



Municipalidad de Asunción Mita

Barrio Central, Asunción Mita, Jutiapa.



☎ 7965-6756 📧 muni_mita@yahoo.com 🌐 Municipalidad de Asunción Mita

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION, URBANISMO Y ORNATO DEL MUNICIPIO DE ASUNCIÓN MITA, DEPARTAMENTO DE JUTIAPA, REPÚBLICA DE GUATEMALA.

El Concejo Municipal de Asunción Mita, Departamento de Jutiapa

CONSIDERANDO:

Que corresponde con exclusividad al Concejo Municipal, al iniciativa, deliberación y decisión de los asuntos municipales; el ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción municipal; el ejercicio del gobierno municipal; y la emisión y aprobación de acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales.

CONSIDERANDO:

Que el Concejo Municipal el veintiocho de enero del año dos mil veinte aprobó el Reglamento de Construcción, Urbanismo Ornato para el Municipio de Asunción Mita, el cual es necesario modificar en virtud de los cambios en la legislación vigente en lo referente a la construcción y a la planificación del ordenamiento territorial y al desarrollo urbanístico.

POR TANTO:

Con fundamento en los artículos 253, 254, 255, 259 y 260 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y 1, 2, 36, 7, 9, 3, 35, 68, 9, 142, 147, 151, 161 y 165 del Código Municipal, acuerda: Emitir el siguiente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE ASUNCIÓN MITA, DEPARTAMENTO DE JUTIAPA, REPÚBLICA DE GUATEMALA

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES

Artículo 1. Este Reglamento rige todas las actividades de excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso y demolición de toda edificación en el municipio de Asunción Mita. Asimismo especifica: a) Normas de diseño y construcción de edificaciones, b) Recomendaciones mínimas para el desarrollo urbano y c) condiciones de seguridad y salubridad conforme el uso de los terrenos o edificaciones públicas y privadas.

Artículo 2. Para los efectos de la correcta aplicación de este Reglamento se establecen las siguientes definiciones

1. **ACERA:** Es la sección de las vías públicas destinadas a la circulación de peatones (banqueta).



Municipalidad de Asunción Mita

Barrio Central, Asunción Mita, Jutiapa.



☎ 7965-6756 ○ muni_mita@yahoo.com ○ Municipalidad de Asunción Mita

2. **ALINEACION MUNICIPAL:** a) En el plano horizontal, el límite entre la propiedad privada y la propiedad o posesión municipal destinada acalles, avenidas, parques, plazas y en general área de uso público; b) 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.
3. **ANCHO DE RODADURA:** Es la parte del ancho de vía, destinado a la circulación de vehículos y delimitado por los bordillos.
4. **ÁREA CUBIERTA:** Se encuentra definida por los límites dados por la proyección de la planta de techos de una edificación.
5. **AREAS COMUNES EN COPROPIEDAD:** Porciones o partes de la finca matriz diseñadas exclusivamente para área verde, área de circulación peatonal y vehicular, área de estacionamiento vehículos y área de servicios, que son o pueden ser utilizados por los adquirentes 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 áreas susceptibles de propiedad particular.
6. **ÁREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO:** son los espacios destinados a las actividades y los servicios de la población, en consecuencia, su uso tiene carácter comunitario, está conformada por: área deportiva, áreas verdes, escuelas, centro de salud, centro social y otras necesidades urbanas de la población que requieran tierra o edificaciones.
7. **ÁREAS DE EQUIPACIÓN BÁSICO:** son los espacios requeridos que llenan como mínimo las necesidades básicas de esparcimiento, deportes y educación.
8. **ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO:** son los espacios o edificaciones desarrolladas en las áreas destinadas a usos comunales, como servicios, salud y comercio.
9. **ÁREA UTIL:** es la suma de todas las áreas dentro de un lote o inmueble, incluyendo tanto las libres como las construidas sujetas a aprovechamiento según su uso, exceptuando las siguientes áreas: áreas de circulación o pasillos, áreas de servicio como guardianía, cocinas, dormitorios de personal, servicios sanitarios, patios y bodegas menores de 10 metros cuadrados, áreas libres de construcción como jardines, patios, siempre y cuando no sean aprovechado según su uso.
10. **ARRIATE:** es la parte de la acera destinada a la separación del tránsito vehicular del peatonal, o la separación del tránsito peatonal de las viviendas.
11. **ARRIATE CENTRAL:** también denominado camellón central y es el área destinada a la separación del tránsito vehicular de una vía a otra. Esta se ubica principalmente en bulevares o calles principales.
12. **AUTORIZACIÓN DE OBRA:** documento por medio del cual la Municipalidad de Asunción Mita, reconoce a una persona individual o jurídica la facultar para realizar una obra dentro del municipio.
13. **BORDILLO:** es el borde de concreto, piedra u otro material que delimita el ancho de rodamiento con la acera de una vía vehicular.
14. **COLINDANCIA:** la línea común que define el límite entre un lote y otro o entre un lote y la vía pública.
15. **COMISIÓN:** Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda del Concejo Municipal.



Municipalidad de Asunción Mita

Barrio Central, Asunción Mita, Jutiapa.



