

PRODUCTO No. 4
**“Reglamento de ordenamiento territorial en base a los lineamientos técnicos del
Plan de Ordenamiento Territorial”.**

Inga. Agr. M.Sc. GRICELDA GUADALUPE CIFUENTES FERNÁNDEZ

**“FORMULACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU REGLAMENTO,
CON ENFOQUE EN COMPETITIVIDAD Y DESARROLLO ECONÓMICO PARA EL
MUNICIPIO DE AYUTLA”**

Contrato No. *BID 1734/OC-GU-AI-031-2015*
PROGRAMA NACIONAL DE COMPETITIVIDAD
MINISTERIO DE ECONOMÍA

Aprobado por:

RESUMEN EJECUTIVO

El municipio de Ayutla pertenece al departamento de San Marcos; tiene una ubicación geográfica estratégica. La cabecera municipal es la ciudad Tecún Umán, es un puesto fronterizo que comunica con Ciudad Hidalgo del Estado de Chiapas de la república mexicana y tiene una aduana ubicada sobre el río Suchiate (que es límite internacional) por donde se realiza un comercio internacional de mucha importancia económica para el municipio, la región y el país.

La SEGEPLAN en alianza con el PRONACOM, impulsan el fortalecimiento del gobierno municipal en la generación e implementación de instrumentos técnicos-normativos que les guíen y orienten en la utilización del territorio con miras a la competitividad, desarrollo y sostenibilidad.

Es por ello que se elabora el **“Reglamento de ordenamiento territorial en base a los lineamientos técnicos del Plan de Ordenamiento Territorial”**.

La importancia del ordenamiento territorial en el ámbito municipal se debe a la necesidad de disminuir el desorden que actualmente predomina en el municipio. De conformidad con el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, los municipios están facultados para emitir las ordenanzas y reglamentos para la obtención de recursos y atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios.

En el Código Municipal (Decreto 12-2002 del Congreso de la República y sus reformas), en los artículos: 142 y 147: indican que es obligación de los municipios formular los planes de ordenamiento territorial con el fin de promover el desarrollo integral de su jurisdicción, y por consiguiente, les corresponde la función de proyectar, realizar y reglamentar la planeación, proyección, ejecución y control urbanísticos, así como la preservación y mejoramiento del entorno y el ornato.

El municipio de Ayutla por tener una ubicación estratégica, su cabecera municipal que es Tecún Umán está expandiéndose de manera desordenada, tiene un crecimiento industrial y de logística por la existencia de la Aduana II; ante estas situaciones se hace necesario establecer normas claras de ordenamiento territorial con la finalidad de lograr la reducción del riesgo de desastres (inundaciones), la conservación de los recursos naturales, la cobertura y calidad en la prestación de los servicios públicos, la inversión productiva generadora de empleo, una adecuada movilidad y conectividad, aumento del espacio público, control de la construcción, seguridad ciudadana; en general, el bien común.

El proceso de ordenamiento territorial persigue: Fomentar el crecimiento sostenible del municipio y el uso eficiente del suelo, reducir la incidencia de desastres, inundaciones y otras amenazas, propiciar la protección y mejoramiento del medio ambiente limitando la ocupación de áreas valiosas por su biodiversidad y recursos naturales, condicionando las actividades que generen diferentes tipos de contaminación, mantener en condiciones de sostenibilidad las actividades agropecuarias, forestales y agrícolas tradicionales, promover nuevas actividades económicas relacionadas o compatibles con la función ambiental, tales como: la reforestación, sistemas agroforestales, silvicultura, sistemas silvopastoriles, bosques de galería y ecoturismo, promover la participación ciudadana en la toma de decisiones referentes al Plan de Ordenamiento Territorial, entre otros.

**PROGRAMA NACIONAL DE LA COMPETITIVIDAD –PRONACOM-
Préstamo BID 1734/OC-GU
Programa de Apoyo a Inversiones Estratégicas y Transformación Productiva**

CONSULTORÍA:

“Formulación del Plan de Ordenamiento Territorial y su reglamento, con enfoque en Competitividad y Desarrollo Económico para el Municipio de Ayutla”

PRODUCTO CUATRO

“Reglamento de ordenamiento territorial en base a los lineamientos técnicos del Plan de Ordenamiento Territorial”.

**Inga. Agr. M.Sc. Gricelda Guadalupe Cifuentes Fernández
Consultora**

Ayutla, Diciembre, 2015

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE AYUTLA, SAN MARCOS

CONSIDERANDO

Que el municipio de Ayutla tiene una ubicación geográfica estratégica. La cabecera municipal es la ciudad Tecún Umán, es un puesto fronterizo que comunica con Ciudad Hidalgo del Estado de Chiapas de la república mexicana y tiene una aduana ubicada sobre el río Suchiate (que es límite internacional).

CONSIDERANDO

Que el Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumentos legal por medio del cual se establecen las políticas, objetivos, estrategias y acciones orientadas a regular la utilización, ocupación y transformación del espacio físico en el corto, mediano y largo plazo, en forma tal que se logre un equilibrio entre la atención de las necesidades sociales y económicas de la población y la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales del municipio.

CONSIDERANDO

Que el Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento de gestión administrativa, que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural de acuerdo a su aptitud de uso.

CONSIDERANDO

Que el crecimiento de la cabecera municipal de Ayutla se está expandiendo de manera desordenada, que existe un crecimiento industrial y de logística por la existencia de la Aduana II; se hace necesario establecer normas claras de ordenamiento territorial con la finalidad de lograr la reducción del riesgo de desastres (inundaciones), la conservación de los recursos naturales, la cobertura y calidad en la prestación de los servicios públicos, la inversión productiva generadora de empleo, una adecuada movilidad y conectividad, aumento del espacio público, control de la construcción y en general, el bien común.

CONSIDERANDO

Que la visión para el municipio de Ayutla, busca empoderar a la sociedad para que sea la protagonista de las facilidades y retos de la vida moderna, en un municipio con todos los satisfactores básicos de infraestructuras, seguridad y equipamiento urbano; con un sistema de participación ciudadana, que permita la igualdad de oportunidades para hombres y mujeres, priorizando el desarrollo humano en igualdad de condiciones; y una política de transparencia en el gasto público y en la gestión municipal para mejorar la calidad de vida de todos los habitantes del municipio.

POR TANTO

Con fundamento en lo considerado y en lo que para el efecto establecen los artículos; 254 y 255 de la Constitución Política de la República de Guatemala, 3, 5, 9, 23 Ter, 33, 35 incisos a), b), i), l) y z), 42, 95, 100, 101, 143, 144, 146 del Código Municipal; 1, 4 y 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427; 21, 22, 27, 33 y 34 de la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012 del Congreso de la República; 1, 6 y 8 de la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, Decreto 68-86 del Congreso de la República; 6 de la Ley de Áreas Protegidas, Decreto 4-89 del Congreso de la República de Guatemala.

Y con lo resuelto en el punto octavo del Acta Número Treinta y tres, dos mil quince (033-2015), del libro de sesiones del Concejo Municipal del municipio de Ayutla, de fecha veintidós de abril de dos mil quince, el Concejo Municipal acuerda elaborar el presente Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ayutla.

TITULO I DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial: Se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ayutla, el cual comprende: Documento del Plan de Ordenamiento Territorial; el presente Reglamento de Ordenamiento Territorial Municipal y los instrumentos que sean aprobados para su gestión.

Se aprueba el presente Reglamento de Ordenamiento Territorial, del que también formaran parte los siguientes anexos:

- Mapa de División Administrativa del Municipio, según el Instituto Geográfico Nacional.
- Mapa de Uso de Suelo del Municipio

Artículo 2. Ámbito de aplicación del Reglamento del Plan Ordenamiento Territorial.

El Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial, es de observancia general y se aplicará en toda la jurisdicción del municipio de Ayutla. Previo a realizar cualquier desmembración, unificación o reunificación de fincas, excavación, movimiento de tierra, obra menor, obra mayor, urbanizaciones o lotificaciones, obras especiales, estructuras, uso de suelo, cambio de uso de suelo de un establecimiento abierto al público u otra actividad relacionada, los propietarios, poseedores, ocupantes, representantes o encargados de bienes inmuebles en los que se pretenda realizar, deberán obtener las autorizaciones definidas en este Reglamento.

Artículo 3. Principios rectores de Ordenamiento Territorial.

Son principios rectores en materia de ordenamiento territorial los siguientes:

- a. La disposición racional del uso y aprovechamiento de la propiedad en beneficio del desarrollo del municipio y orientado al bien común.
- b. La protección y conservación del medio ambiente del municipio y sus áreas de influencia.
- c. El desarrollo económico y la generación de infraestructura para las actividades propias del municipio.
- d. La prevalencia del interés social sobre el interés particular.
- e. La reducción de brechas territoriales y la reducción de impactos de las intervenciones territoriales.

Artículo 4. Objetivos de Ordenamiento Territorial.

Se adoptan los siguientes objetivos de la aplicación del Ordenamiento Territorial con base a las políticas públicas municipales:

- a. Fomentar el crecimiento sostenible del municipio y el uso eficiente del suelo.
- b. Reducir la incidencia de desastres, inundaciones y otras amenazas.

- c. Propiciar la protección y mejoramiento del medio ambiente limitando la ocupación de áreas valiosas por su biodiversidad y recursos naturales, condicionando las actividades que generen diferentes tipos de contaminación.
- d. Definir el espacio territorial para el desarrollo de las centralidades industriales y de logística para constituirse en un municipio altamente competitivo.
- e. Mantener en condiciones de sostenibilidad las actividades agropecuarias, forestales y agrícolas tradicionales.
- f. Promover nuevas actividades económicas relacionadas o compatibles con la función ambiental, tales como la reforestación, sistemas agroforestales, silvicultura, sistemas silvopastoriles, bosques de galería y ecoturismo.
- g. Propiciar el desarrollo integral y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio.
- h. Promover la participación ciudadana en la toma de decisiones referentes al ordenamiento territorial.
- i. Propiciar un sistema de movilidad sostenible y ecológica que facilite el traslado de personas, en el área urbana.
- j. Fomentar la sostenibilidad financiera de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio.
- k. Priorizar la generación de espacio público como elemento estructurante del modelo de desarrollo urbano del municipio.
- l. Propiciar la adecuada localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar relaciones funcionales entre zonas urbanas y rurales, priorizando la consolidación del centro urbano existente.
- m. Promover la participación ciudadana en la toma de decisiones referentes al Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 5. Alcances del Ordenamiento Territorial

El Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Ayutla comprende:

- a. La división administrativa del territorio municipal en aldeas, caseríos, fincas, zonas urbanas, urbanizaciones, colonias, así como los instrumentos para su delimitación y gestión de acuerdo a las particularidades de cada lugar.
- b. La clasificación del territorio del municipio en urbano, especial y rural.
- c. La implementación de los servicios administrativos e instrumentos para la gestión y ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.
- d. La elaboración de planes parciales, locales y programas de ordenamiento territorial para la consolidación, renovación, protección, conservación o desarrollo de determinadas áreas del municipio.
- e. La dotación de equipamientos urbanos, infraestructura y espacio público de escala urbana y rural.
- f. La elaboración e implementación del Plan de movilidad.

Artículo 6. Definiciones

Para los efectos de la aplicación e interpretación del presente Reglamento, se entenderá por:

1. **Acera o banqueta:** es la sección de las vías públicas destinadas a la circulación peatonal, incluye el bordillo, y estarán definidas en el perfil vial correspondiente a la categoría de vía en la que se encuentren.
2. **Altura:** Elevación que tiene una edificación, una estructura o parte de alguna de éstas.

3. **Área:** Extensión de superficie dentro de un perímetro.
4. **Área construida:** Superficie impermeable de una edificación, esté techada o no.
5. **Área de permeabilidad:** Se mide como el porcentaje de la superficie efectiva de un inmueble que debe estar provista de suelo natural y cobertura vegetal. Las superficies no pueden ser objeto de sótanos, edificaciones, cubiertas o techos, ni pavimentaciones. No se debe considerar como área permeable las áreas de rellenos estructurales o aquellas que cuenten con revestimiento o pavimentación de cualquier tipo de material, aunque éstos permitan cierta permeabilidad.
6. **Áreas de servicio público:** Superficies destinadas para espacio vial, espacio público, equipamientos urbanos o infraestructuras urbanas.
7. **Ancho de vía:** Superficie de suelo que se encuentra delimitado por las líneas de propiedad privada y que es utilizado como camino o calle pública, para el tránsito de peatones y vehículos (La vía incluye vehículos y peatones).
8. **Bar:** Es un establecimiento comercial donde se sirven bebidas alcohólicas y no alcohólicas y aperitivos, generalmente para ser consumidos de inmediato en el mismo establecimiento en un servicio de barra.
9. **Beneficios:** Son los derechos que se le atribuyen a cualquier inmueble ubicado en este municipio, que son el resultado del potencial de aprovechamiento generado por las acciones urbanísticas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o por los instrumentos que se desarrollen.
10. **Botadero de residuos sólidos:** Superficie destinada para colocar los residuos sólidos, sin un tratamiento específico.
11. **Camellones:** Avenida, calle ancha y con árboles.
12. **Camino:** Comprende aquellas superficies para la libre locomoción de personas por cualquier medio, que busca crear conexiones viales.
13. **Cantina:** Es un establecimiento comercial donde se sirven bebidas alcohólicas y no alcohólicas y aperitivos, generalmente para ser consumidos de inmediato en el mismo establecimiento en un servicio de barra.
14. **Cargas:** Constituyen las obligaciones y responsabilidades asumidas por el propietario o desarrollador como resultado de un beneficio adquirido determinado por el presente plan de Ordenamiento Territorial.
15. **Catastro:** Es un registro administrativo dependiente del estado en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. Establece y mantiene actualizada la información sobre los bienes inmuebles existentes en el municipio, sean estas propiedades del Estado, Municipal o de particulares, lo cual permite conocer su correcta identificación física, jurídica, económica y fiscal.
16. **Centro Botanero:** Es un establecimiento comercial donde se sirven bebidas alcohólicas y no alcohólicas y aperitivos, generalmente para ser consumidos de inmediato en el mismo establecimiento en un servicio de barra.
17. **Cesiones:** Constituyen las áreas que deban cederse a la Municipalidad para el desarrollo de infraestructuras urbanas, tales como vías de uso público, áreas verdes y de reforestación, parques, áreas recreacionales, equipamientos urbanos, áreas de servicio público en general, entre otras.
18. **Cementerio:** Superficie donde se depositan los restos mortales de los difuntos, puede ser en nichos, mausoleos o en sepulturas.
19. **Certificación Municipal de Desmembración:** Es el documento legal extendido por la Municipalidad donde se autoriza que una finca se pueda fraccionar, siempre que cumpla con los parámetros establecidos en el presente reglamento.

20. **Colindancia Posterior:** Es el área mínima sin construcción que debe existir en la parte posterior entre una edificación y otra.
21. **Colindancia Lateral:** Es el área mínima sin construcción que debe existir en las colindancias laterales entre una edificación y otra.
22. **Comercio Menor:** Toda actividad comercial que se realice en un local menor a 30 metros cuadrados, para efectos del presente reglamento.
23. **Comercio Mayor:** Toda actividad comercial que se realice en un local mayor a 30 metros cuadrados, donde se involucren más de 10 empleados, para efectos del presente reglamento.
24. **Demolición:** Es el proceso mediante el cual se procede a tirar abajo, o destruir de manera planificada un edificio o construcción en pie.
25. **Desmembración:** Separación de los elementos que conforman un todo, o pérdida progresiva de la unión entre ellos.
26. **Dictamen de factibilidad:** Opinión técnica que se emite con base al Plan de Ordenamiento Territorial sobre una consulta relacionada a un proyecto determinado, que servirán para orientar la toma de decisiones del interesado o interesados.
27. **Edificación:** Construcción física erigida con fines de ocupación o uso humano o, que sin haber sido erigida para ese fin, es utilizada de esta forma. Se considerará como parte de la misma todos los elementos que estén fijados o ubicados en o sobre ella, ya sea en forma permanente o temporal o sea lo que no puede ser separado, sin destruir, deteriorar o alterar el mismo bien, incluyendo las estructuras que en conjunto constituyen la parte construida de un inmueble.
28. **Edificio Multifamiliar:** Conjunto de edificios de varios niveles, regulado y ordenado urbanísticamente y es un aporte al problema habitacional que se presenta en el mundo actual.
29. **Equipamiento Rural:** Constituyen aquellos inmuebles en donde se desarrollan actividades de comercio, educación, salud, recreación, deportes, comunitarias, culturales, de asistencia social, culto, servicios públicos, transporte y equipamientos de transporte, entre otros de similar naturaleza, ubicados en el suelo rural.
30. **Equipamientos Urbanos:** Constituyen aquellos inmuebles en donde se desarrollan actividades de comercio, educación, salud, recreación, deportes, comunitarias, culturales, de asistencia social, culto, servicios públicos, transporte y equipamientos de transporte, entre otros de similar naturaleza, ubicados en el suelo urbano.
31. **Equipamientos Urbanos de Comercio:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías y mercados públicos.
32. **Equipamientos Urbanos de culto y culturales:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso o cultural, tales como: catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas, así como centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones, salones de usos múltiples y otros de similar naturaleza.
33. **Equipamientos Urbanos de Deporte:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, tales como: estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multi-canchas; piscinas así como recintos destinados al deporte o actividad física en general.
34. **Equipamientos Urbanos de Educación:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior,

técnica, media, básica, primaria y pre-primaria, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.

- 35. Equipamientos Urbanos de Esparcimiento:** Superficies donde se ubican establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas, tales como: parques de entretenimientos, parques zoológicos, plazas y otros de similar naturaleza.
- 36. Equipamientos Urbanos de Seguridad:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública, tales como unidades policiales y cuarteles de bomberos, entre otros de similar naturaleza.
- 37. Equipamiento Urbano Social:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, clubes sociales y locales comunitarios.
- 38. Equipamientos Urbanos de Salud:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados principalmente a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud, tales como: hospitales, centros de salud, puestos de salud, clínicas, policlínicas, consultorios y centros de rehabilitación.
- 39. Espacio Vial:** Comprende aquellas superficies para la libre locomoción de personas por cualquier medio, aunque no constituyan bienes nacionales de uso común, así como aquel espacio proyectado que busca crear conexiones viales o ampliar las existentes conforme a criterios urbanísticos técnicos y racionales. Puede estar destinado para área de rodadura, parqueo, ciclovías, pasos peatonales y aceras (banquetas).
- 40. Establecimientos de uso público:** Se consideran establecimientos de uso público, los locales cerrados y cubiertos o situados en el interior de edificaciones, en donde se desarrollan actividades de comercio, educación, salud, recreación, deportes, comunitarias, culturales, de asistencia social, culto, servicios públicos, transporte y equipamientos de transporte, entre otros de similar naturaleza, ya sea de propiedad pública como de propiedad privada.
- 41. Estructura:** Construcción física sin fines de ocupación humana erigida o fijada en un inmueble o en una edificación, ya sea en forma temporal o permanente, y que forma parte de un inmueble.
- 42. Fianza:** Prenda que da el solicitante de una licencia en seguridad del buen cumplimiento de su obligación. Para efectos del presente reglamento las personas individuales o jurídicas deberán garantizar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleva el proyecto hasta su terminación, a favor de la municipalidad que deba extenderla, a través de fianza otorgada por cualquiera de las compañías afianzadoras autorizadas para operar en el país, por un monto equivalente al avalúo del inmueble en que se llevará a cabo, efectuado por la municipalidad. Si transcurrido el plazo previsto en la licencia de construcción, el proyecto no se termina, la compañía afianzadora hará efectivo el valor de la fianza a la municipalidad para que esta concluya los trabajos pendientes.

