



**Concejo Municipal**

**ACUERDO No. COM-21-2023**

## **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 con fecha 13 de octubre del año 2008 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 Locales de Ordenamiento Territorial para adaptar la planificación a las condiciones particulares de las distintas delegaciones de la ciudad.

### **CONSIDERANDO**

Que con fecha 10 de diciembre del año 2008 el Concejo Municipal emitió el Acuerdo Número COM-042-08 -Reglamento para la Formulación de Planes Locales de Ordenamiento Territorial-, el cual tiene por objeto establecer los requerimientos técnicos y los procedimientos administrativos para la formulación de Planes Locales de Ordenamiento Territorial.

### **CONSIDERANDO**

Que con fecha 4 de febrero de 2013 el Concejo Municipal emitió el Acuerdo Número COM-1-2013 —Plan Local de Ordenamiento Territorial Municipal para el Sector Cantón Exposición Oriente— luego de haber transcurrido más de 9 años a partir de su entrada en vigencia, se requiere implementar modificaciones al Acuerdo Municipal aquí referido, con el objeto de modificar su ámbito de aplicación y desarrollar nuevas estrategias urbanas en el territorio, para ello, el Reglamento para la Formulación de Planes Locales de Ordenamiento Territorial establece, en su artículo 30, que es necesario formularse un nuevo Plan Local.

Hf



Handwritten signature.

Handwritten mark.



## Concejo Municipal

Hoja No. 2  
ACUERDO No. COM-21-2023

### CONSIDERANDO

Que el Concejo Municipal mediante resolución número COM-2714-2021 de fecha 18 de octubre del año 2021, ordena a la Dirección de Planificación Urbana la elaboración de una nueva propuesta para la reformas necesarias al Acuerdo número COM-1-2013, con el objeto de actualizar su normativa a través de mecanismos que permitan mejorar el Sector "Cantón Exposición Oriente".

### CONSIDERANDO

Que dentro del sector 'Cantón Exposición', la imagen objetivo que se busca promover es la de un desarrollo urbano denso, con múltiples opciones de movilidad y usos compatibles con el uso del suelo residencial.

### CONSIDERANDO

Que la Ley Marco para regular la reducción de la vulnerabilidad, la adaptación obligatoria ante los efectos del cambio climático y la mitigación de gases de efecto invernadero, Decreto 7-2013 del Congreso de la República de Guatemala, establece en su artículo 2 que su fin principal es que el Estado de Guatemala a través del Gobierno Central, entidades descentralizadas, entidades autónomas, las municipalidades, la sociedad civil organizada y la población en general, adopten prácticas que propicien condiciones para reducir la vulnerabilidad, mejoren las capacidades de adaptación y permitan desarrollar propuestas de mitigación de los efectos del cambio climático producto por las emisiones de gases de efecto invernadero, por lo que en el presente Plan Local es necesario incluir disposiciones normativas y prácticas incentivables que se encuentren alineados a dichos fines.

### POR TANTO:

Con fundamento en lo considerado y en lo que para el efecto establecen los artículos 254 y 255 de la Constitución Política de la República de Guatemala; los artículos 33, 35, 38, 40, 67, 68, 142, y 143 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas; 6 y 12 de la Ley Marco para regular la reducción de la vulnerabilidad, la adaptación obligatoria ante los efectos del cambio climático y la mitigación



df

F



## Concejo Municipal

Hoja No. 3

ACUERDO No. COM-21-2023

de gases de efecto invernadero, Decreto 7-2013 del Congreso de la República de Guatemala; 1, 2, 3, 6, 7, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33 y 34 de la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala; 5, 97 inciso c), 98, 106, 107 y 108 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, Acuerdo COM-030-08 del Concejo Municipal del Municipio de Guatemala y sus reformas; 5 inciso a), 6, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 del Reglamento para la Formulación de Planes Locales de Ordenamiento Territorial, Acuerdo COM-042-08 del Concejo Municipal del Municipio de Guatemala; 13 del Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guatemala, Acuerdo COM-16-09 del Concejo Municipal del Municipio de Guatemala; y 9 y 14 del Reglamento de Dotación y Diseño de Estacionamientos en el Espacio No Vial para el Municipio de Guatemala, Acuerdo COM-003-2009 del Concejo Municipal del Municipio de Guatemala y sus reformas.

### ACUERDA

Emitir el presente reglamento de observación general:

### PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

### 'CANTÓN EXPOSICIÓN'

### PLOT M4002

### CAPÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. Aprobación del Plan Local de Ordenamiento Territorial.

Se aprueba el Plan Local de Ordenamiento Territorial Municipal número PLOT M4002, en adelante referido como "Plan y/o Plan Local", con el objeto de regular, promover y orientar el desarrollo integral del sector urbano denominado 'Cantón Exposición' y mejorar la calidad de vida de los habitantes a través de la utilización racional del territorio.



Handwritten signature and initials in blue ink.



## Concejo Municipal

Hoja No. 4  
ACUERDO No. COM-21-2023

### Artículo 2. **Ámbito de aplicación.**

El presente Plan Local aplica a todos los predios ubicados dentro de la delegación cuatro mil dos (4002) modificada por medio de este Plan y expresamente delimitada en el Anexo I, Plano de delimitación de sectores y asignación de zonas generales de "Cantón Exposición" (en adelante Anexo I).

La delegación se encuentra delimitada: **AL NORTE:** Por ruta tres (3), desde vía uno (1) hasta vía tres (3); por vía tres (3), desde ruta tres (3) hasta ruta uno (1); por ruta uno (1), desde vía tres (3) hasta vía cinco (5); por vía cinco (5), desde ruta uno (1) hasta décima (10) avenida. **AL ESTE:** Por décima (10) avenida, desde vía cinco (5) hasta ruta seis (6), desde ruta seis (6), continuando por Avenida Reforma de la zona diez (z.10), hasta primera (1) calle de la zona nueve (z.9). **AL SUR:** Por primera (1) calle de la zona nueve (z.9), desde Avenida Reforma de la zona diez (z.10) hasta sexta avenida de la zona nueve (z.9). **AL OESTE:** Por sexta (6) avenida, desde la primera (1) calle hasta ruta siete (7); por ruta siete (7) desde sexta (6) avenida hasta vía cinco (5); por vía cinco (5) desde ruta siete (7) hasta ruta ocho (8); por ruta ocho (8) desde vía cinco (5) hasta vía uno (1); por vía uno (1), desde ruta ocho (8) hasta ruta tres (3). Todas las calles, avenidas, rutas y vías mencionadas son de la zona cuatro (z.4), salvo se indique lo contrario.

Se excluyen del presente Plan Local aquellos predios ubicados fuera del polígono, aunque se encuentren al otro costado de las vías públicas anteriormente definidas. Los límites detallados en el párrafo anterior se definen a partir del centro de la vía.

### Artículo 3. **Aplicación conjunta con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala y otras normas municipales.**

El presente Reglamento tendrá carácter de disposición suplementaria al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, y complementaria al Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala y al Reglamento de Dotación y Diseño de Estacionamientos en el Espacio No Vial para el Municipio de Guatemala. Se aplicará en coherencia con los mismos, utilizando para este efecto aquellas de sus disposiciones pertinentes, en todo lo que no contravenga o sea ampliado o detallado por este Plan Local.

df



Handwritten signature or mark.

Handwritten mark.



## Concejo Municipal

Hoja No. 5  
ACUERDO No. COM-21-2023

### Artículo 4. Designación de sectores.

Se designan los siguientes sectores dentro del ámbito de aplicación de este Plan Local de acuerdo a la siguiente descripción y denominación, los cuales están gráficamente representados en el Anexo I:

- I. **Sector Corredor Urbano A:** Sector correspondiente a todos los predios que se incluyan dentro del polígono delimitado por las siguientes vías de uso público: **AL NORTE:** Por ruta tres (3), desde vía uno (1) hasta sexta (6) avenida. **AL ESTE:** Por sexta (6) avenida, desde ruta tres (3) hasta ruta siete (7). **AL SUR:** por ruta siete (7), desde sexta (6) avenida hasta vía cinco (5), por vía cinco (5) desde ruta siete (7) hasta ruta ocho (8). **AL OESTE:** por ruta ocho (8), desde vía cinco (5) hasta vía uno (1); por vía uno (1), desde ruta ocho (8) hasta ruta tres (3). Todas las vías, rutas y avenidas son de la zona cuatro (z.4).
- II. **Sector Corredor Urbano B:** Sector correspondiente a todos los predios que se incluyan dentro del polígono delimitado por las siguientes vías de uso público: **AL NORTE:** Por ruta tres (3), desde sexta (6) avenida hasta vía tres (3); por vía tres (3), desde ruta tres (3) hasta ruta uno (1); por ruta uno (1), desde vía tres (3) hasta vía cuatro (4). **AL ESTE:** Por vía cuatro (4), desde ruta uno (1) hasta ruta dos (2); por ruta dos (2), desde vía cuatro (4) hasta vía cinco (5); por vía cinco (5), desde ruta dos (2) hasta ruta tres (3); por ruta tres (3), desde vía cinco (5) hasta vía seis (6); por vía seis (6), desde ruta tres (3) hasta ruta cuatro (4); por ruta cuatro (4), desde vía seis (6) hasta vía siete (7); por vía siete (7), desde ruta cuatro (4) hasta ruta cinco (5); por ruta cinco (5), desde vía siete (7) hasta décima (10) avenida continuando hasta ruta seis (6), por ruta seis (6) continuando por Avenida Reforma de la zona diez (z.10) hasta primera (1) calle de la zona nueve (z.9); **AL SUR:** Por primera (1) calle de la zona nueve (z.9), desde Avenida Reforma de la zona diez (z.10) hasta sexta avenida de la zona nueve (z.9); **AL OESTE:** Por sexta (6) avenida, desde la primera (1) calle de la zona nueve (z.9) hasta ruta tres (3). Todas las vías, rutas y avenidas son de la zona cuatro (z.4), salvo se indique algo distinto.
- III. **Sector Barrial:** Sector correspondiente a todos los predios que se incluyan dentro del polígono delimitado por las siguientes vías de uso público: **AL NORTE:** Por ruta uno (1), desde vía cuatro (4) hasta vía cinco (5); por vía cinco (5), desde ruta uno (1) hasta décima (10) avenida. **AL ESTE:** Por décima (10) avenida, desde vía cinco (5) hasta ruta cinco (5). **AL SUR:** Por ruta cinco (5), desde décima (10) avenida hasta vía siete (7). **AL OESTE:** Por vía siete (7), desde ruta cinco (5) hasta ruta cuatro (4); por ruta cuatro (4), desde vía siete (7) hasta vía seis (6); por vía seis (6), desde ruta cuatro (4) hasta ruta tres (3); por ruta tres (3), desde vía seis (6) hasta vía cinco (5);



df



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*





## Concejo Municipal

Hoja No. 6  
ACUERDO No. COM-21-2023

por vía cinco (5), desde ruta tres (3) hasta ruta dos (2); por ruta dos (2), desde vía cinco (5) hasta vía cuatro (4); por vía cuatro (4), desde ruta dos (2) hasta ruta uno (1). Todas las vías, rutas y avenidas son de la zona cuatro (z.4).

Los límites detallados en el párrafo anterior se definen a partir del centro de la vía.

### **Artículo 5. Variación y asignación de zonas generales.**

Se varían y asignan las zonas generales de los predios ubicados dentro del ámbito de aplicación de este Plan, quedando todos los predios asignados con zona general G4.

La asignación de zonas generales contenida en el presente artículo se identificará y delimitará gráficamente en el Anexo I del presente Plan Local, el cual modificará el Mapa del Plan de Ordenamiento Territorial como un suplemento únicamente en su ámbito de aplicación.

### **Artículo 6. Obligaciones y responsabilidades derivadas del ordenamiento territorial.**

Toda persona que dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Local 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 de las actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores, deberá previamente obtener autorización municipal.

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 relacionadas con la materia, relativa al presente reglamento.

### **Artículo 7. Objetivos territoriales del Plan Local.**

df El presente Plan Local tiene los siguientes objetivos territoriales:





## Concejo Municipal

Hoja No. 7

ACUERDO No. COM-21-2023

1. Implementar nuevas estrategias para el desarrollo del territorio que permitan consolidar el proceso de desarrollo urbano en este sector, a través de un modelo de ciudad compacta y uso eficiente del territorio.
2. Promover la gestión de áreas ambientalmente valiosas, para alcanzar la meta de suelo permeable del sector "Cantón Exposición", así como la implementación de acciones para lograr un modelo de desarrollo urbano sostenible.
3. Consolidar en el sector "Cantón Exposición" diversas prácticas que promuevan la movilidad urbana sostenible y el desarrollo de infraestructura que facilite la movilidad peatonal y la accesibilidad a sistemas de transporte público.
4. Promover el manejo eficiente de recursos a través de la implementación de modelos de desarrollo urbano que garanticen la sostenibilidad en el territorio.
5. Habilitar herramientas que permitan la administración de recursos para mejorar la infraestructura en el sector, con un énfasis en las mejoras de espacio público y aportes a la movilidad sostenible.