☎ 7965-6756 ✉ muni_mita@yahoo.com 🌐 Municipalidad de Asunción Mita

16. **DEPARTAMENTO:** Departamento de Control de la Construcción Urbana.
17. **ESTACIONAMIENTO:** espacio publico o privado destinado al aparcamiento de uno o mas vehículos automotores.
18. **GABARITO:** espacio definido entre la intersección del plano vertical que delimita una propiedad a ambos lados y el plano horizontal que define una vía pública.
19. **INDICE DE CONSTRUCCIÓN:** relación existente entre el área construida y el área del predio, excluyendo azoteas, patios, sótanos y jardines.
20. **INDICE DE OCUPACIÓN:** relación del área cubierta sobre el área del predio.
21. **LINEA FACHADA:** limite al que una edificación puede llegar exteriormente hacia las áreas de la vía pública, considerándola como la proyección de un plano vertical que se extiende hacia arriba o hacia abajo en la intersección con la superficie horizontal.
22. **LOTIFICACIÓN:** tipo de urbanización que consiste en el fraccionamiento de un terreno en mas de cinco lotes, incluyendo la finca matriz, con apertura de nuevas calles o servidumbres de paso. En casos especiales que no tengan apertura de nuevas calles o servidumbres de paso, pero que sean mas de cinco lotes, el Departamento deberá verificar la certeza de la prestación de los servicios básicos que apliquen.
23. **MUNICIPALIDAD:** Municipalidad de Asunción Mita.
24. **OBRA:** cualquier actividad de excavación, movimiento de tierras, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, cambio de uso, cambio de techo y demolición de edificaciones.
25. **OCHAVO:** ángulo de alineación que debe conservarse en las esquinas de intersección de calles.
26. **PROPIETARIO:** persona individual o jurídica, pública o privada a cuyo nombre este inscrita la finca urbana o rural o que cuenta con justo título que pruebe la posesión.
27. **PROYECTISTA:** persona responsable del diseño, cálculo y elaboración de los planos respectivos, quien deberá ser un profesional colegiado activado de Arquitectura o Ingeniería Civil.
28. **RASANTE:** línea de una calle o camino considerada en su inclinación o paralelismo respecto del plano horizontal.
29. **RÉGIMEN CONDOMINIO:** tipo de urbanización en la cual existen viviendas o lotes individuales, con áreas comunes que pertenecen a los propietarios en forma alícuota al numero total de viviendas o lotes, es decir en copropiedad.
30. **URBANIZACIÓN:** lotificaciones, parcelamientos, condominios y cualquier otra forma de desarrollo urbano o rural.
31. **SUPERVISOR MUNICIPAL:** tiene como función específica comprobar que toda obra se ejecute de acuerdo a los planos aprobados y cumpla con los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.
32. **VÍA PÚBLICA:** todo espacio de uso común destinado al libre transito vehicular o peatona y que provea condiciones de ventilación, iluminación, soleamiento y accesibilidad a la edificaciones o predios que la limiten, así como alojar obras y servicios de carácter público.
33. **ÁREA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** toda área que por sus características naturales sea objeto de un tratamiento especial con el fin de su conservación y preservación.



Municipalidad de Asunción Mita

Barrio Central, Asunción Mita, Jutiapa.



☎ 7965-6756 ✉ muni_mita@yahoo.com 🌐 Municipalidad de Asunción Mita

34. ÁREA DE PROTECCION HISTORICA: aquella que se caracteriza por contener, edificaciones, elementos arquitectónicos y/o urbanísticos que formen parte del patrimonio cultural del Municipio.

Artículo 3. el departamento será el responsable de velar por el cumplimiento de este Reglamento. En tal sentido, tendrá las siguientes facultades:

- a. Velar que toda edificación se sujete a los requisitos técnicos que garanticen condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, salubridad y comodidad para los usuarios.
- b. Velar por el cumplimiento las restricciones correspondientes para el manejo adecuado en el uso del suelo de las zonas de protección ambiental e histórica, de acuerdo a la legislación vigente en el país.
- c. Velar porque el uso que se dé a las edificaciones, coincida con la autorización de Obra que le otorgó la Municipalidad.
- d. Dictaminar sobre la localización de todas las edificaciones para uso comercial, industrial, agropecuario, recreativo, turístico y de servicio.
- e. Velar porque la instalación de anuncios de fachadas de edificaciones, en la vía pública o en área exteriores dentro de los límites municipales se ajuste a la Ley de Anuncios en Vías Urbanas, Vías Extraurbanas y Similares.
- f. Velar por la supervisión periódica y constante de las obras en proceso de ejecución y por la evaluación al ser concluidas.
- g. Establecer las medidas técnicas respectivas que se refieren a las edificaciones inseguras o peligrosas.
- h. Fijar los criterios técnicos específicos en concordancia con los dispuesto de este Reglamento, para la determinación de alineaciones, línea de fachada, altura de fachada, gabarito permisible, ochavo y rasante en toda área peatonal o vehicular.
- i. Solicitar al Juzgado de Asuntos Municipales, la suspensión temporal de obras en ejecución, cuando estas no llenen los requisitos técnicos dados en este Reglamento o que carezcan de autorización de obra. En caso de que una obra cuenta con la Autorización, pero la misma se ejecute en forma distinta a lo autorizado o con infracción a lo establecido en este Reglamento, solicitará además la suspensión temporal de la autorización.
- j. Emitir autorizaciones de obra.
- k. Las demás que le asigne este Reglamento y cualquier otra disposición legal que se aplique al mismo.

Artículo 4. Considerando el uso a que estén destinadas las edificaciones, estas se clasifican en:

- **EDIFICACION DE USO RESIDENCIAL:** las destinadas a residencia familiar o multifamiliar permanente.



Municipalidad de Asunción Mita

Barrio Central, Asunción Mita, Jutiapa.



☎ 7965-6756 ✉ muni_mita@yahoo.com 🌐 Municipalidad de Asunción Mita

- EDIFICACION DE USO NO RESIDENCIAL: las destinadas a usos distintos a residencia familiar o multifamiliar permanente.

Artículo 5. se declaran como áreas de interés social los siguientes sectores:

- Área urbana
- Área rural

Se excluyen de la declaración de áreas de interés social, los proyectos de urbanización aprobados por el Concejo Municipal y cuentan con sus respectivos servicios. Atendiendo a las características de las viviendas y a las condiciones de las urbanizaciones el Concejo Municipal podrá incluir o excluir a algunas urbanizaciones de esta declaratoria.

CAPITULO II ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL E HISTÓRICA.