Los trabajos pendientes a que se refiere la fianza son los siguientes:

- Vías, avenidas, calles, camellones y aceras de las dimensiones, seguridades y calidades adecuadas, según su naturaleza.
- Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución.
- Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliar.
- Alcantarillado y drenajes generales y conexiones domiciliarias.

- Áreas recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transporte y de pasajeros, y centros de salud, cuando aplique.
43. **Finca:** toda porción de terreno que cuente o no cuente con inscripción registral.
 44. **Índice de edificabilidad:** Indicador de la intensidad de la construcción de un inmueble, calculado como una relación del número de veces la superficie efectiva del inmueble que es o puede ser área construida, según sea el caso.
 45. **Índice de ocupación:** Es el porcentaje que se puede ocupar de la superficie de un terreno.
 46. **Industria artesanal:** Trabajan hasta 50 empleados, en la producción productos locales, maneja escaso capital, su contabilidad es sencilla y cubre una parte del mercado local o regional.
 47. **Industria mayor:** Es de mayor organización, posee personal técnico, profesional y especializado para cada actividad, las inversiones y rendimientos son de mayor cuantía. Tiene más de 250 empleados, y su producto abarca el mercado internacional.
 48. **Industria mediana:** En este tipo de empresa puede observarse una mayor especialización de la producción o trabajo, tiene de 50 a 250 empleados laborando, la inversión y los rendimientos obtenidos ya son considerables, su información contable es amplia y su producto solamente llega al ámbito nacional.
 49. **Industria menor:** Su capital y sus ingresos solo se establecen en tasas muy personales, el número de trabajadores no excede de 50.
 50. **Infraestructura:** Conjunto de elementos y servicios que se consideran necesarios para urbanizar determinada área, podrán ser pavimento para caminos, agua potable, drenaje, alcantarillado, iluminación, puentes.
 51. **Intervención:** Se entenderá por intervención toda aquella acción que se realice en un inmueble que implique construcción, movimiento, corte o extracción de tierra.
 52. **Línea de máxima crecida:** Para efectos del presente reglamento es la marca relativamente permanente natural o artificial que se produce por la precipitación máxima y escorrentía máxima en el Río Suchiate, Río Cabuz, Río Melendrez, Río Mico y los Zanjones.
 53. **Mesa Técnica de Ordenamiento Territorial:** Para efectos del presente reglamento la mesa técnica de ordenamiento territorial es el ente conformado por actores territoriales, quienes contribuyen a la elaboración y ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.
 54. **Mobiliario urbano:** Conjunto de elementos de carácter permanente localizados en el espacio público, para la prestación de servicios complementarios a las actividades propias del uso, goce y libre tránsito en el espacio público. Son elementos de mobiliario urbano las cabinas telefónicas, buzones de correo, carteleras locales, elementos de identificación de edificaciones, señales de tránsito, paradas de transporte, bolardos, luminarias y elementos de alumbrado público; bancas, asientos, juegos y aparatos de pasatiempo, casetas, módulos de baños, elementos para recolección de basura, hidrantes y bebederos de agua.
 55. **Nivel existente del terreno:** Cota referenciada a un plano horizontal base que la tierra tiene en cada punto de un predio o terreno en un momento determinado en el tiempo, haya o no habido intervención física del hombre en el mismo.
 56. **Obra:** Cualquier acción que conlleve una alteración física de un inmueble que altere las características funcionales, ambientales, estructurales de un inmueble, edificación o estructura.

57. **Parámetros normativos:** Aspectos técnicos establecidos para normar las desmembraciones, unificaciones, la realización de obras y el uso del suelo en inmuebles.
58. **Piso:** Cada una de las diferentes plantas que superpuestas constituyen una edificación.
59. **Planes Locales de Ordenamiento Territorial Municipales:** Son aquellos planes elaborados por la administración municipal en áreas de importancia estratégica para el desarrollo del Municipio o para propiciar la revitalización de un área urbana específica.
60. **Primer Piso:** Piso de la edificación que constituye el primer nivel o planta de la misma y que, según lo dispuesto en el presente Acuerdo, no se considera sótano.
61. **Programa:** Se define como un plan y orden de actuación, organización del trabajo dentro de un plan general de producción y en unos plazos determinados, o como la secuencia precisa de instrucciones codificadas en un ordenador para resolver un problema. Entendido como el anticipo de lo que se planea realizar en algún ámbito o circunstancia.
62. **Proyecto:** Propuesta presentada a la Municipalidad de Ayutla como parte de una solicitud para obtener la aprobación correspondiente para su ejecución o implementación, por medio de la respectiva licencia o autorización municipal.
63. **Puestos comerciales, temporales y/o ambulantes:** Toda actividad comercial en la vía pública que se lleva a cabo de manera cotidiana, valiéndose de la instalación y el retiro al término de su jornada de cualquier tipo de estructura, vehículo no motorizado, remolque, instrumento, artefacto u otro bien mueble, sin estar o permanecer anclado o adherido al suelo o construcción alguna.
64. **Rodadura:** es la parte del espacio de vía, que está delimitado por los bordillos de las banquetas de los inmuebles paralelos.
65. **Servicios básicos:** Obras de infraestructura para proveer a los vecinos del municipio agua potable, drenaje y energía eléctrica.
66. **Servidumbre de paso:** Derecho de paso. Es aquella servidumbre mediante la cual el propietario de un predio encerrado, sin acceso a la vía pública, puede reclamar el paso por predios sirvientes con el fin de obtener un camino que lo comuniquen con la vía pública, para lograr con ello el beneficio del predio enclavado.
67. **Suelo:** Superficie terrestre a la que se le da un determinado uso.
68. **Superficie:** Es una extensión de tierra.
69. **Terminales o paradas de bus:** Son las superficies que componen los espacios viales para el abordaje y trasbordo de pasajeros.
70. **Titulación supletoria:** La serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o un derecho. Este tecnicismo, imprescindible, no figura aún en el léxico oficial. Documento o resolución de autoridad que permite el acceso al registro para probar la propiedad y otros derechos reales.
71. **Unificación:** Para efectos del presente reglamento se entenderá por unificación, la unión de dos o más fincas con o sin inscripción registral, que pasarán a formar una sola finca.
72. **Urbanizaciones o lotificaciones:** es todo fraccionamiento de terreno en más de cinco lotes, con apertura de nuevas calles.
73. **Uso del suelo:** Actividad principal que se le ha destinado al suelo según el presente reglamento.
74. **Vía de uso público:** Superficie utilizada para la libre locomoción de personas, aunque no constituyan bienes nacionales de uso común.
75. **Zanjón:** Cauce o zanja por donde corre el agua pluvial de forma eventual.

76. Zona viva: Se conoce como zona viva, los lugares en donde se concentran los negocios tales como discotecas, bares, cafés, restaurantes, cantinas, centros botaneros y lugares donde ejerzan la prostitución .

Así mismo las siguientes siglas se entenderán por:

BIG: Base de Información Geográfica

CONRED: Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres

DAFIM: Dirección Administrativa Financiera Integrada Municipal

DPI: Documento Personal de Identificación

DMP: Dirección Municipal de Planificación

DMOT: Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial

EIA: Estudio de Impacto Ambiental

EIV: Estudio de Impacto Vial

ES-UR-VU: Suelo de Protección Especial, Urbana vulnerable

ES-EQ: Suelo de Protección Especial, Equipamientos

ES-SPRO-RI: Suelo de Protección Especial, ríos

ES-SPRO-ZA: Suelo de Protección Especial, zanjones

ES-ZO-VI: Suelo de Protección Especial, Zona viva

ICAITI: Instituto Centroamericano de Investigación y Tecnología Industrial

INAB: Instituto Nacional de Bosques

IUSI: Impuesto Único Sobre Inmuebles

JOT: Junta de Ordenamiento Territorial

MARN: Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales

OMARN: Oficina Municipal de Medio Ambiente y Recursos Naturales

POT: Plan de Ordenamiento Territorial

UR-UR-CO: Urbana, Urbana consolidada

UR-EXP-UR: Urbana, Expansión urbana

UR-EX-CO: Urbana, Expansión comercial

RU-C-LOIN: Rural, Centralidades de logística e industriales

RU-SAF: Rural, Sistemas Agroforestales

RU-SP: Rural, Sistemas Silvopastoriles

RU-AGR-CM: Rural, Agricultura comercial mayor

TITULO II

PARAMETROS NORMATIVOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 7. Categorización del suelo

El territorio dentro del municipio se clasifica en las siguientes categorías de uso de suelo:

Suelo Urbano: Lo constituyen las áreas del territorio destinadas a usos mixtos asociados a actividades de comercio, servicios, industria menor y residencial principalmente, con un alto porcentaje de su suelo consolidado, que dispone de infraestructura vial y redes de servicios. En dichas áreas es viable la urbanización y edificación. Esta se subdivide en tres subcategorías:

- Suelo Urbana consolidada UR-UR-CO

- Suelo Expansión urbana UR-EXP-UR
- Suelo Expansión comercial UR-EX-CO

Estas subcategorías se determinan y desarrollan en los artículos 8, 9 y 10 del presente reglamento.

Suelo de Protección Especial: Constituido por las áreas de terrenos localizados dentro del suelo urbano, rural o de expansión urbana, que por sus características geográficas, paisajísticas, culturales o ambientales, son de importancia para el uso público, para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o por la función que tienen o pueden llegar a tener dentro del territorio. Esta se subdivide en cinco subcategorías:

- Urbana vulnerable ES-UR-VU
- Equipamientos ES-EQ
- Suelo de protección de ríos ES-SPRO-RI
- Suelo de protección de zanjones ES-SPRO-ZA
- Zona Viva ES-ZO-VI

Estas subcategorías se determinan y desarrollan en los artículos 11 al 15 del presente reglamento.

Suelo Rural: Está asociado a las actividades agropecuarias y a una economía basada en la producción de materias primas de la agricultura, ganadería, silvicultura y otros. Se considera rural al espacio territorial que se caracteriza por estar conformado por edificaciones habitables dispersas, por lo general situados a lo largo de una vía o carretera, cuenta con menor ocupación constructiva que la zona urbana, predominan en su paisaje: campos de cultivos, bosques y un entorno marcado de factores biofísicos. Esta se subdivide en cuatro subcategorías:

- Centralidades de logística e industriales RU-C-LOIN
- Sistemas Agroforestales RU-SAF
- Sistemas silvopastoriles RU-SP
- Agricultura comercial mayor RU-AGR-CM

Estas subcategorías se determinan y desarrollan en los artículos del 16 al 19 del presente reglamento.

SECCION I SUELO URBANO

Artículo 8. Suelo Urbano Consolidado UR-UR-CO (Identificado en el Mapa General de Uso de Suelo)

- a. Concepto/Ámbito:** Es el suelo que se destina para vivienda, pudiendo ser en edificaciones continuas, dotados de servicios básicos, podrán complementarse con otros usos de comercio menor y áreas de equipamientos urbanos.

b. Parámetros Normativos

Usos Permitidos:

Se permite vivienda en edificación continua.

Se permiten establecimientos de comercio menor servicios y servicios, siempre que no produzcan contaminación ambiental al entorno inmediato.

Usos Condicionados:

Comercio, que los negocios no obstaculicen las calles y aceras con rótulos comerciales o productos. Gran comercio y comercio: establecer horas de carga y descarga para bajar los productos. Están condicionados edificios multifamiliares, establecimientos: culturales, religiosos, de salud, servicios turísticos, hoteles.

Usos Prohibidos:

Industria mediana o mayor, comercio mayor, autohoteles, moteles, prostíbulos, cantinas, centros botaneros, discotecas, gasolineras. Tiendas de consumo diario, no deben vender licores.

Especificaciones:

Los comercios deben contar con parqueo, habilitar parqueo para que sus usuarios no obstaculicen las calles y avenidas.

Se propone las negociaciones entre propietarios de negocios con dueños de parqueo.

En cuanto a especificaciones al área mínima de los lotes, se indican en el siguiente cuadro.

ESPECIFICACIONES							
	FRENTE MINIMO DEL LOTE	ANCHO DE PERFIL VIAL MINIMO	Relación frente de lote y niveles permitidos		INDICE DE OCUPACIÓN	INDICE DE PERMEABILIDAD	COLINDANCIA POSTERIOR
			FRENTE DE LOTE	NIVELES PERMITIDOS			
SUELO URBANO	8.00	6.00	Menor a 8.00 M	2	0.8	0.2	3.00 M
	8.00	6.00	Entre 8.00 y 12.00 M	3	0.8	0.2	3.00 M
	8.00	6.00	12.00 M a más	4 a rostro + 1 nivel retirado 2.0 M del rostro de la fachada	0.8	0.2	3.00 M
El fondo mínimo de lote deberá ser de 12.00 M							

Artículo 9. Suelo de Expansión Urbana (Identificado en el mapa General de Uso de Suelo UR-EXP-UR)

a. Concepto/Ámbito: Es el suelo que se destina a vivienda en edificaciones continuas, la cual puede ser para una o dos familias por lote; multifamiliar en dos o más lotes, complementados con otros usos de carácter comercial, de servicios, equipamientos y áreas de recreación, siempre que sean compatibles con el uso residencial.

b. Parámetros Normativos

Usos Permitidos

Vivienda unifamiliar, bifamiliar, en edificación continua, condominios de viviendas, lotificaciones. Establecimientos comerciales a nivel de barrio (productos y servicios al por menor), servicios siempre que no produzcan contaminación al entorno inmediato.

Se debe contemplar las calles primarias, secundarias, terciarias y aceras para evitar problemas de movilidad en el futuro, con dimensiones (Ancho de calles 6.00 metros entre línea de fachada, con banquetas de 1.00 metro de ancho).

Debe planificarse la ubicación de la instalación eléctrica, a fin de que los postes no queden ubicados en lugares donde puedan ocasionar problemas a los peatones y a las viviendas. Deben dejarse áreas para equipamientos.

En estas áreas se llevarán a cabo acciones de construcción de la infraestructura en los espacios públicos, construcción progresiva de vivienda, completar el tendido de redes de los servicios básicos, la pavimentación de calles, dotación de equipamientos complementarios, según se estipula en la Ley de Parcelamientos Urbanos Decreto 1427 del Congreso de la Republica, el Código Municipal Decreto 12-2002 y sus Reformas y en el Plan de Ordenamiento Territorial de Ayutla.

Usos condicionados:

Edificios multifamiliares en altura media, establecimientos culturales, educativos, recreativos, religiosos, de salud, industria artesanal, servicios turísticos. Los usos condicionados deben contar con un estudio de impacto vial EIV y un estudio de impacto ambiental EIA.

Se debe dar preferencia a las urbanizaciones próximas al núcleo urbano consolidado, evitando el crecimiento disperso que incrementa los costos en la extensión de las redes de servicios y de infraestructura vial. Es necesario que estas nuevas urbanizaciones cumplan con los requerimientos mínimos de habitabilidad y equipamientos referidos en el artículo 147 del Código Municipal y en la Ley de Parcelamientos Urbanos.

Se deberán conservar los remanentes boscosos y parques para la recreación infantil.

Usos Prohibidos:

Industria, gran comercio, autohoteles, moteles, prostíbulos, cantinas, centros botaneros, discotecas. Tiendas de consumo diario, no deben vender licores.

Especificaciones: Para edificaciones en el Suelo **de Expansión Urbana** UR-EXP-UR, aplicaran las siguientes especificaciones:

ESPECIFICACIONES							
	FRENTE MINIMO DEL LOTE	ANCHO DE PERFIL VIAL MINIMO	Relación frente de lote y niveles permitidos		INDICE DE OCUPACIÓN	INDICE DE PERMEABILIDAD	COLINDANCIA POSTERIOR
			FRENTE DE LOTE	NIVELES PERMITIDOS			
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	8.00	6.00	Menor a 8.00 Metros	2	0.8	0.2	3.00 M
	8.00		Entre 8.00 y 12.00 M	3	0.8	0.2	3.00 M
	8.00		12.00 M a más	4 a rostro + 1 nivel retirado 2.0 M del rostro de la fachada.	0.8	0.2	3.00 M
El fondo mínimo de lote deberá ser de 12.00 M							

La subdivisión de lotes solo se permitirá cuando los lotes resultantes tengan un área mínima de 96.00 metros cuadrados.

Las edificaciones residenciales que alberguen usos mixtos (residencia + comercio/servicios) se permitirá el 65% para uso residencial y 35% para cualquiera de los otros usos permitidos.

Cuando para la subdivisión de lotes, hubiese necesidad de aumentar la capacidad de los servicios básicos del sector urbano donde tales subdivisiones se realicen, dichos aumentos correrán a cargo de los propietarios.

Urbanizaciones, lotificaciones o condominios:

Tendrán por objeto la formación de áreas residenciales por lotes urbanizados o unidades de vivienda terminadas con servicios públicos y comunales adecuados, formando en lo posible una o varias unidades vecinales. Se permitirán edificaciones unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares regidas por las leyes de la materia y lo que apruebe la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial.

Todas las urbanizaciones, lotificaciones o condominios, deberán cumplir como mínimo con los siguientes parámetros de diseño:

- Diseño urbano, según las directrices del Plan de Ordenamiento Territorial, contemplando, calles, avenidas, camellones, aceras, jardines, espacios de recreación y deportes, y otros según sea su naturaleza y dimensiones.
- Dotación de agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución.
- Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliario.
- Alcantarillado, drenajes generales, con su respectiva planta de tratamiento y conexiones domiciliarias.
- Todo lo anterior conforme se estipula en el artículo 56 del presente reglamento.

Estarán en la obligación de ceder a la Municipalidad las áreas para equipamientos, según se establece a continuación:

Áreas	Porcentajes		
Área verde	3% para áreas menores de 5,000.00 metros cuadrados	7% para áreas de 5,000.00 a 10,000.00 metros cuadrados	10% para áreas mayores de 10,000.00 metros cuadrados
Área para equipamiento Deportivo	5% para áreas de 5,000.00 a 10,000.00 metros cuadrados		8% para áreas mayores de 10,000.00 metros cuadrados
Área para equipamiento comercial (mercado)	1% para áreas mayores de 20,000.00 metros cuadrados. Su gestión deberá realizarse en función al Plan Parcial determinado para la zona de Expansión Urbana donde se ubique el proyecto.		
Área para equipamiento de educación	1% para áreas mayores de 20,000.00 metros cuadrados. Su gestión deberá realizarse en función al Plan Parcial determinado para la zona de Expansión Urbana donde se ubique el proyecto.		
Área de salud	1% para áreas mayores de 20,000.00 metros cuadrados. Su gestión deberá realizarse en función al Plan Parcial determinado para la zona		

	de Expansión Urbana donde se ubique el proyecto.
Área forestal	5% para áreas mayores de 20,000.00 metros cuadrados. Su gestión deberá realizarse en función al Plan Parcial determinado para la zona de Expansión Urbana donde se ubique el proyecto.
Áreas de circulación (Calles y aceras)	Se tienen contemplado 6 metros de calle (3 para cada carril), 1 metro para cada acera, 0.15 metros altura de la acera.

