



**Concejo Municipal**

**ACUERDO COM-20-2023**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA**

**CONSIDERANDO**

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, les corresponde a los municipios emitir las ordenanzas y reglamentos para el cumplimiento de sus fines propios, especialmente lo relacionado con el ordenamiento territorial de su jurisdicción.

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 142 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, establece en su primer párrafo que las municipalidades están obligadas a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y desarrollo integral de sus municipios 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 artículo 147 de ese mismo cuerpo legal, en su primer párrafo establece que la municipalidad está obligada a formular y efectuar planes de ordenamiento territorial, de desarrollo integral y planificación urbana de sus municipios, en la forma y modalidades establecidas en el primer párrafo del artículo 142.

**CONSIDERANDO**

Que la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, define como principio general de carácter público y de interés social, el desarrollo de planes, programas y proyectos de vivienda que se enmarquen en las políticas de ordenamiento territorial, dotación de infraestructura, equipamiento básico y adecuados espacios públicos, así como en la disponibilidad, frecuencia y continuidad en los servicios, y su artículo 27 establece que para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial debe planificarse la provisión de servicios públicos, equipamiento, el sistema vial y el transporte.

**CONSIDERANDO**

Que con fecha 13 de octubre del año dos mil ocho el Concejo Municipal emitió el Acuerdo Número COM-030-08 -Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala-, el cual contempla la formulación de Planes Suplementarios de Ordenamiento Territorial que tienen por objeto orientar el desarrollo del territorio a las condiciones particulares de las divisiones territoriales administrativas que conforman el municipio.



Stf





## Concejo Municipal

Hoja No. 2  
Acuerdo COM-20-2023

### CONSIDERANDO

Que la Municipalidad de Guatemala ha promovido el ordenamiento y la planificación del territorio a través de la visión en los futuros Distritos de Oportunidad dentro de la ciudad, que tienen el objeto de generar espacios estratégicos para el desarrollo de vivienda, empleo, emprendimiento, esparcimiento y seguridad ciudadana. A partir de esta estrategia territorial se busca planificar el suelo en proceso de urbanización del sector denominado "Antigua Pedrera" ubicado en la zona 6 del Municipio, como un desarrollo urbano con múltiples opciones de movilidad y usos mixtos, propiciando la proximidad, innovación, sostenibilidad, capacidad de soporte del territorio y escala humana.

### CONSIDERANDO

Que con fecha seis de marzo del dos mil veintitrés, las entidades propietarias de los inmuebles que conforman el sector Antigua Pedrera presentaron una solicitud al Concejo Municipal para la aprobación de un desarrollo inmobiliario a construirse en dicho sector, en predios que por su condición de suburbanización y la escala de la propuesta urbana, requieren de la aprobación de un instrumento normativo para garantizar su condición de desarrollo en el tiempo, definiendo principalmente las áreas de servicio público y los parámetros normativos aplicables al territorio acorde a la propuesta urbanística presentada por las entidades interesadas. Derivado de dicha solicitud con fecha diecisiete de marzo de dos mil veintitrés, el Concejo Municipal aprobó la resolución número COM-553-2023, en la que se aprueba el Convenio Preliminar para el Desarrollo Inmobiliario Antigua Pedrera.

### POR TANTO:

Con fundamento en lo considerado y en lo que para el efecto establecen los artículos 39, 44, 254 y 255 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 3, 5, 9, 23 Ter, 33, 35 incisos a), b), i), y aa), 42, 68 inciso m), 95, 142, 143, 144 y 147 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas; 1, 2, 3, 6, 7, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 31 de la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala; y los artículos 2, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 21, 30, 57, 61, 96, 97, 102, 106, 107, 108, 109, 110 y 115 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, Acuerdo COM- 030-08 y sus reformas.

### ACUERDA

Emitir el presente acuerdo de observancia general denominado:

**PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL PARA  
"ANTIGUA PEDRERA"  
Plan DUM 6008**



dtg



Handwritten signature and initials



## Concejo Municipal

Hoja No. 3  
Acuerdo COM-20-2023

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. Aprobación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal.

Se aprueba el Plan de Desarrollo Urbano Municipal número 6008 para el conjunto urbano denominado “Antigua Pedrera”, en adelante referido como el “Plan”, el cual es una modalidad de Plan Suplementario de Ordenamiento Territorial que tiene por objeto regular, promover y orientar la planificación urbana integral de un suelo suburbanizado del Municipio de Guatemala, dentro del marco de los Distritos de Oportunidad, en los que se definen parámetros normativos, áreas de servicio público y otros elementos urbanos en un territorio para mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector.

Los Anexos que se listan a continuación formarán parte del presente Plan:

- a) Anexo I, Ámbito de aplicación y cambios en la delimitación de delegaciones contenidas en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial. (en adelante: Anexo I).
- b) Anexo II, Proyecto Urbanístico y Áreas Generales del Plan de Desarrollo Urbano “Antigua Pedrera” (en adelante Anexo II)
- c) Anexo III, Designación de sectores y bloques (en adelante: Anexo III).
- d) Anexo IV, Parámetros Normativos de “Antigua Pedrera” (en adelante Anexo IV).
- e) Anexo V, Usos del Suelo con Actividades Condicionadas I, II y III (en adelante Anexo V).
- f) Anexo VI, Parámetros de Diseño Arquitectónico (en adelante Anexo VI).
- g) Anexo VII, Configuración de gabaritos del sistema vial (en adelante Anexo VII).
- h) Anexo VIII, Redistribución de Edificabilidad (en adelante Anexo VIII).

#### Artículo 2. Ámbito de aplicación y cambios en la delimitación de delegaciones contenidas en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial.

El presente Plan aplica a los inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad de la siguiente manera:

- a) Finca ciento cincuenta y cuatro (154) Folio ciento cincuenta y cuatro (154) Libro mil quinientos noventa y nueve (1599) de Guatemala;
- b) Finca dos mil ciento noventa y uno (2191) Folio ciento ocho (108) Libro dos mil quinientos sesenta y tres (2563) de Guatemala;
- c) Finca dos mil setecientos cincuenta y cinco (2755) Folio ciento cuarenta y seis (146) Libro dos mil seiscientos diecinueve (2619) de Guatemala;
- d) Finca ciento setenta y ocho (178) Folio ciento setenta y ocho (178) Libro dos mil quinientos cincuenta y siete (2557) de Guatemala;
- e) Finca setenta y tres (73) Folio setenta y tres (73) Libro dos mil seiscientos cincuenta y ocho (2658) de Guatemala;

Mf



PA



## Concejo Municipal

Hoja No. 4  
Acuerdo COM-20-2023

- f) Finca noventa y nueve (99) Folio noventa y nueve (99) Libro dos mil seiscientos sesenta y nueve (2669) de Guatemala;
- g) Finca tres mil cuatrocientos setenta (3470) Folio cuatrocientos setenta (470) Libro un mil sesenta y siete E (1067E) de Guatemala;
- h) Finca veintiséis mil trescientos treinta y siete (26337) Folio veintidós (22) Libro doscientos cuarenta y cuatro (244) de Guatemala.

Todos los inmuebles se encuentran ubicados dentro de la delegación seis mil ocho (6008) creada por medio de este Plan y expresamente delimitada en el Anexo I.

La delegación se encuentra delimitada: al Sur por la Delegación seis mil siete (6007) de la zona seis (z.6); al Oriente por la quince (15) Avenida de la zona seis (z.6); al Norte por la delegación seis mil cinco (6005); al Occidente por el costado Este de los predios de la Diagonal trece (13) , que sirve de límite entre las zonas dos (z.2) y seis (z.6) de la ciudad de Guatemala.

Como resultado de la aprobación del presente Plan se disponen los siguientes cambios al mapa del Plan de Ordenamiento Territorial con respecto a la delimitación de la delegación en cuestión y las circundantes, de la forma siguiente:

- a) Se crea la delegación 6008, la cual estará compuesta por la totalidad del ámbito de aplicación del presente Plan y territorios circundantes.
- b) Se modifica la delegación 6005 ampliando su superficie.
- c) Se modifica la delegación 6007 reduciendo su superficie.

El ámbito de aplicación del presente Plan y la nueva delimitación de delegaciones se encuentran expresamente delimitados en el Anexo I. Las disposiciones del Plan se aplicarán a todos los predios que se fraccionen de predios ubicados dentro de la delimitación del ámbito de aplicación.

### Artículo 3. Objetivos territoriales del Plan de Desarrollo Urbano.

El presente Plan tiene los siguientes objetivos territoriales:

- a) Tener certeza jurídica para el desarrollo urbano de sectores suburbanizados dentro del Municipio de Guatemala.
- b) Implementar estrategias que consoliden un modelo urbano compacto con distintos usos del suelo que promuevan el desarrollo de nuevas actividades económicas, sociales y culturales en beneficio de la colectividad.
- c) Generar la gestión de áreas ambientalmente valiosas, para incrementar el suelo permeable dentro del territorio.

Hf



Handwritten signature or mark.



## Concejo Municipal

Hoja No. 5  
Acuerdo COM-20-2023

- d) Promover un desarrollo integral a través de la implementación de infraestructura que facilite la movilidad peatonal y la accesibilidad a sistemas de transporte alternativos para una movilidad urbana sostenible.
- e) Implementar la dotación de equipamientos comunitarios y espacios públicos de uso común para la utilización e integración de los residentes existentes y cualquier otro usuario del territorio.

### Artículo 4. Aplicación conjunta con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala.

El presente Plan tendrá carácter de disposición suplementaria al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala. El Plan se aplicará en coherencia con el mismo, utilizando para este efecto aquellas de sus disposiciones pertinentes, en todo lo que no contravenga o sea ampliado o detallado por este Plan.

Las disposiciones contenidas en el Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, contenido en el Acuerdo COM- 16-2009, no serán aplicables en el ámbito de aplicación del presente Plan, por lo que el acceso al índice de edificabilidad y la altura estará sujeta a los parámetros normativos dispuestos en el presente Plan.

### Artículo 5. Definiciones.

Para efecto de la aplicación del presente Plan se establecen las siguientes definiciones:

- a) **Áreas Privadas Afectas al Uso Público (APAUP):** Superficies al aire libre, sin techo y cerramientos, en propiedad privada que se caracterizan por su condición de acceso al público y conforman una pieza de importancia estratégica para el desarrollo del espacio público en el presente Plan.
- b) **Bloques:** Son las unidades de planeamiento desarrollables en que se divide cada sector dentro del Plan.
- c) **Equipamientos urbanos privados:** Superficies en donde se desarrollan actividades relacionadas a la prestación de servicios privados con destino a actividades culturales, religiosas, recreacionales, educativas, de abasto, entre otros de similar naturaleza, los cuales se sujetarán a las reglas especiales definidas en el presente Plan.
- d) **Sectores:** Son piezas de suelo definidas en el Plan que constituyen una unidad de planeamiento que contienen los parámetros normativos para cada bloque y su desarrollo.

### Artículo 6. Proyecto Urbanístico y Áreas Generales del Plan de Desarrollo Urbano “Antigua Pedrera”

El proyecto urbanístico del Plan se integra en cada uno de sus Anexos, el cual establece y determina las áreas de servicio público y suelos desarrollables resultantes de la planificación integral de Antigua Pedrera. Las áreas generales se describen a continuación.



df



## Concejo Municipal

Hoja No. 6  
Acuerdo COM-20-2023

Descripción de áreas	Áreas en m <sup>2</sup>	
	Subtotales	Totales
<b>1 Áreas de Servicio Público</b>		<b>130,899.80</b>
1.1 Equipamientos comunitarios especiales		45,710.40
1.1.1 La Ladera (Privado, con servidumbre de uso público)	28,928.59	
1.1.2 Parques (Privado, con servidumbre de uso público)	9,684.81	
P-1 Parque de la Capilla Nuestra Señora de Lourdes	1,647.17	
P-2 Parque 2	2,495.24	
P-3 Parque central	5,542.40	
1.1.3 Plazas (Privado, con servidumbre de uso público)	7,097.00	
PL-1 Plaza de Nuestra Señora de Lourdes	1,546.88	
PL-2 Plaza del Mercado	3,071.87	
PL-3 Plaza 3	915.88	
PL-4 Plaza 4	1,223.49	
PL-5 Plaza 5	338.88	
1.2 Sistema vial (Vías públicas)		81,879.79
1.2.1 Vías Colectoras	59,779.07	
1.2.1.1 Aceras	31,873.94	
1.2.1.2 Camellón	4,203.41	
1.2.1.3 Rodadura	23,701.72	
1.2.2 Vías Locales	22,100.72	
1.2.2.1 Aceras	12,854.09	



etc



Handwritten signature or mark.

Handwritten mark.



## Concejo Municipal

Hoja No. 7  
Acuerdo COM-20-2023

1.2.2	Rodadura	9,246.63
1.3	Equipamientos urbanos privados	3,309.61
IND	Torre Industrial	625.00
IG	Capilla Nuestra Señora de Lourdes	1,244.61
MU	Mercado Urbano	1,440.00
<b>2 Superficie para desarrollo (privado)</b>		<b>100,094.84</b>
<b>3 Predio total</b>		<b>230,994.64</b>

En los Anexos II y III se encontrarán delimitadas gráficamente las áreas que se describen anteriormente.

### Artículo 7. Designación de sectores y bloques .

Se designan los siguientes sectores y bloques dentro del ámbito de aplicación de este Plan:

- Sector Corredor Urbano Antigua Pedrera Uno ( en adelante: CAP - 1)**, el cual contiene cuatro (4) bloques desarrollables
- Sector Corredor Urbano Antigua Pedrera Dos (en adelante: CAP - 2)**, el cual contiene cuatro (4) bloques desarrollables
- Sector Interior A**, el cual contiene doce (12) bloques desarrollables.
- Sector Interior B**, el cual contiene nueve (9) bloques desarrollables.

Los sectores y bloques contenidos en el presente artículo se identifican y delimitan gráficamente en el Anexo III del presente Plan, el cual modificará el Mapa del Plan de Ordenamiento Territorial, aplicando para el efecto los parámetros normativos definidos para cada uno de ellos.

### Artículo 8. Obligaciones y responsabilidades derivadas del ordenamiento territorial.

Toda persona individual o jurídica que dentro del ámbito de aplicación del presente Plan pretenda fraccionar un predio, realizar obras en el mismo, cambiar el uso del suelo, o localizar en un inmueble un establecimiento abierto al público, así como realizar cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores, deberá



N

FE



## Concejo Municipal

Hoja No. 8  
Acuerdo COM-20-2023

previamente obtener autorización municipal por medio de las licencias que apliquen al caso, por lo que este Plan es de aplicación general para todo aquel que quiera realizar dentro del territorio afecto, cualquiera de las transformaciones antes mencionadas.