Artículo 6. Las áreas que posean arborización o elementos naturaleza de valor ecológico y paisajístico, serán sujetos a las disposiciones y reglamentaciones contenidas en la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, Ley de Áreas Protegidas y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 7. Se deberá conservar toda área que posea arborización, así como la visual paisajística y el ambiente natural de los cerros que coadyuve a la protección, mantenimiento y/o mejoramiento de la calidad ambiental, de conformidad con la Ley Forestal y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 8. La Municipalidad de Asunción Mita, velará por la conservación y preservación de las cuencas de los cuerpos de agua que se localicen en su jurisdicción conforme al acotamiento determinado para las mismas.

Artículo 9. Las edificaciones que se consideren parte del patrimonio cultural no podrán ser modificadas en su tipología arquitectónica y sistema constructivo, ya que cualquier mejora o rescate que sea necesario practicas tendrá que llevarse a cabo con la participación de instituciones competentes y de conformidad con las leyes vigentes.

Artículo 10. Las áreas o edificaciones que presenten valor histórico o cultural para el municipio, quedan sujetas a los reglamentos y normas aplicables.

Artículo 11. No se permitirá ningún tipo de edificación o proyecto de urbanización en terrenos con vertientes naturales de agua o con pendientes mayores del quince por ciento (15%) sin haberse presentado los estudios técnicos que garanticen la seguridad de personas y bienes o el tratamiento especial para su uso.



CAPITULO III DE LOS PROFESIONALES

Artículo 12. Para los efectos de este Reglamento, los Arquitectos o Ingenieros Civiles, Arquitectos que actúen como proyectistas o constructores en edificaciones de todo tipo, así como en proyectos de urbanización, deberán ser colegiados activos de acuerdo con la Ley de Colegiación Obligatoria, para el ejercicio de las progresiones universitarias. La Municipalidad queda en libertad de comprobar esto en base a la publicación anual de los listados oficiales de dichos profesionales o bien requiriendo una constancia del colegio respectivo.

Artículo 13. Toda persona que actúe como proyectista o constructor deberá guardar el cumplimiento de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

En caso contrario, la Municipalidad queda en derecho de imponer las sanciones correspondientes, así como presentar la respectiva denuncia a los colegios profesionales que correspondan. Mientras la denuncia se encuentre en tramite la Municipalidad de Asunción Mita, se reserva el derecho de recibir cualquier tipo de expediente al profesional denunciado.

TITULO II AUTORIZACION DE OBRA CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo 14. Previo a iniciar cualquier actividad de excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, de construcción, ampliación, reparación, remodelación, cambio de techo, cambio de uso y demolición de edificaciones deberá obtenerse autorización de obra.

Artículo 15. se exceptúan de las exigencias contenidas en el articulo anterior, las obras de carácter ligero, entre las que se mencionan: retoques, repellos en general, arreglo de cielos, pintura en general, puertas, ventanas, closet, molduras y en todos aquellos elementos decorativos, tratamientos superficiales y toda actividad en la no se afecte el aspecto exterior o fachadas de construcciones existentes, así como la distribución, el uso y los elementos estructurales de la edificación.

Artículo 16. Cuando la solicitud de Autorización de Obra, se refiera a una demolición, excavación, movimiento de tierras o cualquier otra que genere desechos, deberá incluirse a los requisitos descritos en este Reglamento, una indicación de los lugares donde se depositan los desechos, el lugar propuesto para el depósito de derechos, será autorizado por el Departamento. Además, los planos donde se indiquen las partes a demoler, deberán contar con una explicación del procedimiento a seguir, con el objeto de prevenir o evitar daños a terceros, tomando las medidas de seguridad necesarios avaladas por un profesional.



Municipalidad de Asunción Mita

Barrio Central, Asunción Mita, Jutiapa.



☎ 7965-6756 ✉ muni_mita@yahoo.com 🌐 Municipalidad de Asunción Mita

Artículo 17. Para los efectos del cumplimiento de lo regulado por el artículo 146 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República, las edificaciones que se pretendan construir en los predios, a una distancia medida del centro de la vía a rostro de la edificación, menor de cuarenta metros en las carreteras de primera categoría y de veinticinco metros en carreteras de segunda categoría.

No se autorizará ningún tipo de edificación, plantas de tratamiento, pozos de absorción, pozos, depósitos de agua potable y depósitos de combustible, en las distancias antes indicadas, excepto muros perimetrales.

En todo caso, las responsabilidades por las citadas edificaciones corran por cuenta del propietario.

CAPITULO II REQUERIMIENTOS PARA OBTENCION DE LA AUTORIZACIÓN DE OBRA

Artículo 18. Previo al trámite de toda Autorización de Obra, que se refiera a edificaciones, los interesados deberán llenar el formulario respectivo, la determinación de la alineación, línea de fachada con su altura máxima permitida, ochavo (si hubiere) y la nomenclatura existente.

Artículo 19. El Concejo Municipal, aceptará las solicitudes de Autorización de Obra que cumplan con los requisitos siguientes:

- a. La solicitud deberá presentarse en el formulario respectivo, indicando el tipo de trabajo a realizar o a legalizar (construcción, ampliación, modificación, remodelación, reparación, cambio de techo, excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, demolición, cambio de uso o cualesquiera que requiera autorización de obra), la dirección del inmueble, número de niveles y su correspondiente área, el área total de la edificación, el uso al que vaya a destinarse, el nombre y dirección para recibir notificaciones del propietario y los nombres del proyectista y del constructor, con sus respectivas firmas y sellos.
- b. Indicar los números de finca, folio y libro del inmueble con los cuales se esta inscrito en el Registro General de la Propiedad del inmueble donde se pretenda ejecutar los trabajos o legalizarlos. Deberá adjuntar certificación que contenga historial completo de la finca extendida por el Registro General de la Propiedad, la cual deberá de contar con no mas de tres meses de haber sido emitida. Salvo casos especiales, cuando el inmueble carezca de registros, el interesado deberá presentar el documento con el que acredita la posesión en la que se manifiesta haber adquirido la posesión del inmueble de buena fe, de manera continua, publica pacífica y a título de dueño de conformidad con la ley y acreditar su inscripción en el catastro municipal.
- c. Presentar dos copias del juego de planos que conforme el tipo, dimensionamiento, materiales y sistema constructivo de la edificación, sean requeridos pro el Departamento. Dichos planos deberán ser firmados por el proyectistas (profesional



Municipalidad de Asunción Mita

Barrio Central, Asunción Mita, Jutiapa.