## CAPÍTULO II DISPOSICIONES TÉCNICAS

### Artículo 8. Parámetros normativos para los sectores Corredor Urbano A, Corredor Urbano B y Sector Barrial.

Los parámetros normativos que aplican para los sectores **Corredor Urbano A, Corredor Urbano B y Sector Barrial** son los siguientes:

- I. **Ciclo de Fraccionamiento:** Para el ciclo de fraccionamiento se establecen los siguientes parámetros:
  - a) Para el frente del predio: Seis metros o más (6 m~). Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.
  - b) Para la superficie efectiva del predio: Trescientos metros cuadrados o más (300 m<sup>2</sup>~). Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

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





## Concejo Municipal

Hoja No. 8  
ACUERDO No. COM-21-2023

- a) Índice de edificabilidad:
- i. Índice de edificabilidad base: Hasta cuatro punto cero (~4.0). Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.
  - ii. Índice de edificabilidad ampliado: Más de cuatro punto cero y hasta seis punto cero (>4.0~6.0) a través de la aplicación de incentivos y transferencia de edificabilidad por compensación. Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.
  - iii. Índice de edificabilidad aumentado: Más de seis punto cero hasta nueve punto cero (>6.0~9.0) a través del cumplimiento de las obligaciones, prácticas incentivables y los mecanismos de transferencia de edificabilidad por compensación dispuestos en el presente Plan Local. Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.
- b) Altura: Para la aplicación de este parámetro predominan las alturas máximas permitidas por la Dirección General de Aeronáutica Civil.
- i. Altura base: Hasta treinta y dos metros (~32 m) de altura. Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.
  - ii. Altura ampliada: Más de treinta y dos y hasta cuarenta y ocho metros (>32 m~48 m) de altura a través de la aplicación de cualquiera de los incentivos que individualmente, o en su conjunto, permitan el acceso al cincuenta por ciento (50 %) del índice de edificabilidad ampliado, independientemente que se haga uso o no de la edificabilidad otorgada. Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.
  - iii. Altura aumentada: Más de cuarenta y ocho y hasta ochenta metros (>48 m~80 m) estará sujeto al cumplimiento de los requisitos para acceder a la altura ampliada y al cumplimiento de la práctica o prácticas incentivables para el otorgamiento de la altura aumentada dispuestas en el presente Plan Local. Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.



df



Handwritten signature or mark.

Handwritten mark.





## Concejo Municipal

Hoja No. 9  
ACUERDO No. COM-21-2023

Los otros procedimientos para acceder a la altura ampliada definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala no serán aplicables dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Local.

- c) Porcentaje de permeabilidad: Diez por ciento o más (10 %~) de la superficie efectiva del predio. Si se encuentra dentro de este parámetro, se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. El cumplimiento del parámetro normativo de porcentaje de permeabilidad podrá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 18 del presente Acuerdo.
- d) Bloque Inferior: Hasta treinta y dos metros de altura (~32 m).
  - i. Separaciones a colindancias: Cero metros o más (0 m~).
  - ii. Lado mínimo de patios y pozos de luz:
    - a. Para edificios con altura máxima de dieciséis metros (~16 m) y para predios con una superficie de predio de hasta cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (~450 m<sup>2</sup>): Un sexto de la altura de la edificación (1/6 h~), pero nunca menor a uno punto cincuenta metros (1.50 m~).
    - b. Fuera de los casos contemplados anteriormente: Un cuarto de la altura de la edificación (1/4 h~), pero nunca menor a uno punto cincuenta metros (1.50 m~).

Si se encuentra dentro de estos parámetros se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

- e) Bloque Superior: Más de treinta y dos metros de altura (>32 m~).
  - i. Separaciones a colindancias:
    - a. Tres metros o más (3 m~). Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.
    - b. Menos de tres metros (<3 m). Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial previa consulta a los vecinos.



df

No obstante lo anterior, las edificaciones que tengan una altura mayor a cuarenta y ocho metros (48 m~) deberán disponer de una separación a



M





## Concejo Municipal

Hoja No. 10  
ACUERDO No. COM-21-2023

colindancia con la vía pública, cuantificado a partir de los treinta y dos metros (32 m), de conformidad con lo siguiente:

- a. Más de cuarenta y ocho metros hasta los sesenta y cuatro metros (>48 m~64 m): cuatro metros (4 m).
- b. Más de sesenta y cuatro metros hasta los ochenta metros (>64 m~80 m): cinco metros (5 m).

- ii. Lado mínimo de patios y pozos de luz: Un octavo de la altura de la edificación ( $1/8 h$ ), pero nunca menor a uno punto cincuenta metros (1.50 m).

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) Para optar a un uso del suelo mixto se deberá contar con el treinta y cinco por ciento o más (35 %~) de la superficie dedicada a uso del suelo residencial.

Si se encuentra dentro de uno de los parámetros expuestos se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

e) Uso del suelo No residencial:

i. Con Actividades Ordinarias:

- a. Hasta mil quinientos metros cuadrados (~1500 m<sup>2</sup>) de superficie. Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.
- b. Más de mil quinientos metros cuadrados (>1,500 m<sup>2</sup>~) de superficie. Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial previa consulta a los vecinos. Si el proyecto se ajusta al parámetro de uso mixto dispuesto anteriormente, aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial independientemente de la cantidad de metros cuadrados que se destinen a usos del suelo no residenciales ordinarios.



df



Handwritten signature or mark.





## Concejo Municipal

Hoja No. 11  
ACUERDO No. COM-21-2023

Las actividades de enseñanza superior se catalogan como actividades ordinarias dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Local.

En los proyectos de obra en los que se cumpla con los parámetros de cumplimiento de las prácticas incentivables PLOT-04 y PLOT-05 contenidas en el presente Plan Local y contengan actividades ordinarias relacionadas con superficies dedicadas a la venta de productos o a la prestación de servicios, las superficies dedicadas al consumo de comidas y bebidas, las superficies dedicadas a labores de oficina, las superficies dedicadas a la enseñanza y enseñanza superior y/o superficies dedicadas a actividades de ocio estanciales de acuerdo a lo dispuesto en el Anexo III, Clasificación Detallada de Usos del Suelo Primarios contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, serán aprobados por medio del procedimiento de la Dirección de Control Territorial, independientemente de la superficie total dedicada a esos usos que tenga el proyecto. Si el proyecto contempla usos del suelo no residenciales condicionados I y/o II, para la aprobación de los mismos deberán seguirse los procedimientos aplicables según lo dispuesto en los incisos siguientes. En estos casos la Dirección de Control Territorial podrá establecer en las licencias de uso de suelo condiciones especiales para su otorgamiento.

- ii. Con Actividades Condicionadas I:
  - a. Hasta mil quinientos metros cuadrados ( $\sim 1,500 \text{ m}^2$ ) de superficie. Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.
  - b. Más de mil quinientos metros cuadrados ( $>1,500 \text{ m}^2$ ) de superficie. Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial previa consulta a los vecinos.
- iii. Con Actividades Condicionadas II: Cualquier superficie ( $0 \text{ m}^2$ ). Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial previa consulta a los vecinos.
- iv. Con Actividades Condicionadas III: Se prohíbe el desarrollo de este tipo de actividades.





## Concejo Municipal

Hoja No. 12

ACUERDO No. COM-21-2023

El Anexo II, Tabla de Parámetros Normativos (en adelante: Anexo II), contendrá los parámetros normativos aplicables para cada uno de los sectores tomando en consideración lo expuesto con anterioridad.

### **Artículo 9. Variación con respecto a usos del suelo con actividades condicionadas I o II para el sector Corredor Urbano A.**

Para el sector Corredor Urbano A en lo concerniente a los usos no residenciales con actividades condicionadas I o II se varían 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 o II:
  - i. Hasta mil quinientos metros cuadrados ( $\sim 1,500 \text{ m}^2$ ) para: actividades de almacenamiento, logística, embalaje u otras actividades directamente relacionadas con el transporte pesado.
  - ii. De mil a dos mil quinientos metros cuadrados ( $1,000\sim 2,500 \text{ m}^2$ ) para: Servicios de reparación, mantenimiento o limpieza de vehículos y otros objetos mayores; fuera de estos rangos se encuentra prohibido el uso del suelo.
- II. **Se prohíben** las siguientes actividades:
  - a) Manejo de residuos biológicos, médicos u hospitalarios;
  - b) Actividades masivas de excavación, procesamiento o depósito de materiales;
  - c) Almacenamiento o expendio de sustancias tóxicas, combustibles o peligrosas, salvo que se trate de gasolineras que se ubiquen en predios colindantes con la sexta avenida;
  - d) Servicios de manejo, almacenaje, procesamiento o disposición de desechos sólidos. Se excluye de esta prohibición los espacios dedicados al almacenamiento individual de desechos sólidos que pueda incluir un proyecto de obra en particular, el cual deberá proveer el servicio únicamente al proyecto en particular;
  - e) Servicios de alojamiento por fracción de tiempo.



df





## Concejo Municipal

Hoja No. 13  
ACUERDO No. COM-21-2023

El Anexo III, Tablas de Usos del Suelo (en adelante Anexo III), contendrá los usos del suelo aplicables para el Sector Corredor Urbano A.

### **Artículo 10. Variación con respecto a usos del suelo con actividades condicionadas I o II para el sector Corredor Urbano B.**

Para el Sector Corredor Urbano B en lo concerniente a los usos no residenciales con actividades condicionadas I o II se varían 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 o II es de:
  - i. Hasta mil quinientos metros cuadrados de (~1,500 m<sup>2</sup>) para: actividades de almacenamiento, logística, embalaje u otras actividades directamente relacionadas con el transporte pesado.
  - ii. De mil a dos mil quinientos metros cuadrados (1,000~2,500 m<sup>2</sup>) para: Servicios de reparación, mantenimiento o limpieza de vehículos y otros objetos mayores; fuera de estos rangos se encuentra prohibido el uso del suelo.
- II. **Se prohíben** las siguientes actividades
  - a) Manejo de residuos biológicos, médicos u hospitalarios;
  - b) Actividades masivas de excavación, procesamiento o depósito de materiales;
  - c) Almacenamiento o expendio de sustancias tóxicas, combustibles o peligrosas, salvo que se trate de gasolineras que se ubiquen en predios colindantes con la sexta o séptima avenida;
  - d) Actividades relacionadas con el movimiento masivo de pasajeros;
  - e) Servicios de manejo, almacenaje, procesamiento o disposición de desechos sólidos. Se excluye de esta prohibición los espacios dedicados al almacenamiento individual de desechos sólidos que pueda incluir un proyecto de obra en particular, el cual deberá proveer el servicio únicamente al proyecto en particular;
  - f) Actividades de manufactura o industria mecanizada o automatizada;



Jf



M







## Concejo Municipal

Hoja No. 14  
ACUERDO No. COM-21-2023

g) Servicios de alojamiento por fracción de tiempo.

El Anexo III, contendrá los usos del suelo aplicables para el Sector Corredor Urbano B.

### Artículo 11. Variación con respecto a usos del suelo con actividades condicionadas I o II para el Sector Barrial.

Para el Sector Barrial, en lo concerniente a los usos no residenciales con actividades condicionadas I o II, se varían 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 o II es de:

i. Hasta doscientos metros cuadrados (~200 m<sup>2</sup>): La celebración de servicios religiosos y realización de actividades conexas.

II. **Se prohíben** las siguientes actividades:

- a) Todas las Actividades Condicionadas I definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, se excluye de esta prohibición los espacios dedicados al almacenamiento individual de desechos sólidos que pueda incluir un proyecto de obra en particular, el cual deberá proveer el servicio únicamente al proyecto en particular;
- b) Consumo de bebidas alcohólicas, vinos, cervezas y bebidas fermentadas;
- c) Actividades grupales, de espectáculos en vivo o que produzcan aglomeración de personas;
- d) Utilización de instrumentos musicales o de aparatos reproductores o amplificadores del sonido, salvo cuando estos sean para uso personal o familiar;
- e) Servicios de reparación, mantenimiento o limpieza de vehículos y otros objetos mayores;
- f) Actividades de manufactura o industria mecanizada o automatizada;
- g) Servicios de alojamiento por fracción de tiempo.



Hf



Handwritten signature or mark.



## Concejo Municipal

Hoja No. 15  
ACUERDO No. COM-21-2023

A los predios ubicados en el sector Barrial con fachadas colindando hacia la décima avenida de la zona cuatro (z.4) no le son aplicables la prohibición y el límite de superficie máxima establecido para las actividades Condicionadas I y II dispuestas anteriormente, debiendo ajustarse a las normas y procedimientos para su aprobación definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, Acuerdo COM 30-08 y sus reformas.

El Anexo III contendrá los usos del suelo aplicables para el Sector Barrial.

### **Artículo 12. Variación del requerimiento de dotación de estacionamientos y parámetros técnicos de diseño de estacionamientos.**

Para los sectores que conforman el presente Plan Local se varía el requerimiento de dotación de estacionamientos y los parámetros técnicos de diseño de estacionamientos de conformidad con lo siguiente:

#### **I. Dotación de estacionamiento:**

Se establecen los siguientes factores de corrección para la aplicación de la fórmula de reducción del número de plazas por condiciones específicas:

##### **a. Para Corredor Urbano A y B:**

- i. El factor de corrección general para usos residenciales por el Plan Local de Ordenamiento Territorial será de cero punto ochenta ( $f_{\text{PLOT}} = 0.80$ ), el cual no será aplicable para la dotación de plazas requeridas para aparcamiento de visitas.
- ii. Para usos no residenciales ordinarios en proyectos que contemplen al menos el sesenta por ciento (60 %) de sus superficies destinadas a usos residenciales, el factor de corrección por el Plan Local de Ordenamiento Territorial será de cero punto ochenta ( $f_{\text{PLOT}} = 0.80$ ).
- iii. Para el resto de usos no residenciales, el factor de corrección general del Plan Local de Ordenamiento Territorial será de cero punto noventa ( $f_{\text{PLOT}} = 0.90$ ).
- iv. El factor de corrección por aportes a la movilidad sostenible del Plan Local de Ordenamiento Territorial será de:

*Mf* a. Usos residenciales: cero punto cero cero ( $f_{\text{PLOT}} = 0.00$ ).





## Concejo Municipal

Hoja No. 16  
ACUERDO No. COM-21-2023

b. Usos no residenciales: cero punto cincuenta ( $f_{\text{PLOT}} = 0.50$ ).

Para poder aplicar a dicho factor el interesado deberá invertir once salarios mínimos mensuales (11 SMM), por cada plaza de aparcamiento que se busque reducir por la aplicación del factor correspondiente a aportes a la movilidad sostenible.

En todos los casos contemplados en el presente Acuerdo donde se haga mención al salario mínimo mensual de referencia corresponderá el de las actividades no agrícolas que esté vigente al momento de aprobación de la licencia de obra, sin incluir la bonificación incentivo.

v. Los parqueos de visitas en predios con un área igual o inferior a seiscientos metros cuadrados ( $600 \text{ m}^2$ ) podrán reducirse en su totalidad mediante aportes a la movilidad sostenible de conformidad con lo dispuesto en el inciso anterior.