Para los efectos del cumplimiento de lo antes preceptuado, el propietario está obligado a unificar las fincas o los inmuebles que comprendan la urbanización, lotificación o condominio.

Queda prohibido fraccionarlas cuando sea evidente que la intención es disminuir los porcentajes que deben cederse, por lo que en todo caso la municipalidad podrá en cualquier momento hacer los cálculos tomando como base toda el área que abarque el proyecto.

Todas las áreas para equipamientos de lotificaciones o urbanizaciones cedidas a la Municipalidad no podrán ser vendidas y no se les podrá dar otro uso para el los cuales no hayan sido destinadas.

Todas las áreas de equipamiento deben cumplir con lo estipulado en el artículo 12 del presente Reglamento.

Artículo 10. Suelo de Expansión Comercial (Identificado en el mapa General de Uso de Suelo UR-EX-COM)

a. Concepto/Ámbito: Área destinada a establecimientos comerciales y oficinas de negocios.

En esta área puede coexistir la vivienda y el comercio en el mismo inmueble, o ser inmuebles exclusivamente comerciales.

Esta categoría deberá cumplir con las condicionantes de sostenibilidad ambiental y conectividad.

b. Parámetros Normativos

Usos Permitidos: Se permiten establecimientos comerciales y oficinas de negocios o de servicios, y vivienda, los cuales deberán cumplir con lo estipulado en las disposiciones urbanísticas que contiene el presente reglamento, en el Título III.

Usos Condicionados: Se condicionan predios de vehículos, depósitos y venta de materiales de construcción, venta de repuestos y partes automotrices, talleres de mecánica automotriz y venta de alimentos preparados siempre y cuando implemente medidas de mitigación al impacto vial y al impacto ambiental que ocasionen, las cuales serán aprobados por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial.

Usos Prohibidos: Se prohíbe el Establecimiento de áreas residenciales, lotificaciones, industria mediana y mayor, comercio informal.

Todas las actividades de comercio de esta zona, deberán realizarse dentro de los linderos del predio que ocupa y por ningún motivo se permitirá ocupar los espacios públicos aledaños, ni las áreas de retiro indicadas según la jerarquía vial en la que se encuentre.

Especificaciones:

Se deben establecer calles anchas, mínimo 8 metros (4 metros para cada carril), con la finalidad de que los trailers y camiones puedan girar y descargar los productos. Aceras de 1.5 metros.

- Las instalaciones deben contar con servicios básicos.
- Las construcciones deben contar con ventilación.
- No construir en áreas de riesgo a desastres.

Requerimientos para parqueos

El número y área de vehículos estará dada de acuerdo a la siguiente tabla:

GRUPO	USO O ACTIVIDAD ESPECIFICA	NO. PARQUEOS
Comercio	Venta de productos o servicios	1 por cada 25 m2 de área útil comercial
Expendio y consumo de comidas y bebidas	Restaurantes, cafeterías, comedores, etc.	1 por cada 10m2 de área de mesas
Talleres	Talleres de servicio de vehículos	1 por cada 4 espacios para servicio de vehículos
Deporte	Canchas deportivas	1 por cada 4 jugadores que usen simultáneamente las instalaciones de acuerdo al deporte de que se trate.

Se entenderá como “Área útil” a 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 peatonales, carriles vehiculares, áreas de carga y descarga, gradas, rampas elevadores, entre otros. Áreas de servicios como guardianías, cocinas, dormitorios de personal, servicios sanitarios, patios y bodegas menores a 4 metros cuadrados. Áreas libres de construcción, como jardines, patios, espacios baldíos, etc. Siempre y cuando no estén o vayan a estar aprovechados según su uso (eventos especiales, arrendamiento de kioscos o similares). Áreas verdes y deportivas de centros educativos, siempre y cuando estos no vayan a ser utilizados para actividades ajenas a las del establecimiento educativo.

SECCION II**SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL**

Artículo 11. Suelo de Protección Especial, Urbana Vulnerable ES-UR-VU (Identificado en el Mapa General de Uso de Suelo)

a. Concepto/Ámbito:

La vulnerabilidad corresponde a la predisposición o susceptibilidad que tiene un elemento a ser afectado o a sufrir una pérdida. En consecuencia, la diferencia de vulnerabilidad de los elementos determina el carácter selectivo de la severidad de los efectos de un evento externo sobre los mismos. La vulnerabilidad, en términos generales, puede clasificarse: técnico y social, siendo la primera más factible de cuantificar en términos físicos y funcionales, como por ejemplo, en pérdidas potenciales referidas a los daños o la interrupción de los servicios, a diferencia de la segunda que prácticamente sólo puede valorarse cualitativamente y en forma relativa, debido a que está relacionada con aspectos económicos, educativos, culturales, ideológicos, etc.

Relacionamiento de la vulnerabilidad:

Amenaza: “Es una fuente de daño potencial”.

Vulnerabilidad: “Es la propensión de las cosas a ser dañadas por una amenaza”

Riesgo = Amenaza + vulnerabilidad

Estos suelos son propensos a sufrir riesgos naturales (inundaciones), adquiere una capacidad de afectar de un modo muy directo a los habitantes de estos espacios. Se debe plantear una restricción total de construcción, fundamentalmente residencial, a fin de evitar la pérdida de recursos económicos, y en los casos más extremos, de la propia vida de los posibles moradores de estos espacios. Su localización específica se asocia a los márgenes fluviales.

b. Parámetros Normativos:

Usos Permitidos:

Se permite que en estos terrenos se realicen acciones de reforestación y actividades de conservación de suelos como mejoramiento de la borda.

Usos Condicionados:

En esta subcategoría la construcción de viviendas, servicios públicos y equipamiento, solo se permitirá mediante la normativa de la CONRED.

En cualquier caso, las construcciones, modificaciones y/o ampliaciones, deberán obedecer al buen juicio constructivo y a las prácticas adecuadas de diseño y construcción, sometiéndose al cumplimiento de las normas técnicas establecidas para Guatemala como las “Normas para la Reducción de Desastres” (NRD 1, NRD 2, NRD 3, que entre otras, toman en cuenta las Normas de Seguridad Estructural de la Asociación Guatemalteca de Ingeniería Estructural y Sísmica, AGIES).

Cualquier construcción podrá ampliarse verticalmente, únicamente si esta ampliación fue tomada en cuenta desde su diseño y si los materiales con que fue construida las plantas primeras lo permiten, para edificaciones de más de dos niveles es recomendable el dictamen de un Ingeniero Geotécnico y/o cuando el nivel freático se encuentre muy superficial.

Para cualquier tipo y tamaño de construcción, es necesario el Diseño Estructural de la edificación.

Usos Prohibidos:

Queda prohibida la construcción de viviendas a 150 metros de la ribera del río Suchiate. Urbanizaciones, lotificaciones, centros botaneros, industria y comercio.

Artículo 12. Suelo Especial, Equipamiento Urbano ESP-EQ (Identificado en el documento del Plan de Uso de Suelo)

a. Concepto/Ámbito: Es el suelo que resguarda los conjuntos de edificaciones o edificaciones individuales y espacios, predominantemente de uso público.

b. Parámetros Normativos

Usos permitidos: Se permiten todas las actividades complementarias a las de habitación y trabajo, y que proporciona a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. Comprende los equipamientos urbanos de administración pública, seguridad pública y protección, salud, educación, cultura y religión, deporte y recreación, asistencia social, comercial y financiero, circulación y transporte, agua potable y alcantarillado.

Usos prohibidos: Se prohíbe arrojar o acumular basura de cualquier tipo alrededor de los equipamientos contemplados en esta categoría.

No se permite la instalación de gasolineras, comercios o almacenamiento de materiales peligrosos y de explosivos a menos de 100.00 metros de cualquier equipamiento contemplado en esta subcategoría.

Se prohíbe la ubicación, en la vía pública, de ventas, parqueos, paradas de buses, transporte de carga o cualquier otro uso que obstaculice la libre locomoción en un radio de 100.00 metros del ingreso de los equipamientos contemplados en esta categoría.

Especificaciones: Las normas mínimas de seguridad en edificaciones e instalaciones de uso público que se establecen en el Acuerdo No. 04.2011 de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres, CONRED NRD1, NRD2, NRD3, Normas técnicas complementarias para diseño y construcción de estructuras de concreto, metálicas, madera, mampostería, cimentaciones (ACI, AGIES, COGUANOR) y otras relacionadas a la materia, así como las normas especificadas en el presente reglamento, deberán aplicarse en todos los equipamientos urbanos.

Centros educativos. En el rodamiento frente a la puerta de ingreso y egreso de estudiantes a cualquier centro educativo se deberá instalar una franja de paso de cebra y señalizar adecuadamente para protección del cruce de estudiantes.

Designación para futuros equipamiento urbanos.

Las áreas para futuros equipamientos deberán ser contempladas en las zonas de Expansión Urbana, según lo estipulado en el presente reglamento. Queda prohibido fraccionar las áreas para equipamientos cedidas a la Municipalidad. La municipalidad será la responsable de regular el diseño y funcionamiento de los futuros equipamientos a ubicarse en estos sitios.

Todas las áreas para equipamientos cedidas a la Municipalidad no podrán ser vendidas, deberán ser de uso público y no se les podrá dar otro uso que no sea al que fueron destinadas.

Artículo 13. Suelo de Protección Especial, Suelo de protección de ríos y riachuelo ES-SPRO-RI (Identificado en el Mapa General de Uso de Suelo).

a. Concepto/Ámbito: Aquellos espacios donde el impacto de las amenazas naturales (inundaciones, deslizamientos) es más intenso, y adquiere una capacidad constatable de afectar de un modo muy directo a los posibles habitantes de estos espacios. Estas zonas son básicamente las zonas de recuperación y o adaptación, áreas donde se aplican medidas de mitigación y o reducción de vulnerabilidades. Las características intrínsecas son merecedoras de un mayor grado de protección, por su valor ambiental y por considerarse zonas inundables.

Esta subcategoría también incluye las zonas denominadas bosques de galería, las cuales son áreas ubicadas en las márgenes de los ríos, riachuelos o quebradas y en los nacimientos de agua. Tienen como función, retener sedimentos que proceden de las partes altas, la protección de los cauces, espejos de agua y captación del agua de lluvia, a través de la parte aérea de la vegetación existente. Los bosques de galería, pueden delimitarse con una franja de 50 metros de ancho de cobertura vegetal a partir de las márgenes de los ríos, riachuelos, quebradas y nacimientos de agua, a lo largo de los mismos.

Zona Especial de Protección: Comprende una franja de amortiguamiento que bordea paralelamente el cauce de Río Suchiate, Río Melendrez, Río Cabuz, Río Mico, de 150 metros de ancho de cada lado, a partir de la línea de máxima crecida hacia afuera.

Esta disposición se sustenta en la importancia de prevenir riesgos de desastres, por su función y valor ambiental y por considerarse una zona de riesgo a inundación, y por considerarse una zona que en temporadas de invierno tienden a expandirse, debido a las fuertes lluvias.

b. Parámetros normativos

Usos permitidos: En las franjas de amortiguamiento a los cuerpos de agua, se debe procurar la cobertura permanente de vegetación (Bosques de galería), así como la habilitación de áreas de circulación multimodal: peatonal y ciclovías.

Se permite que en estos terrenos se realicen acciones de reforestación y actividades de conservación de suelos como mejoramiento de la borda.

En el caso de las edificaciones existentes que han sido autorizadas a través de licencias de construcción previa a la entrada en vigencia del presente reglamento, deben desarrollar medidas de mitigación y obras de estabilización necesarias, en un plazo de 3 años no prorrogable.

Usos condicionados: Las investigaciones especiales serán permitidas únicamente cuando competan a la recuperación de la cobertura forestal y vegetal en las riberas de los ríos: Río Suchiate, Río Cabuz, Río Melendrez, Río Mico, siendo autorizadas por la Municipalidad.

Se permitirá la construcción de infraestructura para servicios básicos (drenaje, iluminación, instalación hidráulica) y comercio mínimo, siempre y cuando éstos sirvan para uso recreacional o turístico y no representen la construcción formal de estructuras, deberá atender a la regulación y ordenación que para el particular dictamine la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial mediante el Programa de Ordenamiento Territorial del cuerpo de agua de que se trate.

Se permitirá la construcción de puentes previo a la realización del Estudio de Impacto Vial y Estudio de Impacto Ambiental, con sus respectivas medidas de mitigación.

En los casos en los que el zanjón se ha convertido en calle, deberán realizarse las obras de mitigación pertinentes para evitar anegamientos en las áreas pobladas.

Usos Prohibidos:

Se prohíbe la construcción de obras y tala de árboles a una distancia mínima de 150 metros de cada lado, a partir de la línea de la última crecida del río.

Prohibida la extracción de arena para evitar la pérdida del lecho impermeable y con ello la reducción del caudal del río, que incluso puede llegar a secarse.

Prohibido extraer arena y piedra cerca de las bases de los puentes, porque pueden socavarse las bases y derrumbarse.

Artículo 14. Suelo de Protección Especial, Suelo de protección de zanjones ES-SPRO-ZA (Identificado en el Mapa General de Uso de Suelo).

a. Concepto/Ámbito:

Corrientes efímeras:

Son corrientes de agua de corta duración. Generalmente son resultantes de la escorrentía superficial y subsuperficial provenientes de eventos extremos o estacionales de precipitación.

Comprende una franja de amortiguamiento que bordea paralelamente el cauce de los zanjones ubicados en el área urbana, cuyas características son estimables de un mayor grado de protección, por su función ambiental y por considerarse una zona de amenazas a deslave, deslizamientos o inundación.

Aquellos espacios donde el impacto de las amenazas naturales (inundaciones, deslizamientos) es más intenso, y adquiere una capacidad constatable de afectar de un modo muy directo a los posibles habitantes de estos espacios. Estas zonas son básicamente las zonas de recuperación y o adaptación, áreas donde se aplican medidas de mitigación y o reducción de vulnerabilidades.

b. Parámetros normativos

Usos permitidos:

Permitida su cobertura forestal durante todo el trayecto del zanjón, para garantizar su hidrodinámica natural. Se permitirse la siembra de árboles con especies nativas.

Usos condicionados:

Se permitirá la construcción de puentes previo la realización del Estudio de Impacto Vial EIV y Estudio de Impacto Ambiental EIA con sus respectivas medidas de mitigación.

Usos Prohibidos:

Los zanjones se constituyen en un canal natural para el desfogue de agua, se prohíbe la construcción de viviendas sobre los zanjones y en los 20 metros en la rivera de los zanjones,

para evitar inundaciones, derrumbes y deslaves poniendo en riesgo la vida de los seres humanos.

Queda prohibido tirar basura en los zanjones y establecer basureros clandestinos en los zanjones para evitar el bloqueo de la escorrentía, porque la basura puede obstaculizar el paso del agua, creando así un estancamiento que puede ocasionar un desastre natural (derrumbe e inundación de viviendas y calles), deberán utilizar el tren de aseo.

En las áreas cercanas al nacimiento de los zanjones no se permite el cambio de uso suelo de forestal a agrícola.

Deberá prohibirse la tala de árboles alrededor de los zanjones, para garantizar que no se ejecute ningún tipo de construcción.

Artículo 15. Suelo de Protección Especial, Zona Viva ES-ZO-VI (Identificado en el Mapa General de Uso de Suelo).

a. Concepto/Ámbito:

Se conoce como zona viva, todos aquellos lugares en donde se concentran los negocios tales como discotecas, bares, cafés, restaurantes, cantinas, centros botaneros y lugares donde ejerzan la prostitución. En Muchas ciudades se le conoce como zona de tolerancia porque se permite la prostitución de personas adultas de manera legal, sometiendo a las personas que se dedican a esta actividad a un compromiso con el departamento de salud, que los obliga a realizarse exámenes médicos para garantizar que no son portadores de VIH, otras enfermedades venéreas y de transmisión sexual, además de entregarles de forma gratuita condones para evitar en medida de lo posible que estos lugares sean focos de infección y de contagio.

Por lo general en muchos lugares del mundo, la prostitución es ilegal, excepto en la zona de tolerancia, esto para evitar conflictos en las zonas urbanas y para tener un control aún mínimo de las personas que se dedican a la prostitución y evitar que transmitan enfermedades, o prevenir actividades como prostitución infantil.

b. Parámetros normativos

Usos permitidos:

Discotecas, bares, cafés, restaurantes, centros botaneros, cantinas, autohoteles, prostíbulos, gasolineras.

Usos condicionados:

Servicios públicos.

Usos Prohibidos:

Viviendas, urbanizaciones, lotificaciones, equipamientos.

SECCION III SUELO RURAL

Artículo 16. Suelo Rural, Centralidades de Logística e Industriales RU-CE-LOIN (Identificado en el Mapa General de Uso de Suelo)

a. Concepto/Ámbito:

Centralidad Logística

La capacidad de un lugar de ser centro, de ser reconocido, utilizado o apropiado socialmente como un espacio de confluencia, en donde pueda llevarse a cabo el conjunto de los medios y métodos que permiten llevar a cabo la organización de una empresa o de un servicio. La centralidad es una palabra compuesta por dos partes, una, relativa al centro, y otra, que surge del sufijo “dad”, es decir, que se trata de un adjetivo que representa “la cualidad de centro”.

Centralidad Industrial

La capacidad de un lugar de ser centro, de ser reconocido, utilizado o apropiado socialmente como un espacio de confluencia, en donde se llevan a cabo un conjunto de operaciones con la intención de obtener, transformar o transportar productos naturales. En estos territorios, las empresas industriales se encargan de transformar la materia de prima en un tipo de producto que se conoce como manufactura.

b. Parámetros Normativos

Usos Permitidos:

Industria mediana o mayor, espacios para logística, gasolineras.

Usos condicionados:

Comercio.

Usos prohibidos:

Establecimiento de áreas residenciales, lotificaciones, viviendas de baja densidad. Equipamiento.

Especificaciones:

Se deben establecer calles anchas, mínimo 8 metros, 4 metros para cada carril, con la finalidad de que los trailers y camiones puedan girar y descargar los productos. Aceras de 1.5 metros.

- Las instalaciones deben contar con servicios básicos.
- Las construcciones deben contar con ventilación.
- No construir en áreas de riesgo a desastres.