☎ 7965-6756 ✉ muni_mita@yahoo.com 🌐 Municipalidad de Asunción Mita

colegiado) y por el propietario del inmueble, debiendo llevar el sello de dicho profesional. Al ser emitida la autorización de obra correspondiente, se devolverá a los interesados u juego de planos debidamente firmado y sellado, para mantenerlo en la obra mientras se ejecutan los trabajos.

- d. Presentar el boleto de ornato y que el inmueble se encuentre solvente de pagos municipales de Impuesto Único Sobre Inmueble -IUSI-.

Artículo 20. los beneficiarios de toda Autorización de Obra, quedan en la obligación de permitir el ingreso en horas hábiles, previa identificación de los supervisores municipales asignados por el Concejo Municipal, para velar por el cumplimiento de lo estipulado en este Reglamento, de todo que las copias de los planos autorizados deberán mantenerse siempre en la obra.

Artículo 21. Al ser otorgada la Autorización de Obra, existe la obligación solidaria y mancomunada entre el profesional ejecutor y propietario, de pagar a la Municipalidad de Asunción Mita, cualquier gasto que se origine por la reparación de desperfectos en los servicios o infraestructura de la población causador por los trabajos de la obra a que se refiere. igualmente serán responsables por los daños o perjuicios que se ocasionen a terceras personas o a sus bienes.

Artículo 22. Cuando la persona que actúe como profesional ejecutor deje de fungir como tal en una obra, deberá informarlo inmediatamente por escrito a la Municipalidad, de lo contrario seguirá considerándose como el responsable de la ejecución de la obra.

Artículo 23. Las infracciones a este Reglamento, a otras ordenanzas Municipales o el incumplimiento de lo indicado en los planos autorizados posteriormente al otorgamiento de toda Autorización de Obra hasta que se verifiquen las correcciones o enmiendas respectivas. En caso de reincidencia o desobediencia se impondrán las sanciones correspondientes.

Artículo 24. Cualquier modificación o cambio de los planos originales, aprobados en el trámite de toda Autorización de Obra, deberá ser previamente aprobado por el Concejo Municipal, y cuando esta lo considere necesario, en el caso de cambios significativos en un proyecto, los interesados deberán iniciar un nuevo trámite para solicitar la Autorización de Obra.

Artículo 25. Toda Autorización de Obra, será concedida para un plazo fijo de tiempo, conforme la duración probable en la ejecución de una obra, el plazo otorgado en la Autorización de Obra se vencerá automáticamente.

Artículo 26. Cuando se venza el plazo otorgado para una Autorización de Obra y no se hayan completado los trabajos de la obra correspondiente, los interesados deberán solicitar la ampliación o prórroga de la misma, aplicándose el cobro de las tasas establecidas en este Reglamento.



Municipalidad de Asunción Mita

Barrio Central, Asunción Mita, Jutiapa.



☎ 7965-6756 ✉ muni_mita@yahoo.com 🌐 Municipalidad de Asunción Mita

Artículo 27. Una vez concluidos los trabajos de una obra, el ejecutor o el propietario deberán devolver la Autorización de Obra respectiva a la Municipalidad en un plazo no mayor a los quince días después de su finalización.

Artículo 28. Cuando se presente una solicitud de Autorización de Obra, por un ejecutor que no haya devuelto alguna Autorización de Obra vencida concedida anteriormente, la municipalidad queda en derecho de rechazarla, salvo causa justificada, aplicándosele la sanción correspondiente.

Artículo 29. En caso de que los trabajos de una obra hayan iniciado sin obtención de Autorización de Obra, el propietario de la misma deberá pagar una multa, que será impuesta por el Juez de Asuntos Municipales. Asimismo, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, deberá obtener la Autorización de Obra respectiva.

Artículo 30. Cuando se trate de edificaciones no residenciales, se deberán detallar en los planos, las instalaciones propias de su actividad debiendo observarse las recomendaciones incluidas para edificaciones de uso no residencial que a juicio de la Municipalidad lo ameriten.

Artículo 31. En el caso que se construya una planta alta o anexa a una edificación existente, la Municipalidad podrá requerir una copia de los planos de la misma y/o copia de la Autorización de Obra que ampare dichos trabajos, para las verificaciones que juzgue conveniente. El Concejo Municipal deberá exigir la legalización de las construcciones existentes.

TÍTULO III DISPOSICIONES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 32. Corresponde al Concejo Municipal el ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción municipal, así como todo proyecto de lotificación, parcelamiento, urbanización o cualquier otra forma de desarrollo urbano, conforme se indica en el Código Municipal y de acuerdo a los requerimientos de la Ley de Parcelamientos Urbanos y a la Ley preliminar de Urbanismo.

Artículo 33. Para todo proyecto de urbanización, exista la obligación de dotación de servicios públicos mínimos (agua potable, pavimentación de calles y aceras, alcantarillado sanitario y pluvial, electricidad y alumbrado público, canalización telefónica) por cuenta del urbanizador, para lo cual deberá elaborarse un plan, en el que se detalle la forma de introducción y funcionamiento de cada servicio. Dicho plan deberá ser aprobado por la Municipalidad. La empresa de agua que preste el servicio deberá de contar con autorización municipal para poder ejercer su actividad comercial en el Municipio.



Municipalidad de Asunción Mita

Barrio Central, Asunción Mita, Jutiapa.