Los propietarios, poseedores, usufructuarios y arrendatarios de inmuebles, así como los planificadores o ejecutores de proyectos y los propietarios de establecimientos abiertos al público, serán responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Plan y en otras normas municipales, de conformidad con su actuar y de acuerdo con la ley.

### CAPÍTULO II DISPOSICIONES TÉCNICAS

#### Artículo 9. Parámetros normativos para el Sector CAP 1 y CAP 2.

Los parámetros normativos que aplican para los Sectores CAP 1, CAP 2 y sus respectivos bloques son los siguientes:

I. **Ciclo de Fraccionamiento:** Para el ciclo de fraccionamiento se establecen los siguientes parámetros:

- A. **Frente del predio:** Quince metros o más (15 m~).
- B. **Superficie efectiva del predio:** Cuatrocientos cincuenta metros cuadrados o más (450 m<sup>2</sup>~).

II. **Ciclo de Obra:** Para el ciclo de obra se establecen los siguientes parámetros:

- A. **Índice de edificabilidad:**
  - a. Sector CAP 1: Hasta seis punto uno (~6.1).
  - b. Sector CAP 2: Hasta seis punto cinco (~6.5).
- B. **Altura:** Hasta cuarenta y ocho metros (~48 m)
- C. **Porcentaje de permeabilidad:** Cero por ciento o más (0%~) de la superficie efectiva del predio.
- D. **Porcentaje de áreas privadas afectas al uso público (APAUP):** Diez por ciento o más (10%~) de la superficie efectiva del predio. El parámetro normativo será aplicable únicamente a proyectos en los que los interesados soliciten voluntariamente el beneficio dispuesto en el artículo 11.
- E. **Separaciones a colindancias y Lado mínimo de patio y pozos de luz:**
  - a. **Bloque Inferior:** Hasta treinta y dos metros de altura (~32m).

i. Separaciones a colindancias: Cero metros o más (0m~).



df



2







## Concejo Municipal

Hoja No. 9  
Acuerdo COM-20-2023

ii. Lado mínimo de patios y pozos de luz: Un octavo de la altura del bloque inferior o más ( $1/8h\sim$ ), pero nunca menor a uno punto cincuenta metros (1.50m $\sim$ ).

**b. Bloque Superior:** Más de treinta y dos metros de altura (>32m $\sim$ ).

i. Separaciones a colindancias: Tres metros o más (3m $\sim$ ).

ii. Lado mínimo de patios y pozos de luz: Un octavo de la altura del bloque superior o más ( $1/8h\sim$ ), pero nunca menor a uno punto cincuenta metros (1.50 m), ni a la dimensión mínima de patio y pozos de luz del bloque inferior.

iii. **Ciclo de Uso del Suelo:** Para el ciclo de uso del suelo se establecen los siguientes parámetros:

**A. Uso natural:** Cualquier superficie (0 m $^2\sim$ ).

**B. Uso rural:** Cualquier superficie (0 m $^2\sim$ ).

**C. Uso del suelo residencial:** Cualquier superficie (0 m $^2\sim$ ).

**D. Usos del suelo no residenciales:** Las superficies destinadas a usos del suelo no residenciales estarán sujetas al porcentaje del índice de edificabilidad definido para cada uso en el Anexo IV, según el sector y bloque en el que se ubique el predio, incluyendo sus usos del suelo accesorios. Para efecto de lo anterior, el límite dispuesto sólo será aplicable para las superficies sujetas a cuantificación dentro del índice de edificabilidad del predio, incluyendo cualquier aumento en el índice de edificabilidad motivado por la redistribución autorizada en el artículo 31. Adicionalmente, las actividades condicionadas I, II y III, deberán sujetarse a lo dispuesto en el artículo 12 del presente Plan.

El Anexo IV contendrá los parámetros normativos aplicables a los sectores CAP 1 y CAP 2, tomando en consideración lo expuesto con anterioridad. Si la solicitud se encuentra dentro de los parámetros dispuestos con anterioridad se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial, los otros procedimientos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala no serán aplicables dentro del ámbito de aplicación del presente Plan.

### Artículo 10. Parámetros normativos para los Sectores Interior A y B.

Los parámetros normativos que aplican para los Sectores Interior A y B y sus respectivos bloques son los siguientes:

I. **Ciclo de Fraccionamiento:** Para el ciclo de fraccionamiento se establecen los siguientes parámetros:

**A. Frente de Predio:**

a. Sector Interior A: Quince metros o más (15 m $\sim$ ).



df



df



## Concejo Municipal

Hoja No. 10  
Acuerdo COM-20-2023

- b. Sector Interior B: Seis metros o más (6 m~)
- B. Superficie efectiva del predio:**
  - a. Sector Interior A: Cuatrocientos cincuenta metros cuadrados o más (450 m<sup>2</sup>~).
  - b. Sector Interior B: Cien metros cuadrados o más (100 m<sup>2</sup>~).
- II. **Ciclo de Obra:** Para el ciclo de obra se establecen los siguientes parámetros:
  - A. Índice de edificabilidad:** Hasta cuatro punto uno (~4.1).
  - B. Altura:** Hasta treinta y dos metros (~32 m).
  - C. Porcentaje de permeabilidad:** Cero por ciento o más (0%~) de la superficie efectiva del predio.
  - D. Porcentaje de áreas privadas afectas al uso público (APAUP):** Diez por ciento o más (10%~) de la superficie efectiva del predio. El parámetro normativo será aplicable únicamente a proyectos en los que los interesados soliciten voluntariamente el beneficio dispuesto en el artículo 11.
  - E. Separaciones a colindancias y Lado mínimo de patio y pozos de luz:**
    - a. **Bloque Inferior:** Hasta veinticuatro metros de altura (~24m).
      - i. Separaciones a colindancias: Cero metros o más (0m~).
      - ii. Lado mínimo de patios y pozos de luz: Un octavo de la altura del bloque inferior o más (1/8h~), pero nunca menor a uno punto cincuenta metros (1.50m~).
    - b. **Bloque Superior:** Más de veinticuatro metros de altura (>24m~).
      - i. Separaciones a colindancias: Tres metros o más (3m~).
      - ii. Lado mínimo de patios y pozos de luz: Un octavo de la altura del bloque superior o más (1/8h~), pero nunca menor a uno punto cincuenta metros (1.50 m), ni a la dimensión mínima de patio y pozos de luz del bloque inferior.
- III. **Ciclo de Uso del Suelo:** Para el ciclo de uso del suelo se establecen los siguientes parámetros:
  - A. Uso natural:** Cualquier superficie (0 m<sup>2</sup>~).
  - B. Uso rural:** Cualquier superficie (0 m<sup>2</sup>~).
  - C. Uso del suelo residencial:** Cualquier superficie (0 m<sup>2</sup>~).
  - D. Usos del suelo no residenciales:** Las superficies destinadas a usos del suelo no residenciales estarán sujetas al porcentaje del índice de edificabilidad definido para cada uso en el Anexo IV, según el sector y bloque en el que se ubique el predio, incluyendo sus usos del suelo accesorios. Para efecto de lo anterior, el límite dispuesto sólo será aplicable para las superficies sujetas a cuantificación dentro del índice de edificabilidad del predio, incluyendo cualquier aumento en el índice de edificabilidad motivado por la redistribución



df



5

19



## Concejo Municipal

Hoja No. 11  
Acuerdo COM-20-2023

autorizada en el artículo 31. Adicionalmente, las actividades condicionadas I, II y III, deberán sujetarse a lo dispuesto en los artículos 13 y 14 del presente Plan.

El Anexo IV contendrá los parámetros normativos aplicables Sector Interior A y B tomando en consideración lo expuesto con anterioridad. Si la solicitud se encuentra dentro de los parámetros dispuestos con anterioridad se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial, los otros procedimientos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala no serán aplicables dentro del ámbito de aplicación del presente Plan.

### **Artículo 11. Aplicación voluntaria del parámetro normativo de porcentaje de áreas privadas afectas al uso público (APAUP).**

En los proyectos de obra en los que se cumpla voluntariamente con el parámetro normativo de porcentaje de áreas privadas afectas al uso público (APAUP) se podrá otorgar cero punto cinco de índice de edificabilidad (0.5 IE) adicional al parámetro normativo definido para cada sector según lo dispuesto en el presente Plan.

Para que pueda otorgarse el beneficio los proyectos de obra en los que se cumpla el porcentaje de áreas privadas afectas al uso público (APAUP) deberán cumplir con las siguientes características:

- a) Las superficies en las que se cumplan el parámetro normativo deberán:
  - i. Ubicarse de forma contigua en el primer nivel de la edificación, sin embargo, si el requerimiento es superior a cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) podrá segmentarse en polígonos iguales o superiores a dicha área.
  - ii. Tener conexión directa con la vía pública, y no podrán contener ningún tipo de edificación y/o cerramiento que impida su accesibilidad, aun cuando sea objeto de segmentación.
  - iii. Su lado menor del polígono no deberá tener una longitud inferior a seis metros (6 m).
- b) Los predios en los que se cumpla el parámetro normativo deberán tener un área igual o superior a novecientos metros cuadrados (900 mts<sup>2</sup>).

En las áreas privadas afectas al uso público (APAUP) sólo podrán ubicarse superficies al aire libre dedicadas al consumo de comidas y bebidas, así como superficies dedicadas a actividades de ocio estanciales, de conformidad con la Clasificación Detallada de Uso del Suelo Primarios del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, Acuerdo COM- 30-08 y sus reformas, tales pero no limitados a parques, zonas verdes, fuentes, gimnasios exteriores, áreas deportivas y recreativas, oasis, plazoletas, plazas y senderos; quedando permitido la colocación de vegetación, mobiliario urbano y/o obras artísticas que permitan la interacción, integración y desarrollo de actividades físicas, culturales y sociales.



dtf



✓

✓



## Concejo Municipal

Hoja No. 12  
Acuerdo COM-20-2023

Se permitirá que en sus superficies se coloquen pérgolas, parteluces y marquesinas que protejan de la luz solar y se ajusten a los parámetros de diseño arquitectónico definido en el artículo 16 del presente Plan, así como casetas comerciales para la venta productos, siempre que los mismos no representen más del quince por ciento (15%) del área aplicable. Las superficies destinadas a áreas privadas afectas al uso público (APAUP) no serán cuantificables para determinar la dotación de estacionamientos del proyecto. Los proyectos que apliquen al presente beneficio no podrán optar a la redistribución de edificabilidad prevista en el artículo 31 como predio emisor, y tampoco tendrán derecho a una mayor altura a la definida en los parámetros normativos dispuesto en el presente Plan.

Para poder aplicar a lo anterior, los interesados en la obtención de licencias municipales deberán hacer la solicitud ante la Dirección de Control Territorial para que se evalúe la manera en que se ha optado por el uso voluntario de las Áreas Privadas Afectas al Uso Público (APAUP), según lo indicado en el presente artículo.

### **Artículo 12. Variación con respecto a Usos del Suelo con Actividades Condicionadas I, II y III Sectores CAP 1 y CAP 2.**

Para los Sectores CAP 1 y CAP 2, en lo concerniente a los Usos del Suelo No Residenciales con Actividades Condicionadas I, II y III se definen los aspectos que se describen a continuación:

**I. Superficie máxima:** La superficie máxima para los siguientes usos del suelo no residenciales con actividades condicionadas I, II o III es de:

a) Se prohíben, reduciendo su superficie máxima a cero metros cuadrados (~0m<sup>2</sup>), las siguientes actividades:

- i. Almacenamiento, logística, embalaje u otras actividades directamente relacionadas con el transporte pesado;
- ii. Actividades masivas de excavación, procesamiento o depósito de materiales;
- iii. Consumo de bebidas alcohólicas; específicamente bares y cantinas, se excluye de esta prohibición el uso del suelo donde el consumo principal es la comida y la bebida alcohólica es un acompañamiento de la misma;
- iv. Servicios de manejo, almacenaje, procesamiento o disposición de desechos sólidos. Se excluye de esta prohibición los espacios dedicados al almacenamiento individual de desechos sólidos y estaciones de reciclaje que pueda incluir un proyecto de obra en particular, el cual deberá proveer el servicio únicamente al mismo;
- v. Actividades con autoservicio; se excluye de esta prohibición los predios colindantes con la quince (15) avenida de la zona 6 (z.6)
- vi. Servicios de alojamiento por fracción de tiempo;
- vii. Actividades de velación, embalsamamiento, enterramiento, inhumación o cremación;
- viii. Realización de juegos pasivos o de apuestas;



df

2

17



## Concejo Municipal

Hoja No. 13  
Acuerdo COM-20-2023

ix. Actividades relacionadas al comercio o el servicio sexual.

b) Hasta doscientos metros cuadrados (~200m<sup>2</sup>): Celebración de servicios religiosos y realización de actividades conexas. No se tendrá que solicitar este tipo de licencia de uso del suelo para la celebración de ceremonias o servicios religiosos ocasionales motivados por eventos familiares o de índole particular.

**II. Condiciones especiales.** Como condición especial todas las actividades condicionadas I y II permitidas por el presente Plan deberán tomar las medidas de mitigación del sonido dentro del inmueble para no superar los siguientes límites sonoros hacia cualquier punto de la vía de uso público y de predios individuales: En todos los predios ubicados en los Sectores CAP 1 y CAP 2, no se deberá sobrepasar los sesenta y cinco decibeles (~65 dB) desde cinco de la mañana hasta la una de la mañana del día siguiente (5 a.m.~ 1 a.m.) y no más de cuarenta decibeles (~40dB) de la una de la mañana hasta las cinco de la mañana (1 a.m.~ 5 a.m.).

La mitigación de sonido descrita en el inciso II deberá acreditarse en los planos de detalle constructivo que se presenten al momento de evaluar el proyecto para poder autorizarse. Para el cumplimiento de lo dispuesto en dicho inciso, se atenderán las denuncias que se presenten al Juzgado de Asuntos Municipales.

Las actividades de enseñanza superior se catalogan como actividades ordinarias dentro del ámbito de aplicación de los presentes sectores. Para efectos de dotar adecuadamente de los servicios públicos dentro del ámbito de aplicación del presente Plan, las actividades de producción y distribución de productos o servicios públicos serán permitidas en los lugares que expresamente definan o definirán para el efecto. El Anexo V contendrá los usos del suelo de actividades condicionadas aplicables para el Sector Corredor Urbano Antigua Pedrera.