### b. Para el Sector Barrial:

i. El factor de corrección general para usos residenciales por el Plan Local de Ordenamiento Territorial será de cero punto cincuenta ( $f_{\text{PLOT}} = 0.50$ ), el cual no será aplicable para la dotación de plazas requeridas para aparcamiento de visitas.

ii. Para usos no residenciales ordinarios en proyectos que contemplen al menos el sesenta por ciento (60 %) de sus superficies destinadas a usos residenciales, el factor de corrección por el Plan Local de Ordenamiento Territorial será de cero punto setenta ( $f_{\text{PLOT}} = 0.70$ ).

iii. Para el resto de usos no residenciales, el factor de corrección general del Plan Local de Ordenamiento Territorial será de cero punto ochenta ( $f_{\text{PLOT}} = 0.80$ ).

iv. El factor de corrección por aportes a la movilidad sostenible del Plan Local de Ordenamiento Territorial será de:

a. Usos residenciales: cero punto cero cero ( $f_{\text{PLOT}} = 0.00$ ).

df b. Usos no residenciales: cero punto cincuenta ( $f_{\text{PLOT}} = 0.50$ ).



✓



## Concejo Municipal

Hoja No. 17  
ACUERDO No. COM-21-2023

Para poder aplicar a dicho factor el interesado deberá invertir once salarios mínimos mensuales (11 SMM) por cada plaza de aparcamiento que se busque reducir por la aplicación del factor dispuesto anteriormente.

- v. El factor de corrección para parqueos de visitas en predios con un área igual o inferior a seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>), será de conformidad con lo siguiente:
  - a. Cincuenta por ciento (50 %) de la dotación requerida de parqueos de visitas: cero punto cero cero (f<sub>PLOT</sub> = **0.00**).
  - b. La dotación restante requerida de parqueos de visitas podrá reducirse en su totalidad mediante aportes a la movilidad sostenible de conformidad con lo dispuesto en el inciso b. numeral romano iv del presente artículo.

En aquellos casos donde los proyectos se desarrollen en predios menores o iguales a cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m<sup>2</sup>) el factor de corrección para la dotación de plazas requeridas de aparcamiento para usos residenciales será de cero punto cero cero (f<sub>PLOT</sub> = **0.00**). Esto aplica para todos los sectores. Los parqueos de visitas que se habiliten deberán ubicarse en área común del proyecto y al servicio de los visitantes de los usos residenciales.

Las obras en concepto de aportes a la movilidad sostenible tendrán por objeto la mejora del espacio público y modos alternativos de movilidad, de forma que se cree, mejore y/o amplíe las infraestructuras de transporte público y/o espacio público, así como las aceras, calles peatonales, y/o la red de ciclovías dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Local.

El aporte a la movilidad sostenible se realizará mediante el siguiente procedimiento:

- i. El desarrollador interesado solicitará por escrito a la Dirección de Control Territorial aplicar al mecanismo de aporte a la movilidad sostenible para reducir las plazas de aparcamiento.
- ii. La Dirección de Control Territorial remitirá a la Alcaldía Auxiliar, para que en un plazo de cinco días hábiles, identifique las obras a ejecutar y su costo aproximado de ejecución. La Alcaldía Auxiliar podrá solicitar dictamen de otras unidades municipales para definir las obras y el costo de inversión de las mismas.



df





## Concejo Municipal

Hoja No. 18

ACUERDO No. COM-21-2023

- iii. El aporte en especie, los planos constructivos y la ejecución de las obras deberán previamente contar con el dictamen favorable de la Dirección de Planificación Urbana en conjunto con la Dirección de Movilidad Urbana.
- iv. La Dirección de Control Territorial podrá emitir la licencia de obra y uso del suelo sin haberse ejecutado las obras por aportes de movilidad sostenible correspondientes, siempre que la misma se condicione a la ejecución de la obra futura y se suscriba un documento legal elaborado, que defina los compromisos de las obras a ejecutarse, y la obligación de cancelar un aporte dinerario equivalente al monto de inversión en caso no se ejecuten en el tiempo máximo indicado el inciso siguiente, documento legal que deberá ser revisado y aprobado por la Dirección de Asuntos Jurídicos.
- v. La obra deberá ser objeto de recepción por la Alcaldía Auxiliar previo otorgamiento de la constancia de obra conforme y/o al vencimiento de la licencia de obra, o sus prórrogas, lo que suceda primero, caso contrario se deberá hacer efectivo la deuda suscrita en el documento legal anteriormente indicado y se remitirá el caso al Juzgado de Asuntos Municipales para la imposición de una sanción equivalente al monto adeudado, sin que ello sobrepase los límites definidos en el Código Municipal.
- vi. La Dirección de Control Territorial podrá emitir la constancia obra conforme total del proyecto hasta que la Alcaldía Auxiliar le informe que se han cumplido con todas las obras a las que se obligó el interesado por aplicar al mecanismo de aporte a la movilidad sostenible.

### c. Áreas de carga y descarga

Para los proyectos que dispongan de plazas de aparcamiento deberán incorporar dentro del mismo áreas de carga y descarga de conformidad con lo siguiente:

- i. Para usos del suelo no residenciales ordinarios con superficies dedicadas a la producción, reparación o almacenamiento de productos: Un área para vehículos, de tres punto cinco Toneladas (3.5 Tn), con dimensiones mínimas de tres punto veinticinco metros de ancho por siete metros de largo (3.25 m x 7 m), por cada mil quinientos metros cuadrados (1,500 m<sup>2</sup>) o fracción que se destinen a dicho uso.



df



Handwritten signature and a small blue icon.





## Concejo Municipal

Hoja No. 19  
ACUERDO No. COM-21-2023

- ii. Para el resto de usos no contemplados en el inciso anterior:
  - a) Si la dotación de plazas de aparcamiento del proyecto es igual o menor a cinco (5): No aplicable.
  - b) Si la dotación de plazas de aparcamiento del proyecto es mayor a cinco (5) plazas de estacionamiento: Una área de carga y descarga con las dimensiones mínimas indicadas en el inciso i. anterior.

Toda actividad de carga y descarga debe contemplarse y planificarse al interior del inmueble, y en horarios que no interfieran con las operaciones de su uso.

## II. **Parámetros técnicos de diseño de estacionamientos:** Para todos los sectores del presente Plan Local aplicará lo que se describe a continuación:

- a. Entradas y salidas combinadas: Se permitirán entradas y salidas combinadas cuando la dotación de aparcamiento sea igual o menor a sesenta (~60) plazas;
- b. Espacios de acumulación en entradas: Cero metros o más (0 m~) para predios con superficie efectiva igual o menor a cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m<sup>2</sup>) o proyectos que como máximo incluyan diez (10) plazas de aparcamiento.
- c. Distancia mínima de entradas y salidas desde esquinas: Cinco metros o más (5 m~), para predios con uno o más fachadas o frentes hasta quince metros (15 m) o lo más alejado de la esquina, si el frente de predio no tiene esa medida.
- d. Anchos máximos de entradas y salidas vehiculares: Para predios pequeños, con frente igual o menor a diez metros ( $\leq 10\text{m}$ ) o que cuenten con una superficie igual o menor a doscientos cincuenta metros cuadrados ( $\leq 250\text{ m}^2$ ), las entradas y salidas vehiculares podrán abarcar hasta un sesenta por ciento (60 %) del frente de predio donde se ubiquen, debiendo tener un ancho máximo de seis metros contabilizando la entrada y salida de los vehículos (dejando tres metros (3 m) para cada uno). En la franja frontal baja de cualquier inmueble podrá destinarse a bahía de abordaje siempre que con su disposición no se afecte la accesibilidad peatonal.

- e. Anchos de carriles de circulación para motocicletas y bicicletas:





## Concejo Municipal

Hoja No. 20  
ACUERDO No. COM-21-2023

- i. En un sentido el ancho mínimo es de uno punto setenta y cinco metros o más (1.75 m~).
- ii. En dos sentidos el ancho mínimo debe ser de dos punto cincuenta metros o más (2.50 m~).

Se exceptúan de las disposiciones contenidas en las literales **a), b) y c)** del inciso II), los predios que colinden directamente con la sexta, séptima, novena y décima avenida de la zona cuatro (z.4), los cuales deberá cumplir con las normas generales dispuestas en el Reglamento de Dotación y Diseño de Estacionamientos en el Espacio No Vial para el Municipio de Guatemala, contenido en el Acuerdo COM 003-2009 y sus reformas.

Todos los demás parámetros normativos de dotación y diseño de estacionamientos contenidos en el Reglamento de Dotación y Diseño de Estacionamientos en el Espacio No Vial para el Municipio de Guatemala, contenido en el Acuerdo COM 003-2009 y sus reformas, quedan inalterados. El Anexo IV, Dotación y Diseño de Estacionamientos de "Cantón Exposición" (en adelante Anexo IV), contendrá la variación de parámetros normativos contenida en el presente artículo.

### Artículo 13. Parámetros de diseño arquitectónico.

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

- I. **Transparencia y uso de la franja frontal baja.** Todos los proyectos de obra que accedan al índice de edificabilidad ampliado y/o aumentado deberán disponer de una transparencia de al menos veinticinco por ciento (25 %) en la fachada de su franja frontal baja .

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

La transparencia que se disponga deberá permitir la visibilidad desde el espacio vial, espacios de acceso público y/o aceras hacia los ambientes interiores techados del



df



df



## Concejo Municipal

Hoja No. 21  
ACUERDO No. COM-21-2023

primer piso del edificio en una franja mínima de tres metros (3 m) de profundidad con respecto a la fachada que disponga la transparencia. La condición de transparencia en la fachada deberá estar habilitada, en un horario mínimo de siete a diecinueve horas (7:00 a 19:00). En aquellos casos en los que el proyecto habilite espacios de acceso público, la transparencia deberá cuantificarse a partir de sus linderos. La fachada podrá estar compuesta de vanos que permitan la visibilidad hacia los ambientes interiores techados del primer piso para efectos de cumplir con la transparencia.

No se permite que en la superficie donde se disponga la transparencia se coloquen adhesivos, colores de material, mobiliarios, vegetación y/o elementos que disminuyan la visibilidad al interior; sin embargo se autoriza la colocación de filtros solares y/o tonos de vidrio que permitan un cincuenta por ciento (50 %) o más de luz visible transmitida. En el frente transparente podrá colocarse 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 cuantifique en la disposición del porcentaje de transparencia.

La superficie comprendida entre el espacio vial y/o acera y el frente transparente de la edificación debe ser de uso exclusivo peatonal y sin ningún tipo de cerramiento físico que impida la accesibilidad peatonal hasta la fachada. Se permitirá que se incluyan superficies con vegetación tipo cubresuelos y/o arbustos frente a la fachada con una altura no mayor de cero punto cuarenta y cinco metros (0.45 m). La vegetación no deberá obstruir en ningún momento la visibilidad desde el espacio público al interior de la edificación.

II. **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 las vías públicas y/o acera desde el edificio para su utilización. El voladizo de la marquesina deberá cumplir con:

a) Profundidad máxima por sobre la delimitación del espacio vial 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;

*Mf* b) Ubicarse dentro del rango de altura del primer piso de la edificación;



✓

FE



## Concejo Municipal

Hoja No. 22  
ACUERDO No. COM-21-2023

- c) 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;
- d) 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 de similares características con las descritas anteriormente.

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.

III. **Balcones.** Se computará para el cálculo del índice de edificabilidad únicamente el cincuenta por ciento (50%) de las superficies destinadas a balcón que tenga como lindero la vía pública y cumplan con las siguientes características:

- a) Se ubiquen dentro del rango de altura del segundo al último piso de la edificación sin contar el nivel de azotea;
- b) Que cuenten con barandas, pasamanos o balaustradas transparentes o abiertas en al menos el cincuenta por ciento (50 %~) de sus superficies laterales y frontales, con una altura máxima de uno punto cuarenta metros (~1.40 m) sobre el nivel de piso del balcón;
- c) El límite del voladizo debe estar al ras del límite del predio, al ras del límite de la acera en su colindancia con el proyecto o de los espacios de acceso público que se habiliten, o al ras de la separación a colindancia obligatoria por altura dispuesta en el presente Plan. En aquellos casos en los que se amplíe la acera en propiedad privada y se quiera sobrevolar sobre la misma cumpliendo el criterio técnico definido en el inciso IX del presente artículo, se permitirá que el límite del voladizo se disponga sobre el área del ensanchamiento de la acera. Por ningún motivo se permitirá vistas a colindancias que contravengan las normas definidas en el Código Civil.

No obstante lo anterior, se computará el cien por ciento (100 %) de la superficie construida para efectos del cómputo del índice de edificabilidad cuando el balcón exceda de una profundidad de uno punto veinte metros (1.20 m).

IV. **Parteluces:** Se permite la construcción de parteluces perpendiculares a la fachada como medios de protección solar utilizando materiales de madera, acero, aluminio





## Concejo Municipal

Hoja No. 23

ACUERDO No. COM-21-2023

y materiales similares, siempre que no vuelen más allá de cero punto noventa metros (~0.90 m) sobre la vía pública o acera, 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.

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

- a) Extensión del voladizo de su volumen con una profundidad máxima de cero punto noventa metros (~0.90 m) sobre la vía pública o acera, sin traspasar los límites de propiedad de los vecinos;
- b) 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;
- c) 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.

VI. **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:

- a) Se permitirá la colocación de estructuras u otros medios adosados, adheridos, plasmados o incorporados al frente de la edificación siempre que estén por completo dentro de la superficie del predio y su área no sea mayor al diez por ciento (~10 %) del área de la fachada del inmueble;
- b) No se permitirá la colocación de estructuras u otros medios de publicidad adosados, adheridos, pintados, 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. Lo anterior no será aplicable si lo que se busca es diseñar murales decorativos que no tengan por objeto la publicidad de productos o servicios.