☎ 7965-6756 ○ muni_mita@yahoo.com ○ Municipalidad de Asunción Mita

Artículo 34. Toda urbanización deberá ser autorizada por el Concejo Municipal, previo dictamen favorable del Departamento y de la Comisión de supervisión, los que deberán estar apegados a los requerimientos técnicos mínimos contenidos en este Reglamento y de acuerdo con las leyes vigentes en el país. Autorizada la urbanización, el Departamento emitirá la Autorización de Obra correspondiente.

Artículo 35. Toda solicitud para proyecto de urbanización, deberá de adjuntar **dos juegos de copias impresas** y una copia digital en formato solicitado por el Departamento que incluyan planos topográficos, distribución de calles y lotes, de servicios públicos (redes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, electricidad, planta de tratamiento, teléfono previsto) ubicación del equipamiento complementario y demás requisitos establecidos en normas municipales y leyes aplicables.

Artículo 36. Todo proyecto de urbanización deberá respetar las recomendaciones y disposiciones que se relacionen con las políticas y programas de conservación, preservación, mejoramiento, prevención y regulación del medio ambiente, conforme a la legislación vigente, y de acuerdo a lo indicado en el Título I, Capítulo II de las Disposiciones Generales de este reglamento. De igual forma el proyecto de urbanización debe cumplir con las condiciones establecidas en el Manual Técnico de Accesibilidad del Consejo Nacional para la Atención de las Personas con Discapacidad.

Artículo 37. La Municipalidad de Asunción Mita, hará los estudios necesarios de modo que en las zonas urbanas que así establezcan dichos estudios y de acuerdo al tipo de edificación y los usos a que se destine, la línea de fachada deberá estar alejada de la alineación municipal, una distancia que será fijada por la Municipalidad. El espacio así definido, servirá para proveer áreas de jardinería, estacionamiento de vehículos, evacuaciones de edificaciones públicas, ensanchamiento futuro de calles, avenidas y aceras peatonales y usos que la Municipalidad considere adecuados.

Artículo 38. En ningún caso la edificación deberá salir de la línea de fachada fijada por la Municipalidad, dentro de los límites dados por la alineación.

Artículo 39. Queda a criterio de la Municipalidad hacer las observaciones del caso en cuanto a la altura máxima de fachada, de acuerdo al uso a que este destinada la misma, el sector donde se localice y el ancho de la calle donde se ubique.

Artículo 40. Cuando la alineación coincida con la línea de fachada no se permitirán salientes de la alineación municipal mayores de diez centímetros. Se exceptúan las marquesinas, siempre y cuando tenga un ancho máximo de sesenta centímetros o la mitad de la acera, la que sea menor, construida a una altura no menor de dos metros con cincuenta centímetros ni mayor de tres metros cincuenta sobre el nivel de la acera o entrepiso, no permitiéndose en ningún caso marquesina o alero que viertan agua pluvial sobre el área a o vía pública ni construcciones sobre ella o accesos a la misma.



Municipalidad de Asunción Mita

Barrio Central, Asunción Mita, Jutiapa.



☎ 7965-6756 ✉ muni_mita@yahoo.com 🌐 Municipalidad de Asunción Mita

Artículo 41. Las edificaciones cuya línea de fachada coincida con la alineación municipal y además, estén ubicadas en esquina, deberán ser construidas dejando un ochavo libre en todos los niveles de la edificación, el cual no podrá ser menor de dos metros lineales de radio o un metro con cincuenta centímetros de longitud, con un ángulo de cuarenta y cinco grados ni contar con ningún tipo de acceso vehicular o peatonal. Se exceptúan los siguientes casos:

- En donde el ancho del espacio entre la línea del bordillo y la línea de fachada o limite del inmueble, sea mayor o igual a dos metros de longitud.
- En donde el inmueble de esquina colinde con calles peatonales.

CAPITULO IV SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 42. Cuando en una edificación se utilice agua proveniente de pozos o nacimientos propios diferentes a la red del servicio municipal, no se permitirá la interconexión de estos circuitos con los del servicio municipal.

Artículo 43. Toda edificación deberá estar conectada a la red de drenaje municipal tanto de aguas pluviales como aguas servidas, toda vez la Municipalidad, cuenta con la infraestructura respectiva y con la capacidad de absorben la demanda. Dicha conexión domiciliar se solicitará a la Municipalidad, con cargo a la edificación.

Artículo 44. En los sectores no cubiertos por la red de drenaje municipal, las aguas pluviales y las aguas servidas, deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas, pozos o campos de absorción u otros sistemas diseñados para cubrir las necesidades del proyecto y cumpliendo con las leyes que le aplican. En todo caso, queda prohibido bajo pena de sanción, verter aguas servidas y/o pluviales a la vía pública y a los lechos de los ríos sin previo tratamiento que garantice la no contaminación y los posibles riesgos por alterar las condiciones naturales de los mismos, aun cuando crucen la propiedad del interesado.

El Concejo Municipal podrá requerir la construcción de plantas de tratamiento, de pozos de absorción y otros sistemas diseñados para cubrir la necesidad del proyecto cuyo uso y características lo ameriten.

El agua pluvial proveniente de los techos u otras áreas de la edificación, deberá ser evacuada a través del sistema de drenaje de agua pluvial interno de la edificación, la cual se conectara a la red municipal.



TITULO V NORMAS MÍNIMAS DE DISEÑO

CAPITULO ÚNICO DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES

Artículo 45. De conformidad con el Código Civil, no se pueden abrir ventanas o balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino a menos que medie una distancia de tres metros, la distancia se medirá entre el plano vertical de la línea mas saliente de la ventana o balcón y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, en el punto en que dichas líneas se estrechan más, si son paralelas, salvo el caso de la servidumbre de luz o de vista constituida legalmente.

Tampoco puede tenerse vista de costado y oblicuas, sobre la propiedad del vecino, si no hay sesenta centímetros de distancia; la distancia se mide desde la línea de separación de las dos propiedades.

No se puede tener ventanas para asomarse, balcones, voladizos, ni otros semejantes sobre la propiedad del vecino.