### **Artículo 13. Variación con respecto a Usos del Suelo con Actividades Condicionadas I, II y III para el Sector Interior A.**

Para el Sector Interior A, en lo concerniente a los Usos del Suelo No Residenciales con Actividades Condicionadas I, II y III se definen los aspectos que se describen a continuación:

**I. Superficie máxima:** La superficie máxima para los siguientes usos del suelo no residenciales con actividades condicionadas I, II o III es de:

a) Se prohíben, reduciendo su superficie máxima a cero metros cuadrados (~0m<sup>2</sup>), las siguientes actividades:



Hf



Handwritten signature or mark.

Handwritten mark.



## Concejo Municipal

Hoja No. 14  
Acuerdo COM-20-2023

- i. Actividades masivas de excavación, procesamiento o depósito de materiales;
- ii. Almacenamiento, logística, embalaje u otras actividades directamente relacionadas con el transporte pesado;
- iii. Almacenamiento o expendio de sustancias tóxicas, combustibles o peligrosas;
- iv. Consumo de bebidas alcohólicas; específicamente bares y cantinas, se excluye de esta prohibición el uso del suelo donde el consumo principal es la comida y la bebida alcohólica es un acompañamiento de la misma;
- v. Servicios de manejo, almacenaje, procesamiento o disposición de desechos sólidos. Se excluye de esta prohibición los espacios dedicados al almacenamiento individual de desechos sólidos y estaciones de reciclaje que pueda incluir un proyecto de obra en particular, el cual deberá proveer el servicio únicamente al mismo;
- vi. Actividades con autoservicio;
- vii. Servicios de alojamiento por fracción de tiempo;
- viii. Actividades de velación, embalsamamiento, enterramiento, inhumación o cremación;
- ix. Realización de juegos pasivos o de apuestas;
- x. Actividades relacionadas al comercio o el servicio sexual.

b) Hasta cien metros cuadrados (~100m<sup>2</sup>): Celebración de servicios religiosos y realización de actividades conexas. No se tendrá que solicitar este tipo de licencia de uso del suelo para la celebración de ceremonias o servicios religiosos ocasionales motivados por eventos familiares o de índole particular. La propiedad en la que se encuentra la Capilla Nuestra Señora de Lourdes no requerirá este tipo de licencia debido a su vocación como equipamiento comunitario especial y constituye una actividad reconocida por el presente Plan.

**II. Condiciones especiales.** Como condición especial todas las actividades condicionadas I y II permitidas por el presente Plan deberán tomar las medidas de mitigación del sonido dentro del inmueble para no superar los siguientes límites sonoros hacia cualquier punto de la vía de uso pública y de predios individuales: En todos los predios ubicados en el Sector Interior A no se deberá sobrepasar los sesenta y cinco decibeles (~65 dB) desde seis de la mañana hasta las diez de la noche (6 a.m.~ 10 p.m.) y no más de cuarenta decibeles (~40dB) de la diez de la noche hasta las seis de la mañana del día siguiente (10 p.m.~ 6 a.m.).

La mitigación de sonido descrita en el inciso II deberá acreditarse en los planos de detalle constructivo que se presenten al momento de evaluar el proyecto para poder autorizarse. Para el cumplimiento de lo dispuesto en dicho inciso, se atenderán las denuncias que se presenten al Juzgado de Asuntos Municipales.

Las actividades de enseñanza superior se catalogan como actividades ordinarias dentro del ámbito de aplicación del presente sector. Para efectos de dotar adecuadamente de los servicios públicos dentro del ámbito de aplicación del presente Plan, las actividades de producción y distribución de productos o servicios públicos serán permitidas en los lugares



Handwritten signature or mark.



## Concejo Municipal

Hoja No. 15  
Acuerdo COM-20-2023

que expresamente se definan para el efecto. El Anexo V contendrá los usos del suelo de actividades condicionadas aplicables para el Sector Interior A.

### **Artículo 14. Variación con respecto a Usos del Suelo con Actividades Condicionadas I, II y III para el Sector Interior B.**

Para el Sector Interior B, en lo concerniente a los Usos del Suelo No Residenciales con Actividades Condicionadas I, II y III se definen los aspectos que se describen a continuación:

**I. Superficie máxima:** La superficie máxima para los siguientes usos del suelo no residenciales con actividades condicionadas I, II o III es de:

a) Se prohíben, reduciendo su superficie máxima a cero metros cuadrados ( $\sim 0m^2$ ), las siguientes actividades:

- i. Manejo de residuos biológicos, médicos u hospitalarios;
- ii. Actividades masivas de excavación, procesamiento o depósito de materiales;
- iii. Almacenamiento, logística, embalaje u otras actividades directamente relacionadas con el transporte pesado;
- iv. Almacenamiento o expendio de sustancias tóxicas, combustibles o peligrosas;
- v. Consumo de bebidas alcohólicas; específicamente bares y cantinas, se excluye de esta prohibición el uso del suelo donde el consumo principal es la comida y la bebida alcohólica es un acompañamiento de la misma;
- vi. Utilización de instrumentos musicales o de aparatos reproductores o amplificadores del sonido, salvo cuando estos sean para uso personal o familiar. En caso de uso esporádico en el espacio público se permitirá con previa autorización del Comité de Convivencia e Imagen Barrial.
- vii. Servicios de reparación, mantenimiento o limpieza de vehículos y otros objetos mayores;
- viii. Servicios de manejo, almacenaje, procesamiento o disposición de desechos sólidos. Se excluye de esta prohibición los espacios dedicados al almacenamiento individual de desechos sólidos y estaciones de reciclaje que pueda incluir un proyecto de obra en particular, el cual deberá proveer el servicio únicamente al proyecto en particular;
- ix. Actividades de manufactura o industria mecanizada o automatizada;
- x. Actividades con autoservicio;
- xi. Servicios de alojamiento por fracción de tiempo;
- xii. Actividades de velación, embalsamamiento, enterramiento, inhumación o cremación;
- xiii. Realización de juegos pasivos o de apuestas;
- xiv. Actividades relacionadas al comercio o el servicio sexual.

b) Hasta cien metros cuadrados ( $\sim 100m^2$ ): Celebración de servicios religiosos y realización de actividades conexas. No se tendrá que solicitar este tipo de licencia de uso



*[Handwritten signature]*





## Concejo Municipal

Hoja No. 16  
Acuerdo COM-20-2023

del suelo para la celebración de ceremonias o servicios religiosos ocasionales motivados por eventos familiares o de índole particular.

**II. Condiciones especiales.** Como condición especial todas las actividades condicionadas I y II permitidas por el presente Plan deberán tomar las medidas de mitigación del sonido dentro del inmueble para no superar los siguientes límites sonoros hacia cualquier punto de la vía de uso pública y de predios individuales: En todos los predios ubicados en el Sector Interior B no se deberá sobrepasar los sesenta y cinco decibeles (~65 dB) desde seis de la mañana hasta las diez de la noche (6 a.m.~ 10 p.m.) y no más de cuarenta decibeles (~40dB) de la diez de la noche hasta las seis de la mañana del día siguiente (10 p.m.~ 6 a.m.).

La mitigación de sonido descrita en el inciso II deberá acreditarse en los planos de detalle constructivo que se presenten al momento de evaluar el proyecto para poder autorizarse. Para el cumplimiento de lo dispuesto en dicho inciso, se atenderán las denuncias que se presenten al Juzgado de Asuntos Municipales.

Para efectos de dotar adecuadamente de los servicios públicos dentro del ámbito de aplicación del presente Plan, las actividades de producción y distribución de productos o servicios públicos serán permitidas en los lugares que expresamente definan o definirán para el efecto. El Anexo V contendrá los usos del suelo de actividades condicionadas aplicables para el Sector Interior B.

### Artículo 15. Variación del requerimiento de dotación de estacionamientos.

Dentro del ámbito de aplicación del presente Plan se definen los siguientes factores de reducción en la aplicación del requerimiento de dotación de estacionamientos definido en el Reglamento de Dotación y Diseño de Estacionamientos para el Espacio No Vial del Municipio de Guatemala, Acuerdo COM- 003-2009 y sus reformas:

**I. Para los Sectores CAP - 1 y CAP - 2:** Se establecen los siguientes factores de corrección para la reducción del número de plazas de aparcamiento:

- a) Para usos residenciales: el factor de corrección será de cero punto cincuenta ( $f_{AP} = 0.50$ ); el cual no será aplicable para la dotación de plazas requeridas para aparcamiento de visitas.
- b) Para el resto de usos no residenciales: el factor de corrección será de cero punto ochenta ( $f_{AP} = 0.80$ ).

**II. Para los Sectores Interior A y B:** Se establecen los siguientes factores de corrección para la reducción del número de plazas de aparcamiento:



Handwritten mark resembling a stylized '5' or '2'.

Small handwritten mark at the bottom right corner.





## Concejo Municipal

Hoja No. 17  
Acuerdo COM-20-2023

- a) Para usos residenciales: el factor de corrección será de cero punto cincuenta ( $f_{AP} = 0.50$ ); el cual no será aplicable para la dotación de plazas requeridas para aparcamiento de visitas.
- b) Para el resto de usos no residenciales, el factor de corrección será de cero punto setenta ( $f_{AP} = 0.70$ ).

Para poder aplicar el Factor de Reducción el interesado deberá hacer la solicitud por escrito a la Dirección de Control Territorial al solicitar licencia de obra correspondiente, para lo cual se deberá aplicar la siguiente fórmula:

$$N_{red} = N_{calc} \times f_{AP}$$

$N_{red}$ : Número de plazas de aparcamiento requeridas luego de aplicar factor de corrección que reducen el requerimiento estándar.

$N_{calc}$ : Número de plazas de aparcamiento requeridas luego de calcularlas de acuerdo al Anexo I del Reglamento de Dotación y Diseño de Estacionamientos para el Espacio No Vial del Municipio de Guatemala, Acuerdo COM- 003-2009 y sus reformas.

$f_{AP}$ : Factor de corrección según usos de suelo ordinarios aplicables para el ámbito de aplicación del presente Plan.

Todos los demás parámetros normativos de dotación y diseño de estacionamientos dispuestos en la normativa de la materia quedan inalterados.

### Artículo 16. Parámetros de diseño arquitectónico.

Para los sectores que conforman el presente Plan se establecen y se permiten los siguientes parámetros de diseño arquitectónico:

- a) **Visibilidad en el primer piso y uso de la franja frontal baja.** Las edificaciones que se construyan dentro del ámbito de aplicación del presente Plan que colinden con las vías públicas deberán disponer de visibilidad en la fachada de su franja frontal baja igual o mayor al veinte por ciento (20 %).

La franja frontal baja únicamente podrá contener superficies que se destinen a los siguientes usos del suelo: superficies dedicadas a la venta de productos o a la prestación de servicios, superficies dedicadas al consumo de comidas y bebidas, superficies dedicadas a labores de oficina, superficies dedicadas a enseñanza y enseñanza superior, así como superficies dedicadas a actividades de ocio estanciales, de acuerdo a la clasificación de usos del suelo primarios contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial



Handwritten signature or mark

Handwritten mark



## Concejo Municipal

Hoja No. 18  
Acuerdo COM-20-2023

del Municipio de Guatemala. En dicha franja también podrán ubicarse los vestíbulos de los edificios con uso del suelo residencial.

La fachada en la que se cumpla el presente parámetro deberá permitir la visibilidad desde el espacio vial, espacios de acceso público y/o aceras hacia los ambientes interiores techados del primer piso del edificio en una franja mínima de tres metros (3 m) de profundidad. La fachada podrá estar compuesta de vanos que permitan la visibilidad hacia los ambientes interiores para efectos de cumplir con el presente parámetro. No se permite que se coloquen mobiliarios, persianas, cortinas, rejas, vegetaciones u otros elementos de similar naturaleza, que disminuyan la visibilidad al interior.

Se permite que se coloque un sillar máximo de cero a cero punto cuarenta y cinco metros (0~0.45 m) a partir del nivel del primer piso, sin que este elemento afecte en la disposición del porcentaje de visibilidad que define el presente parámetro. En aquellos casos en los que el proyecto habilite espacios de acceso público, la fachada en la que se cumpla la visibilidad hacia el interior deberá cuantificarse a partir de sus linderos.

**b) Diseño de estructuras y medios destinados a servicios de publicidad.** Las estructuras para la publicidad de servicios o productos que se vendan o presten en el proyecto, deberán cumplir con los siguientes parámetros de diseño:

- i. Se permitirá la colocación de estructuras u otros medios adosados, adheridos, plasmados o incorporados al frente de la edificación siempre que estos estén orientados hacia la vía de uso público, no sobresalgan sobre la vía pública o acera, estén por completo dentro de la superficie efectiva del predio y su área no sea mayor al diez por ciento (~10%) del área de la fachada proyectada sobre un plano vertical imaginario ubicado a lo largo de la delimitación entre el espacio vial y el límite del predio.
- ii. No se permitirá la colocación de estructuras u otros medios adosados, adheridos, plasmados o incorporados a la edificación si estos se encuentran en los frentes laterales, posteriores u oblicuos de la misma, orientados hacia los predios colindantes y no hacia la vía de uso público.

Se prohíbe la instalación de estructuras en el subsuelo, suelo o terrazas destinadas a la publicidad de terceros en los inmuebles ubicados dentro del ámbito de aplicación del presente Plan.

**c) Anchos máximos de entradas y salidas vehiculares.** Las entradas y salidas vehiculares podrán abarcar hasta un sesenta por ciento (60%) del frente del predio donde se ubiquen, debiendo tener un ancho máximo de nueve metros (9 m) contabilizando la entrada y salida de los vehículos (dejando tres metros (3 m) para cada uno). Se podrán disponer de múltiples entradas y salidas vehiculares en un mismo frente de predio siempre que se cumpla con el ancho máximo dispuesto con anterioridad y medie una distancia entre ellas de mínimo seis metros. La franja frontal baja de cualquier inmueble no podrá



Hf



N

10



## Concejo Municipal

Hoja No. 19  
Acuerdo COM-20-2023

destinarse al estacionamiento o circulación de vehículos, salvo las entradas y salidas vehiculares.