Se prohíbe la instalación de estructuras en el subsuelo, suelo o terrazas destinadas a la publicidad de terceros y la colocación de antenas para el servicio



df





## Concejo Municipal

Hoja No. 24  
ACUERDO No. COM-21-2023

de telecomunicaciones con fines comerciales en los inmuebles ubicados dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Local. La prohibición anterior no será aplicable si las estructuras no son visibles desde el exterior.

VII. **Ochavos.** Es obligatoria la disposición de ochavos en todas las edificaciones en esquinas de manzanas, según corresponda:

- a) Para todas las esquinas de manzanas ubicadas entre la novena (9<sup>a</sup>) y décima (10<sup>a</sup>) avenidas de la zona cuatro (z.4), así como en las esquinas donde el ángulo entre los dos frentes de manzana sea igual o menor a sesenta grados ( $\sim 60^\circ$ ), el ochavo mínimo será: de cinco metros (5 m~);
- b) Para las esquinas de manzana que al momento de entrada en vigencia del presente Plan Local dispongan de un ochavo existente mayor a ocho metros (8 m~), deberán respetar la medida existente del ochavo;
- c) Para el resto de esquinas, el ochavo mínimo será de ocho metros (8 m~).

Para los ochavos se podrá usar ochavo recto o curvo siempre y cuando se respeten las distancias de acuerdo a los ángulos indicados. Para efectos de medir el ochavo deberá proyectarse los vértices de los lados del predio (para formar la esquina), y deberá hacerse un radio para cada lado, el cual puede unirse con una línea a cuarenta y cinco grados ( $45^\circ$ ) o bien con un cuarto ( $1/4$ ) de círculo.

Se permitirán accesos peatonales en los ochavos cuya dimensión sea de seis metros o más (6 m~), salvo que la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial autorice el acceso peatonal en ochavos menores tomando en consideración la seguridad del tránsito vehicular y peatonal.

VIII. **Celosías.** Se permite la instalación o construcción de celosías proyectadas sobre la vía pública o acera, debiendo estas tener una separación máxima de la fachada de hasta cero punto cuarenta metros ( $\sim 0.40$  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.

IX. **Acera.** Las aceras colindantes con el proyecto deberán construirse según las especificaciones técnicas y de diseño definidas en el **Plan de Manejo de Espacio Público**. En caso la acera ubicada al frente del predio mida menos de tres metros (3 m) de ancho o no exista, deberá dotarse de un espacio de acera con un ancho



df





## Concejo Municipal

Hoja No. 25

ACUERDO No. COM-21-2023

mínimo de tres metros (3 m). Si al frente del predio no hubiere acera pública o no la tuviera del ancho dispuesto anteriormente, la ampliación requerida o la nueva acera debe construirse hacia el interior del predio y no hacia el espacio vehicular existente, el ancho total de la nueva acera o la acera ampliada deberá permanecer constante y permanentemente abierta a cualquier transeúnte sin que medie ningún tipo de cerramiento físico que impida la accesibilidad peatonal hacia cualquier porción de su superficie.

En las aceras que se amplíen en propiedad privada se permitirá la construcción de sótanos, así como edificaciones que sobrevuelan la misma, siempre que: a. Las edificaciones que sobrevuelan la acera deberán disponerse a una distancia mínima de tres punto cinco metros (3.5 m) de altura; b. Las edificaciones en sótanos no deberán perjudicar la circulación en la acera, con excepción de los puntos de acceso al proyecto.

El Anexo V, Parámetros de Diseño Arquitectónico (en adelante: Anexo V), contiene los esquemas gráficos de interpretación de los parámetros de diseño arquitectónico que se detallaron anteriormente.

En caso de duda sobre la interpretación de los parámetros de diseño arquitectónicos, la Dirección de Control Territorial cursará el expediente a la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial para que emita dictamen sobre casos en particular o sobre casos en general que lleguen a su conocimiento. Un dictamen general emitido por la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial autoriza a la Dirección de Control Territorial a resolver de conformidad con lo dispuesto en el dictamen, siempre que el caso en particular contenga las mismas características que fueron evaluadas por la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

Todos los proyectos de obra o de cambio de uso del suelo, sean proyectos nuevos o ampliaciones o remodelaciones, deberán cumplir con los parámetros arquitectónicos contenidos en este artículo, salvo que las obras a efectuarse no afecten el volumen espacial del parámetro arquitectónico normado.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



## Concejo Municipal

Hoja No. 26  
ACUERDO No. COM-21-2023

### CAPÍTULO III

### RÉGIMEN DE INCENTIVOS

#### Artículo 14. Adición de incentivos.

Para los sectores que conforman este Plan Local se adiciona al régimen de incentivos dispuesto en el Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guatemala, lo siguiente:

- I. **Altura Aumentada.** Es el beneficio que otorga el derecho a utilizar el parámetro normativo de altura aumentada superior a cuarenta y ocho metros (48 m) hasta un máximo de ochenta metros (80 m) por medio del procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. No obstante lo anterior, la altura nunca podrá sobrepasar la altura máxima autorizada por la Dirección General de Aeronáutica Civil.
- II. **Edificabilidad Aumentada:** Es el beneficio que permite alcanzar un índice de edificabilidad de hasta nueve punto cero (9.0) por el cumplimiento de las obligaciones y prácticas incentivables dispuestas en el presente Plan Local.

Para poder aplicar al incentivo de edificabilidad aumentada el predio en el que se ejecute el proyecto deberá contar con una superficie efectiva de predio igual o mayor a seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>~).

Los dos tipos de incentivos ya contenidos en el Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guatemala se mantienen inalterados para su utilización en el ámbito de aplicación de este Plan Local, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 23 y 30 del presente Acuerdo.

#### Artículo 15. Adición de prácticas incentivables.

Se adicionan las siguientes prácticas incentivables específicas de este Plan Local:

#### PRÁCTICAS INCENTIVABLES DE SOSTENIBILIDAD, ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

- I. **Práctica incentivable PLOT-01: Por adoptar medidas de reducción del efecto isla de calor.** Esta práctica incentivable consiste en implementar estrategias para reducir

df



Handwritten signature or mark.



## Concejo Municipal

Hoja No. 27

ACUERDO No. COM-21-2023

el efecto isla de calor en los techos y áreas destinadas a estacionamientos en la primera planta sin algún tipo de cubierta.

- II. **Práctica incentivable PLOT-02: Por dotar instalaciones que promuevan el uso de medios de transporte no motorizados.** Esta práctica incentivable consiste en proveer dentro de una edificación instalaciones complementarias para los usuarios de medios de transporte no motorizados.
- III. **Práctica incentivable PLOT-03: Por obtener certificaciones de sostenibilidad del proyecto.** Esta práctica incentivable consiste en presentar una certificación de sostenibilidad del diseño y construcción del edificio para reducir impactos medioambientales.

### PRÁCTICAS INCENTIVABLES DE MEJORA DE CALIDAD DE LA IMAGEN URBANA

- IV. **Práctica Incentivable PLOT-04: Por facilitar y habilitar espacios de acceso público.** Esta práctica incentivable consiste en construir proyectos que habiliten espacios de esparcimiento y recreación de acceso permanente al público.
- V. **Práctica incentivable PLOT-05: Por construir pasajes peatonales y/o atrios.** Esta práctica incentivable consiste en disponer pasajes peatonales a través de uno o más edificios que conecten dos vías de uso público y/o construyan atrios dentro del proyecto.
- VI. **Práctica incentivable PLOT-06: Unificar predios para construir.** Esta práctica incentivable consiste en unificar dos o más predios en uno mayor que dé como resultado una superficie por encima de un mínimo establecido en el presente Plan Local.

### PRÁCTICAS INCENTIVABLES DE MEJORA, AMPLIACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS URBANOS

- VII. **Práctica incentivable PLOT-07: Edificabilidad por ejecución de obras de mejoras de infraestructura del espacio público.** Esta práctica consiste en ejecutar obras en las vías de uso público acorde a los lineamientos del Plan de Manejo de Espacio Público definido para el presente Plan Local.
- VIII. **Práctica incentivable PLOT-08: Por transferir inmuebles a favor de la Municipalidad de Guatemala.** Esta práctica consiste en ceder inmuebles a favor de



df



✓

27



## Concejo Municipal

Hoja No. 28  
ACUERDO No. COM-21-2023

la Municipalidad de Guatemala con el objeto de dotar nuevas áreas de servicio público.

### **Artículo 16. Parámetros de cumplimiento y beneficios por la aplicación de prácticas incentivables.**

Se establecen los siguientes parámetros de cumplimiento y beneficios por aplicar a las prácticas incentivables siguientes:

#### **PRÁCTICAS INCENTIVABLES DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO**

- I. **Práctica incentivable PLOT-01: Por adoptar medidas de reducción del efecto isla de calor.** Se otorgarán dos puntos equivalentes (2 PE) por cada cinco por ciento (5 %) de superficie vegetada de manera permanente que se incluya en el proyecto con respecto a la superficie total del predio. Adicionalmente, se podrá obtener un punto equivalente (1 PE) por cada veinte por ciento (20 %) de colocación de acabados durables y permanentes reflejantes en las superficies del proyecto no ocupadas con superficies vegetadas, así como en las superficies sin techo en la que se ubiquen los estacionamientos de vehículos.

Se entenderán como superficies vegetadas aquellas áreas cubiertas por una o varias especies vegetales que pueden ser destinadas a usos recreativos o cultivos. Esta estrategia podrá ser implementada en techos o en cualquiera de las plantas estructurales del proyecto que no tenga ningún tipo de cubierta. Las coberturas vegetales que se dispongan deberán contener áreas de circulación que permitan el riego y su mantenimiento, y las especies vegetales que se siembren deberán ser nativas o adaptadas de acuerdo a las especies vegetales determinadas por la Dirección de Medio Ambiente.

La presente práctica incentivable otorgará como máximo diez puntos equivalentes (10 PE), sin embargo, si la superficie vegetada se ubica en los niveles superiores de la edificación y se permite el acceso al público gratuito para el desarrollo de actividades de esparcimiento, estanciales, ocio y/o recreación, se otorgarán diez puntos equivalentes (10 PE) adicionales siempre que la superficie vegetada accesible al público tenga una ocupación de al menos el veinte por ciento (20 %) con relación a la superficie total del predio. El porcentaje de superficies vegetadas a disponerse por esta práctica incentivable es independiente al cumplimiento de la superficie permeable que



df



Handwritten signature and initials.





## Concejo Municipal

Hoja No. 29

ACUERDO No. COM-21-2023

debe disponerse en el proyecto por el cumplimiento del parámetro normativo de porcentaje de permeabilidad.

En el acuerdo de incentivos que suscriba el interesado, éste deberá comprometerse al cumplimiento de la presente práctica incentivable y al mantenimiento de las áreas vegetadas y/o los acabados reflejantes en techos por el plazo mínimo de diez (10) años, debiendo a su vez, autorizar expresamente para que cualquiera de las unidades municipales de la Municipalidad de Guatemala pueda acceder a la edificación con el objeto de verificar su cumplimiento. Durante el plazo establecido anteriormente el interesado deberá presentar ante la Dirección de Control Territorial dentro de los primeros treinta (30) días de cada año calendario, prueba suficiente en la que acredite que se ha cumplido con la práctica incentivable, caso contrario se tendrá por incumplida las obligaciones definidas en el presente artículo y procederá la reversión de incentivos.

El otorgamiento de incentivos para esta práctica incentivable está limitada al **incentivo de edificabilidad ampliada**.

- II. **Práctica incentivable PLOT-02: Por dotar instalaciones que promuevan el uso de medios de transporte no motorizados.** Se otorgarán hasta diez puntos equivalentes (10 PE) cuando en un proyecto se habiliten instalaciones complementarias para usuarios de medios de transporte no motorizados de conformidad con lo siguiente:

**A. Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas:**

- a. **Usos del suelo residenciales:** Una (1) plaza de aparcamiento de bicicletas por cada quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) o fracción.
- b. **Uso del suelo no residencial con superficies dedicadas a labores de oficinas:** Una (1) plaza de aparcamiento de bicicletas por cada cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m<sup>2</sup>) o fracción.
- c. **Usos del suelo no residencial con superficies dedicadas a la venta de productos o a la prestación de servicios:** Una (1) plaza de aparcamiento de bicicletas por cada trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) o fracción.
- d. **Usos del suelo no residencial con superficies dedicadas al consumo de comidas y bebidas:** Una (1) plaza de aparcamiento de bicicletas por cada ciento veinticinco metros cuadrados (125 m<sup>2</sup>) o fracción.
- e. **Cualquier otro uso no residencial que no tenga relación con los anteriores:** Una (1) plaza de aparcamiento de bicicletas por cada seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) o fracción.



df



↙

df



## Concejo Municipal

Hoja No. 30  
ACUERDO No. COM-21-2023

La superficie mínima para cada plaza de aparcamiento de bicicleta es de: Mayor o igual a punto cuarenta por uno punto ochenta metros ( $\geq 0.40 \times 1.80$  m).

La cantidad de plazas de aparcamiento mínimas que deben habilitarse para aplicar a la presente práctica incentivable es de seis (6) plazas, y en todo caso, debe incluirse la señalización y el mobiliario para que las bicicletas puedan colocarse en el espacio habilitado.

El requerimiento de estacionamientos para usos del suelo primarios no residenciales con actividades condicionadas se hará de acuerdo a los usos del suelo primarios no residenciales ordinarios que apliquen para el proyecto en cuestión según la clasificación anterior.

**B. Dotación de bloques de duchas y vestidores:** Un bloque de ducha y vestidor por cada diez (10) plazas de aparcamiento o fracción que se contemplen en el proyecto de conformidad con el requerimiento de dotación de aparcamiento para bicicletas dispuesto anteriormente.

El bloque de ducha y vestidor deberá distribuirse de forma equivalente en espacios para uso de mujeres y hombres. La dimensión mínima de cada módulo de ducha y vestidor debe ser mayor o igual a uno punto cuarenta por tres metros ( $\geq 1.40 \times 3.00$  m). El bloque de ducha y vestidor deberá contener los servicios de agua y electricidad, así como todo mobiliario accesorio para el uso acorde a su fin y destino.