Las ventanas deberán ser construidas de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- a. **Al frente:** será la distancia de alineación que fije la Municipalidad de acuerdo al sector y tipo de edificación.
- b. **Al fondo y a los lados:**

b.1. Edificaciones de un piso con ventanas de sillar bajo: dos punto cincuenta (2.50) metros mínimo siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero.

b.2. Edificaciones de un piso con ventanas altas para ventilación de baños y cocinas: uno punto cincuenta (1.50) metros mínimo, siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero.

b.3. Edificaciones de dos pisos con ventanas bajas: tres (3) metros mínimo.

b.4. Edificaciones de dos pisos con ventanas altas: dos punto cincuenta (2.50) metros mínimo.

b.5 Edificaciones de tres niveles o más serán fijadas por la Municipalidad.

Artículo 46. para edificaciones residenciales se requieren las siguientes dimensiones y superficies mínimas:



Municipalidad de Asunción Mita

Barrio Central, Asunción Mita, Jutiapa.



☎ 7965-6756 ✉ muni_mita@yahoo.com 🌐 Municipalidad de Asunción Mita

	ÁREA MÍNIMA	LADO MÍNIMO
AMBIENTE	METROS CUADRADOS	METROS
Sala o comedor	10.00	2.50
Baño	2.50	1.20
Cocina	4.00	2.10
Dormitorio servicio	6.00	2.10
Dormitorio	9.00	2.50
Baño de servicio	1.920	0.90
Pasillos		0.90
Patio interior (vivienda de 1er Nivel)	6.25	2.50
Patio interior (vivienda de 2do Nivel)		
Sala o comedor	9.00	3.00

La altura mínima de los ambientes será de dos punto cuarenta (2.40) metros contados a partir del nivel final de piso, hasta la altura del acabado final del techo, exceptuando el estacionamiento del vehículo y los servicios sanitarios en general, en donde se aceptará un mínimo de dos punto veinte (2.20) metros de altura.

Se aceptará ventilación a través de voladizos y corredoras, siempre que estos tengan un ancho máximo de uno punto cincuenta (1.50) y que uno de sus lados colinde a un patio o área no techada.

El Departamento podrá autorizar proyectos que no se ajusten a las dimensiones mínimas establecidas en este artículo, toda vez cumplan con los índices de ocupación y construcción y estacionamiento establecidos en este Reglamento.

Artículo 47. Las edificaciones destinadas a hospedaje deberán observar lo siguiente:

- Entrada de servicio separadas de la entrada de huéspedes.
- Disponibilidad de servicio sanitario para todos los dormitorios.
- Instalaciones sanitarias del personal de servicio, independientes de las destinadas a huéspedes
- Vestíbulo de recepción
- Las habitaciones de huéspedes deberán tener como mínimo nueve metros cuadrados para una persona y doce metros cuadrados para dos personas, con un lado mínimo de tres metros.

Artículo 48. Cuando un hospedaje tenga prevista servicio de comidas, como mínimo deberá de contar con lo siguiente:

- Área para servicio de comidas



Municipalidad de Asunción Mita

Barrio Central, Asunción Mita, Jutiapa.



☎ 7965-6756 ✉ muni_mita@yahoo.com 🌐 Municipalidad de Asunción Mita

- b. Cocinas
- c. Despensa

Artículo 49. Todos los ambientes de las edificaciones deberán estar dotados de referencia con luz y ventilación naturales por medio de puertas y ventanas. En caso contrario y de acuerdo al uso a que se destine la edificación, quedara a criterio de la Municipalidad, aceptar otro tipo de luz y ventilación.

Artículo 50. Las edificaciones destinadas a centros educativos deberán observar lo siguiente:

- a. El aula mínima para edificaciones de uso escolar a nivel preprimario será de cuarenta y cinco metros cuadrados y para los otros niveles de cincuenta metros cuadrados.
- b. Para laboratorios se autorizara un área mínima de treinta y seis metros cuadrados, para talleres cincuenta y cinco metros cuadrados.
- c. En caso de que exista gimnasio o salón de usos múltiples, se autorizara hasta el doble de la capacidad de las aulas sin requerimiento de estacionamiento extra.
- d. La relación de ambientes será de uno a tres, la altura libre será de tres punto cincuenta metros. La altura de pasillos, áreas de administración y preprimaria podrán ser de tres metros.
- e. El número máximo de niveles para establecimientos educativos será: un nivel para preprimaria, dos niveles para primaria y tres o mas niveles para secundaria y superior.
- f. Los centros educativos deberán ubicarse a un radio de distancia no menor de ciento veinte metros de centros generadores de ruidos, olores o emanaciones. Además, deberá ubicarse a un radio no menor de trescientos metros de hospitales y a quinientos metros de cementerios.

Artículo 51. Los lotes residenciales, comerciales o especiales deberán cumplir con los siguientes índices de ocupación y de construcción:

- 1. Índice de ocupación:
 - a. Vivienda unifamiliar = 0.85
 - b. Vivienda multifamiliar = 0.70
 - c. Usos comerciales = 0.70
 - d. Oficinas = 0.70
 - e. Usos especiales = 0.70
 - f. Uso mixto = promedio de los usos
- 2. Índice de construcción
 - a. Vivienda unifamiliar = 2.50
 - b. Viviendo multifamiliar = 3.50
 - c. Usos comerciales = 6.00



Municipalidad de Asunción Mita

Barrio Central, Asunción Mita, Jutiapa.



☎ 7965-6756 ✉ muni_mita@yahoo.com 🌐 Municipalidad de Asunción Mita

- d. Oficinas =6.00
- e. Usos especiales 4.00
- f. Uso mixto = promedio de los usos

Se considera como usos especiales: museos, hospitales, cines teatros, salas de espectáculos, iglesias, centros recreativos, sociales y otros.

En el caso de construcciones que excedan de tres niveles o aquellos proyectos que a criterio del Departamento se le requiera el interesado deberá presentar un estudio de suelos firmado por Ingeniero Civil u otro profesional que acredite la especialidad en el tema y que garantice la capacidad de soporte del suelo.