**d) Marquesinas.** Se permite la construcción o instalación de marquesinas, que constituyen cubiertas permanentes o removibles. Las marquesinas no podrán tener acceso hacia el área en voladizo que se proyecte sobre la vía pública, acera y/o áreas privadas afectas al uso público (APAUP) desde el edificio para su utilización, permitiendo el acceso a las mismas para su mantenimiento o reparación. El voladizo de la marquesina deberá cumplir con:

- i. Profundidad máxima por sobre la vía pública o acera de hasta dos punto cincuenta metros (~2.50 m), sin embargo, la marquesina no podrá proyectarse más allá de cero punto cincuenta metros (0.50 m.) antes del límite de línea de bordillo o la acera y uno punto cincuenta (1.50 m.) para los pisos superiores;
- ii. Tener como mínimo dos punto cincuenta metros de altura (2.50 m~) libre sobre el nivel de la acera sin ningún apoyo vertical u oblicuo por debajo de ella;
- iii. Ser de materiales de un grosor o espesor no mayor a cero punto cuarenta metros (~0.40 m), sin antepechos, parapetos o cualesquiera otros elementos verticales en sus bordes.

Las superficies ocupadas por las marquesinas no se computarán para el cálculo del índice de edificabilidad del proyecto. Las marquesinas proyectadas bajo ninguna circunstancia podrán tener publicidad o propaganda.

**e) Pérgolas.** Se permite la construcción o instalación de pérgolas de madera, acero, aluminio y materiales similares, como medios de protección solar para las fachadas, que constituyen cubiertas permanentes o removibles. Las pérgolas no podrán tener acceso hacia el área en voladizo que se proyecte sobre la vía pública, acera y/o áreas privadas afectas al uso público (APAUP) desde el edificio para su utilización, más que para actividades de mantenimiento o reparación. El voladizo de la pérgola deberá cumplir con:

- i. Profundidad máxima por sobre la vía pública o acera de hasta dos punto cincuenta metros (~2.50 m), sin embargo, la pérgola no podrá proyectarse más allá de cero punto cincuenta metros (0.50 m.) antes del límite de línea de bordillo o la acera;
- ii. Ubicarse dentro del rango de altura de la franja frontal baja;
- iii. Tener como mínimo dos punto cincuenta metros de altura (2.50 m~) libre sobre el nivel de la acera sin ningún apoyo vertical u oblicuo por debajo de ella;
- iv. Ser de materiales de un grosor o espesor no mayor a cero punto cuarenta metros (~0.40 m), sin antepechos, parapetos o cualesquiera otros elementos verticales en sus bordes.

Las superficies ocupadas por las pérgolas no se computarán para el cálculo del índice de edificabilidad del proyecto. Las pérgolas proyectadas bajo ninguna circunstancia podrán tener publicidad o propaganda.





## Concejo Municipal

Hoja No. 20  
Acuerdo COM-20-2023

**f) Parteluces:** Se permite la construcción de parteluces perpendiculares a la fachada como medios de protección solar utilizando materiales de madera, acero, aluminio y materiales similares, siempre que no vuelen más allá de cero punto noventa metros (~0.90 m) sobre la vía pública, acera y/o áreas privadas afectas al uso público (APAUP) a partir del segundo piso y no sobrepasen en ningún momento los límites de propiedad de ninguno de los inmuebles vecinos. Su grosor o espesor no podrá ser mayor a cero punto veinte metros (~0.20 m) a partir del dintel. En los parteluces que se coloquen no se permitirá la ocupación humana ni será cuantificable dentro del índice de edificabilidad.

**g) Celosías:** Se permite la instalación o construcción de celosías proyectadas sobre la vía pública, acera y/o áreas privadas afectas al uso público (APAUP), debiendo estas tener una separación máxima de la fachada de hasta cero punto cuarenta metros (~0.40 m). Las celosías deberán tener una transparencia igual o mayor al cincuenta por ciento (50 %), pudiendo disponerse desde el segundo nivel hasta uno punto veinte metros (1.20 m) sobre el nivel de la azotea o cubierta superior. En las celosías que se coloquen no serán cuantificables dentro del índice de edificabilidad.

**h) Toldos:** Se permite la habilitación o instalación de toldos sobre las ventanas, puertas y balcones de las edificaciones, con las siguientes características:

- i. Extensión del voladizo de su volumen con una profundidad máxima de cero punto noventa metros (~0.90 m) sobre la vía pública, acera y/o áreas privadas afectas al uso público (APAUP), sin traspasar los límites de propiedad de los vecinos;
- ii. Ancho máximo de cero punto treinta metros (~0.30 m), para sobrepasar de cada lado el vano de puertas o ventanas sobre el cual está instalado;
- iii. Altura máxima de cero punto noventa metros (~0.90 m) desde el dintel que se proyecten.

Los toldos podrán ser fijos o retráctiles y bajo ninguna circunstancia podrán tener publicidad o propaganda. Los toldos que se coloquen no serán cuantificables dentro del índice de edificabilidad.

El Anexo VI contiene esquemas gráficos de interpretación de los parámetros presentados con anterioridad. Por ningún motivo los parámetros descritos en el presente artículo autorizarán la ejecución de otros elementos a los descritos anteriormente, especialmente aquellos que impliquen construcciones destinadas a la ocupación humana en subsuelo y/o en el sobresuelo de las vías públicas





## Concejo Municipal

Hoja No. 21  
Acuerdo COM-20-2023

### CAPÍTULO III

#### EQUIPAMIENTOS URBANOS PRIVADOS

##### Artículo 17. Equipamientos Urbanos Privados

Con el objeto de garantizar suelos dentro del ámbito del presente Plan con destino a la prestación de servicios de abastos, religiosos y de cultura se definen los siguientes Equipamientos Urbanos:

- a) La Capilla de Nuestra Señora de Lourdes- con usos del suelo religioso y cultural, ubicado dentro del Sector Interior A.
- b) El Mercado Urbano Antigua Pedrera- con usos del suelo de abastos y comercio, ubicado dentro del Sector Interior A.
- c) La Torre Industrial Antigua Pedrera- con usos del suelo culturales, ubicado dentro del sector B. Se permitirán usos de suelo comerciales solo como complemento al uso de suelo definido anteriormente.

Dichos territorios estarán sujetos a las siguientes reglas para su desarrollo:

- a) El índice de edificabilidad del Mercado Urbano Antigua Pedrera no podrá ser superior a dos punto siete (2.7).
- b) La Capilla de Nuestra Señora de Lourdes y la Torre Industrial Antigua Pedrera sólo podrán ser intervenidas para su remozamiento o remodelación.
- c) Los usos del suelo que se incorporen deberán estar acorde al fin especificado en el presente artículo.
- d) Los equipamientos comunitarios especiales que los circundan deberán estar totalmente habilitados al momento en que inicien las actividades.

Los Equipamientos Urbanos Privados que se listan con anterioridad se encuentran delimitados en el Anexo II-2.

### CAPÍTULO IV

#### ÁREAS DE SERVICIO PÚBLICO

##### Artículo 18. Áreas de Servicio Público.

Con el objeto de promover y orientar el desarrollo integral de Antigua Pedrera y mejorar la calidad de vida de sus habitantes a través de la utilización racional de su territorio y de la realización del bien común, se designa y delimitan áreas de servicio público de conformidad con lo contenido en el Anexo II.

La integración de las áreas de servicio público deberá realizarse de conformidad con las siguientes reglas:



df



Handwritten signature or mark.

Handwritten mark.



## Concejo Municipal

Hoja No. 22  
Acuerdo COM-20-2023

**I.Sistema Vial:** Los propietarios de los inmuebles que se ubiquen dentro del ámbito de aplicación del presente Plan, realizarán las cesiones de suelo a favor de la Municipalidad de Guatemala de conformidad con las siguientes reglas:

- a) El área a ceder no podrá ser menor a la totalidad de la superficie prevista en el Anexo II-3.
- b) Las cesiones deberán efectuarse al momento de culminar el proceso de urbanización y habilitación del espacio vial objeto de cesión. Las cesiones podrán realizarse en fases, según se desarrollen los sectores y bloques del presente Plan.
- c) Los parámetros técnicos para la construcción del espacio vial deberán ser previamente evaluados y dictaminados por el Departamento de Planificación y Diseño de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Guatemala según lo especificado en el artículo 19 del presente Plan.
- d) En cada cesión de suelo que se realice se deberá hacer constar expresamente el uso específico al que estarán sujetos cada una de las áreas cedidas.
- e) Las cesiones serán presentadas al Concejo Municipal para su aceptación e incorporación a los bienes de propiedad municipal, y transferirse a favor de la Municipalidad de Guatemala a título gratuito para que se integren como bienes inmuebles municipales, debiendo inscribirse en el Registro General de la Propiedad. Todas las cesiones que se realicen deberán constar en escritura pública, estando a cargo de los interesados los gastos, obligaciones fiscales y honorarios. Se podrá ceder el alumbrado público de calles, parques y plazas atendiendo a las especificaciones técnicas y de diseño de la Unidad de Alumbrado Público de la Municipalidad de Guatemala, siendo la Municipalidad de Guatemala la encargada del consumo de dicho alumbrado.
- f) Los propietarios cedentes tendrán el derecho de canalizar de forma subterránea la infraestructura eléctrica, provisión de agua, alcantarillado y drenajes, servicios de comunicación y entretenimiento de toda naturaleza (tales como, pero no limitados, a internet, televisión por cable, telefonía fija, y servicios similares) y otros que puedan surgir en el futuro por avances tecnológicos.
- g) Las vías a ceder en concepto del sistema vial correspondiente a vías locales podrán aumentar y/o variar en su trazo previo dictamen del Departamento de Planificación y Diseño de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Guatemala, pero por ningún motivo podrá ser objeto de reducción en su área o sus puntos de conectividad colindantes con las vías colectoras.

**II.Equipamientos comunitarios especiales:** Los propietarios de los inmuebles que se ubiquen dentro del ámbito de aplicación del presente Plan, deberán constituir una servidumbre voluntaria a perpetuidad de uso público sobre las superficies delimitadas como equipamientos comunitarios especiales de conformidad con las siguientes reglas:



Handwritten signature or mark.



## Concejo Municipal

Hoja No. 23  
Acuerdo COM-20-2023

- a) El área sobre el cual se constituya la servidumbre deberá ser la totalidad de la superficie prevista en el Anexo II-1.
- b) La servidumbre deberá quedar inscrita en el Registro General de la Propiedad previo a la emisión de cualquier licencia de obra que se emita para la fase correspondiente en la que se encuentre previsto el equipamiento comunitario especial, exceptuando las licencias de urbanización.
- c) La Municipalidad de Guatemala deberá comparecer en el instrumento público en el que se constituyan las servidumbres, pudiendo ser objeto de modificación únicamente con su anuencia. Todas las servidumbres deberán constar en escritura pública, corriendo a costa de los interesados los gastos, obligaciones fiscales y honorarios.
- d) En la servidumbre que se constituya se deberá hacer constar expresamente el uso específico al que estarán sujetos cada uno de los equipamientos comunitarios especiales.
- e) Los propietarios de los equipamientos comunitarios especiales tendrán el derecho de canalizar de forma subterránea la infraestructura eléctrica, provisión de agua, alcantarillado y drenajes, servicios de comunicación y entretenimiento de toda naturaleza (tales como, pero no limitados a internet, televisión por cable, telefonía fija, y servicios similares) y otros que puedan surgir en el futuro por avances tecnológicos.
- f) El área del equipamiento comunitario especial podrá aumentar y variar en su geometría, pero por ningún motivo podrá ser objeto de reducción en su área o sus fines. Además podrá variar su ubicación dentro del sector, siempre y cuando tenga acceso directo a una vía pública.
- g) Las servidumbres serán presentadas al Concejo Municipal para su aceptación, debiendo inscribir las mismas en el Registro General de la Propiedad cada una de ellas.

Las áreas de servicio público definidas en el presente Plan deberán ajustarse en su diseño y ejecución a la Guía Municipal de Diseño de Espacios Públicos de la Ciudad de Guatemala, para lo cual el interesado deberá hacer de conocimiento a la Dirección de Planificación Urbana sobre su cumplimiento.

Los equipamientos comunitarios especiales delimitados en el presente Plan como parques y La Ladera, deberán contar con los siguientes porcentajes de permeabilidad:

- a) Parques P-1 y P-2: superficie igual o mayor al ochenta por ciento (80%~);
- b) Parque P-3: permeabilidad igual o mayor al setenta por ciento (70%~)
- c) Parque La Ladera: permeabilidad igual o mayor al ochenta por ciento (80%~)

Sin embargo, en el equipamiento comunitario especial denominado "La Ladera" se permite la construcción de canales de conducción de aguas pluviales y residuales sin que sus superficies impermeables se computen para efectos de cumplir con el parámetro normativo de porcentaje de permeabilidad. Para las instalaciones de aguas residuales únicamente se permitirá su desfogue de manera subterránea. Se permitirán edificaciones para habilitar y equipar los equipamientos comunitarios especiales delimitados como parques, siempre



Handwritten signature or initials.



## Concejo Municipal

Hoja No. 24  
Acuerdo COM-20-2023

que no se supere en un índice de edificabilidad de cero punto uno (0.1 IE); todas las edificaciones deberán estar acorde con su vocación.

### Artículo 19. Configuración de gabaritos de sistema vial.

El sistema vial del Plan Antigua Pedrera se clasifica en vías colectoras y vías locales, de conformidad con lo siguiente:

I. **Vías Colectoras:** Son vías que permiten una movilidad balanceada en el sector Antigua Pedrera y conectan con el sistema vial primario definido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, dividiéndose en dos tipos:

- a) **Vía colectoras principal:** la cual deberá tener un ancho mínimo de veintiocho metros o más (28m~)
- b) **Vía colectoras de dos carriles:** la cual deberá tener un ancho desde dieciséis metros (16m~) hasta veinticuatro metros (~24)

Las vías colectoras dentro del ámbito del presente Plan deberán disponer de las siguientes franjas:

- i. **Franja de aceras:** de al menos dos metros (2 m~) de ancho con un uso exclusivo para el tránsito peatonal;
- ii. **Franja de mobiliario urbano:** de al menos cero punto noventa metros (0.90m~) de ancho, en la que se podrá incorporar mobiliario y/o arborización,
- iii. **Franja de carriles de ciclovías:** de al menos uno punto treinta metros (1.30m~) de ancho, y si es de dos vías deberá tener un ancho mínimo de dos punto treinta metros (2.30m~);
- iv. **Franja de rodaduras:** de al menos tres punto cincuenta metros (3.50m~) en vías de un sentido y de al menos tres punto setenta y cinco metros (3.75m~) en vías de dos sentidos.
- v. **Franja de camellón:** de al menos dos metros (2m~)

II. **Vías Locales:** Son vías que permiten una movilidad balanceada entre sectores y bloques, las cuales deberán tener un ancho de diez metros o más (10m~), e incluir las franjas con destino a rodadura, acera y mobiliario urbano que se detallan en el apartado de las vías colectoras, cumpliendo con sus parámetros correspondientes.

