados a una distancia radial no menor de 100.00 metros.

Red de distribución de energía eléctrica, elaborado por un ingeniero eléctrico, colegiado activo.

Red de instalaciones especiales como cable, TV, teléfonos, intercomunicadores y otros, indicando sistema de distribución y detalles de acometidas.

Áreas para equipamiento y área verde pública a ceder a la municipalidad.

Áreas de uso común debidamente identificadas con sus respectivas áreas en metros cuadrados.

Vías vehiculares y peatonales

Ubicación del inmueble señalando la vía pública municipal en donde se ubicará el ingreso o acceso al proyecto.

Planos constructivos de las áreas comunes (áreas verdes, deportivas, salones de usos múltiples, garitas de seguridad, muro perimetral, etc.) si los hubiere.

Memoria descriptiva del diseño arquitectónico del proyecto a desarrollar, tanto de urbanización como de construcción.

Cualquier otro requisito que de acuerdo a la naturaleza del proyecto se requiera y/o Acuerdos de procedimientos municipales establecidos.

Los expedientes deberán presentarse en orden tipo letra tamaño oficio, debidamente ordenado e identificado.

Además de los requisitos indicados, la Dirección Municipal de Planificación previo a remitir el expediente a conocimiento del Concejo Municipal deberá incorporar dictamen técnico, jurídico y ambiental, y otros que a criterio de la Oficina sean necesarios.

Artículo 7. Lotificaciones

Localización

Ubicación con sus coordenadas geográficas

Polígono del terreno

Curvas de nivel

Conformación de plataformas y perfiles del polígono

Plano de conjunto

Geometría de lotes, áreas de circulación y áreas verdes identificadas con sus respectivas áreas en metros cuadrados y porcentajes.

Red de drenajes de aguas residuales, perfil, detalles de candelas, cajas, pozos de absorción y toda la infraestructura a utilizar, sistema de tratamiento y sistema de derivación final y detalles, elaborados por ingeniero sanitario, colegiado activo.

Red de distribución de agua potable que indique sistema y capacidad de almacenamiento y su fuente de alimentación y/o pozo propio, elaborados por un ingeniero hidrúlico, colegiado activo.

Ubicación del pozo mecánico señalando los pozos cercanos al mismo, que deberán estar ubicados a una distancia radial no menor de 100.00 metros.

Red de distribución de energía eléctrica, elaborado por un ingeniero eléctrico, colegiado activo.

Red de instalaciones especiales como cable, TV, teléfonos, intercomunicadores y otros, indicando sistema de distribución y detalles de acometidas.

Áreas para equipamiento y área verde pública a ceder a la municipalidad.

Áreas de uso común debidamente identificadas con sus respectivas áreas en metros cuadrados.

Ubicación del inmueble señalando la vía pública municipal en donde se ubicará el ingreso o acceso al proyecto.

Planos constructivos de las áreas comunes (áreas verdes, deportivas, salones de usos múltiples, garitas de seguridad, muro perimetral, etc.) si los hubiere.

Memoria descriptiva del diseño arquitectónico del proyecto a desarrollar, tanto de urbanización como de construcción.

Declaración jurada donde se compromete a cumplir con cada uno de los requisitos presentados a la municipalidad, instituciones de gobierno.

Licencia de autorización para lotificaciones		
Tipo de Licencia	Rango de Medición	Tasa
Lotificación	Por Lote	Q 300.00

Nota: En caso de las residenciales deberán de realizar la gestión de licencia de construcción por cada vivienda o naturaleza del proyecto.

CAPÍTULO III

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN SU CATEGORÍA

Artículo 8. Industrial. Aplica para Construcciones Nuevas, Ampliaciones y Remodelaciones.

Requisitos.

Construcciones de Uso Industrial. Cualquier otro requisito que de acuerdo a la naturaleza del proyecto se requiera y/o Acuerdos de procedimientos municipales establecidos.

No.	Rango	%
1	0 0.00 - Q 500,000.00	2%
2	Q 500,000.01 - Q 1,000,000.00	4%
3	Q 1,000,000.01 - Q 2,000,000.00	6%
4	Q 2,000,000.01 - Q 5,000,000.00	8%
5	Q 5,000,000.01 - EN ADELANTE	10%

Los planos deberán de presentarse en formato A1 debidamente doblados, firmados y timbrados por un profesional competente.

Artículo 9. Comercial. Aplica para Construcciones Nuevas, Ampliaciones y Remodelaciones.

Tipo A

Requisitos.

Construcciones de uso comercial. Cualquier otro requisito que de acuerdo a la naturaleza del proyecto se requiera y/o Acuerdos de procedimientos municipales establecidos.

No.	Rango	%
1	0 0.00 - Q 500,000.00	2%
2	Q 500,000.01 - Q 1,000,000.00	2.25%
3	Q 1,000,000.01 - Q 1,500,000.00	3.00%
4	Q 1,500,000.01 - EN ADELANTE	3%

Los planos deberán de presentarse en formato A1 debidamente doblados, firmados y timbrados por un profesional competente.

Tipo B

Requisitos.

Construcciones de uso comercial. Cualquier otro requisito que de acuerdo a la naturaleza del proyecto se requiera y/o Acuerdos de procedimientos municipales establecidos.