Artículo 52. Los requerimientos de estacionamientos para proyectos residenciales y no residenciales serán los establecidos en el artículo 51 de este Reglamento.

Artículo 53. Los planos de edificaciones para uso industrial, deberán detallar las instalaciones propias de la actividad que les corresponda. Asimismo, en caso de que dicha actividad produzca formas de desechos o contaminación que afecten el medio ambiente, se deberá especificar el sistema a usar para prevenir, amortiguar o eliminar tales efectos. En ese sentido la Municipalidad se reserva el derecho de autorizar o no tales edificaciones.

Artículo 54. Las edificaciones para uso comercial tendrán un uso restringido de acuerdo con lo que dictamine la Municipalidad en cuanto a su tipo y localización. Las mismas deberán estar dotadas de lo siguiente:

- a. Las condiciones de iluminación y ventilación deberán ser naturales. El Consejo Municipal podrá definir la utilización de sistemas mecánicos para servicios sanitarios, cocinas, bodegas, alacenas, entre otros.
- b. Los locales destinados a comercio deberán tener un lado mínimo de dos punto cincuenta metros y un área de nueve metros cuadrados.
- c. Los locales destinados a cafetería, restaurante, bar o servicios De comida, deberán disponer de una batería de servicios sanitarios para hombres y mujeres debidamente separados y acondicionados. En igual forma deberá definirse el área de cocina, con iluminación y ventilación naturales.

Artículo 55. Las edificaciones destinadas a equipamiento de salud, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la oficina competente del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

Artículo 56. Las edificaciones destinadas a equipamiento educativo, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por el Ministerio de Educación.

Artículo 57. Las edificaciones destinadas a equipamiento deportivo, deberán observar recomendaciones y normas de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala.

Artículo 58. Las gasolineras y toda edificación que incluya almacenamiento o depósitos de petróleo y sus derivados, están afectos a las disposiciones del Reglamento para Depósitos de



Petróleo y Productos Petroleros y a las disposiciones del Ministerio de Energía y Minas así como otras normas aplicables.

Artículo 59. Las edificaciones no residenciales que por el uso a que se encuentren destinadas y que a juicio de la Municipalidad sea requerido, deberán incluir sistema de protección contra incendios y salidas de emergencia

TÍTULO V NORMAS PARA EJECUCIÓN DE OBRA Y SUPERVISIÓN MUNICIPAL

Artículo 60. La ejecución de toda obra podrá ser iniciada únicamente después de haber sido emitida la Autorización de Obra, para lo cual el propietario y/o ejecutor de la obra, deberá colocar en su lugar visible, el número de Autorización de Obra respectiva, así como mantener en la construcción los planos autorizados por la Municipalidad

Artículo 61. El constructor está obligado a colocar andamios, cercos de protección y todo tipo de protección que garantice la seguridad, salud y bienestar de los trabajadores, peatones y en general de terceros, en toda obra que así lo amerite. Para tal efecto se podrá ocupar únicamente la mitad del ancho de la acera que circunde la edificación.

Artículo 62. Será permitido depositar materiales de construcción o desechos en vía pública siempre y cuando sea frente al predio donde se efectúen los trabajos y de acuerdo con lo siguiente:

- Los materiales no podrán permanecer más de veinticuatro horas en la vía pública.
- No podrán ocupar calles o callejones con un gabarito menor de seis metros
- No se ocuparán más de un cuarto ($1/4$) del ancho de la calle y como máximo un ancho de dos metros de la misma, cuando ésta tenga un gabarito mayor de seis metros.
- No se ocupará la acera, ni se podrá obstruir los accesos de cualquier tipo.
- No se obstruirán tragantes o cualquier otro tipo de instalación de los servicios públicos.

Artículo 63. Si en el proceso de una excavación o movimiento de tierras, se encuentran restos fósiles arqueológicos, se deberá suspender inmediatamente y dar aviso al a Municipalidad la que informará a la oficina estatal que corresponda.

Artículo 64. Toda obra de excavación, movimiento de tierras, nivelación, construcción, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso o demolición de edificaciones, así como todo trabajo que se refiera al ornato y urbanización, es susceptible de la supervisión periódica y constante de la Municipalidad, a través de supervisores designados por ésta, quienes verificarán que los trabajos respectivos, se efectúen de acuerdo a los planos aprobados y requerimientos indicados en este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

Artículo 65. El Consejo Municipal queda autorizado para emitir una orden de corrección cuando una obra no se esté ejecutando de acuerdo a los planos aprobados, fijando un plazo razonable para el cumplimiento de dicha orden.



Municipalidad de Asunción Mita

Barrio Central, Asunción Mita, Jutiapa.



☎ 7965-6756 ✉ muni_mita@yahoo.com 🌐 Municipalidad de Asunción Mita

Artículo 66. En caso una orden de corrección requerida por el Consejo Municipal, nos e cumpliera en el plazo fijado y, salvo razones plenamente justificadas por el constructor de la obra, el supervisor municipal deberá informar a la Municipalidad, para que ésta intervenga a efecto que la orden se cumpla.

TITULO VI

DE LA RECEPCION DE UNA OBRA, SU HABITABILIDAD Y USOS PERMITIDOS

Artículo 67. Cuando los trabajos de una obra hayan sido concluidos, los interesados deberán proceder al a devolución de la Autorización de Obra, para lo cual el Departamento realizará una inspección final por parte del supervisor municipal, con el objeto de verificar si la construcción se ejecutó de acuerdo a lo autorizado en la Autorización de Obra respectiva, así como que la misma se adecua a los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales. Luego de ello, el Departamento podrá conceder el permiso de ocupación de la edificación.

Artículo 68. Por ningún motivo una edificación podrá ser ocupada para usos diferentes a los permitidos en la Autorización de Obra. En caso contrario, el propietario deberá regular su situación en un plazo no mayor de diez días hábiles.