Todas las franjas que deben disponerse en las vías deberán estar debidamente señalizadas y podrán incluirse otras con distintos usos una vez se cumpla con las franjas indicadas en cada apartado. La franja de camellón será opcional para las vías colectoras de dos carriles. En el Anexo VII se encuentran gráficamente representados los parámetros descritos anteriormente.

MF



Handwritten signature.





## Concejo Municipal

Hoja No. 25  
Acuerdo COM-20-2023

Para efectos de aplicar el Reglamento de Dotación y Diseño de Estacionamientos en el Espacio No Vial para el Municipio de Guatemala, Acuerdo COM- 003-2009 y sus reformas, las vías colectoras será equiparables a una vía del sistema vial primario T2 y las vías locales a una vía del sistema vial primario T1, sin que ello implique que las vías indicadas tengan esa clasificación vial (como T2 o T1) en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala.

### **Artículo 20. Accesibilidad Universal y Peatonal**

Se garantizará la accesibilidad universal a los proyectos que se desarrollen dentro del ámbito de aplicación del presente Plan en al menos uno de los accesos a las edificaciones que se construyan, debiendo cumplir ese único acceso con lo dispuesto por el Consejo Nacional para la Atención de las Personas con Discapacidad (CONADI).

### **Artículo 21. Cesiones y servidumbres voluntarias a perpetuidad de uso público.**

Las cesiones y servidumbres voluntarias a perpetuidad de uso público, o de utilidad pública o comunal, deberá contener las condiciones especiales y limitaciones que defina el Concejo Municipal al momento de su aceptación, debiendo contarse para el efecto con el dictamen técnico de la Dirección de Planificación Urbana u otra dependencia municipal que estime conveniente. Al efecto deberá tomarse en consideración la vocación y fines del área de servicio público, así como las condiciones definidas en el presente Plan.

Las superficies que constituyan áreas de servicio público deberán destinarse al uso para el que fueron concebidas. Su incumplimiento facultará al Juzgado de Asuntos Municipales, ya sea por denuncia, de oficio o por cualquier otro medio que llegue a su conocimiento, a que dicte las medidas necesarias para el restablecimiento a su destino original.

### **Artículo 22. Suscripción de contratos por la Municipalidad de Guatemala.**

Se faculta expresamente al Alcalde para que en nombre de la Municipalidad de Guatemala comparezcan a otorgar en escritura pública cualquier contrato que deba de celebrarse por virtud de las cesiones y servidumbres que se efectúen por la aplicación del presente Plan. En el documento que se suscriba se hará una transcripción de la resolución emitida por el Concejo Municipal.

### **Artículo 23. Fraccionamientos de áreas de servicio público.**

Los fraccionamientos que serán necesarios para la creación de los inmuebles que constituirán los equipamientos comunitarios podrán ser autorizados por la Dirección de Control Territorial siempre que se cumplan con las condiciones establecidas en el presente Plan. Lo anterior será igual de aplicable para el fraccionamiento de los lotes que constituyan los Equipamientos Urbanos Privados.



af



Handwritten signature or mark.

Handwritten mark.



## Concejo Municipal

Hoja No. 26  
Acuerdo COM-20-2023

### Artículo 24. Administración de Equipamientos Comunitarios Especiales.

Es facultad de los propietarios de los equipamientos comunitarios especiales determinar el régimen de propiedad de los mismos. Su administración estará sujeta a las reglas que se definan para su aprovechamiento siempre que se cumpla con los fines, características y los usos para los cuales fueron delimitados según lo dispuesto en el presente Plan.

### Artículo 25. Licencias de urbanización.

Para la obtención de licencias municipales (fraccionamiento, obra y usos del suelo) en los sectores definidos en el presente Plan previamente se deberá haber autorizado las licencias de urbanización por la Dirección de Control Territorial, ejecutado las obras de urbanización y se deben haber cedido a favor de la Municipalidad de Guatemala las vías públicas delimitadas en el presente Plan. Para dicho efecto, previo a extender las licencias de urbanización la Dirección de Obras deberá definir los criterios y requisitos para la ejecución de las vías públicas. Habiéndose ejecutado las obras correspondientes, se elevará el expediente al Concejo Municipal para aprobar las cesiones del suelo aplicables, debiendo previamente contar con una constancia de cumplimiento por parte de la Dirección de Obras con relación a las vías públicas. La Dirección de Control Territorial estará facultada para previamente emitir las licencias de fraccionamiento necesarias para cumplir con las obligaciones anteriores, así como cualquier fraccionamiento necesario para la dotación de las áreas de servicio públicos dispuestas en el presente Plan.

Las solicitudes para urbanizar se podrán formular por fases, debiendo para el efecto delimitarse la unidad de actuación que constituirá la fase, la cual como mínimo deberá tener un área igual o mayor a cuatro hectáreas (4ha), y conforme a cada fase efectuarse las cesiones correspondientes. Habiéndose cumplido con el procedimiento anterior, la Dirección de Control Territorial podrá extender licencias municipales de obra y uso de suelo de las fases para las cuales se hubieren cedido las vías públicas correspondientes, debiendo ajustarse las mismas a lo dispuesto en el presente Plan. En todo caso y de conformidad con la fase objeto de urbanización, deberá garantizarse el cumplimiento de todas las obligaciones que conlleva el proyecto por medio de las fianzas indicadas en el Código Municipal.

## CAPÍTULO V DISPOSICIONES ESPECIALES

### Artículo 26. Creación del Comité de Convivencia e Imagen Barrial.

Se crea el Comité de Convivencia e Imagen Barrial (en adelante el Comité) que se conformará de la manera siguiente:

- a) El Alcalde Auxiliar correspondiente del sector.



*[Handwritten signature]*



## Concejo Municipal

Hoja No. 27  
Acuerdo COM-20-2023

- b) El Presidente del Comité Único de Barrio del Sector Antigua Pedrera.
- c) Dos representantes de los propietarios de predios dentro del ámbito de aplicación del presente Plan, que no sean de las áreas de servicio público. El mismo Comité definirá la manera en que se elijan a estos representantes.

Este comité se reunirá para resolver asuntos relacionados con el cumplimiento de los objetivos territoriales trazados en el presente Plan, con el acompañamiento de la persona designada por el Director de la Dirección de Planificación Urbana cuando el caso lo amerite, así como para realizar otras actividades que consideren pertinentes según sus atribuciones.

### **Artículo 27. Seguridad en Edificaciones.**

Todos los proyectos de obra que se ejecuten dentro del ámbito de aplicación del presente Plan deberán adoptar las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las edificaciones y sus ocupantes ante cualquier tipo de amenaza. Para el efecto, las edificaciones deberán contar con las condiciones adecuadas, según su capacidad y el uso a las que estarán destinadas de conformidad con las normas sobre la materia.

### **Artículo 28. Uso y actividades en el Espacio Público.**

Se podrán autorizar actividades o eventos a llevarse a cabo en las vías de uso público y/o equipamientos comunitarios definidos en el presente Plan con el objeto de que se desarrollen eventos de interés social o comunitario. En estos casos se permitirá la colocación y uso temporal de equipamiento, mobiliario urbano e instalaciones que permitan la realización de dichos eventos, así como el estacionamiento de vehículos de apoyo en áreas especialmente designadas para el efecto. Las solicitudes serán recibidas y resueltas por el Comité de Convivencia e Imagen Barrial.

La resolución deberá indicar el horario, los niveles de sonido y el tipo de actividades que se autorizan.

### **Artículo 29. Ventas en el Espacio Público.**

Se podrán autorizar actividades comerciales temporales en las vías de uso público y/o equipamientos comunitarios especiales definidos en el presente Plan. La resolución indicará la temporalidad, el diseño, área, horarios y condiciones especiales en las cuales se pueden desarrollar las actividades comerciales. Las solicitudes serán recibidas por el Comité de Convivencia e Imagen Barrial.





## Concejo Municipal

Hoja No. 28  
Acuerdo COM-20-2023

### **Artículo 30. Autorización para trabajos de mejoras en el espacio público.**

Los desarrolladores de proyectos de construcción, propietarios de inmuebles o establecimientos abiertos al público que deseen mejorar las condiciones de las vías públicas (calles y aceras) dentro del ámbito de aplicación del presente Plan, podrán hacerlo por cuenta propia siempre que obtengan el aval de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Guatemala, previa opinión del Comité. Toda intervención deberá estar conforme lo establecido en la Guía Municipal de Diseño de Espacios Públicos de la Ciudad de Guatemala y contar con accesibilidad universal para las personas con capacidades reducidas.

Para efectos de lo anterior, deberá seguirse el procedimiento siguiente:

- a) El interesado deberá presentar su solicitud ante el Comité, adjuntando la propuesta de proyecto, el cual deberá emitir su dictamen favorable al proyecto presentado, quedando facultado el Comité a definir condiciones especiales para su otorgamiento;
- b) Con el dictamen favorable del Comité se debe remitir el expediente a la Dirección de Obras para la aprobación final del diseño y planos constructivos, la cual a su vez, podrá requerir la opinión técnica de otras dependencias municipales que estime conveniente por el tipo de proyecto a ejecutarse;
- c) El proyecto que sea sujeto de aprobación deberá quedar plasmado en el dictamen que se emita para el efecto en el que se indique las especificaciones técnicas y los tiempos en los que se debe entregar las mismas aprobadas por la Municipalidad de Guatemala.
- d) Habiéndose concluido el proyecto de obra aprobado se trasladará el expediente a la Dirección de Obras para su recepción final, la cual velará que la obra cumpla con las especificaciones técnicas aprobadas.

### **Artículo 31. Redistribución de edificabilidad dentro del ámbito de aplicación del presente Plan.**

Se establece un régimen de redistribución de edificabilidad que operará entre los predios ubicados dentro del ámbito de aplicación del presente Plan, de conformidad con lo siguiente:

- a) Entre predios ubicados en el mismo sector: el inmueble receptor podrá hacer uso de los metros cuadrados de construcción para su redistribución hasta en un veinte por ciento (~20%) de su índice de edificabilidad.



14



5



## Concejo Municipal

Hoja No. 29  
Acuerdo COM-20-2023

b) Entre predios de otros sectores: el inmueble receptor podrá hacer uso de los metros cuadrados de construcción para su redistribución según el sector en el que se ubique, de acuerdo a lo siguiente:

- i. En los Sectores CAP 1 y 2: hasta un veinte por ciento (~20%) del índice de edificabilidad del inmueble receptor.
- ii. En el Sector A: hasta un diez por ciento (~10%) del índice de edificabilidad del inmueble receptor.
- iii. En el Sector B no se permitirá la redistribución de edificabilidad, salvo fuere la edificabilidad propia del sector, de conformidad con el inciso a. anterior.

Los umbrales previstos anteriormente podrán ser aplicados de forma conjunta, ya sea por redistribución de edificabilidad proveniente de un mismo sector o de otros sectores, entre uno o más predios emisores, sin embargo el índice de edificabilidad resultante del inmueble receptor no puede superar los porcentajes descritos anteriormente en los incisos a) y b). Solo se podrá optar a una operación de redistribución de edificabilidad en el inmueble receptor, mientras que el emisor podrá realizar operaciones hasta agotar su edificabilidad. Una vez se haya hecho una operación de redistribución en el inmueble receptor, éste no podrá ser inmueble emisor.

Para dicho efecto, los propietarios de inmuebles que apliquen a la redistribución de edificabilidad deberán formular la solicitud a la Dirección de Control Territorial, la cual deberá documentar la operación de redistribución en una licencia de obra. Los metros cuadrados que se hubieren redistribuido que no fueren utilizados en la licencia de obra correspondiente no podrán ser redistribuidos a otro inmueble. La Dirección de Control Territorial deberá llevar un registro de los inmuebles emisores y receptores, y las operaciones de redistribución de edificabilidad efectuadas a partir de lo dispuesto en el presente Plan.

## CAPÍTULO VI RÉGIMEN SANCIONATORIO

### Artículo 32. Sanciones por incumplimiento.

A la persona o entidad que incumpla con las condiciones y obligaciones contenidas en el presente Plan se le impondrán multas tomando en consideración la gravedad del hecho de acuerdo a lo dispuesto en el Código Municipal y el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala. El pago de la multa no exime del cumplimiento de las condiciones y obligaciones adquiridas en los documentos legales suscritos por las disposiciones contenidas en el presente Plan.



df



2



## Concejo Municipal

Hoja No. 30  
Acuerdo COM-20-2023

### CAPÍTULO VII DISPOSICIONES FINALES

#### **Artículo 33. Aporte a cuenta del paso elevado La Cuchilla Fase 2 y mitigación y compensación de Impacto Vial.**

Para el otorgamiento de las licencias de obra y uso del suelo, los interesados deberán sujetarse a las obligaciones definidas en el Reglamento Específico de Evaluaciones de Impacto Vial para el Municipio de Guatemala, Acuerdo COM 003-04 y sus reformas, sin embargo, para su cumplimiento se ajustarán a las disposiciones contenidas en el CONVENIO PRELIMINAR PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO DE ANTIGUA PEDRERA, aprobado en resolución número COM-553-2023, y sus ampliaciones, especialmente en lo que concierne al manejo en cuenta corriente del Aporte a Cuenta del Paso Elevado La Cuchilla Fase 2.

#### **Artículo 34. Obligación de dotación de área de servicio público según el Convenio Preliminar para el Desarrollo Inmobiliario de Antigua Pedrera.**

El desarrollo del presente Plan y sus disposiciones está sujeto a que dentro del plazo de un año contado a partir de la entrada en vigencia del presente Plan se delimite e integre al patrimonio municipal un terreno con un área mínima de mil metros cuadrados (1,000 mts<sup>2</sup>) con destino a servir como infraestructura urbana para la ubicación de una estación de bomberos, así como la cesión como parte de la calle pública de un área para un carril de acceso de Transmetro que estará localizado sobre la quince (15) avenida de la zona seis (6), contiguo a "Antigua Pedrera".