Requerimientos para parqueos

El número y área de vehículos estará dada de acuerdo a la siguiente tabla:

GRUPO	USO O ACTIVIDAD ESPECIFICA	NO. PARQUEOS
Comercio	Venta de productos o servicios	1 por cada 25 m2 de área útil comercial
Expendio y consumo de comidas y bebidas	Restaurantes, cafeterías, comedores, etc.	1 por cada 10m2 de área de mesas
Talleres	Talleres de servicio de vehículos	1 por cada 4 espacios para servicio de vehículos

Deporte	Canchas deportivas	1 por cada 4 jugadores que usen simultáneamente las instalaciones de acuerdo al deporte de que se trate.
----------------	--------------------	--

Se entenderá como “Área útil” a 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 peatonales, carriles vehiculares, áreas de carga y descarga, gradas, rampas elevadores, entre otros. Áreas de servicios como guardianías, cocinas, dormitorios de personal, servicios sanitarios, patios y bodegas menores a 4 metros cuadrados. Áreas libres de construcción, como jardines, patios, espacios baldíos, etc. Siempre y cuando no estén o vayan a estar aprovechados según su uso (eventos especiales, arrendamiento de kioscos o similares). Áreas verdes y deportivas de centros educativos, siempre y cuando estos no vayan a ser utilizados para actividades ajenas a las del establecimiento educativo.

Artículo 17. Suelo Rural, Agroforestería RU-AF (Identificado en el Mapa General de Uso de Suelo)

a. Concepto/Ámbito:

Es la disciplina y modalidad de uso productivo de la tierra, donde se presenta interacción espacial y/o temporal de especies vegetales leñosas y no leñosas, o especies vegetales leñosas, no leñosas y animales.

b. Parámetros Normativos

Usos Permitidos:

Cultivos agrícolas anuales, cobertura forestal, sistemas agroforestales: cercos vivos, barreras vivas.

Usos condicionados:

Urbanizaciones, lotificaciones, viviendas, servicios públicos, equipamiento, rozas.

Usos prohibidos:

Tala ilegal y provocar incendios forestales.

Especificaciones: Queda prohibido el fraccionamiento de inmuebles que pretenda formar nuevas fincas con área menor a 436.81 metros cuadrados y en todo caso tanto la finca matriz como en la nueva finca, el uso del suelo de las fincas se sujetará a lo establecido en la siguiente tabla:

Área del inmueble	Área en metros cuadrados	Área mínima de uso agrícola	Área máxima de construcción o impermeabilizada
1 Hectárea o más	10,000 m ²	80%	20%
½ Hectárea a 1 hectárea	5,000 m ²	75%	25%
5 cuerdas a 10 cuerdas	2,184.05 m ² a 4,368.10 m ²	70%	30%
1 cuerda a 5 cuerdas	436.81 m ² a 2,184.05 m ²	65%	35%

Artículo 18. Suelo Rural, Sistemas Silvopastoriles RU-SP (Identificado en el Mapa General de Uso de Suelo)

a. Concepto/Ámbito:

Áreas con limitaciones de pendiente y/o profundidad, drenaje interno que tienen limitaciones permanentes o transitorias de pedregosidad y/o drenaje. Permiten el desarrollo de pastos naturales o cultivados y/o asociados con especies arbóreas.

Relativo a las plantaciones que combinan (entremezclado) a nivel de parcelas productivas, cultivos agrícolas y forestales, con la actividad de pastoreo.

Algunos de los factores que favorecen la presencia de la ganadería son: La diversificación de las actividades productivas de la finca reduce el riesgo de catástrofes económicas, elemento esencial en los sistemas del pequeño productor.

Los pequeños productores, con limitaciones de área, pueden llegar a producir en bosques alimentos de origen animal (leche, carne) sin sacrificar el área dedicada a cultivos. Se logra así una diversificación de insumos de mana de obra y la naturaleza de los productos del sistema de finca.

Además de las ventajas directas, los productores pueden obtener beneficios económicos resultantes de la leña, pastos, madera y forraje. Los tres últimos son de uso eventual para beneficio del componente ganadero.

La ganadería permite la utilización y control de pastos y malezas que compiten con el desarrollo de árboles juveniles. En el caso de [árboles frutales o palmas, la labor limpieza que hace el ganado sobre el pastizal facilita la cosecha de los frutos.

b. Parámetros Normativos

Usos Permitidos:

Pastizales para ganado bovino, cobertura forestal, sistemas agroforestales: cercos vivos, barreras vivas, cultivos agrícolas anuales, sistemas agrosilvopastoriles, invernaderos.

Usos condicionados:

Urbanizaciones, lotificaciones, viviendas, servicios públicos, equipamiento, rozas.

Usos prohibidos:

Tala ilegal y provocar incendios forestales.

Especificaciones: Queda prohibido el fraccionamiento de inmuebles que pretenda formar nuevas fincas con área menor a 436.81 metros cuadrados y en todo caso tanto la finca matriz como en la nueva finca, el uso del suelo de las fincas se sujetará a lo establecido en la siguiente tabla:

Área del inmueble	Área en metros cuadrados	Área mínima de uso agrícola	Área máxima de construcción o impermeabilizada
1 Hectárea o más	10,000 m ²	80%	20%
½ Hectárea a 1 hectárea	5,000 m ²	75%	25%
5 cuerdas a 10 cuerdas	2,184.05 m ² a 4,368.10 m ²	70%	30%
1 cuerda a 5 cuerdas	436.81 m ² a 2,184.05 m ²	65%	35%

Artículo 19. Suelo Rural, Agricultura Comercial Mayor RU-AGR-COM-MAY (Identificado en el Mapa General de Uso de Suelo)

a. Concepto/Ámbito:

Esta actividad agricultura abarca desde plantaciones comerciales a gran escala. Está asociada al uso intensivo de mano de obra en cada fase del ciclo productivo.

b. Parámetros Normativos

Usos Permitidos:

Agricultura comercial mayor, Vivienda de baja densidad, Industrias, gasolineras.

Usos condicionados:

Servicios públicos.

Usos prohibidos:

Comercio, Urbanizaciones, Lotificaciones, Centros botaneros, cantinas.

Especificaciones: Queda prohibido el fraccionamiento de inmuebles que pretenda formar nuevas fincas con área menor a 436.81 metros cuadrados y en todo caso tanto la finca matriz como en la nueva finca, el uso del suelo de las fincas se sujetará a lo establecido en la siguiente tabla:

Área del inmueble	Área en metros cuadrados	Área mínima de uso agrícola	Área máxima de construcción o impermeabilizada
1 Hectárea o más	10,000 m ²	80%	20%
½ Hectárea a 1 hectárea	5,000 m ²	75%	25%
5 cuerdas a 10 cuerdas	2,184.05 m ² a 4,368.10 m ²	70%	30%
1 cuerda a 5 cuerdas	436.81 m ² a 2,184.05 m ²	65%	35%

TITULO III DISPOSICIONES URBANÍSTICAS

CAPITULO I ÁREA VERDE PÚBLICA

Artículo 20. Área Verde Pública. Son las áreas conocidas como jardines, parques y aquellas en donde se realizan actividades de esparcimiento al aire libre en terrenos sin pendiente, o terrenos con pendientes y en las riberas de los ríos. En el área verde pública deberá existir una cobertura vegetal entre el 25% y 50%, el resto podrá ser utilizado para caminamientos o instalación de mobiliario urbano adecuado al uso de recreación. Se considerara “área verde publica” las áreas verdes de lotificaciones o urbanizaciones cedidas a la Municipalidad, las cuales deberán ser para el uso público.

Artículo 21. Mobiliario Urbano. El mobiliario urbano permitido en el área verde pública deberá cumplir con lo estipulado por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial.

Artículo 22. Prohibiciones para áreas verdes. En el área verde pública se prohíbe:

- La realización de actividades que generen contaminación de cualquier tipo.
- Alterar, modificar o remover señales, avisos, vallas y mojones.
- Toda actividad que pueda ser causa de modificaciones significativas del ambiente o de los valores naturales de las distintas áreas.
- La instalación de ventas formales, informales y exposición de mercadería o productos.
- Todas las áreas verdes de lotificaciones o urbanizaciones cedidas a la Municipalidad no podrán ser vendidas y no se les podrá dar otros usos que no sean de actividades de esparcimiento al aire libre.

CAPITULO II

EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE USO PÚBLICO

Artículo 23. Edificaciones e Instalaciones de Uso Público. Son edificaciones de uso público, sin importar el titular del derecho de propiedad, entre otras las siguientes:

- Edificios en los que se ubiquen oficinas públicas o privadas;
- Edificaciones destinadas al establecimiento de locales comerciales, incluyendo mercados, supermercados, centros de mayoreo, expendios, centros comerciales y otros similares.
- Edificaciones destinadas a la realización de toda clase de eventos;
- Centros educativos, públicos y privados, incluyendo escuelas, colegios, institutos, centros universitarios y sus extensiones, centros de formación o capacitación, y otros similares
- Centros de salud, hospitales, clínicas, sanatorios, sean públicos o privados;
- Centros recreativos, parques de diversión, campos de juego, cines, teatros, iglesias, discotecas y similares.

Las edificaciones de uso público, deberán cumplir con el Acuerdo Número 04-2011 de la CONRED, Norma de Reducción de Desastres número dos – NRD2, Normas Mínimas de Seguridad en Edificaciones e Instalaciones de Uso Público.

Cuando el local comercial u otro tipo de establecimientos abiertos al público albergue a más de 50 personas deberá contar con una batería de servicios sanitarios por sexo, sistemas contra incendio. Los establecimientos comerciales y otros abiertos al público de cualquier tipo que utilicen maquinaria, equipo reproductor de voz y música, que provoquen emisiones de sonido, no podrán sobrepasar los 70 decibeles en escala de ruido (dB C).

Esta normativa aplicará a las edificaciones e instalaciones de uso público que actualmente funcionen como tales, así como para aquellas que se desarrollen en el futuro.

Artículo 24. Estacionamientos para Edificaciones e Instalaciones de Uso Público. La dotación de estacionamientos mínima deberá ser la siguiente:

- Edificaciones destinadas al establecimiento de locales comerciales, incluyendo mercados, supermercados, centros de mayoreo, expendios, centros comerciales y otros similares: Una plaza por cada 35.00 metros cuadrados o fracción.
- Edificaciones destinadas a la realización de toda clase de eventos: Una plaza por cada 50.00 metros cuadrados o fracción.

- Centros educativos, públicos y privados, incluyendo escuelas, colegios, institutos, centros universitarios y sus extensiones, centros de formación o capacitación, y otros similares: Una plaza por cada 60.00 metros cuadrados o fracción.
- Centros de salud, hospitales, clínicas, sanatorios, sean públicos o privados: Una plaza por cada 50.00 metros cuadrados o fracción.
- Centros recreativos, parques de diversión, campos de juego, cines, teatros, iglesias, discotecas y similares: Una plaza por cada 30.00 metros cuadrados o fracción.

CAPITULO III ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Artículo 25. Objetivo. La Municipalidad en función a la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad, decreto No. 135-96, y en apoyo a las instituciones designadas en la ejecución, evaluación de programas y proyectos y servicios que promuevan la igualdad de oportunidades y el desarrollo de las personas con discapacidad, establece los siguientes parámetros mínimos para facilitar el acceso a las personas con discapacidad a diferentes espacios construidos con la mayor autonomía posible en su utilización, los cuales son de carácter obligatorio en todas las edificaciones e instalaciones de uso público, así como en los proyectos de renovación urbana y nuevos proyectos urbanos.

Artículo 26. Modulo básico de diseño. El modulo básico para el diseño universal será la silla de ruedas cuyas medidas son 1.25 metros de largo por 0.80 metros de ancho. A partir de estos datos se obtienen las dimensiones que de manera obligatoria deberán incorporar tanto las edificaciones con acceso público, como el espacio público.

Artículo 27. Puertas. La dimensión mínima del vano para el acceso de una silla de ruedas no deben ser menor de 0.95 metros.

Artículo 28. Rampas. Las rampas para discapacitados deberá tener una pendiente máxima del 8%, y no más de 6.00 metros de longitud, con un ancho no menor de 1.50 metros.

Artículo 29. Parqueos. Se requerirá una plaza para discapacitados por cada 20 plazas de parqueo, con las siguientes dimensiones: 3.60 metros de ancho por 5.00 metros de largo. Cuando haya más de dos plazas continuas para discapacitados deberá existir un pasillo de circulación no menor de 1.20 metros de ancho.

Artículo 30. Servicios sanitarios. Cada batería de servicios sanitarios de establecimientos de uso público debe considerar un servicio sanitario para personas con discapacidad de las siguientes dimensiones: 1.70 metros de ancho por 1.70 metros de largo, el vano de la puerta deberá ser de un 1.00 m de ancho.

Artículo 31. Uso del símbolo internacional de accesibilidad. El símbolo internacional de accesibilidad se utilizará para identificar las instalaciones que estén certificadas como accesibles a las personas con discapacidad. También se utilizará en las instalaciones que son de uso prioritario y/o exclusivo para las personas con discapacidad. El símbolo internacional de accesibilidad se circunscribirá en un área de 0.20 x 0.20 metros. El color del fondo será azul claro y la figura de color blanco.

Artículo 32. Banquetas. Se deberá establecer banquetas homogéneas, en cuanto a ancho y altura, contando estas con criterios constructivos obligatorios de accesibilidad universal. Mínimo de 1 metro a 1.5 metros de ancho por banqueta, 15 centímetros de altura de acera.

Artículo 33. Casos no contemplados de accesibilidad. En los casos no contemplados en los parámetros anteriores, el interesado deberá referirse al Manual Técnico de Accesibilidad de las Personas con Discapacidad al espacio físico y medios de transporte en Guatemala del Consejo Nacional para la atención de las personas con Discapacidad.

CAPITULO IV

DE LA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE BARES, CANTINAS, DISCOTECAS, CENTROS NOCTURNOS DE ENTRETENIMIENTO, SALONES DE BAILE O RECEPCIONES

Artículo 34. Objetivo. Estas normas tienen como objeto, de acuerdo al decreto del Congreso de la Republica 56-95 y el 127-2002, autorizar el funcionamiento de los establecimientos en donde se consuman bebidas alcohólicas, y el Acuerdo Gubernativo No. 221-2004, Disposiciones Reglamentarias para el Expendio y consumo de bebidas alcohólicas, fermentadas o destiladas; con el fin de mantener un ambiente sano y de tranquilidad para el Municipio.

Artículo 35. Prohibiciones. Se prohíbe en el Suelo Urbana consolidada UR-UR-CO y de Suelo de Expansión urbana UR-EXP-UR, el establecimiento de bares, cantinas, discotecas, centros nocturnos de entretenimiento, centros botaneros.

Se prohíbe el establecimiento y funcionamiento en el Suelo Expansión comercial UR-EX-CO, Centralidades de logística e industriales RU-C-LOIN, de cantinas, bares, discotecas, centros nocturnos y salones de baile y recepciones en edificios, centros botaneros, admitiéndose únicamente en la Zona viva.

Se prohíbe en toda el área del municipio, la actividad de prostitución, ya sea al interior de un establecimiento o fuera de este, únicamente en la zona viva.

Artículo 36. Horario. Queda prohibida la venta de licores ya sea para el consumo en el lugar o para llevar, entre las 23:00 y las 11:00 horas en todo el municipio, excepto en la Zona viva.

Artículo 37. Consumo de licores en vías públicas y áreas verdes. Queda prohibido el consumo de licores en las vías públicas y áreas verdes públicas, así como en parqueos que por su naturaleza estén abiertos al público, en todo el municipio.

Artículo 38. Persianas y Servicios Sanitarios. Todo establecimiento de venta de licores deberá contar con una persiana que cubra la visibilidad al interior del establecimiento y servicio sanitario.

Artículo 39. Regulación del Sonido. En los establecimientos como cantinas, bares, discotecas, centros nocturnos y salones de bailes y recepciones que tengan música en vivo o grabada, el sonido no deberá exceder de los 85 decibeles en escala de ruido (dB C), medido al interior del establecimiento. Al exterior del mismo, a 1.00 metro de la puerta de acceso, el sonido no deberá exceder de 70 decibeles en escala de ruido (dB C).

CAPITULO VI

ELEMENTOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA

Artículo 40. Puestos Comerciales en la Vía Pública. Queda expresamente prohibida la instalación de puestos permanentes, temporales o ambulantes, en los camellones de las vías públicas y frente a las fachadas principales y en los ingresos y salidas de emergencia de:

- Centros educativos de cualquier nivel.
- Instalaciones y edificios de bomberos y policía
- Centros de salud y hospitales
- Edificios de la administración municipal o nacional.
- Templos o instituciones religiosas.

Artículo 41. Puestos Comerciales Ambulantes. Los puestos ambulantes serán autorizados para su funcionamiento por el Concejo Municipal, con base en un dictamen emitido por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial, en zonas y áreas donde no causen obstáculo a la vialidad, al libre tránsito, así como en aquellos lugares donde no se ponga en riesgo o se atente contra la seguridad de las personas.

En ningún caso se podrá autorizar cuando el dictamen indique alguna inconveniencia para su aprobación.

Artículo 42. Desalojo y reubicación de puestos comerciales. La municipalidad está facultada a desalojar, previa cancelación de la autorización correspondiente y siguiendo los procedimientos administrativos según la ley. Esta disposición aplica a los siguientes casos:

1. Al existir peligro inminente provocado por causas de fuerza mayor o fortuita, tanto para la integridad de los comerciantes, como del público y de la comunidad en general.
2. Cuando su instalación ocasione caos vial, se deterioren las áreas verdes, avenidas, propiedad privada o que causen problemas de higiene.
3. Cuando por las reiteradas quejas de los vecinos del lugar, se considere que están afectando los intereses de la comunidad.
4. Cuando al obstruir la vía pública se ponga en peligro la seguridad de los peatones.
5. Cuando no tengan la autorización correspondiente.

Quando se disponga de un lugar adecuado, se podrá considerar la reubicación de los puestos que se encuentren en las condiciones expuestas en el numeral del 1 al 4, siempre y cuando se vincule a la estrategia de desarrollo del municipio y a todos los instrumentos de planificación considerados en el presente reglamento.

Artículo 43. Parámetros para la Colocación de Rótulos o Anuncios. Para la colocación de rótulos o anuncios se estará a lo dispuesto a la Ley de Anuncios en Vías Urbanas, Extraurbanas y similares Decreto número 34-2003 o cualquier otra ley que derogue, sustituya o modifique dicho decreto.

Artículo 44. Uso de la Vía Pública para el paso de Líneas Alámbricas. Se entiende por líneas alámbricas, los sistemas de cable o alambre utilizado para la conducción de información mediante señales de tipo analógica, digital, audial y conducción de energía, para las que se establecen los siguientes parámetros técnicos.