Las plazas de aparcamiento de bicicletas y el o los bloques de duchas y vestidores deberán ubicarse en espacios de acceso libre para los usuarios del proyecto en el nivel de acceso, en los primeros dos sótanos y/o en el nivel superior al nivel de acceso de la edificación.

En el acuerdo de incentivos que suscriba, el interesado deberá comprometerse al cumplimiento de la presente práctica incentivable por el plazo mínimo de diez (10) años, debiendo a su vez, autorizar expresamente para que cualquiera de las unidades municipales de la Municipalidad de Guatemala pueda acceder a la edificación con el objeto de verificar su cumplimiento. Durante el plazo establecido anteriormente el interesado deberá presentar ante la Dirección de Control Territorial dentro de los primeros treinta (30) días de cada año calendario, prueba suficiente en la que acredite que se ha cumplido con la práctica incentivable, caso contrario se tendrá por incumplida las obligaciones definidas en el presente artículo y procederá la reversión de incentivos.

El otorgamiento de incentivos para esta práctica incentivable está limitada al **incentivo de edificabilidad ampliada**.



Handwritten signature or mark.

Handwritten mark.



## Concejo Municipal

Hoja No. 31

ACUERDO No. COM-21-2023

III. **Práctica incentivable PLOT-03: Por obtener certificaciones de sostenibilidad del proyecto.** Se otorgarán hasta cuarenta puntos equivalentes (40 PE) cuando un proyecto incluya una certificación de sostenibilidad del diseño y construcción del proyecto por un ente certificador nacional o internacional, de conformidad con lo siguiente:

- a) Se otorgarán cuarenta puntos equivalentes (40 PE) cuando se presente un nivel de certificación Tipo A, dentro de esta clasificación se incluyen las siguientes certificaciones: LEED Platino, LEED Zero, LEED Oro, EDGE Zero o CASA 5 estrellas.
- b) Se otorgarán veinticinco puntos equivalentes (25 PE) cuando se presente un nivel de certificación Tipo B, dentro de esta clasificación se incluyen las siguientes certificaciones: LEED Plata, EDGE Advance o CASA 4 estrellas.
- c) Se otorgarán veinte puntos equivalentes (20 PE) cuando se presente un nivel de certificación Tipo C, dentro de esta clasificación se incluyen las siguientes certificaciones: LEED Certified, EDGE Certified, CASA 3 estrellas o CASA Certificado Base.

Si el proyecto presenta una certificación que no está listada anteriormente, la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial definirá el nivel de certificación al que pertenece, según las características de la certificación que incorporen, para lo cual podrá requerir información al interesado y el dictamen técnico de entes nacionales y/o internacionales especializados en el tema con el objeto de homologar la certificación presentada con las listadas anteriormente e identificar los puntos equivalentes aplicables.

Para aplicar al incentivo el interesado, por medio de una declaración jurada suscrita en acta notarial, hará constar que ha iniciado el proceso de certificación y el ente certificador nacional o internacional que corresponda, incorporando la constancia de registro en la institución aplicable y el recibo de pago, cuando aplique. En dicho documento deberá comprometerse a concluir el proceso previo al otorgamiento de la constancia de obra conforme total del proyecto o del vencimiento de la licencia de obra o sus prórrogas, lo que suceda primero. De no incorporarse la certificación en el plazo establecido, procederá la reversión de incentivos por incumplimiento.

El proyecto que aplique a esta práctica incentivable no podrá aplicar a la práctica incentivable PLOT-01.

El otorgamiento de incentivos para esta práctica incentivable está limitada al **incentivo de edificabilidad ampliada**.



*Handwritten signature*



*Handwritten signature*

*Handwritten mark*



## Concejo Municipal

Hoja No. 32  
ACUERDO No. COM-21-2023

### PRÁCTICAS INCENTIVABLES DE MEJORA DE CALIDAD DE LA IMAGEN URBANA

IV. **Práctica Incentivable PLOT-04: Por facilitar y habilitar espacios de acceso público.** Se otorgarán puntos equivalentes a los proyectos de obra que destinen el equivalente al diez por ciento o más (10%~) de la superficie del inmueble para espacios de acceso público, y cuenten con las siguientes características:

- a) Tamaño de superficie de predio:
  - i. Corredor Urbano A y B: cuatrocientos cincuenta metros cuadrados o más (450 m<sup>2</sup>~).
  - ii. Corredor Barrial: doscientos cincuenta metros cuadrados o más (250 m<sup>2</sup>~).
- b) Que en el espacio de acceso público que se habilite se cumpla lo siguiente:
  - i. Al menos el sesenta por ciento (60 %~) no tenga techo; si existe área techada ésta deberá estar a una altura mayor de tres punto cinco metros (3.5 m).
  - ii. Al menos el cuarenta por ciento (40 %) tenga áreas jardinizadas y/o áreas permeables.
  - iii. Los espacios de acceso público deben ubicarse en el nivel que permita su acceso desde la vía pública (también denominado: nivel de acceso), sin embargo podrán ubicarse en las siguientes dos plantas superiores, siempre que al menos el cuarenta por ciento o más (40 %~) de su superficie se ubique en el nivel de acceso anteriormente referido. Si la superficie de acceso público que se habilite es menor a veinticinco metros cuadrados (~25 m<sup>2</sup>), éste deberá ubicarse en una sola superficie en el nivel de acceso.
  - iv. Su lado mínimo sea de tres metros o más (3 m~).
  - v. No contemple ningún tipo de cierre físico, sea accesible desde las vías de uso público, tenga accesibilidad universal y esté habilitada para su uso con el mobiliario e instalaciones adecuadas.
- c) Que el espacio de acceso público que se habilite cuente con el dictamen favorable de la Unidad de Urbanística -Taller del Espacio Público-, o en su defecto, la dependencia municipal que se designe por la Alcaldía Auxiliar.



Handwritten signature or mark.

Handwritten mark.



## Concejo Municipal

Hoja No. 33  
ACUERDO No. COM-21-2023

Se entenderá como espacios de acceso público a las superficies cuya condición de ingreso y egreso permita la libre circulación de personas y bienes para el desarrollo de actividades de esparcimiento, deportivas, ocio, estanciales y/o de recreación, independientemente de quien sea su propietario, respetando las condiciones de accesibilidad y seguridad que se hayan definido por la Municipalidad de Guatemala. Sobre dichas superficies deberán inscribirse servidumbres de uso público y/o cederse a favor de la Municipalidad de Guatemala, pudiendo combinarse los dos mecanismos.

Los puntos equivalentes se otorgarán de conformidad con lo siguiente:

- a) Corredor Urbano A y B: treinta puntos equivalentes (30 PE);
- b) Sector Barrial: treinta y cinco puntos equivalentes (35 PE).

Se otorgarán quince puntos equivalentes (15 PE) adicionales en el sector Barrial cuando se habiliten estos espacios en predios que tengan una superficie de predio igual o mayor a seiscientos metros cuadrados ( $\geq 600 \sim m^2$ ). Lo dispuesto con anterioridad, será aplicable siempre que el proyecto de obra se construya en un único predio con la superficie requerida.

Los puntos equivalentes que otorga la presente práctica incentivable están limitados para aplicar al **incentivo de edificabilidad ampliada**.

Si el porcentaje de suelo destinado a generar espacios de acceso público es igual o mayor al quince por ciento ( $\geq 15 \%$ ) de la superficie del inmueble, se tendrá derecho al **incentivo de altura aumentada** hasta una altura de cincuenta y seis metros ( $\sim 56$  m).

Si el porcentaje de suelo destinado a generar espacios de acceso público es igual o mayor al veinte por ciento (20 %) de la superficie del inmueble, se tendrá derecho al **incentivo de edificabilidad aumentada** y al **incentivo de altura aumentada** hasta una altura de ochenta metros ( $\sim 80$  m), teniendo derecho a construir dentro del índice de edificabilidad ampliado y/o aumentado del inmueble la cantidad de metros cuadrados equivalente al área de la superficie a habilitar multiplicado por dos, sin superar los índices de edificabilidad dispuestos en el presente Plan Local. Si el suelo es cedido a favor de la Municipalidad de Guatemala se podrá edificar dentro del índice de edificabilidad ampliado y/o aumentado del proyecto los metros cuadrados de construcción que resulten de multiplicar el área cedida por seis (6), sin superar los índices de edificabilidad dispuestos en el presente Plan Local; en este caso no podrá aplicarse a la Práctica Incentivable PLOT-08: Por transferir inmuebles a favor de la Municipalidad de Guatemala, para la obtención de incentivos por la cesión de la misma superficie.



df



Handwritten signature or mark.

Handwritten mark.





## Concejo Municipal

Hoja No. 34

ACUERDO No. COM-21-2023

Para poder cumplir con la presente práctica incentivable se deberá presentar previo a la constancia de obra conforme y/o del vencimiento de la licencia municipal o sus prórrogas, lo que suceda primero, la aceptación del Concejo Municipal respecto de la cesión y/o la servidumbre de uso público, e inscribirse en el Registro General de la Propiedad. Para dicho efecto, el interesado previo a la emisión de la licencia municipal deberá suscribir un documento legal en el que se comprometa a su inscripción en el Registro General de la Propiedad, sujeto a la aprobación y aceptación del Concejo Municipal, obligándose adicionalmente en caso de incumplimiento al pago a favor de la Municipalidad de Guatemala de un monto equivalente a multiplicar el área del suelo y/o el área de la superficie de la servidumbre por el valor comercial por metro cuadrado del predio en el que se solicita la licencia municipal. El documento legal referido anteriormente deberá ser revisado y aprobado por la Dirección de Asuntos Jurídicos. Para efecto de determinar el valor comercial indicado, el interesado deberá presentar un avalúo comercial elaborado por un valuador autorizado, el cual deberá contar con el dictamen favorable de la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único sobre Inmuebles.

V. **Práctica incentivable PLOT-05: Por construir pasajes peatonales y/o atrios.** Se otorgarán puntos equivalentes cuando en un proyecto se dispongan de pasajes peatonales que tengan las siguientes características:

- a) Al menos seis metros (6 m~) de ancho a lo largo de setenta y cinco por ciento (75 %) de su recorrido, pudiendo reducirse a un ancho hasta de tres metros en el tramo restante;
- b) Deberá tener una altura libre mínima de tres punto cincuenta metros (3.50 m~);
- c) Deberá conectar al menos dos (2~) vías de uso público distintas;
- d) Disponga de accesibilidad para personas con capacidades reducidas en todo su recorrido;
- e) Se permita el acceso irrestricto al público entre las seis de la mañana y las diez de la noche (6~22 h) de lunes a jueves, entre las seis de la mañana y la medianoche (6~24 h) los viernes y sábados, y entre las ocho de la mañana y las ocho de la noche (8~20 h) los domingos y días festivos;
- f) Al menos el cincuenta por ciento (50 %~) de los usos del suelo que se desarrollen a lo largo del pasaje peatonal sean usos del suelo no residenciales con actividades ordinarias, en la que su frente colindando con el pasaje peatonal cumpla con al menos un treinta por ciento (30 %) de transparencia



JK



7

87



## Concejo Municipal

Hoja No. 35  
ACUERDO No. COM-21-2023

que permita la visibilidad hacia el interior de los establecimientos que se ubiquen. La transparencia deberá cumplir con los parámetros de cumplimiento definidos en el artículo 13 del presente Acuerdo.

Los puntos equivalentes se otorgarán de conformidad con lo siguiente:

- a) Sectores Corredor Urbano A y B: veinte puntos equivalentes (20 PE);
- b) Sector Barrial: veinticinco puntos equivalentes (25 PE).

La propiedad de los pasajes podrá continuar siendo del propietario del proyecto, constituyéndose para el efecto servidumbres de paso de uso público sobre la superficie correspondiente o cederse el suelo gratuitamente a la Municipalidad de Guatemala; la servidumbre sólo abarca el recorrido del pasaje, quedando de libre uso el subsuelo y las edificaciones superiores al mismo. Para poder otorgar la presente práctica incentivable se deberá presentar previo a la constancia de obra conforme y/o del vencimiento de la licencia municipal o sus prórrogas, lo que suceda primero, la aceptación del Concejo Municipal sobre la cesión y/o la servidumbre de paso de uso público, e inscribirse en el Registro General de la Propiedad. Para dicho efecto, el interesado previo a la emisión de la licencia municipal deberá suscribir un documento legal en el que se comprometa a su inscripción en el Registro General de la Propiedad, obligándose adicionalmente, en caso de incumplimiento, al pago a favor de la Municipalidad de Guatemala de un monto equivalente a multiplicar el área del suelo y/o el área de la superficie de la servidumbre por el valor comercial por metro cuadrado del predio en el que se solicita la licencia municipal. El documento legal referido anteriormente deberá ser revisado y aprobado por la Dirección de Asuntos Jurídicos. Para efecto de determinar el valor comercial indicado, el interesado deberá presentar un avalúo comercial elaborado por un valuador autorizado, el cual deberá contar con el dictamen favorable de la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único sobre Inmuebles.

El área construida de los pasajes no contará para el cálculo del índice de edificabilidad del proyecto. Si el pasaje se cede gratuitamente a la Municipalidad de Guatemala podrán construirse dentro del índice de edificabilidad ampliado o aumentado del predio la cantidad de metros cuadrados de construcción que resulten de multiplicar la superficie cedida por seis, en este caso no podrá aplicarse a la Práctica Incentivable PLOT-08: Por transferir inmuebles a favor de la Municipalidad de Guatemala, para la obtención de incentivos por la cesión de la misma superficie.

Asimismo, se otorgarán quince puntos equivalentes (15 PE), de forma independiente o adicionales a los anteriores, cuando en un edificio se disponga de un atrio o atrios con



MF



RT



## Concejo Municipal

Hoja No. 36

ACUERDO No. COM-21-2023

las siguientes características: a) de al menos tres (3~) pisos y/o de diez metros (10~ m) de altura, lo que sea mayor; b) con un área superficial de al menos doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>~) o que tenga un área que como mínimo equivalga al diez por ciento de la superficie del predio, lo que sea mayor; c) iluminados en toda su extensión; d) se permita el acceso al público y; e) se encuentren conectados por algún paso peatonal con una vía de uso público.