Artículo 69. El propietario está en la obligación de colocar en un lugar visible e inmediato al acceso principal de toda edificación, el número de nomenclatura que le corresponda, de acuerdo a la asignación catastral que la Municipalidad le asigne.

TÍTULO VI

TASA ADMINISTRATIVA POR AUTORIZACIÓN DE OBRA Y DEPÓSITOS

Se reforma el Artículo 70 del Reglamento De Construcción, Urbanismo Y Ornato Del Municipio De Asunción Mita, Departamento De Jutiapa, Republica De Guatemala, el cual queda de la siguiente manera.

El presente Reglamento es de Carácter Público y Observancia General.

Artículo 70. La Municipalidad está obligada a ejercer el control de toda urbanización, construcción, ampliación, reparación, modificación, cambio de uso, o demolición de edificaciones, para lo cual dicho servicio será retribuido mediante el pago de la Autorización de Obra, la cual se cobrará de conformidad con el uso a que se destine al edificación o construcción con base a los porcentajes siguientes:

USO DE EDIFICACIÓN	TASA
Uso residencial	1%
Uso no residencial/comercial	2%
Uso industrial	4%



Municipalidad de Asunción Mita

Barrio Central, Asunción Mita, Jutiapa.



☎ 7965-6756 ✉ muni_mita@yahoo.com 🌐 Municipalidad de Asunción Mita

Artículo 71. El beneficiario de una Autorización de Obra deberá efectuar un depósito de garantía por valor del cinco por ciento del monto establecido a la Autorización de Obra, el cual será reintegrado al interesado al concluir la obra y haberse cumplido con la inspección final, conforme se establece en este Reglamento, debiendo devolverse la Autorización de Obra con el visto bueno de la Municipalidad.

Artículo 72. Si transcurrido seis meses a partir del vencimiento de una Autorización de Obra, el interesado no se presenta a reclamar el depósito, éste pasa automáticamente a ser propiedad municipal.

Artículo 73. Por alineación en los predios, la Municipalidad cobrará una tasa de cincuenta centavos por metro lineal del frente medido.

TÍTULO VIII INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 74. Además de lo dispuesto en otras partes del presente Reglamento serán sancionadas las siguientes infracciones

- a. Iniciar cualquier trabajo en una obra sin obtener previamente la Autorización de Obra.
- b. Construir fuera de alineación
- c. No devolver en tiempo las Autorizaciones de Obra vencidas.
- d. Negar el ingreso a una obra a los supervisores nombrados por la Municipalidad.
- e. No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados.
- f. No acatar la orden de suspensión de trabajos cuando ésta haya sido emitida por irregularidades observadas en los mismos.
- g. No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas.
- h. Ocupar o pretender ocupar una edificación para fines diferentes a los indicados en la solicitud de Autorización de Obra.
- i. Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en este Reglamento.
- j. Cualquier acción que a juicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros.
- k. Cualquier otra violación al presente Reglamento y demás leyes o Reglamentos que regulen los distintos aspectos relacionados con la construcción.

Artículo 75. Las infracciones a las disposiciones descritas en este Reglamento serán sancionadas de acuerdo con lo que regula en el artículo 151 del Código Municipal.

Artículo 76. Las multas serán impuestas por el Juez de Asuntos Municipales y de Tránsito, se graduarán según la naturaleza y la gravedad de las infracciones cometidas, de conformidad con lo que para el efecto establece el último párrafo del artículo 151 del Código Municipal, tomándose en cuenta como gravedad en contra de las disposiciones del presente Reglamento y demás ordenanzas municipales relacionadas con construcción, las reincidencias y la manifiesta intención de violar las mismas.



Municipalidad de Asunción Mita

Barrio Central, Asunción Mita, Jutiapa.



☎ 7965-6756 ✉ muni_mita@yahoo.com 🌐 Municipalidad de Asunción Mita

Artículo 77. Las multas que hayan sido impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito, deberán hacerse efectivas en la Tesorería Municipal, en un plazo no mayor de 5 días contados a partir del día siguiente de haber sido notificado el responsable. En caso de incumplimiento se duplicará el monto de la multa pudiéndose requerir el pago por medio de la vía económico- coactiva.

Artículo 78. Cuando se haya ordenado suspensión de trabajos de alguna edificación y se incurriere en desobediencia, se impondrá adicionalmente una multa sin perjuicio de la sanción originalmente aplicada por el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito.

Artículo 79. En caso de que la Municipalidad tuviese que ejecutar en una obra algún trabajo complementario ocasionado por la omisión o descuido del propietario o constructor, además del costo del mismo, se impondrá una multa equivalente al cincuenta por ciento del costo de los trabajos.

Artículo 80. Cuando en una edificación no se cumpla con disponer adecuadamente las aguas servidas, la Municipalidad realizará los trabajos correspondientes cargando el costo al propietario más una multa del cincuenta por ciento de dicho costo si no se hubiera atendido en el plazo previsto la recomendación de la Municipalidad.

Artículo 81. Las personas individuales o jurídicas que alteren el ornato del municipio serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 82. Se deroga el Reglamento de Construcción, Urbanismo y Ornato del Municipio de Asunción Mita, Departamento de Jutiapa, que fue aprobado el veintidós de junio del año dos mil cinco y el punto décimo primero del acta número dos mil seiscientos setenta y seis guión dos mil siete del Concejo Municipal de fecha veintiséis de junio del año dos mil siete. Así como que quedan sin efecto cualquier disposición o acuerdos municipales emitidos sobre la materia con anterioridad y que se opongan a lo dispuesto en este Reglamento, inmediatamente cuando éste entre en vigor.

Artículo 83. Los casos no previstos en el presente Reglamento serán resueltos por el Concejo Municipal.

TÍTULO IX APROBACIÓN

Artículo 84. El presente Reglamento entrará en vigor el día 02 de mayo de 2020, siguiente de su publicación en el Diario Oficial.