Adicionalmente, deberá darse en uso por un plazo no menor a ocho (8) años un área del proyecto "Antigua Pedrera" o en un sector dentro o próximo a lo que hoy se conoce como el grupo de fincas que constituyen "La Pedrera", con una extensión mínima de diez mil metros cuadrados (10,000 mts<sup>2</sup>), con destino al estacionamiento de buses operados por la Municipalidad de Guatemala; para el área denominada como "La Ladera" se tendrá un plazo de dos (2) años contando a partir de la entrada en vigencia del presente Plan para constituirse y habilitarse como equipamiento comunitario especial en los términos previstos en el presente Plan.

Si transcurrido los plazos descritos anteriormente no se hubieren cumplido con las obligaciones indicadas la Dirección de Control Territorial no podrá extender licencias de obra hasta su efectivo cumplimiento.



25



## Concejo Municipal

Hoja No. 31  
Acuerdo COM-20-2023

### **Artículo 35. Otorgamiento de licencias posterior a la entrada en vigencia del presente plan.**

Encontrándose vigente el presente Plan no serán aplicables los requerimientos y procedimientos contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala para el desarrollo de áreas suburbanizadas o por re-urbanizar mayores a una hectárea y/o mayores a tres hectáreas, especialmente lo contenido en los artículos 9 Ter y 9 Quater de las Disposiciones Transitorias y Finales, debiendo sujetarse las autorizaciones y las disposiciones contenidas en el presente Plan.

### **Artículo 36. Dudas en la interpretación o aplicación del Plan.**

Aquellos casos donde se requiera resolver dudas en cuanto a la aplicación del presente Plan, corresponderá a la dependencia municipal competente, emitir dictamen técnico para su correcta interpretación y aplicación para cada caso concreto.

### **Artículo 37. Casos no contemplados.**

El Concejo Municipal resolverá aquellos casos que no se encuentren contemplados en el presente Plan, solicitando los dictámenes técnicos correspondientes.

### **Artículo 38. Revisión del Plan.**

A partir de la entrada en vigencia del presente Plan la Dirección de Planificación Urbana deberá instar un proceso de revisión integral de su contenido cada doce (12) años, con el objeto de evaluar los objetivos territoriales previstos en el Plan y la incidencia que ha tenido la norma en el desarrollo inmobiliario y urbano del sector. En la revisión del Plan se podrán recomendar modificaciones al presente Acuerdo que deberán ser objeto de aprobación por parte del Concejo Municipal para que entren en vigencia.

### **Artículo 39. Vigencia.**

El presente Acuerdo entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario de Centroamérica, Órgano Oficial del Estado.



Handwritten signature or mark.

Small handwritten mark at the bottom right corner.



## Concejo Municipal

Hoja No. 32  
Acuerdo COM-20-2023

Dado en la ciudad de Guatemala, a los treinta y un días del mes de mayo de dos mil veintitrés.

  
**Lic. Héctor Leonel Flores García**  
**Secretario Municipal**

MUNICIPALIDAD DE  
SECRETARIO  
MUNICIPAL  
★ GUATEMALA ★

  
**Ricardo Quiñonez Lemus**  
**Alcalde Municipal**

MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA  
ALCALDE  
REP. DE GUATEMALA, C.A.





**PLAN DE DESARROLLO URBANO ANTIGUA PEDRERA**  
**ANEXO I**



**ÁMBITO DE APLICACIÓN**  
DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INMOBILIARIA  
LA PEDRERA S.A.

6005

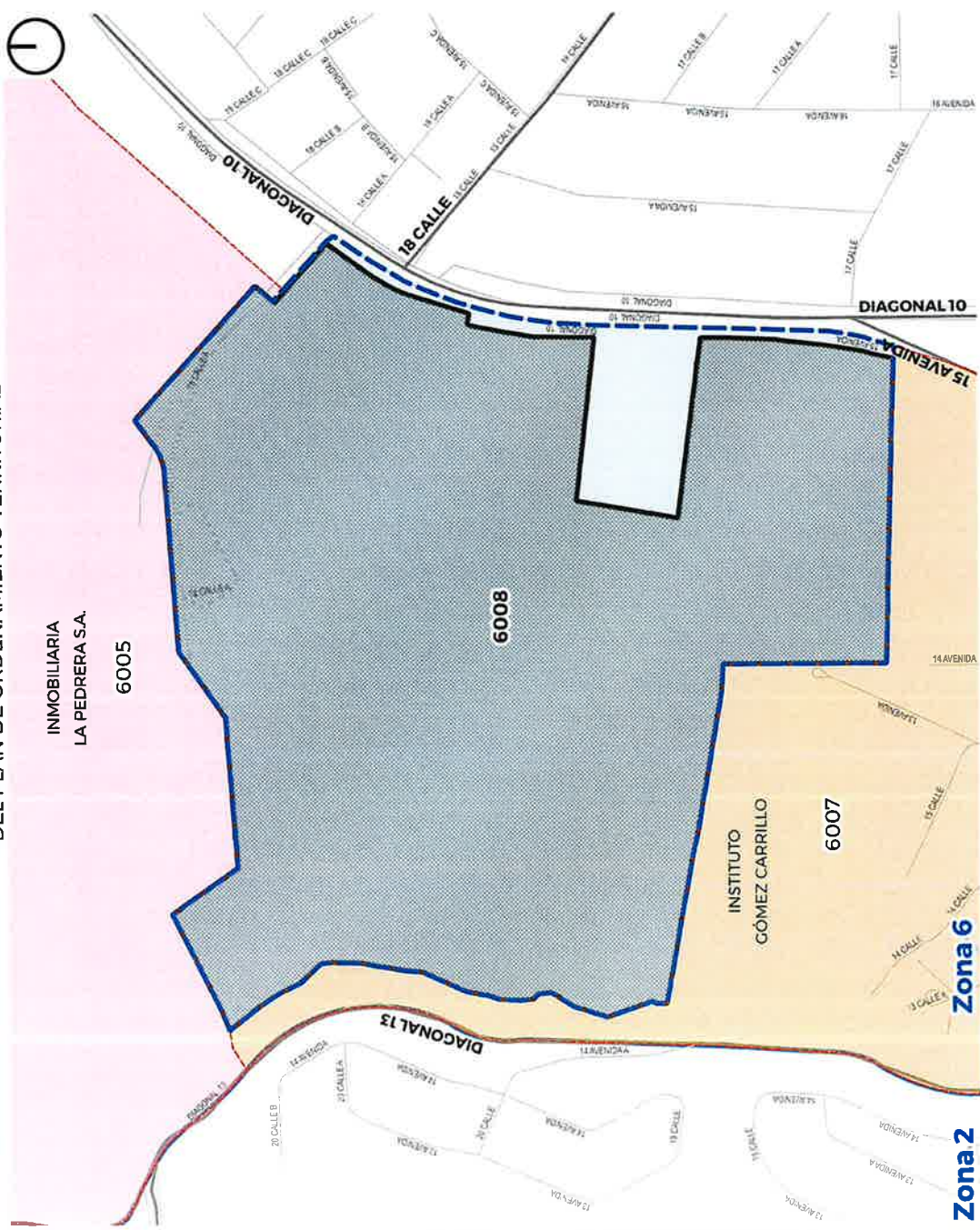
6008

INSTITUTO  
GÓMEZ CARRILLO







6007

**Zona 2**

**Zona 6**



**SIMBOLOGÍA**

-  ÁMBITO DE APLICACIÓN PLAN DE DESARROLLO URBANO ANTIGUA PEDRERA
-  ZONAS URBANAS
-  RED VIAL
-  Delegación 6008
-  Delegación 6005
-  Delegación 6007



PLAN DE DESARROLLO URBANO ANTIGUA PEDRERA  
**ANEXO II**  
**PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES 1/3**  
 EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS ESPECIALES

INMOBILIARIA  
 LA PEDRERA S.A.

**DPU**  
 DIRECCIÓN DE  
 PLANIFICACIÓN  
 URBANA

**SIMBOLOGÍA**

- ÁMBITO DE APLICACIÓN
- ZONAS URBANAS
- RED VIAL

**Equipamientos Comunitarios**

**Especiales**

- Ladera
- Parques
- Plazas



INSTITUTO  
 GÓMEZ CARRILLO

**Zona 2**

**Zona 6**

**Equipamientos Comunitarios Especiales**

ID	Nombre.	Tipología	Area
L-1	Ladera	Ladera	28928.59
P-1	Parque de la Capilla Nuestra Señora de Lourdes	Parque	1647.17
P-2	Parque 2	Parque	2495.24
P-3	Parque Central	Parque	5542.40
PL-1	Plaza de la Capilla Nuestra Señora de Lourdes	Plaza	1546.88
PL-2	Plaza del Mercado	Plaza	3071.87
PL-3	Plaza 3	Plaza	915.88



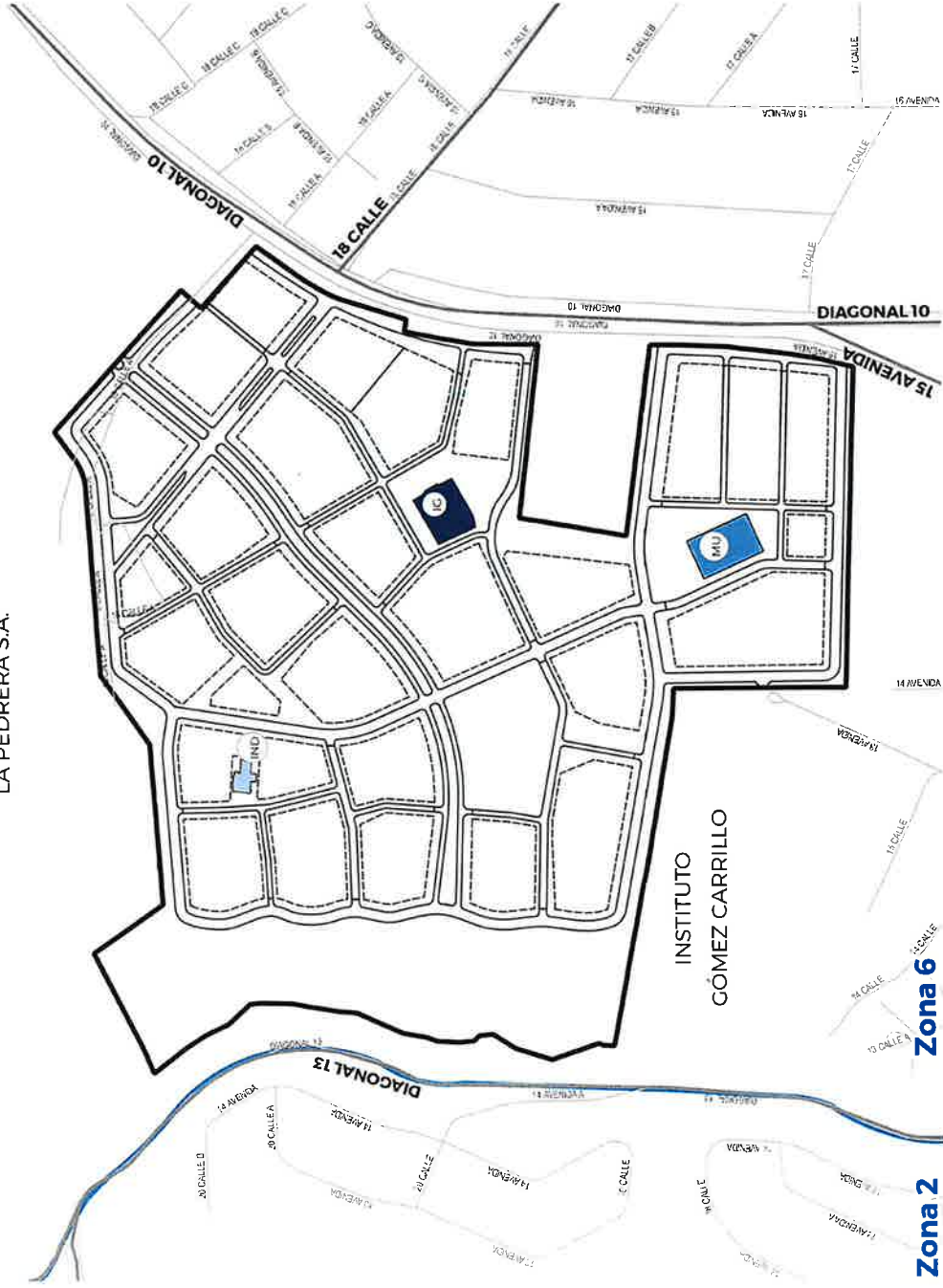


**PLAN DE DESARROLLO URBANO ANTIGUA PEDRERA**  
**ANEXO II**  
**PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES 2/3**  
**EQUIPAMIENTOS URBANOS PRIVADOS**

**DPU**  
 DIRECCIÓN DE  
 PLANIFICACIÓN  
 URBANA



INMOBILIARIA  
 LA PEDRERA S.A.



**Zona 2**

**Zona 6**

INSTITUTO  
 GÓMEZ CARRILLO

**SIMBOLOGÍA**

- ÁMBITO DE APLICACIÓN
- ZONAS URBANAS
- RED VIAL

**Equipamientos Urbanos Privados**

- Capilla Nuestra Señora de Lourdes
- Mercado Urbano
- Torre Industrial

**Equipamientos Urbanos Privados**

iD	Nombre	Area
IND	Torre Industrial	625.00
IG	Capilla Nuestra Señora de Lourdes	1244.61
MU	Mercado Urbano	1440.00





PLAN DE DESARROLLO URBANO ANTIGUA PEDRERA  
**ANEXO II**  
**PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES 3/3**  
 SISTEMA VIAL

**DPU**  
 DIRECCION DE  
 PLANIFICACION  
 URBANA



**SIMBOLOGÍA**

- ÁMBITO DE APLICACIÓN
- ZONAS URBANAS
- RED VIAL

**Vías Colectoras**

- Acera
- Camellon
- Rodadura

**Vías Locales**

- Acera
- Rodadura

**Sistema vial**

**Vías Colectoras**

Tipología	Area	Observación
Acera	31873.94	Cesión
Camellon	4203.41	Cesión
Rodadura	23701.71	Cesión

**Vías Locales**

Tipología	Area	Observacio
Acera	12854.09	Cesión
Rodadura	9246.63	Cesión





PLAN DE DESARROLLO URBANO ANTIGUA PEDRERA

ANEXO III

DESIGNACIÓN DE SECTORES Y BLOQUES

INMOBILIARIA  
LA PEDRERA S.A.