El diseño del atrio deberá contar con el dictamen favorable de la Dirección de Planificación Urbana. El área ocupada o construida del o los atrios que cumplan con las características anteriores no contará para el cálculo del índice de edificabilidad del proyecto. Las condiciones de acceso y de usos del suelo dispuestas con anterioridad para los pasajes peatonales serán aplicables a los atrios. Si concurrentemente se otorgaron puntos equivalentes por la ejecución de pasajes peatonales, el área de dichos pasajes no podrán contabilizarse dentro del área mínima aplicable para la disposición de los atrios.

Los puntos equivalentes que otorga la presente práctica incentivable están limitados para aplicar al **incentivo de edificabilidad ampliada**. El interesado que aplique a la presente práctica incentivable también podrá aplicar al **incentivo de altura aumentada**.

VI. **Práctica incentivable PLOT-06: Unificar predios para construir.** Se otorgarán puntos equivalentes cuando la superficie efectiva resultante de la unificación quede igual o mayor a:

- a) Seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>): quince puntos equivalentes (15 PE);
- b) Mil metros cuadrados (1000 m<sup>2</sup>): diecisiete punto cinco puntos equivalentes (17.5 PE);
- c) Mil quinientos metros cuadrados o más (1500 m<sup>2</sup>~): veinte puntos equivalentes (20 PE).

La concesión de incentivos únicamente se calculará y aplicará sobre las superficies correspondientes a los predios que, individualmente y al momento de entrada en vigencia del presente Plan Local, tengan una superficie igual o menor a cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (~450 m<sup>2</sup>).

Para el Sector Barrial la presente práctica incentivable sólo será aplicable para aquellos predios que colinden o que se unifiquen con predios que colinden con la décima (10ma) avenida de la zona cuatro (z.4).



Handwritten signature or mark.



## Concejo Municipal

Hoja No. 37  
ACUERDO No. COM-21-2023

La concesión de incentivos únicamente podrá otorgarse si concurrentemente con la unificación de predios se solicita una licencia de obra; o en aquellos casos que, habiendo estado vigente el presente Plan Local, la unificación haya ocurrido registralmente un año, como máximo, antes de solicitar la licencia de obra.

El otorgamiento de incentivos para esta práctica incentivable está limitada al **incentivo de edificabilidad ampliada**.

### PRÁCTICAS INCENTIVABLES DE MEJORA, AMPLIACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS URBANOS

VII. **Práctica incentivable PLOT-07: Edificabilidad por ejecución de obras de mejoras de infraestructura del espacio público.** Se permitirá acceder al índice de edificabilidad ampliado y/o aumentado de un predio mediante la inversión en las vías de uso público de unidades económicas (UE) que permitan mejorar la infraestructura del espacio público dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Local. Para dicho efecto, el interesado deberá indicar los metros cuadrados edificables que busca acceder, dentro del límite máximo del índice de edificabilidad ampliado y/o aumentado definido en el presente Plan Local, y con base a su requerimiento se determinará las unidades económicas que deben ser objeto de inversión para alcanzar el índice de edificabilidad solicitado.

Se entenderá como una unidad económica (UE) al monto equivalente a un salario mínimo mensual (SMM) para actividades no agrícolas que esté vigente para la ciudad de Guatemala doce meses antes de la fecha en que efectivamente se otorgue la licencia de obra por la Dirección de Control Territorial, sin incluir la bonificación incentivo.

El proyecto podrá beneficiarse de acceder a uno punto cincuenta metros cuadrados (1.50 m<sup>2</sup>) de construcción dentro del índice de edificabilidad ampliado y/o aumentado invirtiendo una unidad económica (1 UE) en la mejora de la infraestructura del espacio público.

Para determinar la cantidad de unidades económicas que corresponde invertir por los metros cuadrados a los que se quiera acceder se aplicará la siguiente fórmula:

$$UE_i = Mce / C_{UE}$$

UE<sub>i</sub>: Unidades económicas a invertir.

Mce: Metros cuadrados a edificar dentro del índice ampliado y/o aumentado.

*df* C<sub>UE</sub>: Constante de uno punto cincuenta (1.50).



*df*



## Concejo Municipal

Hoja No. 38

ACUERDO No. COM-21-2023

Las obras a ejecutarse deberán tener por objeto generar corredores ambientalmente valiosos, ciclo-vías, mejoras en el sistema de drenajes y alcantarillado, plantas de tratamiento, tanques de retención de agua pluvial, ampliación y acondicionamiento de ochavos, reparación, construcción o mejoramiento de aceras, reparación, construcción o mejoramiento de parques o parques urbanos, implementación de poste único municipal y/o ducto único municipal, y en general aquellas que mejoren la calidad y cantidad de dotación del espacio público del sector.

Para poder aplicar al presente incentivo las obras a realizarse deberán estar acorde con el **Plan de Manejo de Espacio Público** definidas para el presente Plan Local. Este incentivo no podrá otorgarse para requerimientos obligatorios propios del proyecto por normas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, el presente Plan Local, otras normativas municipales o formen parte de la evaluación de otras dependencias, como aquellas necesarias para habilitar las aceras colindantes al proyecto, mitigar el impacto vial y/o aquellas infraestructuras urbanas que se deban habilitar para el funcionamiento del proyecto.

Toda obra que se ejecute por el interesado deberá estar acorde con el Diagnóstico de Infraestructura de Agua, Drenajes y Alcantarillado, el Plan de Manejo de Espacio Público, el Reglamento para la implementación el uso y la administración del Poste Único Municipal, para la conducción de infraestructura aérea, en los servicios de transmisión de datos, internet, telefonía y televisión por cable, contenido en el Acuerdo COM-031-08 y sus reformas, el Reglamento para el uso y Administración del Ducto Único Municipal para la conducción subterránea de los Servicios de transmisión de datos, internet, telefonía y televisión por cable, contenido en el Acuerdo COM 21-2011 y sus reformas, y/o las especificaciones o requerimientos que establezca la dependencia municipal correspondiente para el tipo de obra en las vías de uso público a ejecutarse.

Para que pueda otorgarse la licencia de obra por la Dirección de Control Territorial el interesado deberá haber suscrito el acuerdo de incentivos documentando las obras a las que se encuentra obligado ejecutar. En el mismo contrato o en contrato separado el interesado deberá reconocerse deudor de un monto equivalente al costo de ejecutar las obras a las que se encuentra obligado, y dicho contrato determinará que la deuda se tendrá por satisfecha al emitirse una constancia en la que se acredite que se han cumplido sus obligaciones vinculadas a las obras a ejecutarse. El interesado podrá satisfacer sus obligaciones ejecutando las obras por cuenta propia o contratando a un tercero, ya sea totalmente o en su parte proporcional junto con otros interesados.



Mf



✓







## Concejo Municipal

Hoja No. 39

ACUERDO No. COM-21-2023

Al concluir la obra, el interesado deberá solicitar su recepción por la Municipalidad de Guatemala y garantizar la conservación de la misma y su calidad por medio de fianzas por un plazo de tres años contados a partir de su entrega formal. La dependencia municipal que se designe, según el tipo de obra, deberá entregar una constancia de cumplimiento previo a que la Dirección de Control Territorial emita la constancia de obra conforme del proyecto.

En aquellos casos en los que el monto a invertir por el cumplimiento de la presente práctica incentivable represente un valor menor o igual al equivalente diecisiete unidades económicas (17 UE), el interesado podrá realizar el aporte dinerario a las cajas fiscales, y con ello tener satisfecha su obligación. Los fondos que se recauden para el efecto se deberán utilizar para la gestión y/o habilitación de obras en las vías de uso público o equipamientos comunitarios municipales dentro del ámbito del Plan Local.

**VIII. Práctica incentivable PLOT-08: Por transferir inmuebles a favor de la Municipalidad de Guatemala:** Los interesados en construir un proyecto de obra dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Local que cedan a favor de la Municipalidad de Guatemala una superficie de terreno que permita habilitar un área de servicio público, podrán obtener por cada metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>) cedido, el derecho de construir seis metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>) dentro del índice de edificabilidad ampliado y/o aumentado de su inmueble o inmuebles; siempre que la superficie cedida se encuentre dentro del perímetro del Plan Local.

Si la superficie cedida se encuentra en otra área de la ciudad de Guatemala, podrán obtener por cada metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>) cedido, el derecho de construir:

- a) cinco metros cuadrados (5 m<sup>2</sup>) dentro del índice de edificabilidad ampliado si el suelo a ceder está a una distancia de red no superior a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) del ámbito de aplicación del presente Plan Local;
- b) cuatro metros cuadrados (4 m<sup>2</sup>) dentro del índice de edificabilidad ampliado, en cualquier otro caso.

Las superficies que sean objeto de cesión deberán ser de interés municipal y encontrarse asignadas con zona general G4 y/o G5 de conformidad con los criterios de asignación definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, pudiendo cederse porciones de terreno con otras zonas generales, sin embargo, dichas cesiones no otorgarán los beneficios contemplados en el presente Plan Local.



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



## Concejo Municipal

Hoja No. 40  
ACUERDO No. COM-21-2023

Lo anterior también será aplicable en aquellos casos en los que se cedan a favor de la Municipalidad de Guatemala inmuebles (fincas filiales) que se deriven del sometimiento a un Régimen de Propiedad Horizontal que se ubiquen dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Local, en estos casos, los interesados tendrán derecho a construir dentro del índice de edificabilidad ampliado y/o aumentado de su inmueble o inmuebles, la cantidad de metros cuadrados que resulte de multiplicar su superficie registral por cuatro (4). Si el inmueble aún no se ha construido, para el otorgamiento de la licencia de obra deberá suscribirse una promesa de cesión en la que se documenten las obligaciones futuras por parte del interesado. Los inmuebles que se cedan deben estar dotados de todos los servicios básicos y todos aquellos indispensables para su funcionamiento. Los inmuebles (fincas filiales) que se cedan deberán contar con todos sus servicios básicos en funcionamiento (agua, electricidad y sistema sanitario) y todos aquellos de uso común indispensables para su acceso, uso o funcionamiento y contar con acabados básicos terminados como mínimo en muros, techos, ventanería, puertas y pisos.

Los metros cuadrados de construcción que se permiten construir por el cumplimiento de la práctica incentivable se podrán utilizar en otros predios dentro o fuera del ámbito de aplicación del presente Plan Local en concepto de transferencia de edificabilidad por compensación, siempre que concurrentemente se hayan utilizado al menos en un veinte por ciento (20 %~) los beneficios de la presente práctica incentivable en una licencia de obra otorgada en el inmueble que motivó el otorgamiento de los incentivos, o en su defecto, se anulen los derechos no utilizados en el proyecto.

Para la aplicación de esta práctica, la Dirección de Control Territorial documentará mediante la licencia de obra los metros cuadrados que el interesado utilizará, e irá descontando de los mismos aquellos que se utilicen en otros proyectos autorizados y/o anulados por no haberse hecho uso de los mismos en el proyecto.

El Anexo VI, Prácticas Incentivables, contiene los esquemas gráficos de interpretación de las prácticas incentivables anteriormente detalladas.

dk



Handwritten signature or mark.





## Concejo Municipal

Hoja No. 41  
ACUERDO No. COM-21-2023

### CAPÍTULO IV DISPOSICIONES ESPECIALES

#### **Artículo 17. Transferencia de edificabilidad por compensación.**

Toda transferencia de edificabilidad por compensación, de acuerdo a lo dispuesto en el presente Plan Local, deberá autorizarse por la Dirección de Control Territorial. Para efectos de lo anterior, dicha Dirección otorgará un documento que indique los metros cuadrados de construcción que el interesado podrá utilizar, debiendo descontar de los mismos aquellos que se vayan utilizando en proyectos autorizados.

Los beneficios que se definen por transferencia de edificabilidad por compensación en el presente Plan Local pueden utilizarse para acceder al índice de edificabilidad de inmuebles dentro del ámbito de aplicación definidos en el Artículo 2 del presente reglamento, como en inmuebles fuera de su ámbito. Sin embargo, fuera de su ámbito únicamente permitirán acceder al índice de edificabilidad ampliado de predios asignados con zona general G4 y G5 siempre que los mismos se ubiquen en territorios que el Concejo Municipal haya delimitado como Distritos de Oportunidad.

El titular de los derechos de edificabilidad estará facultado a ceder los mismos a terceros que quieran solicitar licencias de obra, para lo cual deberá informar por escrito dicha circunstancia a la Dirección de Control Territorial, debiendo documentarse en el expediente correspondiente y extenderse una constancia de la solicitud que defina los derechos cedidos y su vigencia.

Los metros cuadrados susceptibles de transferencia tendrán un plazo de vigencia de ocho (8) años para poder hacer uso de sus beneficios, el cual se computará a partir de la emisión de la licencia de obra del proyecto que haya instado su emisión; sin embargo, si el presente Plan Local pierde vigencia automáticamente cesarán sus beneficios.

#### **Artículo 18. Cumplimiento del parámetro normativo de porcentaje de permeabilidad y su compensación.**

El porcentaje de permeabilidad que deba disponerse en un predio podrá compensarse transfiriendo a favor de la Municipalidad de Guatemala una superficie de terreno equivalente a la superficie que se pretende impermeabilizar. El suelo a ceder deberá ubicarse dentro del mismo sector en el que se encuentra ubicado el proyecto; cuando la compensación se





## Concejo Municipal

Hoja No. 42

ACUERDO No. COM-21-2023

realice fuera de dicho sector se aplicará un factor de uno punto veinticinco (1.25) para determinar el área del inmueble donde se compensará la permeabilidad. En todos los casos los inmuebles a ceder deberán estar ubicados dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Local. Las superficies a transferir podrán ser propuestas por el interesado debiendo ser aptas para la habilitación de equipamientos ambientalmente valiosos y contar con el dictamen favorable de la Dirección de Planificación Urbana. El suelo a transferir deberá mantenerse en estado permeable en al menos un área equivalente al área a impermeabilizar en el proyecto propuesto por el interesado que aplique a la compensación.