Líneas Subterráneas:

- Los cables se instalan en ductos.
- Cuando haya de instalarse cajas de derivación serán colocadas en el área de banqueta, en lugares en los que no afecte el libre tránsito peatonal o las entradas de vehículos, con la debida identificación en sus tapaderas o cubiertas.
- Los ductos bien sean de concreto u otro material se colocaran a una profundidad de 0.20 metros como mínimo.
- Los cruces de vías se efectuaran en forma perpendicular al eje de la calle y nunca en diagonal, además cuando la línea forme parte de una red en la se atraviesen varias calles estos deberán hacerse en las intersecciones.
- Podrán colocarse líneas paralelas al eje de la calle, en las aceras, siempre y cuando se deje una distancia mínima de 0.10 metros entre las mismas y la alineación municipal o límite de propiedad.
- El espacio público que sea roto para la instalación de las líneas deberá ser reparado con el mismo tipo y calidad de material con el que se encontraba previamente a los trabajos.
- Líneas aéreas.
- Los cables deberán suspenderse de postes colocados para ese fin. Se prioriza la utilización de postes únicos para disminuir el deterioro de la imagen urbana.
- Los postes podrán ser colocados en área municipal de uso no común y áreas privadas.
- En el caso de postes deberán ser colocados en las aceras del lado adyacente a la alineación municipal, para el segundo caso podrán colocarse previa anuencia de los propietarios respectivos en las áreas y condiciones que estos convengan. No obstante, deberán ubicarse en lugares en los que no afecten u obstaculicen la libre circulación peatonal, la accesibilidad para las personas con discapacidad, las entradas de vehículos, los hidrantes y demás elementos de equipamiento urbano, así como las señales de tránsito. En todo caso si el propietario deseará hacer trabajos de remodelación de su inmueble, en la que los postes o líneas constituyan un obstáculo es obligación de la empresa reubicarlos por su cuenta.
- Los cruces de vías se efectuaran en forma perpendicular al eje de la calle o avenida y no en diagonal; cuando la línea forme parte de un red que atraviere varias calles, los cruces se harán en la intersección de la vía.
- Los cables se colocaran entre apoyos a una altura no menor de 6.00 metros del nivel más alto del perfil vial.
- Los postes deberán ser de concreto o metálicos, el tipo de poste y su instalación se ajustara a los diseños adecuados según los usos propuestos.
- Las empresas propietarias de los postes quedarán obligados a efectuar los trabajos de mantenimiento que sean necesarios con el fin de evitar que constituyan peligro para las personas, muebles o inmuebles que se encuentren en el lugar.

Artículo 45. Instalación de Cabinas Telefónicas. La instalación de cabinas telefónicas se podrá realizar en la vía pública y áreas verdes públicas.

La municipalidad se reserva el derecho de determinar la ubicación, en ningún caso se autorizaran cabinas que limiten la libre locomoción del peatón y la accesibilidad de personas con discapacidades, la línea de visión, especialmente en la intersección o unión de vías, la visibilidad de señales de tránsito tales como indicadores de vías, señales o avisos de peligro.

En áreas de teléfonos públicos se debe colocar al menos un teléfono a una altura de 1.20 metros para que pueda ser utilizado por personas en silla de ruedas, niños y personas de talla baja.

TÍTULO II
NORMAS TÉCNICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO I
SISTEMA VIAL

Artículo 46. Del sistema vial.

El sistema vial comprende las vías de uso público existentes o proyectadas necesarias para propiciar y garantizar una movilidad balanceada a través de distintos medios de transporte. Las vías de uso público proyectadas serán establecidas por medio del presente reglamento, por medio de planes parciales de ordenamiento territorial y/o diseños viales específicos que apruebe el Concejo Municipal. Por vías de uso público proyectadas debe entenderse la ampliación de las vías de uso público existentes y/o la creación de nuevas vías de uso público en el Municipio de Ayutla.

Artículo 47. Clasificación de vías.

Las vías de uso público se clasifican según la función que tienen las vías dentro del territorio, las cuales pueden ser de los siguientes tipos:

- a. **Vías de primer orden:** Son vías de alta capacidad y de largo recorrido, que conectan a los distintos municipios y departamentos del país, las cuales tienen un ancho mínimo de veinte metros; 10.00 Metros cada lado.
- b. **Vías de segundo orden:** Su función es movilizar el flujo vehicular de largo recorrido dentro del área urbana y rural del municipio: Para carreteras municipales, quince metros; 7.50 Metros cada lado. Para caminos de herradura y vecinales, seis metros. 3.00 metros cada lado.
- c. **Vías de servicio o locales:** Es el conjunto de vías vehiculares principales del municipio que tienen como función principal facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes. Las cuales tendrán un ancho mínimo de seis metros. 3.00 metros cada lado. Dando cumplimiento al Reglamento sobre el derecho de vía de los caminos públicos y su relación con los predios que atraviesan, Decreto Presidencial, 1942.
- d. **Ciclo-vías:** Es el conjunto de vías habilitadas o proyectadas para el uso exclusivo de medios de transporte no motorizados, las cuales tendrán un ancho mínimo de dos metros (2 m.).
- e. **Senderos peatonales:** Es el conjunto de senderos habilitados o proyectados para el uso exclusivo del peatón que tienen un ancho mínimo de dos metros (2 m.).

Estas normas tienen como objeto, de acuerdo al decreto del Congreso de la República 56-95 y el 127-2002, autorizar el funcionamiento de los establecimientos en donde se consuman bebidas alcohólicas, y el Acuerdo Gubernativo No. 221-2004, Disposiciones Reglamentarias para el Expendio y consumo de bebidas alcohólicas, fermentadas o destiladas; con el fin de mantener un ambiente sano y de tranquilidad para el Municipio.

Las superficies que se delimiten en predios que tengan como objeto la ampliación de una vía de uso público existente, el área de reserva de vía o la creación de una vía de uso público constituirán las alineaciones municipales y/o las superficies de reserva municipal, sujeto su

uso, aprovechamiento y/o adquisición a favor de la Municipalidad de Ayutla a lo dispuesto en el presente reglamento. A través de diseños viales específicos podrán modificarse las delimitaciones de las vías de uso público dispuestas en el presente reglamento.

Los Planes Parciales de ordenamiento territorial podrán definir nuevas vías de uso público, inclusive ampliar el ancho de las vías de uso público existentes, independientemente que se encuentren categorizadas en los tipos de vías dispuestos con anterioridad.

Artículo 48. Alineación Municipal.

La alineación municipal quedara definida por los anchos de vía y anchos de acera que defina el presente reglamento y de acuerdo al tipo de edificación y los usos a que se destine, las edificaciones y estructuras deberán estar alejadas de la alineación municipal en una distancia que fije el Concejo Municipal en casos específicos o en los planes parciales de ordenamiento territorial.

El espacio así definido, servirá para proveer áreas de jardinería, estacionamiento de vehículos, áreas de reserva de vía, ensanchamiento futuro de vías públicas, así como todo aquel uso de servicio público que la Municipalidad de Ayutla considere adecuado.

Artículo 49. Diseños viales específicos.

Los diseños viales específicos podrán estar contenidos dentro de las normas complementarias de ordenamiento territorial o en los planes parciales de ordenamiento territorial que apruebe el Concejo Municipal, los cuales se determinarán con base en la opiniones técnicas que definan las unidades municipales correspondientes. Los suelos en los que se haya proyectado el diseño vial específico se delimitarán las alineaciones municipales como superficies de reserva municipal y su aprovechamiento estará sujeto a las normas definidas en el presente reglamento.

Los diseños viales específicos podrán contener el diseño y emplazamiento de aquellos elementos contenidos en una sección vial, tales como calzadas, medianas, arcenes, carriles auxiliares, carriles de aceleración, rampas de acceso o de salida, pasos a desnivel, aceras, franjas de vegetación, ciclo-rutas y demás componentes análogos o complementarios a la circulación vehicular y peatonal. Los mismos podrán proyectarse sobre el suelo, sobre-suelo y/o sub-suelo, y en aquellos casos que se proyecte sobre el sub-suelo o sobre-suelo, en la proyección en cuestión no podrá construirse edificaciones o estructuras.

Para garantizar consistencia en la planificación del sistema vial primario, la longitud mínima del tramo vial para el que se realice un diseño vial específico deberá como mínimo ser de doscientos cincuenta metros de longitud.

Artículo 50. Vías Nuevas.

A través de Acuerdos específicos sobre la materia, planes parciales de ordenamiento territorial, así como en los proyectos de urbanización, se establecerá la ubicación, los trazos y las distancias entre alineaciones municipales de las nuevas vías de uso público. Las distancias entre alineaciones municipales de las nuevas vías no podrán ser menores a nueve metros (9 m), salvo en los casos expresamente autorizados por la Dirección Municipal de Planificación, de conformidad con las propuestas de diseños viales específicos que se elaboren.

TITULO III
LICENCIAS MUNICIPALES
CAPITULO I
GESTIÓN INSTITUCIONAL

Artículo 51. Autoridades Técnicas. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial, es la encargada de velar por el cumplimiento de las disposiciones y normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el presente reglamento, y otros reglamentos relacionados con la gestión del territorio aprobados por el Concejo Municipal.

Son atribuciones y obligaciones de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial, las siguientes:

- a. Opinar y emitir dictamen técnico de conformidad con lo establecido en el presente reglamento y otras normas de su competencia.
- b. Coordinar la formulación de Programas, Planes Locales y Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.
- c. Coordinar con otras entidades públicas y privadas todo lo relativo a la gestión e implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.
- d. Proponer todas aquellas disposiciones municipales que se considere conveniente para la mejor implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.
- e. Presentar toda disposición, suplementos, correcciones, modificaciones o revisiones al Plan de Ordenamiento Territorial según se considere necesario, a la Mesa técnica permanente del Plan de Ordenamiento Territorial y al Concejo municipal para su aprobación.
- f. Dar seguimiento a la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.
- g. Velar por la conformación y seguimiento de la Junta de Ordenamiento Territorial.
- h. Participar en la deliberación de casos no contemplados que ameriten dictamen de la Junta de Ordenamiento Territorial.

Las anteriores atribuciones serán cumplidas a través de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial, mediante sus unidades de Catastro y Control de Obras según las facultades y competencias de los siguientes artículos.

Artículo 52. Atribuciones de la Unidad de control de Obras y uso de suelo. Corresponde a la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial, a través de su unidad de Control de Obras y uso del suelo, lo siguiente:

- a. Aplicar y verificar el cumplimiento de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y aquellas que complementen el marco normativo del mismo.
- b. Aprobar o denegar según corresponda la construcción de proyectos de obra pública y privada a través de la emisión de licencias, con excepción de aquellas que se encuentren en el Suelo Especial Vulnerable o aquellas que comprometan directamente al medio ambiente y/o accesibilidad vial, las cuales deberán ser aprobadas o denegadas por el Concejo Municipal previo dictamen de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial.
- c. Recibir y verificar las denuncias de los vecinos sobre el incumplimiento de las normas y condiciones para la emisión de las distintas licencias, dictámenes y demás autorizaciones municipales.
- d. Solicitar a los vecinos, cuando así corresponda, su opinión con relación a las propuestas de proyectos de obras, desmembraciones, cambios de uso o solicitud de dictámenes de localización de establecimientos abiertos al público.

- e. Reportar de oficio al Juzgado de Asuntos Municipales el incumplimiento de las condiciones que fueren parte de una licencia, dictamen o autorización.
- f. Llevar los registros en medios físicos y electrónicos de los asuntos que conozca derivados de su competencia.
- g. Emitir las licencias municipales cuando corresponda de movimiento de tierras, excavación, obra menor, obra mayor, urbanizaciones y lotificaciones, especiales y de estructuras; asignación de nomenclatura y uso de las edificaciones situadas dentro del municipio, así como determinar y/o aplicar el monto de la tasa municipal correspondiente.
- h. Supervisar las construcciones y obras según lo autorizado en las licencias de construcción, si la ejecución de las mismas no se encuentra de acuerdo con lo autorizado o incumple con los planos, con las disposiciones contenidas en este Reglamento y las condiciones en que se hubiere concedido la licencia, se procederá de inmediato a elaborar el informe circunstanciado y lo remitirá al Juzgado de Asuntos Municipales.
- i. Desarrollar y ejecutar los procedimientos para el trámite de obtención de licencia de construcción (inspección, revisión de planos, emisión de órdenes de pago, supervisión de cumplimiento de lo autorizado, denuncias por infracciones y otros que considere necesario para la buena gestión del POT.
- j. Coordinar con la unidad de Catastro para mantener actualizada la Base de Información Geográfica, o en su caso el Catastro.

Artículo 53. Atribuciones de la Unidad de IUSI-Catastro, Información Territorial.

Corresponde a la Unidad de IUSI-Catastro Información Territorial de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial lo siguiente:

- a. Conformar técnicamente el registro catastral del municipio conforme las disposiciones legales existentes.
- b. Darle mantenimiento y actualizar progresivamente la Base de Información Geográfica y elaborar los mapas temáticos necesarios.
- c. Acompañar el proceso de definición de límites del municipio en coordinación con el Concejo Municipal y la Dirección Municipal de Planificación.
- d. Elaborar un inventario de los bienes inmuebles municipales y del Estado dentro del Municipio, atendiendo las leyes de la materia.
- e. Autorizar la licencia de desmembración de fracciones de inmuebles, sean rústicos o urbanos, atendiendo las leyes de la materia
- f. Verificar que la alineación municipal de predios, caminos, construcciones y otros; se cumpla según el presente reglamento.
- g. Asignar nomenclatura vial y domiciliar según lo correspondiente con el Plan de Ordenamiento Territorial, programas, planes locales y planes parciales de Ordenamiento Territorial, autorizados por el Concejo Municipal.
- h. Atender las denuncias de vecinos respecto a problemas de linderos y de uso de predios, procurando la solución del conflicto en forma conciliatoria. De no ser posible la conciliación únicamente deberá orientar a las partes para que acudan a la vía judicial a solucionar el conflicto.
- i. Diseñar e implementar un sistema de control de avalúos y auto avalúos para lograr una eficiente recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles en adelante IUSI.
- j. Ejecutar el proceso de administración y recaudación del Impuesto Único Sobre Inmuebles en adelante IUSI y reportar trimestralmente al Concejo Municipal los avances en la recaudación del impuesto.

- k. Asesorar a los contribuyentes, para que cumplan con su obligación tributaria territorial
- l. Coordinar con las otras dependencias municipales la definición de estrategias para la eficiente recaudación de impuestos, pago de servicios y pago de arbitrios.

Artículo 54. Junta de Ordenamiento Territorial. Está compuesta por el miembro del Concejo Municipal que presida la Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda, el Juez de Asuntos Municipales y el Director de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial, quienes dictaminaran en casos no contemplados en este Reglamento y situaciones excepcionales en materia de ordenamiento territorial, sus funciones principales son las siguientes:

- a. Unificar criterios técnicos en la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial.
- b. Opinar o resolver, favorable o desfavorablemente, en los casos que sean de su competencia de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y en otras normativas municipales en materia de ordenamiento territorial.
- c. Llevar un registro en medio físico y electrónico de todas las resoluciones y opiniones técnicas emitidas.

En los casos que se considere pertinente, podrá generarse de manera temporal una Junta De Ordenamiento Territorial Ampliada, en la que se incluya a un representante de la Dirección Municipal de Planificación y/o un representante de los actores afectados por las disposiciones excepcionales.

Artículo 55. Otras Dependencias Municipales. Sin perjuicio de las atribuciones establecidas a la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial y a la Junta de Ordenamiento Territorial, se podrá contar con la colaboración de otras dependencias municipales cuando su actuación tenga relación con el ordenamiento territorial y se encuentren dentro del ámbito de sus competencias.

CAPITULO II

LICENCIAS DE DESMEMBRACIÓN

Artículo 56. Licencia de Desmembración. La licencia de desmembración es la autorización municipal que faculta al propietario de un inmueble para realizar la desmembración de un inmueble en el Segundo Registro General de la Propiedad. Toda desmembración dentro del Municipio debe ajustarse a las normas definidas en el presente Reglamento, a sus normas complementarias, planes locales o parciales de ordenamiento territorial.

Se incluyen en el concepto de desmembración las particiones para sí mismo o para terceras personas, así como el desarrollo de parcelamientos, urbanizaciones, lotificaciones, condominios o cualquier otro tipo de desarrollo urbano o rural.

Las desmembraciones de áreas para urbanizaciones, lotificaciones y condominios deberán sujetarse a lo establecido en el artículo 9 de este reglamento.

Artículo 57. Vigencia de las Licencias de Desmembración. Las licencias de desmembración tendrán una vigencia de 6 meses contados a partir de la fecha de emisión.

Artículo 58. Desmembración para Áreas de Servicio Público. Las áreas de servicio público que se pretendan transferir a favor de la Municipalidad deberán contar con un dictamen técnico de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial previo a evaluar su aceptación por parte del Concejo Municipal e iniciar el trámite respectivo.

Artículo 59. Documentos que deben acompañarse a la solicitud de desmembración.

- a. Fotocopia del título con el que el solicitante acredite la propiedad del inmueble objeto de la desmembración, que puede ser testimonio de la escritura pública, certificación de auto aprobatorio de titulación supletoria o certificación de auto de declaratoria de herederos.
- b. Certificación que no tenga más de un mes de haber sido extendida, del Segundo Registro de la Propiedad completa o impresión de la consulta electrónica original al Registro de la Propiedad, de la finca objeto de la desmembración.
- c. En caso de inmuebles que carezcan de inscripción el registro de la propiedad como título de propiedad únicamente deberá adjuntar fotocopia del testimonio o de la copia legalizada de la escritura pública con que acredite sus derechos.
- d. Solvencia municipal de la finca matriz.
- e. Fotocopia del Boleto de Ornato del propietario.
- f. Fotocopia de DPI del propietario o condueños de la finca matriz y del (los) propietario (s) de la fracción a desmembrar.
- g. Cuando corresponda, acta notarial de acreditación de representante legal.
- h. Recibo de pago por el trámite de licencia emitido por la DAFIM.
- i. Planos:
 1. Finca Matriz
 2. Fracción a desmembrar o fracciones a desmembrar
 3. Estado de finca matriz después de la desmembración
 4. Croquis de ubicación del terreno

Todos los planos deben tener tabla o cuadro de azimut o rumbos (grados, minutos y segundos) estaciones y medida lineal en metros, para su efectiva localización y ubicación y estar elaborados, firmados, sellados y timbrados por ingeniero civil, ingeniero agrónomo o arquitecto colegiado activo, conforme a las normas técnicas vigentes.

Si la finca matriz soporta servidumbre de paso, indicar su anchura, dimensión y área. Indicar en el plano de la fracción a desmembrar el ancho de la servidumbre.

Es necesario colocar estacas en el área a desmembrar previo a que se haga la inspección por parte de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial.

En el caso de parcelamientos urbanos, aplicará el decreto 1427 del Congreso de la República, Art. 4 y las disposiciones contenidas en el presente reglamento.

Artículo 60. Tasas por el trámite de Licencia de Desmembración. La tasa para el otorgamiento de Licencia de Desmembración corresponde al servicio que presta la municipalidad en la adecuación, evaluación y estudio de los proyectos a las normas definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, como sigue:

Todo trámite de desmembración, tendrá un pago de Q. 100.00 por cada fracción, este pago no implica la obligación de otorgar la licencia.

