

MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA

CONCEJO

La Corporación Municipal de la Ciudad de Guatemala,

CONSIDERANDO:

Que es obligación de la Municipalidad contribuir a la solución de los problemas del municipio, y que en el proceso de construcción de vivienda se presenta la ausencia de regulación que permita orientar el desarrollo de esa actividad, tomando en cuenta la escasez de viviendas, el uso racional del suelo y los elevados costos de adquisición;

CONSIDERANDO:

Que ante la demanda de vivienda se han presentado proyectos a la Municipalidad, y por no estar establecidos los requisitos que deben cumplirse, se han detectado prácticas irregulares que impiden la aprobación de los proyectos, lo cual obstaculiza la inversión así como la creación de nuevas fuentes de trabajo;

CONSIDERANDO:

Que la Ley Preliminar de Urbanismo como la Ley de Parcelamientos Urbanos contienen disposiciones en materia de fraccionamientos atendiendo la distribución de las áreas lotificadas y/o parceladas, así como la distribución de vías públicas, áreas de uso común y de servicios públicos, exceptuando la implementación de estos servicios, cuando el área de la finca es de diez mil metros cuadrados o menos; y que tales disposiciones legales están desarrolladas en el Reglamento de Urbanización y Fraccionamiento de la ciudad de Guatemala, habiéndose comprobado que no existe normas que regulen el desarrollo de proyectos de viviendas individuales con áreas comunes en copropiedad; y en virtud que el Consejo del Reglamento de Construcción presentó un proyecto que contempla las disposiciones a las cuales debe sujetarse el relacionado tipo de viviendas, después de discutido y con las modificaciones introducidas, es procedente que sea aprobado, para lo cual se emite el acuerdo respectivo,

POR TANTO,

Con fundamento en lo considerado y en lo dispuesto por los artículos 253, 254 y 255 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 4º., incisos a) y b); 5º., 32, 33, 44, 54, 57, 128 y 131 del Código Municipal,

ACUERDA:

Emitir el siguiente

REGLAMENTO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS INDIVIDUALES CON AREAS COMUNES EN COPROPIEDAD

ARTICULO 1.

El presente Reglamento regula el desarrollo, en terrenos hasta de diez mil metros cuadrados, de proyectos habitacionales de dos o más unidades de vivienda susceptibles de propiedad individual, que deben tener áreas verdes y de circulación para uso común en copropiedad.

Para los efectos de estas normas se conceptúan áreas comunes en copropiedad, las porciones o partes de la finca matriz diseñadas exclusivamente para área verde, área de circulación vehicular y peatonal y área de estacionamiento de vehículos, que son o pueden ser utilizadas por los adquirientes de las viviendas individuales, quienes serán conductores de tales áreas y sobre las cuales se constituirán

servidumbres de uso de área verde y de rodamiento vehicular (servidumbre de paso), a favor de las áreas susceptibles de propiedad particular.

Corresponde a los copropietarios el pago del mantenimiento de las áreas comunales (verde, de circulación y de estacionamiento) y de los impuestos y contribuciones fiscales y municipales sobre inmuebles. Para el efecto, se elaborará para cada proyecto el Reglamento de Copropiedad y Administración, conforme las disposiciones contenidas en el libro II, Título II, Capítulo III, Párrafo I del Código civil, en lo que fueren aplicables, así como las disposiciones de este Reglamento.

ARTICULO 2.

El área útil del terreno en el cual se desarrollará el proyecto, se distribuirá dentro de los siguientes porcentajes:

Sector Residencial (Conforme artículos 122, 123, 124 y 125) del Reglamento de construcción.	C y D	A y B
I. Area susceptible de propiedad Individual	60% máximo 70% máximo.	
II. Area Verde Comunal	12% mínimo 10% mínimo.	
III. Area de circulación	25% máximo 22% máximo.	

El exceso que pudiera existir entre el área total útil del terreno y la suma de la áreas que en el proyecto respectivo constituyan las que se refieren en los numerales I, II y III anteriores, podrá incorporarse al área verde privada, y con esa adición se entenderá aumentado el porcentaje respectivo.

Se considera área útil, aquella que tenga una inclinación no mayor del dieciséis por ciento (16%). La que tuviere una inclinación mayor podrá destinarse, a opción del propietario del proyecto, a incrementar el área verde comunal o el área verde privada.

ARTICULO 3.

Las áreas susceptibles de propiedad individual constituirán fincas sujetas a registro independiente.

ARTICULO 4.