Las superficies que deban cederse a favor de la Municipalidad de Guatemala para cumplir lo dispuesto anteriormente podrán adquirirse a favor de ella por uno o más interesados en la adquisición de licencias municipales. En estos casos los interesados presentarán su solicitud a la Dirección de Control Territorial, aunque el interesado no tuviere proyecto en trámite, y ésta les informará el área del aporte proporcional aplicable a cada uno. Para dicho efecto, si la cesión no se materializa previo al otorgamiento de la licencia de obra, el interesado deberá suscribir un documento legal en el que se obligue al pago de un aporte dinerario equivalente al valor comercial del suelo que se encuentra obligado a ceder. Para determinar dicho valor comercial el interesado deberá presentar un avalúo elaborado por un valuator autorizado que defina el valor por metro cuadrado del predio en el que se solicita la licencia municipal, el cual deberá contar con el dictamen favorable de la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único sobre Inmuebles.

Habiéndose otorgado las licencias municipales los interesados deberán acreditar la adquisición del inmueble previo al otorgamiento de constancia de obra conforme de cualquiera de los proyectos afectos y/o al vencimiento de la licencia de obra correspondientes o sus prórrogas, lo que suceda primero, caso contrario, los obligados deberán cancelar el aporte dinerario correspondiente y estarán sujetos cada uno a una multa equivalente al adeudo contraído, sin que ésta pueda ser superior al límite definido en el Código Municipal, la cual deberá imponerse por el Juzgado de Asuntos Municipales.

En aquellos casos que el monto a compensar por las superficie a impermeabilizar represente un valor menor o igual al equivalente de treinta y cuatro unidades económicas (~34 UE), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del presente Acuerdo, el interesado podrá realizar el aporte dinerario a las cajas fiscales, y con ello tener satisfecha su compensación. Los fondos que se recauden para el efecto se deberán utilizar para la gestión y/o habilitación de suelos ambientalmente valiosos dentro del ámbito del Plan Local.

Los predios que tengan una superficie menor o igual a cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (~450 m<sup>2</sup>) al momento de la entrada en vigencia del presente Plan Local no estarán obligados a cumplir con el parámetro normativo de porcentaje de permeabilidad



Hf



Handwritten signature or mark.

Handwritten mark.



## Concejo Municipal

Hoja No. 43  
ACUERDO No. COM-21-2023

dispuesto en el presente Plan Local, pudiendo impermeabilizar la totalidad de la superficie del predio, inclusive si se unifican con predios con mayor superficie, para lo cual aquellos predios menores a cuatrocientos cincuenta metros cuadrados ( $\sim 450\text{m}^2$ ) no cuantificarán para la superficie total a dotar. No obstante lo anterior, los predios que tengan a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan Local una superficie mayor a la dispuesta anteriormente deberán cumplir con la permeabilidad correspondiente, inclusive si se unifican con predios menores, debiendo cumplirla en proporción a su área inicial, quedando habilitada la opción de compensación que se dispone en el presente artículo.

### **Artículo 19. Suscripción de un reconocimiento de deuda y compromiso de ejecución de obra.**

En aquellos casos en los que el interesado opte por ejecutar las obras para cumplir las obligaciones definidas en el presente Plan Local, previo al otorgamiento de la licencia municipal solicitada, deberá suscribir un reconocimiento de deuda y un compromiso de ejecución de obra en la cual se reconozca deudor del valor de las obras que se definan para el efecto, documentos que deberán revisarse y aprobarse por la Dirección de Asuntos Jurídicos.

La Dirección de Control Territorial no podrá entregar la constancia de obra conforme si no se ha cumplido con todas las obligaciones definidas en el contrato correspondiente. En aquellos casos que hubiere vencido la licencia o sus prórrogas sin cumplirse con las obligaciones dispuestas, la Dirección de Control Territorial solicitará certificación del saldo deudor a la dirección de administración financiera y se remitirá el caso a la Dirección de Asuntos Jurídicos para el cobro del adeudo y al Juzgado de Asuntos Municipales para la imposición de las sanciones correspondientes.

Lo dispuesto en el presente artículo será aplicable para todo caso de similar naturaleza previsto en el Plan Local, salvo que en algún apartado se defina una disposición especial distinta.

### **Artículo 20. Adquisición de áreas de servicio público y ejecución de obra pública en consorcio.**

Los inmuebles que deban adquirirse y/o las obras que deban ejecutarse por la aplicación del presente Plan Local podrán adquirirse y/o ejecutarse por dos o más interesados en la obtención de licencias municipales. En estos casos los interesados presentarán su solicitud



df



M

df





## Concejo Municipal

Hoja No. 44

ACUERDO No. COM-21-2023

a la Dirección de Control Territorial y ésta les informará el monto del aporte proporcional aplicable a cada uno, debiendo suscribir los documentos legales en los que se obliguen al pago de dicho aporte dinerario. La proporcionalidad del aporte se definirá de acuerdo con las obligaciones que cada interesado tenga, según las autorizaciones solicitadas.

Habiéndose otorgado las licencias municipales los interesados deberán acreditar la adquisición del inmueble y/o la ejecución de las obras previo al otorgamiento de constancia de obra conforme de cualquiera de los proyectos afectos, caso contrario, los obligados cancelarán el aporte dinerario aplicable a cada uno según su proporción y estarán sujetos a las multas por incumplimiento definidas en el presente Reglamento.

### **Artículo 21. Servidumbres de uso público y cesiones a favor de la Municipalidad de Guatemala.**

Toda servidumbre de uso público y/o cesión de suelo que se haga a favor de la Municipalidad de Guatemala que se derive de la aplicación del presente Plan Local deberá constituirse y/o cederse a título gratuito, ser de interés municipal y contar con dictamen favorable de la Dirección de Planificación Urbana previo a su aceptación por el Concejo Municipal. La escritura pública que documente lo anterior podrá autorizarse por el escribano de gobierno o por un notario, a elección del interesado, y los gastos, obligaciones fiscales y honorarios correrán por cuenta del interesado. La cesión y/o servidumbre deberá operarse en el Registro General de la Propiedad previo a la emisión de la constancia de obra conforme total del proyecto y/o al vencimiento de la licencia o sus prórrogas, lo que suceda primero. Las servidumbres de uso público deben garantizar la permanencia en el tiempo del espacio habilitado, la condición de acceso público, de paso y/o el acceso irrestricto al público previstas en el presente Plan Local.

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

En aquellos casos que se celebre el o los contratos en escritura pública, el interesado correrá con los gastos y honorarios para su formalización, y la minuta del contrato deberá ser objeto de revisión y aprobación por la Dirección de Asuntos Jurídicos.



df



Handwritten signature or mark.

Handwritten mark.





## Concejo Municipal

Hoja No. 45  
ACUERDO No. COM-21-2023

### **Artículo 22. Verificación del cumplimiento de prácticas incentivables.**

Los interesados que accedan a cualquiera de las prácticas incentivables de sostenibilidad para la adaptación y mitigación al cambio climático tendrán la obligación al haber transcurrido un año de haberse emitido la constancia de obra conforme o de haber vencido la licencia de obra otorgada o sus prórrogas, lo que suceda primero, de acreditar ante la Dirección de Control Territorial el cumplimiento de la o las prácticas incentivables. Dicha dirección podrá solicitar apoyo para la verificación a la Dirección de Medio Ambiente u otras dependencias municipales, según lo considere pertinente y cuya verificación se requiera. De no cumplirse con lo anterior se tendrá por incumplida la o las prácticas incentivables, debiendo instarse por la Dirección de Control Territorial el procedimiento de reversión de incentivos.

Los interesados tendrán seis meses a partir del plazo anterior para permitir que la Dirección de Control Territorial haga la inspección correspondiente, debiendo a su vez, acreditar por medio físico o digital, el cumplimiento de la o las prácticas incentivables. Lo dispuesto anteriormente, es independiente a la facultad que tiene la Dirección de Control Territorial u otra dependencia municipal que se designe de verificar el cumplimiento de las mismas dentro del plazo que deben cumplirse las mismas definido para cada práctica incentivable.

### **Artículo 23. Procedimiento de otorgamiento y reversión de incentivos.**

Para el otorgamiento de incentivos y su reversión, se aplicarán los procedimientos establecidos en el Acuerdo COM-16-2009, Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guatemala. El acuerdo de incentivos deberá incluir todas las prácticas incentivables que sean motivo de incentivos; sin embargo, el incumplimiento de una o más prácticas incentivables que hubieren otorgado puntos equivalentes implicará que el interesado únicamente deba revertir aquella o aquellas que hubieren sido objeto de incumplimiento, quedando las demás vigentes.

### **Artículo 24. Seguridad en edificaciones.**

Todos los proyectos de obra y uso, a excepción de viviendas unifamiliares, que se ejecuten dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Local 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 uso a las que estarán destinadas, deberán estar dotadas



df



Handwritten signature or mark

Handwritten mark



## Concejo Municipal

Hoja No. 46

ACUERDO No. COM-21-2023

de los medios necesarios para prevenir incendios y controlar propagaciones y contar con señalización y salidas de emergencia necesarias para permitir la evacuación del inmueble, y cumplir, cuando aplique, con la Norma para la Reducción de Desastres número dos (NRD-2), Normas Mínimas de Seguridad en Edificaciones e Instalaciones de Uso Público.

### **Artículo 25. Uso y actividades en el espacio público.**

La Municipalidad de Guatemala podrá autorizar actividades o eventos a llevarse a cabo en las vías de uso público con el objeto de desarrollar eventos de interés 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 la Alcaldía Auxiliar, quien podrá contar con el apoyo de otras unidades municipales en caso lo estime necesario.

La resolución deberá indicar el horario y el tipo de actividades que se autorizan, así como aquellas condiciones especiales que defina la Alcaldía Auxiliar tomando en consideración las características de la petición. En los casos que aplique se deberá cancelar los montos en concepto de renta por el aprovechamiento del espacio público que se definan para el efecto y cumplir con las condiciones que defina la Municipalidad de Guatemala.

### **Artículo 26. 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 (calle y aceras) podrán hacerlo por cuenta propia siempre que obtengan el aval de la Municipalidad de Guatemala, previa opinión de la Alcaldía Auxiliar. Toda intervención en el espacio público deberá estar conforme lo establecido en el **Plan de Manejo de Espacio Público** que se elabore para el efecto y contar con accesibilidad universal para las personas con capacidades reducidas.

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

1. El interesado deberá presentar su solicitud ante la Alcaldía Auxiliar de la zona cuatro (z.4), adjuntando la propuesta de proyecto, quien deberá emitir su dictamen favorable al proyecto presentado, quedando facultada a definir condiciones especiales para su otorgamiento;



af



Handwritten signature.



## Concejo Municipal

Hoja No. 47

ACUERDO No. COM-21-2023

2. Con el dictamen favorable de la Alcaldía Auxiliar de zona cuatro (z.4) se debe remitir el expediente a la Dirección de Planificación Urbana para la aprobación final del diseño y planos constructivos, quien a su vez, podrá requerir la opinión técnica de otras unidades municipales que estime conveniente por el tipo de proyecto a ejecutarse;
3. El proyecto que sea sujeto de aprobación deberá quedar plasmado en un documento legal 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, documento que deberá ser revisado y aprobado por la Dirección de Asuntos Jurídicos;
4. Habiéndose concluido el proyecto de obra aprobado se trasladará el expediente a la Dirección de Obras para su recepción final, quien velará que la obra cumpla con las especificaciones técnicas aprobadas.

### **Artículo 27. Cumplimiento alternativo de dotación de plazas de aparcamiento.**

Los interesados que soliciten licencias municipales y no puedan cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento dentro de su predio, de conformidad con el Reglamento de Dotación y Diseño de Estacionamientos en el Espacio No Vial para el Municipio de Guatemala, Acuerdo COM-003-2009 y sus reforma (en adelante: Reglamento de Estacionamientos), podrán voluntariamente optar por cumplir con el requerimiento en otro inmueble, acreditando por medio de un contrato de arrendamiento que han arrendando espacios o derechos de aparcamiento para suplir las plazas requeridas, el cual deberá estar vigente durante todo el tiempo en que se encuentren vigentes los usos del suelo que los motiven, debiendo suscribirse por un plazo mínimo de cinco (5) años e inscribirse en el Registro General de la Propiedad, previo a otorgar la autorización municipal correspondiente.

La dotación de plazas de aparcamiento mediante el mecanismo alternativo dispuesto anteriormente requerirá el cumplimiento de lo siguiente:

- a. Las plazas de aparcamiento alternas deberán estar en uno o varios predios alternos, ubicados a una distancia no mayor a doscientos metros (~200 m) medidos a lo largo de las vías de uso público existentes del proyecto al que sirven;
- b. Las plazas de aparcamiento deberán cumplir con los parámetros técnicos de diseño definidos en el Reglamento de Estacionamientos, o aquel que lo sustituya;



df



Handwritten signature

Handwritten mark



## Concejo Municipal

Hoja No. 48

ACUERDO No. COM-21-2023

- c. El interesado previo a que se otorgue la autorización municipal correspondiente deberá suscribir con la Municipalidad de Guatemala un contrato en escritura pública, mediante el cual se compromete a pagar el aporte compensatorio de estacionamiento que corresponda de acuerdo al procedimiento que establece el artículo 11 del Reglamento de Estacionamientos. El pago será aplicable siempre que el arrendamiento de las plazas quede sin efecto y no se subsane en el término de dos (2) meses de su acaecimiento;
- d. El inmueble donde se dotarán las plazas deberá contar con licencia de uso de suelo para el desarrollo de actividades condicionadas de estacionamientos de vehículos livianos como uso del suelo primario, o en su defecto, comprobar que el uso del suelo está autorizado en el inmueble correspondiente.