Presentado el expediente, la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial resolverá en un plazo no mayor a treinta días hábiles, el proceso se realizará conforme lo establecido en el artículo 65 del presente reglamento.

Artículo 61. Requisitos para Urbanizaciones. Para las urbanizaciones deberán presentar los siguientes documentos:

- a. 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.
- b. 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.
- c. Fianza de cumplimiento del proyecto a favor de la municipalidad de conformidad con lo establecido en el artículo 148 del Código Municipal.
- d. Patente de comercio de la empresa o patente de Sociedad, Constancia de Inscripción y Modificación al Registro Tributario Unificado por la SAT, cuando la persona sea una persona jurídica.
- e. Presupuesto y cronograma por renglones de la construcción a realizar.
- f. Copia del instrumento de evaluación ambiental, con su respectiva resolución de aprobación emitida por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.
- g. 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.
- h. Autorización de conexión de los drenajes del proyecto a la red municipal de drenajes y alcantarillado, extendida por la Dirección Municipal de Planificación.
- i. Dos juegos de planos en formato A1, según normas del ICAITI, numerados, firmados, timbrados y sellados por el profesional que actúa como planificador y copia digital de los mismos en disco compacto en formato digital, acad.dwg. con los siguientes planos:
 1. Localización
 2. ubicación con sus coordenadas geográficas
 3. Polígono del terreno
 4. Curvas de nivel
 5. Conformación de plataformas y perfiles del polígono
 6. Plano de conjunto
 7. Geometría de lotes, áreas de circulación y áreas verdes identificadas con sus respectivas áreas en metros cuadrados y porcentuados.
 8. 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.
 9. 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 hidráulico, colegiado activo.
 10. Ubicación del pozo mecánico señalando los pozos cercanos al mismo, que deberán estar ubicados a una distancia radial no menor de 100.00 metros.
 11. Red de distribución de energía eléctrica, elaborado por un ingeniero eléctrico, colegiado activo.
 12. Red de instalaciones especiales como cable, TV, teléfonos, intercomunicadores y otros, indicando sistema de distribución y detalles de acometidas.
 13. Áreas para equipamiento y área verde pública a ceder a la municipalidad.
 14. Áreas de uso común debidamente identificadas con sus respectivas áreas en metros cuadrados.
 15. Vías vehiculares y peatonales

16. Ubicación del inmueble señalando la vía pública municipal en donde se ubicara el ingreso o acceso al proyecto.
 17. Planos constructivos de las áreas comunes (áreas verdes, deportivas, salones de usos múltiples, garitas de seguridad, muro perimetral, etc.) si los hubiere.
- j. Memoria descriptiva del diseño arquitectónico del proyecto a desarrollar, tanto de urbanización como de construcción.
 - k. En el caso de condominios cerrados, reglamento de convivencia y de copropiedad.
 - l. Reglamentos, manuales de funcionamiento y manuales de mantenimiento de: uso de bombeo y agua potable, operación de planta de tratamiento, disposición de desechos sólidos y otros que la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial considere necesarios, los cuales deberán adaptarse como mínimo a las leyes y reglamentos emitidos por los órganos encargados de velar por el medio ambiente.
- Otros que a criterio de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial consideren necesarios.
- Los expedientes deberán presentarse en ordenador tipo leitz tamaño oficio, debidamente ordenado e identificado.
- Además de los requisitos indicados, la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial previo a remitir el expediente a conocimiento del Concejo Municipal deberá incorporar dictamen técnico, jurídico y ambiental; y otros que a criterio de la Dirección sean necesarios.

Artículo 62. Requisitos para licencia de estructuras (Torres de transmisión, vallas publicitarias, instalación de postes y cabinas): Además de los requisitos indicados en el artículo 84, deberá presentar los siguientes documentos:

Torres de transmisión:

- a. 2 Copias del juego de planos de la estructura presentados en formato A1 según las normas del ICAITI, firmado, sellado y timbrado por arquitecto o ingeniero civil, colegiado activo.
- b. Rangos de radiación con el aval del MARN.
- c. EIA con su respectiva resolución favorable, emitida por el MARN.
- d. En caso de ser necesaria la tala de árboles en la propiedad a ocupar, debe contar con autorización por parte de la OMARN y del INAB cuando aplique.
- e. Si la propiedad colinda con carretera, debe cumplir con lo regulado por el Código Municipal con respecto a la distancia del centro de vía al rostro de la edificación y presentar dictamen favorable extendido por la Zona Vial de Caminos.
- f. Si se construye caseta o cualquier otro tipo de edificación adjuntar el respectivo juego de planos.
- g. Cuando fuere necesario deberá solicitarse separadamente y por escrito la autorización de uso y aprovechamiento de servicios de agua, así también si necesita realizar la perforación de un pozo mecánico y autorización de corte, remoción, extracción, limpieza, chapeo, etc. del terreno.
- h. Si en un radio de 500.00 metros de donde se instalara la estructura existen viviendas, debe presentar a la municipalidad el pronunciamiento del COCODE, la Alcaldía Comunal y los vecinos comprendidos dentro de dicho espacio.

Vallas publicitarias:

- a. Diseño de la valla publicitaria, con todas sus dimensiones

- b. Plano del emplazamiento de la valla publicitaria
- c. Plano del análisis vial para la movilidad y el entorno paisajístico
- d. Autorización del propietario del inmueble.

Instalación de postes y cabinas telefónicas

- a. Plano de ubicación propuesta de postes o cabinas telefónicas
- b. Detalles de instalación
- c. Diseño de cabinas telefónicas (dimensiones, materiales, especificaciones)

Los expedientes deberán presentarse en ordenador tipo leitz tamaño oficio, debidamente ordenado e identificado.

Además de los requisitos indicados, la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial 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 90. Tasas por el otorgamiento de Licencias. Se definen las siguientes tasas:

Tipo de licencia	Rango de medida	Costo M2	Tasa
Demolición	0-50 M3	No aplica	Q. 50.00
	51-100 M3	No aplica	Q.100.00
	101-500 M3	No aplica	Q.500.00
	501 en adelante M3	No aplica	Q.1000.00
Movimiento de tierras y excavaciones	0-500 M3	No aplica	Q. 200.00
	501-2000 M3	No aplica	Q. 400.00
	2001 en adelante	No aplica	Q. 600.00
Construcción especial	Metro cuadrado	Q. 3,000.00	1% *
Construcción menor	0-100 M2	Q. 1,000.00	0.40%
Construcción mayor			
Residencia + servicios no lucrativos	100-150 M2	Q. 1,200.00	0.40%
	151-300 M2	Q. 1,500.00	0.60%
	301 en adelante	Q. 1,700.00	0.75%
Comercio y/o servicios lucrativos	100-150 M2	Q. 1,500.00	0.75%
	151-300 M2	Q. 1,700.00	0.85%
	301 en adelante	Q. 2,000.00	1%
Construcción de urbanizaciones	0-25 lotes	Q. 400.00 por lote	No aplica
	26-100 lotes	Q. 300.00 por lote	No aplica
	101-300 lotes	Q. 200.00 por lote	No aplica
	301 en adelante	Q. 100.00 por lote	No aplica
Muros perimetrales	Menor de 100.00 metros lineales de longitud	Q. 500.00	0.60%
	Mayor de 100.00 metros lineales de longitud	Q. 500.00	1%
Construcción de estructuras	Metro Cuadrado	Q.3,000.00	1%
	Vallas publicitarias	Q. 30.00 Por metro cuadrado anual.	

	Unidad de poste	Q. 1000.00 por instalación de cada poste y Q20.00 mensuales por uso del espacio público.
	Unidad de cabina telefónica	Q. 1000.00 por instalación de cada cabina y Q100.00 mensuales por uso del espacio público.
	Torres de transmisión	Según el Decreto 12-2014, Ley de Control de las Telecomunicaciones Móviles en Centros de Privación de Libertad y Fortalecimiento de la Infraestructura para transmisión de datos.

CAPÍTULO IV LICENCIA DE USO DEL SUELO

Artículo 63. Licencia de uso del suelo. Esta licencia avala la realización de los usos o actividades que se lleven a cabo en forma continuada y habitual en un inmueble o en determinada superficie del mismo, de conformidad con los usos del suelo autorizados en este Plan, sus normas complementarias y los planes parciales de ordenamiento territorial. Todo interesado que pretenda cambiar el uso de suelo deberá tramitar su respectiva licencia de uso del suelo. La licencia de uso del suelo podrá emitirse para uno o más usos de suelo, pudiendo extenderse la autorización en una sola licencia o en licencias de uso del suelo independientes.

Queda prohibido realizar en un inmueble cambios en el uso del suelo o ampliaciones de superficies del mismo uso del suelo sin la debida autorización municipal.

Artículo 64. Documentos que deben acompañarse a la solicitud de Licencia de uso de suelo.

- a. Documento de identificación del propietario del inmueble, del interesado o representante legal de éste.
- b. Boleto de ornato del interesado.
- c. Solvencia Municipal.
- d. Formulario de solicitud de licencia de uso debidamente lleno.
- e. En el caso de inmuebles arrendados, deberá adjuntar una copia del contrato de arrendamiento o una carta de autorización en donde el propietario esté conforme con el uso solicitado.

Artículo 65. Tasas y Vigencia de la licencia de uso del suelo.

Las licencias de uso de suelo están exentas de pago, no así del trámite.

La licencia de uso del suelo estará vigente para los usos no residenciales por un plazo de 2 años, renovables. La licencia de uso de suelo residencial tiene vigencia indefinida hasta que se cambie este uso.

La municipalidad puede suspender la licencia de uso de suelo autorizada, en los siguientes casos:

- Que la superficie dedicada al uso autorizado se amplíe.

- Que se desarrollen dentro del inmueble actividades distintas a las autorizadas en la licencia de uso del suelo.
- Que no cumpla con las medidas ambientales necesarias para su adecuado funcionamiento y esté perjudicando la comodidad, seguridad y movilidad de los vecinos del sector.

Artículo 66. Autorización de funcionamiento de establecimiento de uso público.

Todo interesado que pretenda instalar un establecimiento de uso público, después de obtener su licencia de uso de suelo, deberá obtener autorización municipal de funcionamiento de establecimiento de uso público por parte de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial, la que estará sujeta a que el uso del suelo sea autorizable según lo contemplado en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Artículo 67. Tasas por el funcionamiento de establecimientos de uso público.

El servicio que la Municipalidad presta por esta tasa, es garantizar que el funcionamiento de los establecimientos de uso público sean compatibles con los usos de suelo de acuerdo a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, se consideran las siguientes:

- Para el funcionamiento de establecimientos de uso público, no residenciales deberán pagar una tasa anual de Q 100.00.
- Para el funcionamiento de establecimientos de uso público, en el uso de Suelo de Urbano Expansión Comercial UR-EXCO, y los establecimientos que tengan 400.00 metros cuadrados o más, deberán pagar una tasa anual de Q.1000.00.

CAPITULO IV PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 68. Consultas administrativas. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial está facultada para resolver consultas sobre la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial, sus normas complementarias, así como sus planes locales, planes parciales y programas de ordenamiento territorial.

Las consultas podrán estar relacionadas con el potencial de desarrollo y los parámetros normativos aplicables en los casos de desmembraciones, obras de construcción, y autorización de usos del suelo dentro del Municipio. Estas consultas son voluntarias y lo resuelto por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial no constituye una autorización o licencia municipal.

Artículo 69. Dictámenes de factibilidad. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial podrá extender dictámenes de factibilidad a solicitud del o los interesados, en los que se resuelva si un proyecto en particular se ajusta o no a los parámetros normativos definidos por el POT, sus normas complementarias, sus planes locales, parciales o programas de ordenamiento territorial, así como cualquier otra normativa municipal y nacional vigente al momento de la solicitud.

Para solicitar un dictamen de factibilidad el interesado deberá presentar la propuesta de diseño del proyecto para su análisis, así como todos los requisitos municipales adicionales que deben cumplirse previo a la extensión de la respectiva licencia, con excepción de los planos constructivos.

Los dictámenes de factibilidad tendrán una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de emisión, tiempo durante el cual podrá utilizarse para solicitar una licencia de construcción. Los dictámenes de factibilidad no constituyen ni sustituyen a una licencia de construcción. El dictamen de factibilidad no autoriza la realización de lo solicitado.

Artículo 70. Procedimiento para tramitar licencias. Se efectuara de la manera siguiente:

- I. Si el interesado lo considera conveniente, podrá solicitar dictamen de factibilidad, antes de presentar la solicitud para Licencia.
- II. Presentar formulario de solicitud debidamente lleno junto a los documentos correspondientes, en la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial Municipal.
- III. En el caso que la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial requiera ampliaciones o modificaciones al expediente, el interesado tendrá un máximo de 30 días hábiles para presentar lo solicitado. Después de cumplirse el plazo de 30 días, se considerará como un caso cerrado sin autorización de la licencia solicitada. Si el interesado desea reiniciar sus gestiones deberá presentar una nueva solicitud cumpliendo con todos los requisitos como primera gestión.
- IV. Al recibir el expediente completo de solicitud de licencia, en un plazo no mayor a 15 días hábiles la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial realizará una inspección técnica en el área donde se ejecutará el proyecto, y determinará si las condiciones con las que se pretende realizar el proyecto cumplen con el presente reglamento.
- V. Realizada la inspección técnica y revisado el expediente, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, la Dirección resolverá si la licencia puede ser otorgada, pudiendo requerir los cambios o que se complemente lo que haga falta al expediente. El interesado tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para completar lo solicitado por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial.
- VI. Si se cumple con todos los requisitos y no infringe ninguna prohibición de las contenidas en el presente reglamento se otorgara la licencia correspondiente.
- VII. Durante el plazo de vigencia de la licencia y ejecución de la obra la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial realizará las supervisiones necesarias para corroborar que el proyecto se esté ejecutando de acuerdo con la documentación presentada, para el efecto el interesado deberá acompañar una autorización para que el personal, debidamente identificado, de la municipalidad pueda ingresar en cualquier momento a realizar las supervisiones correspondientes.

Por ningún motivo podrá negarse el acceso a una construcción a los inspectores o supervisores Municipales debidamente identificados dentro de los horarios de trabajo de la construcción. La presente disposición incluye el paso sin ningún tipo de limitantes en garitas o propiedad de condominios, caso contrario se procederá a iniciar el procedimiento correspondiente con base a las sanciones que en este Reglamento se especifican.

La licencia autorizada por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial, deberá mantenerse siempre en el proyecto, mostrarla cuando sea requerida y colocar en un lugar visible la manta que proporcione la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial.

Si durante la ejecución de una construcción se desean efectuar cambios menores a los planos autorizados, el planificador y el ejecutor deberán solicitar autorización para dichas modificaciones. Se deberá entregar dos juegos de planos con las modificaciones propuestas. La Dirección Municipal Ordenamiento Territorial determinará e informará por escrito al interesado la autorización o negación de las modificaciones solicitadas. La municipalidad contará con un plazo máximo de 30 días hábiles para emitir su resolución, de lo contrario se mantiene vigente la licencia autorizada.

Cuando una obra no se esté ejecutando de acuerdo a los planos autorizados, la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial hará la denuncia al Juzgado de Asuntos Municipales, instancia que previo cumplimiento del debido proceso y garantizando el derecho de defensa, emitirá orden de suspensión de trabajos por incumplimiento y sancionará conforme lo dispuesto en este reglamento y leyes existentes.

Al finalizar la construcción, la vía pública deberá estar limpia, sin ripio ni materiales de construcción. De lo contrario, será motivo de sanción.

- VIII. Finalizada la construcción, el profesional ejecutor o propietario de la misma bajo su responsabilidad se presentara a devolver la respectiva licencia de construcción indicando que la obra fue ejecutada de acuerdo con los planos autorizados y a las condiciones estipuladas en la licencia correspondiente, la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial hará la inspección correspondiente y le extenderá una constancia de finalización de obra, que garantiza que el proyecto se realizó conforme lo estipulado en este reglamento.
- IX. Con la constancia de finalización de obra que extenderá la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial el interesado procederá a solicitar la licencia de Uso de Suelo respectiva.

CAPITULO V NORMAS DE SEGURIDAD

Artículo 71. Normas de seguridad en edificaciones. Deberán respetar estas normas los propietarios y ejecutores de todas las construcciones que se realicen en el municipio:

- Es obligatoria la colocación de vallas, andamios e instalaciones de seguridad para prevenir y proteger a los peatones, a los trabajadores y a la propiedad ajena de posibles accidentes que se originen por la ejecución de la construcción, excavación o demolición de una edificación. Las instalaciones de seguridad deberán dejar libre la acera para la circulación del peatón, debiendo colocarse señales de advertencia de peligro que permitan su visibilidad durante el día y durante la noche.
- Es obligatoria la adecuada protección de los trabajadores de la construcción, observando para ello lo establecido en el Reglamento de Salud y Seguridad Ocupacional (Acuerdo Gubernativo 229-2014) y sus reformas, así como lo establecido en el Reglamento General sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social cuando aplique.

Artículo 72. Edificaciones inseguras y peligrosas. El Propietario de cualquier edificación, está en la estricta obligación de garantizar la seguridad de las personas que la habitan o utilizan; así como la salud y tranquilidad del vecindario.

Cualquier vecino podrá solicitar la intervención de la Municipalidad cuando considere que una edificación constituye un peligro por ruina o desperfecto.

Para los efectos de este Reglamento, se consideran edificaciones inseguras o peligrosas todas aquellas que contemplen las siguientes condiciones:

- Que no sean estructuralmente estables para los fines a que se destinan;
- Que constituyan riesgo de incendio;
- Que sean de uso público y no tengan salidas adecuadas y en número suficiente;
- Que por falta de mantenimiento hayan caído en desuso, abandono o desmantelamiento;

- Cualquiera otra razón que las haga peligrosas para la seguridad de vidas y bienes, así como para la salud y tranquilidad de sus ocupantes o de terceras personas.

Comprobada la inseguridad o peligro de una edificación, la Municipalidad por escrito y con aviso de recepción, o por cualquier otro medio legal autorizado hará la notificación que corresponda a el Propietario, determinando las medidas que deban tomarse y el plazo para realizarlas, el cual se contará a partir de la fecha de notificación, correspondiendo al Juzgado de Asuntos Municipales conocer éstos casos conforme a la ley.

También son consideradas construcciones peligrosas, aquellas que se ubiquen en áreas de riesgo o vulnerables contempladas en el presente Plan o aquellas que en un futuro declare la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres CONRED.

Con base en la normas para la reducción de desastres de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres, la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial deberá comprobar el estado de peligrosidad e inseguridad de las edificaciones, y emitir el dictamen correspondiente, el cual deberá ser notificado por escrito o por cualquier otro medio legal autorizado hará la notificación que corresponda a el Propietario, determinando las medidas que deban tomarse y el plazo para realizarlas, el cual se contará a partir de la fecha de notificación, correspondiendo al Juzgado de Asuntos Municipales conocer éstos casos conforme a la ley.