**DPU**  
DIRECCIÓN DE  
PLANIFICACIÓN  
URBANA



**SIMBOLOGÍA**

- ÁMBITO DE APLICACIÓN
- ZONAS URBANAS
- RED VIAL

**Sectores**

- CAP1
- CAP2
- Interior A
- Interior B



**Zona 2**

**Zona 6**

INSTITUTO  
GÓMEZ CARRILLO

Bloque	Sector	Area
A-01	Interior A	3126.50
A-02	Interior A	1448.44
A-03	Interior A	3491.26
A-04	Interior A	1088.86
A-05	Interior A	3385.75
A-06	Interior A	3855.70
A-07	Interior A	4289.09
A-08	Interior A	3390.57
A-09	Interior A	5126.19
A-10	Interior A	2938.59
A-11	Interior A	5582.10
A-12	Interior A	3661.49
B-01	Interior B	4231.89
B-02	Interior B	3473.70
B-03	Interior B	3626.56
B-04	Interior B	3092.05
B-05	Interior B	3016.02
B-06	Interior B	2972.23
B-07	Interior B	5050.65
B-08	Interior B	3784.99
B-09	Interior B	6434.99
CAP1-01	CAP1	2312.93
CAP1-02	CAP1	2879.65
CAP1-03	CAP1	3968.10
CAP1-04	CAP1	2730.23
CAP2-01	CAP2	3668.58
CAP2-02	CAP2	3715.18
CAP2-03	CAP2	2901.52
CAP2-04	CAP2	851.03



**ANEXO IV**  
**PLAN DE DESARROLLO URBANO ANTIGUA PEDRERA**  
**PARÁMETROS NORMATIVOS 1/4**

Sector CAPI	PARÁMETROS		PROCEDIMIENTOS
	Descripción	unidad	DCT
<b>FRACCIONAMIENTO</b>			
frente de predios		m	15 ~
superficie efectiva de predios		m <sup>2</sup>	450 ~
<b>OBRAS</b>			
índice de edificabilidad		relación	~ 6.1 (i) (ii)
altura		m	~ 48m
porcentaje de permeabilidad		%	0%~
separaciones a colindancias		m	0 ~
BLOQUE INFERIOR h ~ 32m	lado mínimo de patios y pozos de luz	h ~ 32m	relación (h=altura) 1/8 h ~ nunca < 1.50m ~
	separaciones a colindancias		m
BLOQUE SUPERIOR h 32m ~	lado mínimo de patios y pozos de luz	h > 32m~	relación (h=altura) 1/8 h ~ nunca < 1.50m ~
	separaciones a colindancias		m
<b>USO DEL SUELO</b>			
Uso natural			0% ~
Uso rural			0% ~
Uso del suelo residencial			0% ~
<b>Usos del suelo no residenciales (iii)</b>			
Bloque	Otros usos de suelo no residenciales	Superficies dedicadas a labores de oficina	
CAPI-1	~40%	~100%	
CAPI-2	~40%	~100%	
CAPI-3	~40%	~90%	
CAPI-4	~50%	~70%	
Usos no residenciales con actividades Condicionadas I, II y III		Ver anexo V	
<b>SIMBOLOGÍA</b>	~x: desde 0 hasta "x"   x ~ y: desde "x" hasta "y"   x~: desde "x" hasta infinito   >: mayor que   <: menor que		
	(i) Ver artículo 31; (ii) ver artículo 11; (iii) Se calcula como un porcentaje del índice de edificabilidad		
DCT: Dirección de Control Territorial			

**ANEXO IV**  
**PLAN DE DESARROLLO URBANO ANTIGUA PEDRERA**  
**PARÁMETROS NORMATIVOS 2/4**

Sector CAP2		PARÁMETROS		PROCEDIMIENTOS
		Descripción	unidad	DCT
<b>FRACCIONAMIENTO</b>				
		frente de predios	m	15 ~
		superficie efectiva de predios	m <sup>2</sup>	450 ~
<b>OBRAS</b>				
		índice de edificabilidad	relación	~ 6.5 (i) (ii)
		altura	m	~ 48m
		porcentaje de permeabilidad	%	0%~
BLOQUE INFERIOR h ~ 32m	separaciones a colindancias		m	0 ~
	lado mínimo de patios y pozos de luz	h ~ 32m	relación (h=altura)	1/8 h ~ nunca < 1.50m ~
BLOQUE SUPERIOR h 32m ~	separaciones a colindancias		m	3 ~
	lado mínimo de patios y pozos de luz	h > 32m~	relación (h=altura)	1/8 h ~ nunca < 1.50m ~
<b>USO DEL SUELO</b>				
		Uso natural	0% ~	
		Uso rural	0% ~	
		Uso del suelo residencial	0% ~	
<b>Usos del suelo no residenciales (iii)</b>				
Bloque	Otros usos de suelo no residenciales		Superficies dedicadas a labores de oficina	
CAP2-1	~40%		~100%	
CAP2-2	~40%		~100%	
CAP2-3	~40%		~100%	
CAP2-4	~40%		~20%	
Usos no residenciales con actividades Condicionadas I, II y III			Ver anexo V	
<b>SIMBOLOGÍA</b>	~x: desde 0 hasta "x"   x ~ y: desde "x" hasta "y"   x~: desde "x" hasta infinito   >: mayor que   <: menor que			
	(i) Ver artículo 3i; (ii) Ver artículo 1i; (iii) Se calcula como un porcentaje del índice de edificabilidad			
DCT: Dirección de Control Territorial				

**ANEXO IV**  
**PLAN DE DESARROLLO URBANO ANTIGUA PEDRERA**  
**PARÁMETROS NORMATIVOS 3/4**

Sector Interior A		PARÁMETROS		PROCEDIMIENTOS
		Descripción	unidad	DCT
<b>FRACCIONAMIENTO</b>				
		frente de predios	m	15 ~
		superficie efectiva de predios	m <sup>2</sup>	450 ~
<b>OBRAS</b>				
		índice de edificabilidad	relación	~ 4.1 (i) (ii)
		altura	m	~ 32m
		porcentaje de permeabilidad	%	0%~
BLOQUE INFERIOR h ~ 24m	separaciones a colindancias		m	0 ~
	lado mínimo de patios y pozos de luz	h ~ 24m	relación (h=altura)	1/8 h ~ nunca < 1.50m ~
BLOQUE SUPERIOR h 24m ~	separaciones a colindancias		m	3 ~
	lado mínimo de patios y pozos de luz	h > 24m~	relación (h=altura)	1/8 h ~ nunca < 1.50m ~
<b>USO DEL SUELO</b>				
		Uso natural		0% ~
		Uso rural		0% ~
		Uso residencial		0% ~
<b>Usos del suelo no residenciales (iii)</b>				
Bloque	Otros usos de suelo no residenciales		Superficies dedicadas a labores de oficina	
A-1	~40%		~20%	
A-2	~90%		~50%	
A-3	~70%		~50%	
A-4	~100%		~30%	
A-5	~40%		~20%	
A-6	~40%		~20%	
A-7	~40%		~20%	
A-8	~40%		~20%	
A-9	~40%		~20%	
A-10	~40%		~20%	
A-11	~40%		~20%	
A-12	~30%		~20%	
Usos no residenciales con actividades Condicionadas I, II y III			Ver anexo V	
<b>SIMBOLOGÍA</b>	~x: desde 0 hasta "x"   x ~ y: desde "x" hasta "y"   x-: desde "x" hasta infinito   >: mayor que   <: menor que			
	(i) Ver artículo 31; (ii) ver artículo 11; (iii) Se calcula como un porcentaje del índice de edificabilidad			
DCT: Dirección de Control Territorial				



**ANEXO IV**  
**PLAN DE DESARROLLO URBANO ANTIGUA PEDRERA**  
**PARÁMETROS NORMATIVOS 4/4**

Sector Interior B		PARÁMETROS		PROCEDIMIENTOS
		Descripción	unidad	DCT
<b>FRACCIONAMIENTO</b>				
		frente de predios	m	6 ~
		superficie efectiva de predios	m <sup>2</sup>	100 ~
<b>OBRAS</b>				
		índice de edificabilidad	relación	~ 4.1 (i) (ii)
		altura	m	~ 32m
		porcentaje de permeabilidad	%	0%~
BLOQUE INFERIOR h ~ 24m	separaciones a colindancias		m	0 ~
	lado mínimo de patios y pozos de luz	h ~ 24m	relación (h=altura)	1/8 h ~ nunca < 1.50m ~
BLOQUE SUPERIOR h 24m ~	separaciones a colindancias		m	3 ~
	lado mínimo de patios y pozos de luz	h > 24m~	relación (h=altura)	1/8 h ~ nunca < 1.50m ~
<b>USO DEL SUELO</b>				
		Uso natural		0% ~
		Uso rural		0% ~
		Uso del suelo residencial		0% ~
<b>Usos del suelo no residenciales (iii)</b>				
Bloque	Otros usos de suelo no residenciales		Superficies dedicadas a labores de oficina	
B-1	~40%		~20%	
B-2	~40%		~20%	
B-3	~40%		~20%	
B-4	~100%		~20%	
B-5	~40%		~20%	
B-6	~40%		~20%	
B-7	~40%		~20%	
B-8	~30%		~20%	
B-9	~30%		~20%	
Usos no residenciales con actividades Condicionadas I, II y III			Ver anexo V	
<b>SIMBOLOGÍA</b>	~x: desde 0 hasta "x"   x ~ y: desde "x" hasta "y"   x~: desde "x" hasta infinito   >: mayor que   <: menor que			
	(i) Ver artículo 31; (ii) ver artículo 11; (iii) Se calcula como un porcentaje del índice de edificabilidad			
DCT: Dirección de Control Territorial				

**ANEXO V**  
**PLAN DE DESARROLLO URBANO ANTIGUA PEDRERA**  
**USOS DEL SUELO CON ACTIVIDADES CONDICIONADAS I, II Y III**

ACTIVIDADES CONDICIONADAS I	SECTORES CAPI Y CAP2	SECTOR A	SECTOR B
Estacionamiento de vehículos livianos como uso del suelo primario			
Almacenamiento, logística, embalaje u otras actividades directamente relacionadas con el transporte pesado	•	•	•
Servicios de publicidad y promoción			
Actividades dedicadas a la enseñanza superior			
Manejo de residuos biológicos, médicos u hospitalarios			•
Actividades masivas de excavación, procesamiento o depósito de materiales	•	•	•
Almacenamiento o expendio de sustancias tóxicas, combustibles o peligrosas		•	•
Actividades relacionadas con el movimiento masivo de pasajeros			
Servicios de manejo, almacenaje, procesamiento o disposición de desechos sólidos. Se excluye de esta prohibición los espacios dedicados al almacenamiento individual de desechos sólidos y estaciones de reciclaje que pueda incluir un proyecto de obra en particular, el cual deberá proveer el servicio únicamente al mismo	•	•	•
Actividades de producción y distribución de productos o servicios públicos			
Actividades con autoservicio; se excluye de esta prohibición los predios colindantes con la quince (15) avenida de la zona 6 (z.6)	•	•	•
Superficies dedicadas a un sistema vial privado			
ACTIVIDADES CONDICIONADAS II	SECTORES CAPI Y CAP2	SECTOR A	SECTOR B
Consumo de bebidas alcohólicas; específicamente bares y cantinas, se excluye de esta prohibición el uso del suelo donde el consumo principal es la comida y la bebida alcohólica es un acompañamiento de la misma.	•	•	•
Actividades grupales, de espectáculos en vivo o que produzcan aglomeración de personas			
Utilización de instrumentos musicales o de aparatos reproductores o amplificadores del sonido, salvo cuando estos sean para uso personal o familiar. En caso de uso esporádico en el espacio público se permitirá con previa autorización del Comité de Convivencia e Imagen Barrial.			•
Celebración de servicios religiosos y realización de actividades conexas	~200m <sup>2</sup>	~100m <sup>2</sup>	~100m <sup>2</sup>
Servicios de reparación, mantenimiento o limpieza de vehículos y otros objetos mayores			•
Actividades de manufactura o industria mecanizada o automatizada			•
Servicios de alojamiento por fracción de tiempo	•	•	•
Actividades Condicionadas III PROHIBIDAS en todos los sectores			
<b>Simbología</b>	Permitido	• No Permitido	~x: 0 hasta "x"   x ~ y: "x" hasta "y"

## ANEXO VI

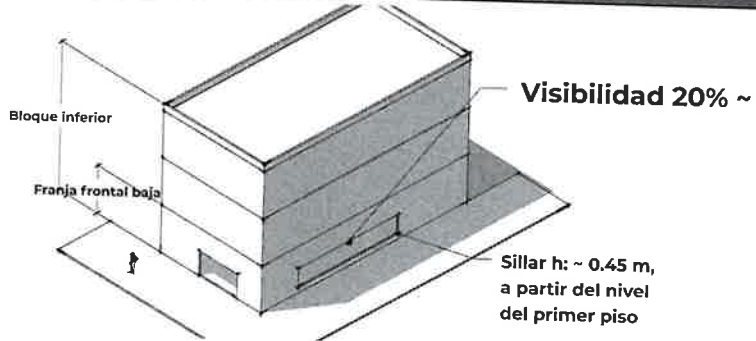
### PLAN DE DESARROLLO URBANO ANTIGUA PEDRERA

#### PARÁMETROS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO 1/2

#### Visibilidad en el primer piso y uso de la franja frontal baja

##### Usos de suelo permitidos

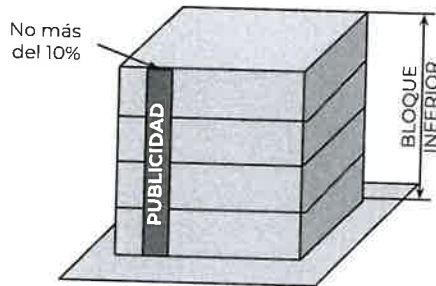
- Vestibuos Residenciales
- Venta de productos o prestación de servicios
- Consumo de comidas y bebidas
- Oficinas
- Educativas
- Ocio Estancial



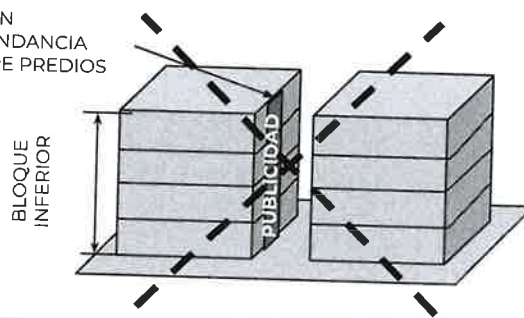
#### Diseño de estructuras y medios destinados a servicios de publicidad