El interesado deberá presentar ante la Dirección de Control Territorial de la Municipalidad de Guatemala, dentro de los primeros treinta (30) días de cada año calendario, un Acta Notarial de Declaración Jurada en la cual el arrendante y el arrendatario, declaren que el arrendamiento del inmueble donde se lleva a cabo el parqueo alterno continúa en las mismas condiciones establecidas, caso contrario se tendrá por incumplida las obligaciones definidas en el presente artículo y procederá el pago del aporte compensatorio.

El beneficio dispuesto en el presente artículo también podrá otorgarse si se acredita que el interesado ha constituido una servidumbre de uso de plaza de aparcamiento, ya sea que permita la ubicación en un lugar en específico o que permita el derecho de parqueo en un estacionamiento general, sujetándose a el plazo, condiciones y obligaciones definidas para el contrato de arrendamiento indicado anteriormente.

## CAPÍTULO V

### RÉGIMEN SANCIONATORIO

#### Artículo 28. Sanciones por incumplimiento.

Al interesado que incumpla con las condiciones y obligaciones contenidas en el presente Plan Local se le impondrán las sanciones dispuestas en el Código Municipal y el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala.



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



## Concejo Municipal

Hoja No. 49  
ACUERDO No. COM-21-2023

El pago de multas no exime del cumplimiento de las condiciones y obligaciones adquiridas en los documentos legales suscritos por virtud del otorgamiento de los derechos e incentivos contenidos en el presente Plan.

Cualquier instancia municipal podrá presentar al Juzgado de Asuntos Municipales denuncias o reportes por el incumplimiento de lo dispuesto en el presente Plan Local.

## CAPÍTULO VI

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

#### Artículo 29. Designación de áreas de servicio público.

Para el ámbito de aplicación de este Plan se designa como área de servicio público de espacio vial la porción del o los inmuebles que se encuentren en la proyección de la ruta cinco (5) entre la séptima (7<sup>a</sup>) avenida y la vía cinco (5), todas ellas de la zona cuatro (z.4), polígono que se detalla y dimensiona en el Anexo VII, Área de Servicio Público de 'Cantón Exposición'.

Esta designación dejará de surtir efecto automáticamente en caso se realice un pasaje peatonal que conecte la séptima avenida y la vía cinco y cumpla con las condiciones que define la práctica incentivable PLOT-05. En este caso el pasaje deberá tener un ancho mayor a catorce metros (14 m) y deberá constituirse una servidumbre de uso público a perpetuidad a favor de la Municipalidad de Guatemala sobre el pasaje peatonal habilitado.

#### Artículo 30. Exclusión de prácticas incentivables generales.

Para el ámbito de aplicación de este Plan, se excluyen las siguientes prácticas incentivables generales de ciudad contenidas en el Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guatemala:

- I. Práctica incentivable F-2: Por donar inmuebles a la Municipalidad.
- II. Práctica incentivable O-1: Por unificar predios para construir.
- III. Práctica incentivable O-3: Por proveer transparencia en el primer piso.



*mf*



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*





## Concejo Municipal

Hoja No. 50

ACUERDO No. COM-21-2023

- IV. Práctica incentivable O-6: Por construir viviendas compactas y de alta intensidad constructiva en las áreas centrales.
- V. Práctica incentivable U-1: Por convertir un uso no residencial en residencial o mixto.
- VI. Práctica incentivable U-2: Eliminar una actividad condicionada existente.

La siguiente práctica incentivable continuará vigente, otorgando los puntos equivalentes que se listan a continuación:

- I. Práctica incentivable O-8: Por ensanchar aceras: diez puntos equivalentes (10 PE) para acceder al incentivo de edificabilidad ampliada, debiendo cumplirse con los parámetros de cumplimiento definidos en el Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guatemala y el diseño de acera dispuesto en el presente Plan Local.

Se podrá aplicar a la Práctica Incentivable O-5: Por dejar mayor permeabilidad, sin embargo, el porcentaje de permeabilidad de la superficie efectiva del predio que debe cumplirse debe ser igual o mayor al veinte por ciento (20 %) y el área permeable deberá disponerse como un espacio de acceso público de conformidad con lo dispuesto en el presente Plan Local, otorgándole treinta puntos equivalentes (30 PE) por su cumplimiento.

Para poder aplicar a los incentivos dispuestos en el presente Plan será obligatorio cumplir en el proyecto con todas las normas vigentes de accesibilidad para discapacitados, con lo dispuesto por el Consejo Nacional para la Atención de las Personas con Discapacidad (CONADI) para las áreas comunes o de acceso público del proyecto, sin que ello implique el otorgamiento de puntos equivalentes para el acceso a incentivos.

Las prácticas incentivables no listadas quedan vigentes para el ámbito de aplicación de este Plan Local.

### **Artículo 31. Vigencia de los incentivos y prácticas incentivables dispuestos en el presente Plan Local.**

Los derechos que permiten el acceso a los incentivos de ordenamiento territorial que se adicionaron por medio del presente Plan Local únicamente podrán otorgarse dentro del plazo de diez (10) años contados a partir de la entrada en vigencia del presente Plan Local, posterior a dicho plazo únicamente se podrán utilizar los derechos ya otorgados para poder acceder a la altura aumentada y al índice de edificabilidad aumentado dentro del ámbito de

df



Handwritten signature or mark.

Handwritten mark.





## Concejo Municipal

Hoja No. 51  
ACUERDO No. COM-21-2023

aplicación del presente Plan Local, siempre que los mismos no hubieren perdido su vigencia.

Las siguientes prácticas incentivables estarán vigentes por el plazo de cinco (5) años contados a partir de la entrada en vigencia del presente Plan Local:

- a) Práctica incentivable PLOT-01: Por adoptar medidas de reducción del efecto isla de calor;
- b) Práctica incentivable PLOT-02: Por dotar instalaciones que promuevan el uso de medios de transporte no motorizados;
- c) Práctica incentivable PLOT-03: Por obtener certificaciones de sostenibilidad del proyecto;
- d) Práctica incentivable PLOT-06: Por unificar predios para construir.

### Artículo 32. Casos no contemplados.

El Concejo Municipal resolverá aquellos casos que no se encuentren contemplados en el presente Plan Local o en otra normativa municipal.

La Dirección de Control Territorial podrá solicitar a la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial dictámenes sobre la aplicabilidad e interpretación de las disposiciones del presente Plan Local para sustentar las solicitudes de licencias.

### Artículo 33. Diagnóstico de infraestructura de Agua, Drenajes y Alcantarillado.

La Empresa Municipal de Agua de la Ciudad de Guatemala –EMPAGUA– deberá elaborar un diagnóstico de la infraestructura necesaria para el desarrollo del sector delimitado geográficamente en el presente Acuerdo.

En tanto no se cuente con el diagnóstico de infraestructura correspondiente, en lo que corresponde al ámbito de aplicación de Práctica incentivable PLOT-07: Edificabilidad por ejecución de obra de mejora de la infraestructura del espacio público para movilidad sostenible, será la Empresa Municipal de Agua de la Ciudad de Guatemala –EMPAGUA–, la que conocerá de los proyectos en específico y emitirá las resoluciones a través de la cual se requerirá de la infraestructura necesaria para el desarrollo del área donde se realizará el proyecto.



✓



## Concejo Municipal

Hoja No. 52  
ACUERDO No. COM-21-2023

### Artículo 34. Plan de Manejo de Espacio Público.

El Plan de Manejo de Espacio Público se encuentra contenido en el Anexo VIII, el cual será aplicable para el ámbito de aplicación del presente Plan Local. Cualquier duda sobre su interpretación será resuelta por la Dirección de Planificación Urbana.

Toda intervención y/u obra que no se encuentre contenida en el Plan de Manejo de Espacio Público, deberá resolverse remitiendo el expediente a la Dirección de Planificación Urbana, para que en conjunto con la Dirección de Movilidad Urbana y la Unidad de Urbanística, Taller del Espacio Público, dictaminen sobre las obras a ejecutarse por el cumplimiento de la práctica incentivable PLOT-O-7 **Edificabilidad por ejecución de obras de mejoras de infraestructura del espacio público** y/o cualquier trabajo de mejora en el espacio público dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Local.

Para poder otorgar la constancia de obra conforme del proyecto la Dirección de Planificación Urbana deberá entregar una constancia de cumplimiento con el Plan de Manejo de Espacio Público. Lo anterior será aplicable para toda obra que se ejecute en cumplimiento de la práctica incentivable PLOT-O-7, salvo exista otra unidad municipal a cargo de la recepción de la obra correspondiente.

### Artículo 35. Expedientes en trámite.

Aquellas solicitudes de licencia de obra o licencia de uso de suelo e Informes de Factibilidad Específicos que se encuentren en trámite y se ubiquen dentro del ámbito de aplicación del Plan Local de Ordenamiento Territorial Municipal contenido en el Acuerdo COM-01-2013 y sus reformas y prórrogas podrán optar voluntariamente a mantener los requerimientos, beneficios y condiciones, tales como el cumplimiento de porcentajes de permeabilidad y prácticas incentivables contemplados en los artículos 34 y 37 del citado Acuerdo, vigentes al momento de su ingreso o que estuvieren vencidas por haber ingresado la solicitud en el periodo comprendido del 29 de octubre del año 2022 al momento de entrada en vigencia del presente Acuerdo, o bien adecuarse a las normas dispuestas en el presente Plan Local. Para efectos de lo anterior, deberán hacer la petición por escrito dentro de los seis meses siguientes de entrar en vigencia el presente Plan Local y la licencia de obra deberá emitirse como máximo dentro de los dos años siguientes a la finalización del plazo para la recepción



df



g

87



## Concejo Municipal

Hoja No. 53  
ACUERDO No. COM-21-2023

de la solicitud, caso contrario, procederá el archivo del expediente y toda nueva solicitud deberá ajustarse a las normas definidas en el presente Plan Local.

Se permitirá que los interesados opten por incluir dentro de sus proyectos el cumplimiento parcial de la normativa anterior y la vigente, debiendo hacerse constar en el expediente administrativo. Lo anterior será aplicable siempre que se haga la solicitud y se emita la licencia de obra dentro de los plazos indicados.

### **Artículo 36. Cambios en la delimitación de delegaciones contenidas en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial.**

Como resultado de la definición del área de aplicación de este 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 vecinas:

- a. La delegación 4002 se modifica, correspondiéndole sus límites al área de aplicación de este Plan Local;
- b. Las superficies excluidas de la delegación 4002 por medio del presente Plan Local pasarán a formar parte de la delegación 4001.

### **Artículo 37. Talleres de diseño y desarrollo de espacios de acceso público.**

Los interesados en aplicar a la prácticas incentivables dispuestas en el presente Plan Local que requieran el diseño y ejecución de espacios de acceso público podrán solicitar a la Dirección de Planificación Urbana la asesoría para concretar su diseño, de forma que el producto creado sirva dentro del procedimiento administrativo como una validación municipal del diseño y las actividades permitidas en el espacio de acceso público diseñado, validación que tendrá dos años de vigencia para la obtención de una licencia municipal.

La Dirección de Control Territorial podrá utilizar como antecedente los diseños y actividades validadas mediante el procedimiento dispuesto anteriormente para la aprobación de otros proyectos con similares características en la zona



### **Artículo 38. Monitoreo de los objetivos del Presente Plan Local.**





## Concejo Municipal

Hoja No. 54  
ACUERDO No. COM-21-2023

Con la finalidad de alcanzar los objetivos territoriales definidos para el presente Plan Local, la Dirección de Planificación Urbana hará una evaluación periódica de las intervenciones físicas y licencias municipales otorgadas dentro de su ámbito de aplicación. Para dicho efecto, la Dirección de Control Territorial enviará un reporte trimestral que detalle las licencias municipales e incentivos otorgados. Con la información recopilada se remitirá un informe anual al Alcalde Municipal.

### Artículo 39. Modificaciones al Plan Local.

De acuerdo con las dinámicas territoriales que se presenten y las evaluaciones periódicas que se hagan de sus disposiciones, el presente Plan Local podrá ser objeto de modificaciones en sus prácticas incentivables, incentivos, aportes a la movilidad sostenible, beneficios por inversión en obra o cesión de suelo y/o rendimiento y/o valor de las unidades económicas.

Para dicho efecto, la Dirección de Planificación Urbana remitirá al Concejo Municipal una propuesta de modificaciones al presente Acuerdo, y de considerarlas procedentes serán aprobadas por las dos terceras partes de sus miembros y publicarse en el Diario de Centroamérica para que entren en vigencia sin necesidad que se apruebe de nuevo un Plan Local.

### Artículo 40. Derogatoria.

Se derogan expresamente:

- a) Los artículos 4, 9 y 10 del "Reglamento de la Zona de Régimen Especial 'Cantón Exposición' (RZRE-3)" contenido en el Acuerdo Número COM-35-2003 y sus anexos;
- b) Se deroga la delimitación del sector declarado como área residencial en la zona 4 (z.4), contenida en el Acuerdo COM-009-03 y delimitado por el Acuerdo COM-010-03, ambos de fecha dos de abril de dos mil tres;
- c) El Acuerdo COM 1-2013, que contiene el Plan Local de Ordenamiento Territorial Municipal para el Sector "Cantón Exposición Oriente" PLOT M4002, sin embargo, se mantendrán vigentes sus disposiciones hasta resolver las solicitudes de aquellos proyectos que se encuentran en trámite al momento de entrar en vigencia el presente Acuerdo y que aplicaron a lo dispuesto en el artículo 35 del presente Plan Local.



df



Handwritten signature or mark.



## Concejo Municipal

Hoja No. 55  
ACUERDO No. COM-21-2023

### Artículo 41. Vigencia.

El presente Acuerdo es de observancia general y entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario de Centroamérica, órgano oficial del estado.

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

  
Lic. Héctor Leonel Flores García  
Secretario Municipal

MUNICIPALIDAD DE  
SECRETARIO  
MUNICIPAL  
★ GUATEMALA ★

  
Ricardo Quiñonez Lemus  
Alcalde

