



**Concejo Municipal**

**ACUERDO No. COM-58-2023**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA**

**CONSIDERANDO**

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

**CONSIDERANDO**

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, Acuerdo COM-030-08 y sus reformas, establece dentro del ciclo de obra de cada zona general que la edificabilidad ampliada se puede obtener a través de la aplicación de incentivos o transferencia de edificabilidad por compensación, indicando respecto a este último, en su artículo 13, que el Concejo Municipal establecerá un régimen de transferencia de edificabilidad por compensación dentro del Municipio de Guatemala.

**CONSIDERANDO**

Que con fecha 27 de mayo de 2009 el Concejo Municipal aprobó el Acuerdo COM-16-2009, que contiene el Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guatemala, el cual tiene por objeto regular y establecer los mecanismos y procedimientos para la aplicación de incentivos en los distintos ciclos de transformación del territorio, según se cumpla con una o más de las prácticas incentivables definidas en dicho reglamento.

**CONSIDERANDO**

Que toda vez el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, Acuerdo COM-030-08 y sus reformas, establece desde su concepción la posibilidad de alcanzar la edificabilidad ampliada a través de la transferencia de edificabilidad por compensación y para dar una opción a los proyectos con licencia autorizada que necesitan variar o dejar sin efecto algunas de las prácticas incentivables aplicadas para alcanzar dicha edificabilidad, se emite de manera temporal la presente disposición con el objeto de que esos proyectos puedan aplicar a la sustitución de práctica incentivable a través de la transferencia de edificabilidad por compensación según la fórmula y procedimiento que en el presente Acuerdo se desarrolla.

**POR TANTO**

Con fundamento en lo considerado y en lo que para el efecto establecen los artículos 253 y 254 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 3, 5, 9, 33, 35 literales a), b) e i), 42, 67, y 68 literal l) del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas; artículos 12, 61, 85 y 92 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, Acuerdo COM-30-08 del Concejo Municipal de la Ciudad de Guatemala y sus reformas; Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guatemala, Acuerdo COM-16-2009 del Concejo Municipal del Municipio de Guatemala.



*Jp.*



*J*

*g*



## Concejo Municipal

Hoja No. 2  
ACUERDO COM-58-2023

### RESUELVE

Emitir el siguiente acuerdo de observancia general:

#### ACUERDO TEMPORAL PARA LA SUSTITUCIÓN DE PRÁCTICAS INCENTIVABLES

**Artículo 1. Objeto.** El presente Acuerdo tiene por objeto crear una alternativa temporal, a solicitud de parte de los interesados, en un proyecto con licencia autorizada, para la sustitución de prácticas incentivables aplicadas con el objeto de obtener edificabilidad ampliada a través de la transferencia de edificabilidad por compensación.

**Artículo 2. Sustitución de práctica incentivable.** De forma temporal y por el plazo de tres meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, los proyectos que hayan modificado o dejado sin efecto una o más prácticas incentivables o deseen variar o dejar sin efecto las mismas, podrán solicitar de manera voluntaria, ante la Dirección de Control Territorial, la sustitución de esa(s) práctica(s) incentivable(s) a través de la transferencia de edificabilidad por compensación, utilizando para el efecto la fórmula descrita en el artículo siguiente.

**Artículo 3. Fórmula de cálculo.** Por cada práctica incentivable que el interesado desee sustituir a través de la transferencia de edificabilidad por compensación, se deberá cancelar en las cajas municipales el monto resultante de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Vm^2C = Vct + Vcc / 4$$

**Vm<sup>2</sup> C:** Valor por metro cuadrado a compensar.

**Vct:** Valor comercial de la tierra por metro cuadrado.

**Vcc:** Valor de comercial de la construcción por metro cuadrado.

Los valores comerciales de la tierra y la construcción serán establecidos por la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles y corresponderán al predio y proyecto en el cual se pretende sustituir la práctica incentivable a través de la transferencia de edificabilidad por compensación.

Los metros cuadrados a compensar son aquellos obtenidos a través de la aplicación de la práctica incentivable que se pretende sustituir.

**Artículo 4. Modificación de resolución y acuerdo de incentivos.** Contra el recibo de pago del monto a compensar en aplicación de la fórmula descrita en el artículo que antecede, la Dirección de Control Territorial procederá a emitir la resolución de modificación de incentivos.

Al estar notificada dicha resolución se deberá realizar la modificación de acuerdo de incentivos a través de la escritura pública correspondiente, facultándose al Alcalde Municipal a suscribir la misma. La citada escritura deberá suscribirse dentro del plazo de vigencia del presente acuerdo.

Las prácticas incentivables que no fueron objeto de sustitución continuarán vigentes, comprometiéndose el interesado en la respectiva escritura pública de modificación de acuerdo de



*Jr.*



*[Handwritten signature]*



## Concejo Municipal

Hoja No. 3  
ACUERDO COM-58-2023

incentivos, a cumplir las mismas de conformidad con las disposiciones legales aplicables y las obligaciones adquiridas en el Acuerdo de Incentivos Original.

El único objetivo de la resolución de modificación de incentivos y escritura pública de modificación de acuerdo de incentivos será excluir la(s) practica(s) incentivable(s) sustituida(s) a través de la transferencia de edificabilidad por compensación, con objeto de aplicación del presente acuerdo, debiendo establecer el resultado de puntos equivalente y metros cuadrados obtenidos por las prácticas que continuarán vigentes.

**Artículo 5. Opción a Convenio de pago.** Cualquier persona que quiera hacer uso de la compensación de edificabilidad a que se refiere el presente acuerdo puede optar a la suscripción de un convenio de pago, de acuerdo con los siguientes criterios:

| MONTO DE COMPENSACIÓN |                 | CUOTAS         |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| MÍNIMO                | MÁXIMO          |                |
| Q.2,000.00            | Q. 1,500,000.00 | Hasta 2 cuotas |
| Q. 1,500,000.01       | En adelante     | Hasta 3 cuotas |

Se faculta a la Dirección de Control Territorial para la aprobación de la solicitud de convenio de pago. En caso de aprobación del mismo deberá seguirse para su suscripción el procedimiento establecido en el Acuerdo COM-13-2022 emitido por el Honorable Concejo Municipal.

**Artículo 6. Vigencia.** El presente Acuerdo es de observancia general y empieza a regir al día siguiente de su publicación en el Diario de Centro América, Órgano Oficial del Estado, teniendo vigencia de tres meses a partir de dicha publicación.

Dado en la Ciudad de Guatemala, a los trece días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

  
Lic. José Luis González Santos  
Secretario Municipal



  
Ricardo Quiñónez Lemus  
Alcalde Municipal