##### Parámetros técnicos

Porcentaje de ocupación = ~10% de fachada



NO EN COLINDANCIA ENTRE PREDIOS

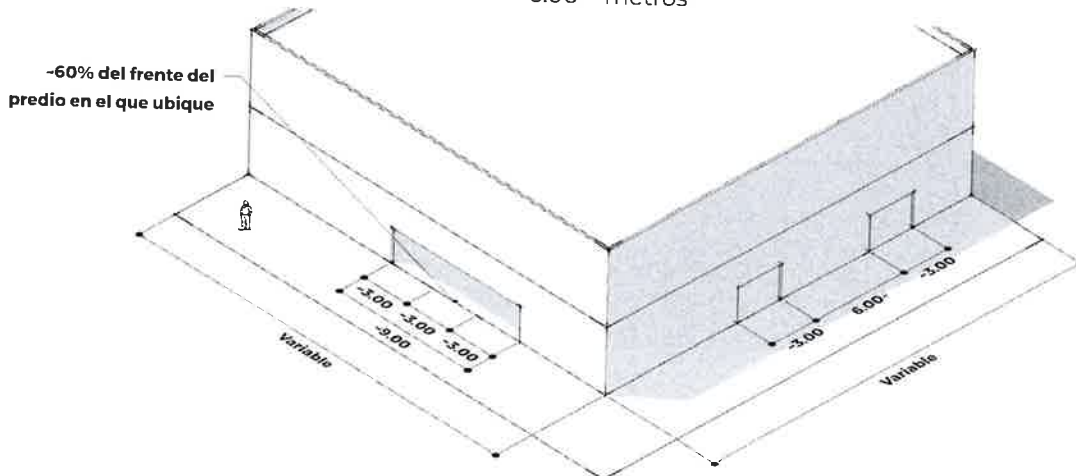


##### Simbología

~x: 0 hasta "x" | x ~ y: "x" hasta "y"

#### Anchos máximos de entradas y salidas vehiculares

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Entradas y salidas combinadas      | ~ 60% del frente del predio donde se ubique, hasta ~ 9.00 metros |
| Entradas y salidas individuales    | ~ 3.00 metros  |
| Distancia entre Entradas y salidas | 6.00 ~ metros  |



##### Simbología

~x: 0 hasta "x" | x ~ y: "x" hasta "y"

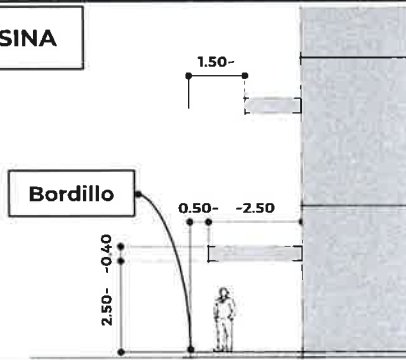
# ANEXO VI

## PLAN DE DESARROLLO URBANO ANTIGUA PEDRERA

### PARÁMETROS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO 2/2

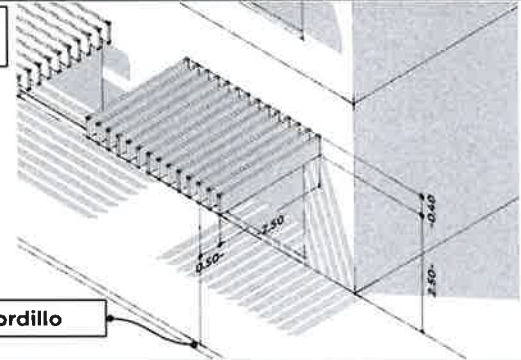
#### Marquesinas y pérgolas

**MARQUESINA**

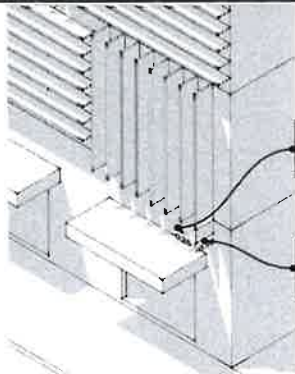


**PÉRGOLA**

Únicamente en el primer nivel



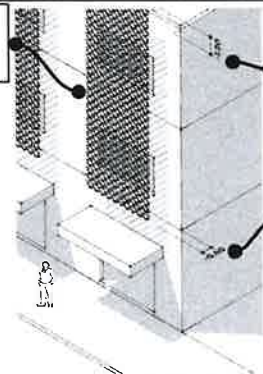
#### Parteluces y Celosías



Grosor  
~0.20

Separación  
~0.90

50%~  
Visibilidad



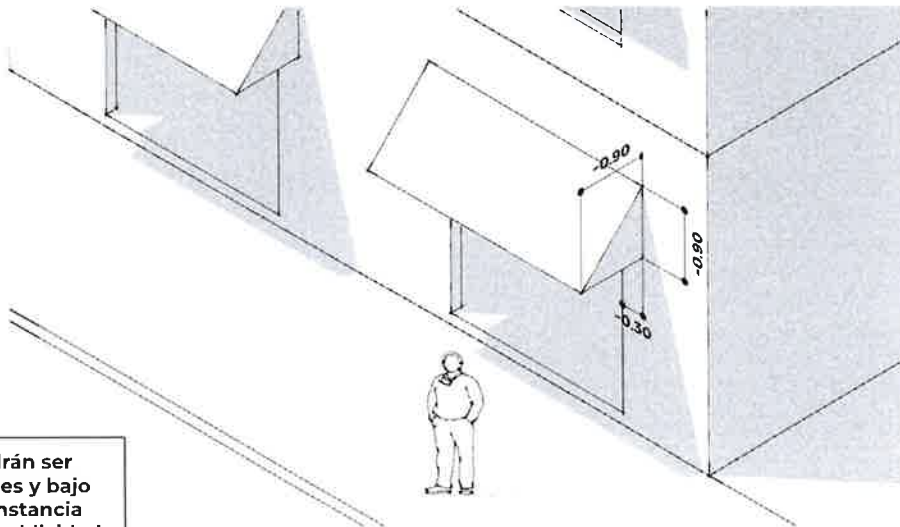
~1.20  
sobre el nivel de la  
azotea o cubierta  
superior

~0.40  
separación  
máxima de la  
fachada

**Simbología**

~x: 0 hasta "x" | x ~ y: "x" hasta "y"

#### Toldos



Los toldos podrán ser fijos o retráctiles y bajo ninguna circunstancia podrán tener publicidad o propaganda

**Simbología**

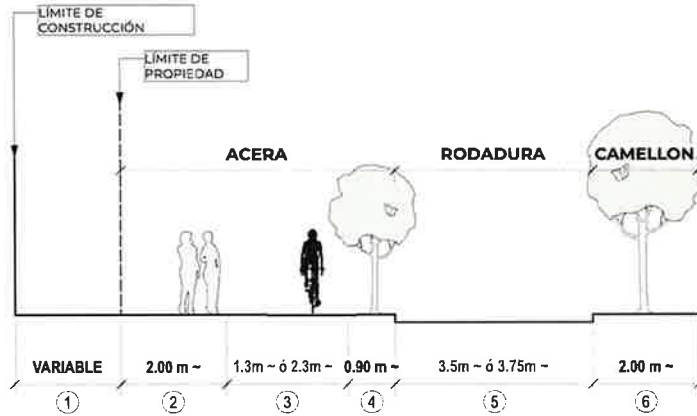
~x: 0 hasta "x" | x ~ y: "x" hasta "y"

# ANEXO VII

## PLAN DE DESARROLLO URBANO ANTIGUA PEDRERA

### CONFIGURACIÓN DE GABARITOS DEL SISTEMA VIAL

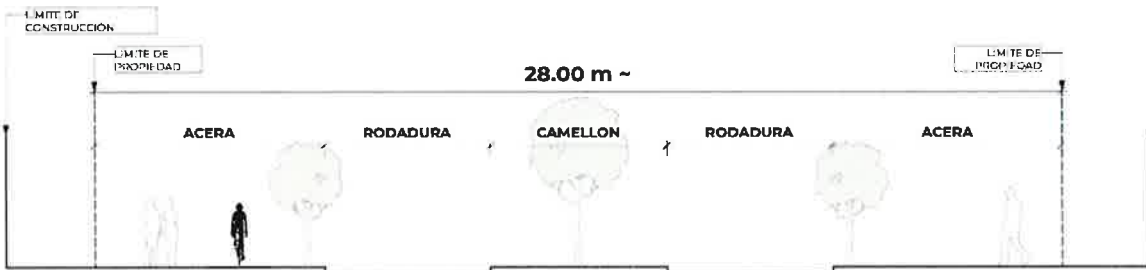
#### Dimensiones mínimas de franjas



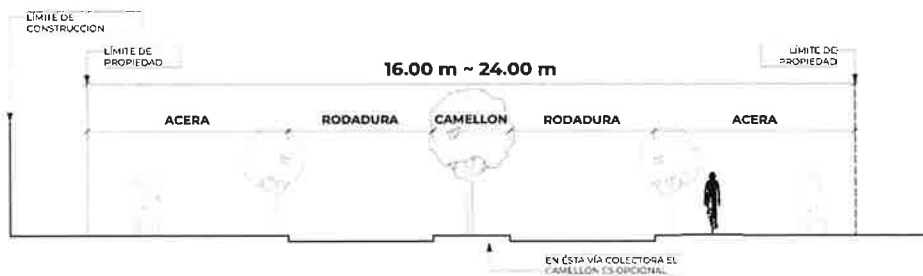
#### SIMBOLOGÍA:

1. FRANJA DE SERVICIO, VARIABLE
2. FRANJA EXCLUSIVA PEATONAL, 2.0m ~
3. CICLOVÍA (UN SENTIDO 1.3m ~; DOS SENTIDOS 2.3m ~)
4. FRANJA DE MOBILIARIO, 0.90 ~
5. RODADURA (UN SENTIDO 3.50m ~; DOS SENTIDOS SIN CAMELLÓN 3.75m ~)
6. CAMELLÓN, 2.0m ~

#### Vía colectora principal, veintiocho metros o más (28m~)



#### Vía colectora de dos carriles, desde dieciséis metros (16m~) hasta veinticuatro metros (~24m)



#### Vía local, diez metros o más (10m~)

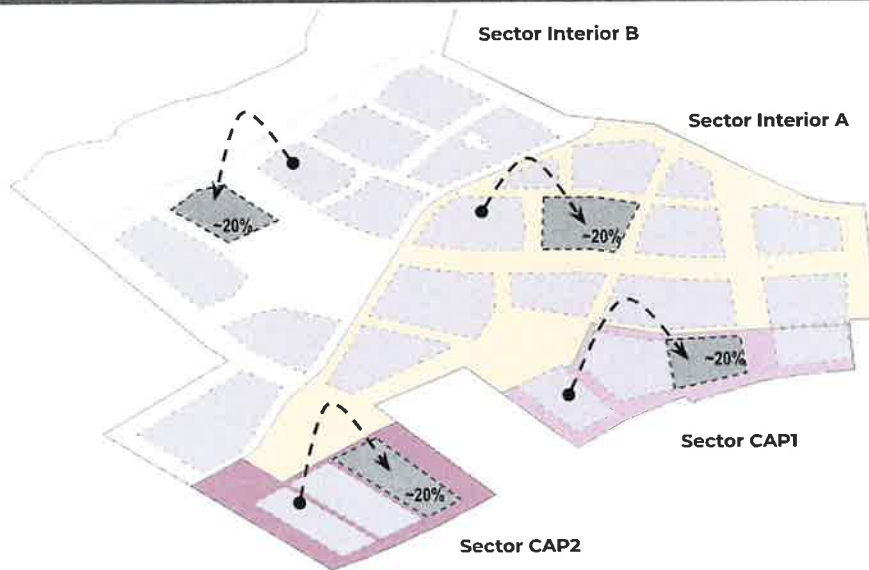


**Simbología**

~x: 0 hasta "x" | x ~ y: "x" hasta "y"

## ANEXO VIII PLAN DE DESARROLLO URBANO ANTIGUA PEDRERA REDISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDAD

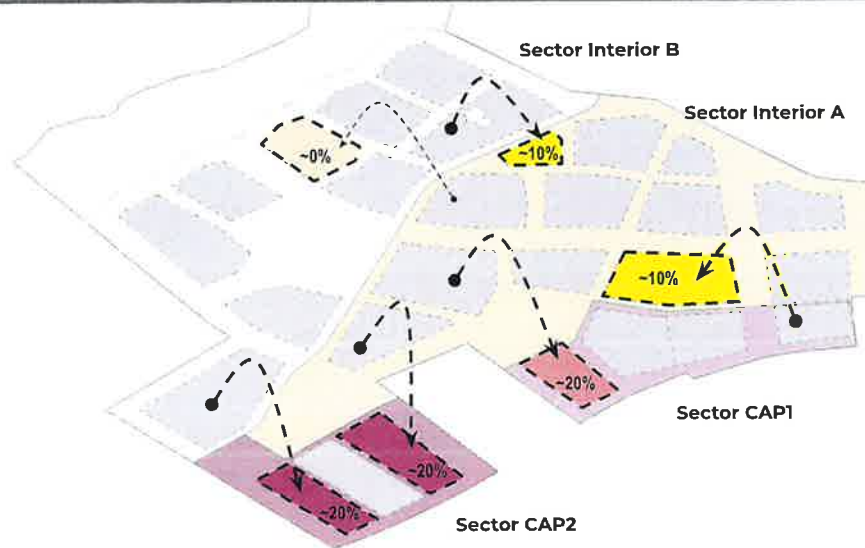
### Entre predios ubicados en el mismo sector



El inmueble receptor podrá recibir hasta un veinte por ciento (~20%) de los metros cuadrados de su índice de edificabilidad.



### Entre predios ubicados en otros sectores



El inmueble receptor, según el sector en el que se ubique, podrá recibir hasta el porcentaje de los metros cuadrados de su índice de edificabilidad de acuerdo a lo siguiente:

- En los Sectores CAP: hasta un veinte por ciento (~20%)
- En el Sector A: hasta un diez por ciento (~10%)
- En el Sector B no se permitirá la recepción de edificabilidad, salvo fuere la edificabilidad propia del sector.