El área verde comunal no podrá pasar a formar parte de la o las áreas de uso privado.

En terrenos hasta de cinco mil metros cuadrados podrá permitirse la división de dicha área en dos partes. En terrenos mayores de cinco mil metros cuadrados la división podrá hacerse en tres partes, teniendo una de ella un área mínima equivalente a una sexta parte del área total. En ambos casos, las otras dos partes deberán guardar entre sí una proporción en el rango de 1:1 hasta 1:1.5.

Para los dos casos, las áreas deberán guardar una proporción mínima en que el lado menor sea un quinto (1/5) de lado mayor.

En casos de terrenos irregulares se permitirá una dimensión mínima de cinco metros en el lado menor y la proporción se tomará teniendo como base los promedios de ancho y largo.

Estos requerimientos se aplicarán al área mínima obligatoria, pudiendo tener los excesos la forma, dimensiones y ubicación más adecuados al proyecto.

La calificación de las áreas cuya proporción o distribución no pueda ser estimada en las formas anteriormente mencionadas, quedará a criterio de la Unidad de Planificación Urbana, a través de la dependencia respectiva.

En el área verde comunal podrán hacerse construcciones para uso recreativo o de servicio para disfrute exclusivo del conjunto habitacional.

ARTICULO 5.

El índice de ocupación respecto al área total del proyecto será el que corresponda al sector residencial en el cual se ubique el conjunto habitacional, así:

5.1. Para los sectores A y B: 0.70; y máximo;

5.2. Para los sectores C y D: 0.60 máximo.

ARTICULO 6. *

Tomándose como base la composición familiar de 5.5 miembros por familia, la densidad máxima en relación al área del proyecto será:

6.1. Para los sectores A y B 300 habitantes por hectáreas.

6.2. Para sectores C y D 200 habitantes por hectáreas.

Se exceptúan de la aplicación de las densidades máximas antes mencionadas, las Áreas Residenciales declaradas como tales por el Concejo Municipal e indicadas a continuación, en las cuales los lotes para las viviendas individuales deberán contar con las superficies mínimas siguientes:

Zona	Área Residencial	Área Mínima (Metros Cuadrados)
14	La Cañada	600.00
14	Colonia El Campo Sector "C" (1ª Calle)	600.00

[*Adicionado el párrafo con las excepciones indicadas, según el Acuerdo Número COM-25-2003 de la Municipalidad de Guatemala.](#)

ARTICULO 7.

El área mínima de construcción para las viviendas será determinada conforme con el sector residencial en el que se ubique el conjunto habitacional de la siguiente manera, de acuerdo con el Reglamento de Construcción:

- 7.1. Para el sector A: 55 metros cuadrado
- 7.2. Para el sector B: 85 metros cuadrados,
- 7.3. Para el sector C: 100 metros cuadrados; y
- 7.4. Para el sector D: 150 metros cuadrados.

ARTICULO 8.

Cuando el área verde privada de la vivienda se ubique en la parte frontal, cualquiera que sea el sector residencial, no podrá esta separada del área común con pared, estando permitidas otras divisiones como reja, malla o cortina vegetal.

El área del patio de servicio, cualquiera que sea el lugar donde se ubique, y el resto de las colindancias de cada vivienda, podrán delimitarse con muro o separaciones de otro tipo.

ARTICULO 9.

Los requerimientos mínimos de estacionamientos de vehículos se determinarán de acuerdo con el sector residencial en que se ubique el conjunto habitacional, de la siguiente manera:

- 9.1. Para el sector A: Un espacio para cada dos viviendas,
- 9.2. Para los sectores B y C: Un espacio por vivienda; y
- 9.3. Para el Sector D: 1.5 espacios por vivienda.

Los estacionamientos podrán ser colectivos en áreas comunes, individuales en área privada o combinarse ambas modalidades.

Cuando los estacionamientos estén en áreas comunales, que no comprenden las áreas verdes y de circulación, el aprovechamiento de los mismos corresponderá a los dueños de las fincas de propiedad individual en las proporciones de copropiedad que se establezcan con respecto a tales áreas comunales.

Si por las características del proyecto, los estacionamientos individuales en áreas privadas se ubicaran separados de las viviendas, tales áreas serán susceptibles de constituir fincas sujetas a registro, con destino inalterable para estacionamientos; y en todo caso, sin afectar los porcentajes establecidos en el artículo 1º de este Reglamento y su acceso será siempre a través de las áreas destinadas a la circulación propia del conjunto habitacional, por lo cual no tendrá acceso individual a la vía pública.