TÍTULO IV INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

CAPITULO I PLANES LOCALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 73. Planes Locales de Ordenamiento Territorial. Los planes locales son instrumentos de planificación y gestión de determinadas áreas urbanas consolidadas, que tienen por objeto desarrollar los principios, el modelo de ocupación y crecimiento urbano definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 74. Objetivos de los Planes Locales. Los Planes locales de ordenamiento territorial tendrán los siguientes objetivos:

- a. Implementar con un grado de detalle más específico, en un área del territorio, las normas, las directrices, los principios y los objetivos generales descritos en el Plan de Ordenamiento Territorial. Dentro de la circunscripción de un Plan Local de Ordenamiento Territorial pueden existir una o más categorías de uso de suelo, definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial municipal, atendiendo las características propias de una escala territorial menor.
- b. Dar cumplimiento de los fines sociales, ambientales y económicos previstos en el POT.
- c. Articular las regulaciones contempladas en el POT con las necesidades de la población de las áreas específicas a trabajar, a través de una adecuada participación ciudadana, de manera de concretar en propuestas integrales, proyectos, fuentes de financiamiento, etapas y condiciones de ejecución de las mismas.
- d. Mejorar el aspecto urbanístico y la imagen urbana de un sector en particular.
- e. Establecer las condiciones y reglas específicas, entre particulares y la municipalidad, para la implementación de las herramientas de gestión del territorio que cada Plan Local de Ordenamiento Territorial identifique como mecanismo de gestión.

Artículo 75. Tipos de Planes Locales. Los Planes Locales de Ordenamiento Territorial pueden ser de los siguientes tipos:

- a. **Planes Locales de Conservación:** Son aquellos que se definen en sectores urbanos con valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico.
- b. **Planes Locales de Consolidación o Desarrollo:** Son aquellos que se definen en sectores urbanos que tienen una tendencia a un desarrollo definido y estable, sin embargo, se quieren implementar normas específicas que permitan un mejor desarrollo del territorio.
- c. **Planes Locales de Renovación:** Son aquellos que se definen en sectores del municipio deteriorados o en conflicto funcional, en los que se requiere de una transformación físico-espacial y socioeconómica de los predios.
- d. **Planes Locales de Revitalización Urbana.** Son aquellos que se definen en sectores urbanos en donde se desea mantener el uso predominante, estableciendo nuevos parámetros de fraccionamiento y de construcción, remodelación y demolición de obra.

Artículo 76. Procedimientos para la formulación de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

Los Planes Locales pueden surgir a iniciativa de la Municipalidad, como parte del Plan de Ordenamiento Territorial municipal de Ayutla, o por solicitud de los vecinos interesados en una determinada área del municipio.

En todos los casos, es indispensable la participación de la ciudadanía que habita, usa o tiene el dominio sobre la propiedad inmobiliaria dentro de la circunscripción del Plan Local de Ordenamiento Territorial. Todas las propuestas deberán atender las directrices, normas y lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial de Ayutla. La participación ciudadana podrá ser individual o en grupos, debiéndose conformar un ente representativo de los diferentes intereses para dar seguimiento. El Plan Local de Ordenamiento Territorial definirá los mecanismos de seguimiento e interacción con la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial.

CAPITULO IV PLANES PARCIALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 77. Planes Parciales de Ordenamiento Territorial. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo de expansión urbana y suelo rural.

El Concejo Municipal podrá emitir acuerdos específicos para concretar todo lo relacionado con la formulación de los planes parciales de ordenamiento territorial. En todo caso, el Concejo Municipal deberá aprobar los planes parciales de ordenamiento territorial con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.

La elaboración de Planes Parciales de Ordenamiento Territorial es obligatoria para aquellos casos que establezca el presente Plan o las normas pertinentes que emita el Concejo Municipal. Una vez aprobados, los planes parciales tendrán una duración indefinida hasta que sean sustituidos por otros, salvo lo dispuesto en la reglamentación específica de la materia.

Artículo 78. Objetivos de los Planes Parciales. Los planes Parciales de Ordenamiento Territorial tendrán por objetivo los siguientes:

- a. Implementar con un grado de detalle más específico, en un área del territorio, las normas, las directrices, los principios y los objetivos generales descritos en el Plan de Ordenamiento Territorial. Dentro de la circunscripción de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial pueden existir una o más categorías de uso de suelo, definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial municipal, atendiendo las características propias de una escala territorial menor.
- b. Definir los parámetros de fraccionamiento, construcción de obra y usos del suelo, incluyendo el aprovechamiento de los inmuebles, la creación de espacio público, la calidad del entorno, las modalidades de expansión urbana y garantizar la distribución justa de las cargas y beneficios.
- c. Definir la nueva red de movilidad de tal manera que se integre a la red existente de movilidad del municipio, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos de gestión del territorio.

Artículo 79. Tipos de Planes Parciales. Los planes parciales se dividen en dos tipos: el Plan Parcial para cada categoría de uso y los planes parciales que en una misma escala menor de intervención consideran más de una categoría de uso.

Los Planes Parciales para cada categoría de uso, se formularán una vez entrada en vigencia el presente reglamento de ordenamiento territorial, para las siguientes dos categorías de uso del suelo:

- Suelo Rural, Sistemas Agroforestales RU-SAF
- Suelo Rural, Sistemas Silvopastoriles RU-SP

No se podrán extender licencias de obra, desmembraciones y uso del suelo sin previamente haberse aprobado el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial para el área delimitada.

Planes parciales que integran dos o más categorías de uso del suelo: podrán desarrollarse en áreas determinadas de expansión urbana u otras que integren centros poblados rurales con su entorno inmediato.

Artículo 80. Contenidos de los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial. Los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial como mínimo deberán definir:

- a. Parámetros normativos relacionados con la desmembración (Superficies de lotes, frentes de predio).
- b. Parámetros normativos relacionados con la construcción (índice de edificabilidad, construcción, altura, índice de ocupación, áreas permeables).
- c. Delimitación y designación de áreas de servicio público (Parques, equipamientos urbanos, superficies dedicadas al espacio vial).
- d. Red vial y nomenclatura.
- e. Usos del suelo autorizables, prohibidos y/o condicionados.
- f. En los casos que sea aplicable, el reajuste de tierras establecido por los propietarios para un mejor aprovechamiento del suelo urbano.
- g. Las unidades de actuación urbanística que conformarán al Plan parcial de Ordenamiento Territorial y el diseño particular de cada una de ellas.
- h. En los casos que sea aplicable, la evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución.
- i. Un instrumento de gestión y participación ciudadana.

Artículo 81. Procedimientos para la formulación de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial. Los Planes Parciales pueden surgir a iniciativa de la Municipalidad, porque estén contemplados en el POT o por solicitud de los vecinos interesados en un determinado sector del municipio.

En todos los casos, es indispensable la participación de los propietarios de los inmuebles ubicados dentro del área delimitada por el plan parcial, así como representantes de la sociedad civil, siempre y cuando se vea afectada por las intervenciones del plan parcial. Se deberá conformar un Comité de Seguimiento según las necesidades específicas, en todos los casos, la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial formará parte de este comité y será la encargada de programar y definir la forma de trabajo a seguir.

CAPITULO V PROGRAMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 82. Programas de Ordenamiento Territorial. Es una intervención específica de ordenamiento territorial cuyo fin es conformar una imagen paisajística determinada en un sector, sitio o lugar dentro de la circunscripción de un plan local o de un plan parcial de ordenamiento territorial. Todos los Programas de Ordenamiento Territorial considerarán una integración entre la planificación física, socioeconómica y ambiental.

Artículo 83. Objetivos de los Programas de Ordenamiento Territorial. Los Programas de Ordenamiento Territorial tendrán como objetivo los siguientes:

- a. Garantizar la adecuada accesibilidad vial interna y externa dentro y fuera del área de acción del programa, la que se definirá según la intervención a realizar.
- b. Garantizar la prestación directa a los posibles usuarios, de todos los servicios públicos.
- c. Generar áreas públicas de calidad para los vecinos.
- d. Promover el adecuado uso de suelo según el área que se intervenga.

Artículo 84. Procedimientos para la formulación de un Programa de Ordenamiento Territorial. Los Programas de Ordenamiento Territorial pueden surgir a iniciativa de la Municipalidad, porque estén contemplados en el POT o por solicitud de los vecinos interesados en un determinado sector del municipio.

En todos los casos, es indispensable la participación de los propietarios y arrendatarios de los inmuebles afectados por el plan, así como de grupos o asociaciones relacionadas directamente con el uso del área, los cuales deberán ajustarse a las condiciones del Plan de Ordenamiento Territorial conformar un Comité de Seguimiento; quienes de forma conjunta con la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial programarán y definirán la forma de trabajo a seguir.

La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial, realizara las reuniones y talleres necesarios, para trabajar las propuestas técnicas de forma participativa, en prospectiva y tomando en cuenta los criterios contemplados en el presente reglamento.

Una vez acordado la propuesta de diseño, se deberá trabajar y presentar los siguientes instrumentos:

- a. Proyecto urbano/arquitectónico
- b. Presupuesto

- c. Cronograma de ejecución
- d. Propuesta de financiamiento
- e. Manual de gestión y participación ciudadana

Estos instrumentos deberán ser aprobados por el Comité de Seguimiento y posteriormente presentado al Concejo Municipal, quienes darán la aprobación definitiva previo a la gestión para su ejecución.

CAPITULO I

AREAS DE SERVICIO PÚBLICO

Artículo 85. Designación de las áreas de servicio público. Las áreas de servicio público, serán designadas como tales de la siguiente manera:

- Por lo dispuesto en el presente Plan y sus anexos.
- A través de la aprobación de Planes Locales y Parciales de Ordenamiento Territorial.
- Por el Concejo Municipal, a solicitud de las unidades y entidades municipales, el cual deberá contar con la opinión técnica de las unidades municipales encargadas de la gestión del tipo de área de servicio público y de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial.
- Una vez designadas las áreas de servicio público se designara su función y aplicarán sobre estas las normas para su aprovechamiento.

Artículo 86. Superficies de terrenos municipales. Todas aquellas superficies de los inmuebles en las cuales se designen áreas de servicio público constituyen superficies de terrenos municipales. Como tales, estarán sujetas a las siguientes disposiciones:

Las superficies que sean designadas como áreas de servicio público deben ser desmembradas en su totalidad de los predios afectos y adscritas a nombre de la municipalidad. Las superficies de reserva municipal no podrán sufrir ningún tipo de fraccionamiento, salvo fuere expresamente autorizado por el Concejo Municipal, previo dictamen de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial.

En las superficies de reserva municipal sólo podrán llevarse a cabo las obras que correspondan al servicio público para el que fueron designadas y aquellas permitidas para su aprovechamiento temporal y que correspondan al uso de suelo designado en el presente plan.

Las áreas de servicio público municipales se integrarán como bienes inmuebles municipales de la siguiente manera, según corresponda:

- a. **Integración por cesión urbanística obligatoria.** Procede en aquellos casos que según lo dispuesto en el presente Plan, sus normas complementarias o los planes parciales de ordenamiento territorial corresponde la cesión obligatoria de áreas de servicio público a favor de la Municipalidad. En estos casos, no se podrán otorgar las licencias municipales hasta que se hayan satisfecho tales obligaciones en los porcentajes definidos.
- b. **Integración por adquisición directa:** Para los casos no considerados en el inciso anterior, las superficies delimitadas y designadas como áreas de servicio público podrán adquirirse del propietario a través de uno o más de los siguientes mecanismos:
- c. **Por cesión voluntaria:** Constituyen aquellos casos en los que el propietario cede voluntariamente, de manera gratuita u onerosa, la superficie de reserva municipal.

- d. **Por los instrumentos de gestión territorial:** Constituyen aquellos casos en los que el propietario de la superficie de reserva municipal cede voluntariamente a la Municipalidad a cambio de los beneficios contemplados en los instrumentos de gestión territorial que defina el Concejo Municipal.
- e. **Por acuerdo voluntario entre las partes:** Constituyen aquellos casos en los que la Municipalidad acuerda con el propietario una retribución por el valor de la superficie de reserva municipal.
- f. **Permuta por bienes inmuebles:** Constituyen aquellos casos en que los propietarios y la Municipalidad intercambian voluntariamente bienes inmuebles, cumpliendo con las normativas generales de compras y contrataciones del Estado y quede demostrado que la permuta beneficia a los objetivos del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 87. Registro de las áreas de servicio público municipales. Las áreas de servicio público deberán registrarse en el Registro General de la Propiedad conforme a lo establecido en la Ley de Bienes del Estado. (En esta ley se establece la propiedad se registra a nombre de la nación y luego se adscribe a la municipalidad). La Municipalidad podrá dar en usufructo las áreas de servicio público siempre que el usufructuario las habilite para la finalidad para la cual fueron concebidas y se tenga un beneficio de uso público.

CAPITULO II NORMAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 88. Incentivos de ordenamiento territorial. El Concejo Municipal, a solicitud de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial, podrá establecer un régimen de incentivos mediante acuerdo municipal, que permita un mayor aprovechamiento del suelo urbano, debiendo observarse el principio de justa distribución de cargas y beneficios, y podrán ser aplicados por medio de los planes locales y planes parciales de ordenamiento territorial.

Artículo 89. Transferencia de Edificabilidad por Compensación. El Concejo Municipal, establecerá un régimen de transferencia de edificabilidad por compensación dentro del municipio de Ayutla. Todo lo relativo a la transferencia de edificabilidad por compensación, se regirá por los acuerdos que para el efecto emita el Concejo Municipal, según se disponga en planes locales y parciales de ordenamiento territorial.

TÍTULO VI RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I SANCIONES

Artículo 90. Responsabilidad. La responsabilidad por las faltas e infracciones municipales corresponderá a las siguientes personas:

- a. Por las faltas o infracciones relacionadas con las desmembraciones, al propietario del inmueble.
- b. Por las faltas o infracciones relacionadas en la realización de construcciones y estructuras, serán responsables ante la municipalidad, la persona jurídica o individual

que haya solicitado la licencia que haya cometido la infracción, los planificadores y ejecutores de obra. En todo caso, el propietario o representante legal será el corresponsable solidario.

- c. Por las faltas o infracciones relacionadas con el uso del suelo, al propietario, usufructuario, poseedor, arrendatario o cualquier otra persona que tenga el uso o goce del inmueble dentro del cual se haya cometido la falta e infracción siempre que hayan participado en la comisión de la misma. En todo caso el propietario del inmueble será el corresponsable solidario de la falta cometida.

Artículo 91. Sanciones. Las sanciones, de conformidad con la naturaleza y gravedad de las faltas e infracciones serán de los siguientes tipos:

- a. Por faltas e infracciones en la desmembración de inmuebles:

- Multas.

- b. Por faltas e infracciones en la realización de obras:

- Multas.
- Suspensión temporal de obra, concurrente con suspensión temporal de la licencia de obra.
- Demolición total o parcial de obra, concurrente con cancelación de la licencia de obra.

- c. Por faltas e infracciones en el uso del suelo o en la localización de establecimientos de uso público:

- Multas.
- Suspensión temporal de obra, concurrente con suspensión temporal de la licencia de obra.
- Demolición total o parcial de obra, concurrente con cancelación de la licencia de obra.
- Cierre provisional del establecimiento, concurrente con suspensión temporal de la licencia de uso del suelo.
- Cierre provisional del establecimiento, concurrente con cancelación de la licencia de uso del suelo.
- Cierre definitivo del establecimiento, si la cancelación de la licencia queda firme después de que el interesado haya interpuesto recursos o amparos a la misma.

El Juez de Asuntos Municipales podrá aplicar cualquiera de las sanciones anteriormente descritas atendiendo a la naturaleza o gravedad de la falta e infracción, incluso de disponer de dos o más de ellas, de conformidad con lo dispuesto en el Código Municipal. La cancelación de las licencias municipales procederá siempre que se hayan emitido con anterioridad.

La imposición y el cumplimiento de las sanciones anteriores son independientes de las responsabilidades de cualquier otro orden que apliquen para el caso concreto.

Artículo 92. Suspensión temporal de obra. La suspensión temporal de obra procederá en los siguientes casos:

- a. Cuando la falta cometida produzca un daño reparable o un riesgo latente, pudiéndose sancionar concurrentemente con multa según la naturaleza y gravedad de la misma.
- b. Cuando, en el plazo establecido, no se hayan subsanado aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la o las multas.

- c. Cuando el responsable no cuente con licencia de obra vigente, o no haya obtenido la licencia correspondiente en el plazo establecido.
- d. La suspensión temporal de obra conlleva la suspensión de la licencia de obra. La suspensión temporal de obra será por el plazo que establezca el Juzgado de Asuntos Municipales, y estará vigente hasta que se subsane aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la sanción, y se hayan cancelado las multas en los casos que se hayan aplicado.

Artículo 93. Demolición total o parcial. La demolición total o parcial procederá en los siguientes casos:

- a. Cuando la falta e infracción cometida produzca un daño irreparable en los bienes o servicios públicos, bienes de vecinos o un peligro evidente para la seguridad de los transeúntes, ocupantes, usuarios o a los habitantes vecinos, pudiéndose sancionar concurrentemente con multa según la naturaleza y gravedad de la misma.
- b. Cuando la obra no cumpla ni pueda cumplir con lo que la normativa vigente establece a ese respecto.
- c. Cuando se construya fuera de la alineación municipal definida.
- d. Cuando la construcción no cumpla con las normas de seguridad estructural NRS vigentes.
- e. En los casos fortuitos y los de fuerza mayor, cuando la CONRED emita un dictamen específico.
- f. En los casos anteriormente descritos, el Juzgado de Asuntos Municipales determinará si procede la cancelación de la licencia de obra, de acuerdo a la gravedad de la falta cometida.
- g. La demolición sólo aplicará a aquella parte de la edificación o estructura donde se genera la falta e infracción.

Artículo 94. Cierre provisional del establecimiento por uso no conforme al uso de suelo autorizado. El cierre provisional de un establecimiento conlleva la prohibición del funcionamiento o realización de actividades, cuando el establecimiento no tenga la autorización o no cumpla con lo autorizado en la licencia de uso de suelo, procederá en los siguientes casos:

- a. Cuando la falta cometida produzca un daño reparable o un riesgo latente, pudiéndose sancionar concurrentemente con multa según la naturaleza y gravedad de la misma.
- b. Cuando, en el plazo establecido, no se hayan suspendido aquellas actividades o usos del suelo que fueron multados, o no se hayan subsanado aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la o las multas.
- c. Cuando el responsable no cuente con licencia de uso del suelo vigente. El cierre provisional del establecimiento conlleva la suspensión de la licencia de uso del suelo.

El cierre provisional del establecimiento será por el plazo que establezca el Juzgado de Asuntos Municipales que no podrá ser mayor a seis meses y estará vigente hasta que se subsanen aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la sanción, y se hayan cancelado las multas en los casos que se impusieron.