ARTICULO 10.

En los conjuntos habitacionales a que se refiere este Reglamento, el acceso a las viviendas será a través de las áreas comunales y no tendrán salida individual a la vía pública.

ARTICULO 11.

Las áreas comunes de circulación de vehículos tendrán un ancho de rodadura 5.4 metros como mínimo y las recirculación peatonal un ancho mínimo de 1.2 metros; serán de uso exclusivo del conjunto habitacional y no podrán utilizarse para otros fines, ni para servicio de proyectos colindantes.

El área de circulación de vehículos en tramos rectos y continuos no podrá exceder de 100 metros. No obstante, en casos especiales, la Unidad de Planificación Urbana podrá permitir que tenga mayor longitud, siempre que se guarde una proporción entre ancho y largo de 1:18 y se construya acera peatonal.

El área de circulación, desde el límite de la calle hasta las viviendas particulares permanecerá en copropiedad para ese fin exclusivo, circunstancia por la cual deberá escribirse en el Registro de la Propiedad, sobre la que a su vez se constituirá servidumbre de rodamiento vehicular, conforme lo establecido en el artículo 1, segundo párrafo, de este Reglamento.

ARTICULO 12.

Las garitas de control, si se proyectare, podrá instalarse en el área de retiro o de acceso al conjunto habitacional y su área máxima de construcción será de 10 metros cuadrados.

ARTICULO 13.

Para la ejecución de los proyectos habitacionales a que se refiere este Reglamento, el propietario queda obligado a realizar las obras de urbanización necesarias para el adecuado funcionamiento del conjunto.

Cuando el conjunto habitacional esté datado de agua municipal, se observarán las disposiciones de EMPAGUA sobre el particular.

El sistema de drenajes será separativo dentro de cada área privada y se conectará al colector o colectores privados, conforme las normas de EMPAGUA.

ARTICULO 14.

Para obtener licencia de construcción, además de lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Construcción, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

14.1. Presentar solicitud firmada por el propietario, el planificador y el ejecutor, en formulario proporcionado por la Municipalidad.

14.2. Presentar certificación reciente expedida por el Registro de la Propiedad, de la inscripción de dominio de la finca, en donde consten el nombre del propietario, el área del terreno y sus colindancias.

14.3. Presentar planos del proyecto habitacional, que contengan la distribución de las viviendas, así como de las áreas comunales, con la ubicación del inmueble, señalando la calle pública municipal en donde se ubicará la vía de acceso al proyecto; y

14.4. Copia simple legalizada de la escritura pública, en la cual el propietario del terreno se comprometa a cumplir con todos los requisitos establecidos en estas normas, especialmente los que se refieren a las áreas comunales (verde y de circulación), y las correspondientes servidumbres y régimen de copropiedad sobre las mismas.

ARTICULO 15.

La Unidad de Planificación urbana (UPU) a través de la dependencia respectiva, examinará la solicitud y si se cumplen los requisitos exigidos y se solventan las objeciones que sobre el particular se hicieren, extenderá la autorización para la ejecución del proyecto.

ARTICULO 16.

Dentro del lapso de quince días posteriores a su vencimiento o de concluidos los trabajos, como lo señala el artículo 55 del Reglamento de Construcción, el interesado devolverá la licencia de construcción, a la cual acompañará certificación expedida por el Registro de la Propiedad, que acredite la desmembración de las fincas de conformidad con los planos aprobados y lo dispuesto en este Reglamento, con vista de lo cual se le extenderá el correspondiente permiso de ocupación.

ARTICULO 17.

Los casos no previstos en este Reglamento serán resueltos por el Honorable Concejo, previo dictamen de la Comisión de Urbanización, Obras Públicas y Carreteras Vecinales.

ARTICULO 18. Transitorio.

Todos los expedientes administrativos de solicitud para desarrollar proyectos de viviendas individuales con Areas Comunes en Copropiedad, que a la presente fecha se tramitan en esta Municipalidad y que se encuentren pendientes de su autorización o resolución final, deberán resolverse de conformidad con las normas que se contienen en este Reglamento.

ARTICULO 19.

El presente reglamento entra en vigor cinco días después de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones "Miguel Angel Asturias" del Palacio Municipal, a los dieciocho días del mes de julio de mil novecientos ochenta y ocho.

CARLOS ALBERTO GARCIA REGAS,
Secretario Municipal.

Lic. ALVARO ENRIQUE ARZU IRIGOYEN,
Alcalde Municipal.