Si transcurrido dicho plazo no se han subsanado tales hechos acciones u omisiones, el cierre tendrá carácter definitivo y en consecuencia quedará prohibido de forma permanente lo

concerniente a la desmembración, la construcción de la obra o el uso de suelo, según corresponda.

Artículo 95. Monto de las multas y otras sanciones a aplicar, según el tipo de infracción.

Procede la aplicación de la sanción de multa u otro tipo de infracción, por las siguientes infracciones:

No.	Infracción	Sanción		
		Licencias de demolición y movimiento de tierra	Licencia de obra menor y mayor	Licencias especiales, urbanizaciones y estructuras
1	Iniciar cualquier trabajo de tala de árboles, movimiento de tierras, construcción en general, urbanizaciones, cambio de uso, ampliación, demolición, excavación, perforaciones, montajes de estructuras metálicas para señales de transmisión o vallas publicitarias, tendidos de tuberías y/o líneas para la conducción de cualquier clase de fluidos o señales, energía eléctrica, así como cualquier trabajo que modifique el ambiente en los terrenos o vías públicas, sin licencia correspondiente.	0.5 Salarios Mínimos	0.50 Salario Mínimo	2 Salarios mínimos
2	Construir fuera de la alineación definida por el presente reglamento o la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial.	No aplica	Orden de demolición, por cuenta del propietario y/o ejecutor. 3 Salarios Mínimos Sin perjuicio de que se haya ordenado o no la orden de demolición	Orden de demolición, por cuenta del propietario y/o ejecutor. 8 Salarios Mínimos Sin perjuicio de que se haya ordenado o no la orden de demolición
3	El consignar por parte del propietario y/o profesional datos que no corresponden, en los formularios, planos o documentación presentada.	1 Salario Mínimo	1 Salario Mínimo	5 Salarios Mínimos
4	Negar el ingreso a una obra durante las horas hábiles a supervisores municipales debidamente identificados y obstaculizar su labor.	0.50 Salario Mínimo	0.50 Salario Mínimo	3 Salarios Mínimos
5	No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados, el	Suspensión de la obra	Suspensión de la obra	Suspensión de la obra

	Reglamento y las ordenanzas municipales e instituciones que aplican.	2 Salarios mínimos	2 Salarios mínimos	5 Salarios mínimos
6	En cualquiera de los dos siguientes casos: no tener a disposición en la obra, la licencia de obra otorgada y no mostrar la licencia correspondiente a los supervisores de la municipalidad.	0.5 Salario mínimo	0.5 Salario mínimo	3 Salarios mínimos
7	No exhibir públicamente el número de licencia de obra otorgada.	0.5 Salario mínimo	0.5 Salario mínimo	3 Salarios mínimos
8	En cualquiera de los siguientes casos: No acatar la orden de suspensión de trabajos y violar el sello de paralización de obra.	1 Salario mínimo	2 Salarios mínimo	5 Salarios mínimo
9	El ocupar una edificación para usos o fines diferentes al declarado en la solicitud de licencia.	1 Salario mínimo	2 Salarios mínimo	2 Salarios mínimo
10	No notificar cambios durante la ejecución de la obra.	0.5 salario mínimo	1 Salario mínimo	2 Salarios mínimos
11	No dar aviso por escrito por parte del propietario que el ejecutor dejo de fungir como tal.	No aplica	2 Salarios mínimos	2 Salarios mínimos
12	No garantizar la seguridad necesaria para terceros y trabajadores de la obra.	0.5 salario mínimo	1 salario mínimo	Suspensión de la obra 2 Salarios mínimos
13	Por ocupar para cualquier fin un inmueble del cual se haya emitido una licencia de obra sin previamente haber obtenido la constancia de finalización de obra.	0.25 salario mínimo	0.5 salario mínimo	2 Salarios mínimos
14	No cumplir con el área de estacionamiento requerida.	1 salario mínimo	2 salarios mínimos	Suspensión de la obra 5 Salarios mínimos
15	Realizar obras de servicios públicos y conectividad sin cumplir con las normas que dictamine la DMP y la DMOT	4 salarios mínimos	8 salarios mínimo	Suspensión de la obra 50 Salarios mínimos
16	Por intervenir una edificación con valor patrimonial cultural	Multa monetaria correspondiente a veinte veces el salario mínimo mensual de la actividad comercial, sin perjuicio de la acción penal	Multa monetaria correspondiente a veinte veces el salario mínimo mensual de la actividad comercial, sin perjuicio de la acción penal	Multa monetaria correspondiente a veinte veces el salario mínimo mensual de la actividad comercial, sin

		correspondiente Art. 43, Ley para la protección del patrimonio Cultural de la Nación.	correspondiente Art. 43, Ley para la protección del Patrimonio Cultural de la Nación.	perjuicio de la acción penal correspondient e Art. 43, Ley para la protección del Patrimonio Cultural de la Nación.
17	Por cambiar el uso del suelo al que está destinado un inmueble sin haber obtenido previamente para ello la licencia de uso del suelo correspondiente.	2 salarios mínimos	4 salarios mínimo	5 Salarios mínimos
18	Por no acatar una sanción de suspensión temporal de obras, de cierre provisional del establecimiento o de demolición total o parcial.	1 salario mínimo	2 salarios mínimo	20 Salarios mínimos
19	Por resistirse a cumplir la demolición total o parcial ordenada por el Juzgado de Asuntos Municipales.	1 salario mínimo	2 salarios mínimo	20 Salarios mínimos
20	Por invadir la vía pública con puestos comerciales de forma permanente sin autorización (calles, aceras, camellones, jardineras)	2 salarios mínimos Desalojo de los puestos comerciales		
21	Por instalar cabinas telefónicas, vallas publicitarias y postes sin autorización	20 Salarios mínimos Desalojo de las cabinas telefónicas, vallas publicitarias y/o postes.		
22	Por construir en Suelo de protección de ríos ES-SPRO-RI, Suelo de protección de zanjones ES-SPRO-ZA	Orden de demolición, por cuenta del propietario y/o ejecutor. 10 Salarios Mínimos Sin perjuicio de que se haya ordenado o no la orden de demolición		
23	Por construir en las franjas de amortiguamiento de los ríos: Suchiate, Cabuz, Melendrez y Mico	Orden de demolición, por cuenta del propietario y/o ejecutor. 10 Salarios Mínimos Sin perjuicio de que se haya ordenado o no la orden de demolición		
24	Por instalar ventas, parqueos, paradas de buses, fleteros o cualquier otro uso que obstaculice la libre locomoción en un radio de 100.00 metros en el ingreso de los equipamientos.	5 salarios mínimos		
25	Por construir en un radio menor de 3.50 metros alrededor del perímetro de un pozo municipal	Orden de demolición o cierre del establecimiento, por cuenta del propietario y/o ejecutor, según sea el caso 1 Salario Mínimo Sin perjuicio de que se haya ordenado o no la orden de demolición		

26	Por botar residuos de textiles, tintas o sus residuos, así como cualquier otro químico o material utilizado en la elaboración de textiles, tanto en las riberas, como en el propio cauce del río.	0.5 Salarios mínimos
27	Por fraccionar inmuebles para formar nuevas fincas fuera de los parámetros establecidos dentro del presente reglamento en el Suelo Rural, Sistemas agroforestales RU-SAF, Sistemas silvopastoriles RU-SP.	Negación de la certificación de Desmembración Municipal 20 Salarios Mínimos
28	Por fraccionar inmuebles para formar nuevas fincas fuera de las especificaciones establecidas dentro del presente reglamento en el Suelo Urbano Urbana consolidada UR-UR-CO, Expansión urbana UR-EXP-UR, Expansión comercial UR-EX-CO.	Negación de la certificación de Desmembración Municipal 20 Salarios Mínimos
29	Por fraccionar inmuebles para formar nuevas fincas fuera de las especificaciones establecidas dentro del presente reglamento en el Suelo de Centralidades de logística e industriales RU-C-LOIN, Agricultura comercial mayor, RU-AGR-CM, Suelo especial Urbana vulnerable ES-UR-VU.	Negación de la certificación de Desmembración Municipal 20 Salarios Mínimos
30	Por no construir de acuerdo al Uso de Suelo según el Plan de Ordenamiento Territorial	Orden de demolición, por cuenta del propietario y/o ejecutor. 10 Salarios Mínimos Sin perjuicio de que se haya ordenado o no la orden de demolición

Artículo 96. Obligaciones derivadas de la aplicación de sanciones.

a. En el caso de faltas relacionadas a desmembraciones:

- A obtener la licencia de desmembración e inscribir la desmembración conforme a la licencia emitida.
- En el caso de faltas relacionadas a construcciones, el infractor deberá:
A suspender las obras que generaron la falta.
A obtener la licencia municipal correspondiente.
A restituir la condición de las edificaciones a su estado anterior a la comisión de la falta y, de ser necesario, demoliendo a su costa y en el plazo indicado, cualquier obra que no cumpla con lo autorizado en la respectiva licencia, o a enmendar las obras, ciñéndose a lo autorizado en la respectiva licencia.

b. En el caso de faltas relacionadas al uso de suelo o a la localización de establecimientos abiertos al público, el infractor deberá:

- A suspender las actividades que generaron la aplicación de la sanción.

- A obtener la respectiva licencia de uso del suelo, siempre que el uso del suelo sea autorizable o en caso contrario, a abstenerse de realizar dichas actividades y operar el establecimiento ajustándose a lo autorizado en la respectiva licencia o autorización.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES

Artículo 97. Comprobación de faltas. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial verificará tanto de oficio como en razón a denuncias recibidas, los hechos, acciones u omisiones que constituyan faltas al presente Plan, así como a otros reglamentos, ordenanzas o disposiciones municipales, o a la ley.

La verificación deberá hacerse en los días y horarios adecuados y de acuerdo a la ley. La Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial documentará los hechos y reportará al Juzgado de Asuntos Municipales. Recibida la denuncia el Juzgado de Asuntos Municipales deberá iniciar el procedimiento administrativo de conformidad con lo dispuesto en el Código Municipal.

Artículo 98. Medidas preventivas. El Juzgado de Asuntos Municipales podrá dictar las medidas preventivas para los siguientes casos: para proteger a las personas y sus bienes, su libre circulación en la vía pública; en caso que una obra o un uso del suelo cause daño o peligro a sus habitantes o al público en general; en caso resulte necesario que se detengan los trabajos de obra o las actividades que se desarrollan dentro del establecimiento o inmueble y para evitar un peligro o daño ulterior.

Artículo 99. Aplicación de sanciones. El Juzgado de Asuntos Municipales sustanciará los procedimientos y aplicará las sanciones contempladas en el presente Plan una vez comprobada la comisión de las faltas e infracciones. En el caso de aplicación de multas, el pago de las mismas no liberará al infractor de su responsabilidad de obtener las respectivas licencias municipales o cumplir con lo que requerido por la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial.

En la misma resolución en que se imponga la sanción respectiva, el Juzgado de Asuntos Municipales establecerá un plazo perentorio para que los hechos, acciones u omisiones que dieron lugar a la imposición de la misma sean subsanados.

Artículo 100. Regularización. Si el infractor obtiene las autorizaciones municipales correspondientes, podrá solicitar al Concejo Municipal en un plazo no mayor de seis meses contados a partir de la fecha en que obtuvo la licencia o autorización municipal la concesión de la reducción del monto de las multas impuestas, según lo siguiente:

Plazo en que realizará el pago de la multa	Porcentaje de reducción del monto
Hasta 2 meses	75%
Hasta 4 meses	50%
Hasta 6 meses	25%

Artículo 101. Aplicación de las sanciones de suspensión temporal de obra y de cierre provisional del establecimiento. Para hacer efectivas las sanciones de suspensión de obra y de cierre provisional de establecimiento, según corresponda, el Juzgado de

Asuntos Municipales colocará un sello con la orden respectiva en los ingresos a la obra, edificación, estructura, inmueble o establecimiento.

Artículo 102. Aplicación de la demolición total o parcial. El Juzgado de Asuntos Municipales cuando imponga la sanción de demolición parcial o total al infractor deberá indicar el plazo perentorio dentro del cual se debe ejecutar la demolición por costa y cuenta del infractor, e indicará a su vez la porción de la edificación o estructura a demoler, si el infractor no cumple con realizar la demolición ordenada, la Municipalidad podrá realizar su personal la demolición, cuyos costos deberá asumir el infractor, según el monto establecido por el Juzgado de Asuntos Municipales. La demolición deberá ser inmediata en caso que la obra afecte la vía pública o en caso no se haya cumplido con la alineación respectiva.

TITULO VII
DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES
CAPITULO I
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 103. Usos del suelo y obras en proceso de ejecución.

Para los usos de suelo existentes se deberá tramitar la respectiva licencia conforme el presente reglamento de ordenamiento territorial.

Artículo 104. Casos no contemplados.

Aquellos casos que no se encuentren contemplados en el presente Plan serán resueltos por el Concejo Municipal, el cual, para el efecto, solicitará la opinión técnica de la Dirección Municipal de Ordenamiento Territorial, la Junta de Ordenamiento Territorial, otras dependencias municipales y gubernamentales que estime convenientes.

CAPITULO II
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 105. Derogatoria. Se derogan expresamente:

Se derogan todas aquellas disposiciones normativas que sean contradictorias con el contenido del presente Reglamento.

Artículo 106. Entrada en vigencia.

El presente Acuerdo empezará a regir 30 días después de su publicación en el Diario de Centro América, órgano oficial del Estado.

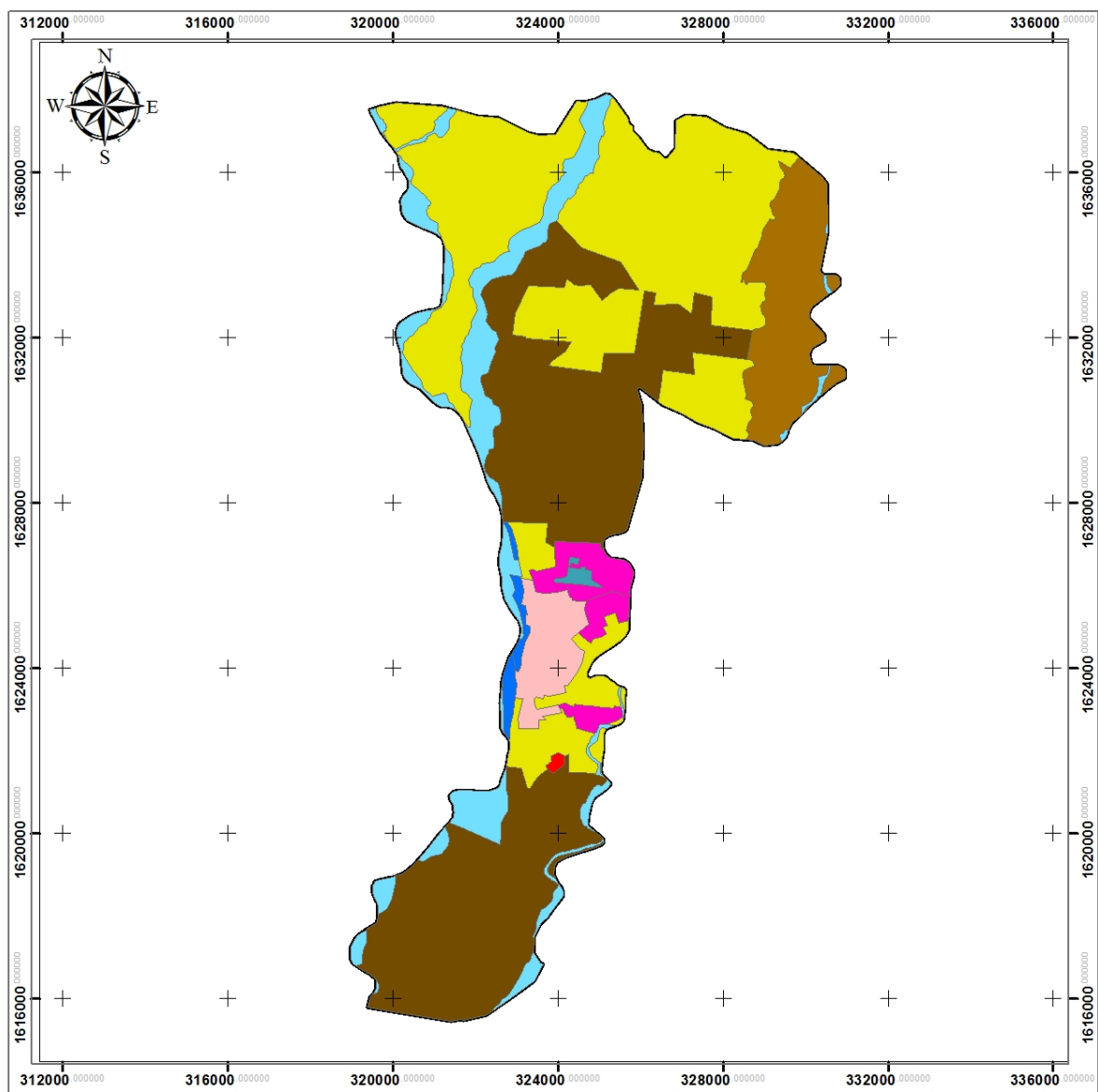
César Leonel Peñalongo Escobar
Secretario Municipal

Sr. Eric Salvador Suñiga Rodríguez
Alcalde Municipal

ANEXO I

MAPA DE LA DIVISIÓN ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO DE AYUTLA
MAPA GENERAL DE USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE AYUTLA





Plan de uso de suelo Municipio de Ayutla Departamento de San Marcos Fuente: Límite Municipal, IGN Talleres participativos Elaborado por: Ing. Guadalupe Cifuentes Welintón Martínez Noviembre 2015 Proyección: GTM Datum: WGS84	Simbología Plus - Aduana - Agricultura comercial mayor - Centralidades - Protección ríos - Silvopastoril - Sistemas agroforestales - Urbana - Vulnerable inundación - Zona viva - Límite municipal	Formulación del Plan de Ordenamiento Territorial y su reglamento, con enfoque en Competitividad y Desarrollo Económico para el Municipio de Ayutla Gobierno de Guatemala Ministerio de Economía PRONACOM PROGRAMA NACIONAL DE COMPETITIVIDAD Y DESARROLLO ECONÓMICO 0 0.5 1 2 3 4 Kilometers
---	---	--

BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de la República de Guatemala, 1986.

Código Municipal (Decreto 12-2002 del CRG)

Ley de Parcelamientos Urbanos (Decreto 1427)

Ley Preliminar de Urbanismo (Decreto Presidencial 583).

Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural (D- 11-2002)

Ley de Vivienda (D- 9-2012 CGR.).

Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente (Decreto 68-86 CRG).

Ley de la Coordinadora Nacional para la reducción de desastres de origen natural o provocado (D- 109-96 CRG)

Ley de Anuncios en Vías Urbanas, Extraurbanas y Similares (D- 43-95 CRG)

Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Salcajá, Quetzaltenango, 2014. Borrador.

Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Estanzuela, Zacapa, 2015. Borrador.