

## **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 la obtención de recursos y atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios.

### **CONSIDERANDO**

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 119 inciso g) de la Constitución Política de la República de Guatemala, son obligaciones fundamentales del Estado fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad. Dicho artículo también hace referencia que cuando se trate de viviendas emergentes o en cooperativa, el sistema de tenencia podrá ser diferente. Asimismo, el artículo 35 inciso w) del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, establece que compete al Concejo Municipal aprobar las acciones que permitan al municipio cumplir con las obligaciones atribuidas al Estado en el mencionado artículo constitucional.

### **CONSIDERANDO**

Que la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, define como principios generales de carácter público y de interés social, el desarrollo de planes, programas y proyectos de vivienda digna, adecuada y saludable que se enmarquen en las políticas de ordenamiento territorial, dotación de infraestructura, equipamiento básico y adecuados espacios públicos, velando por disponibilidad, frecuencia y continuidad en los servicios públicos, así como la densificación de las áreas urbanas a través de la construcción en altura utilizando de manera intensiva las áreas sub-utilizadas, maximizando los servicios básicos existentes y disminuyendo los graves problemas que ocasiona la expansión horizontal desordenada.

### **CONSIDERANDO**

Que la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, en su artículo 21 establece que la participación de la municipalidades del país en la gestión del desarrollo habitacional y de su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, tendrá como objetivo velar porque se apliquen las normas de orden general relacionadas con la vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, siendo potestad y responsabilidad de las municipalidades, por medio de sus concejos, la creación y control de las normas específicas en congruencia con las disposiciones de dicha Ley.

### **CONSIDERANDO**

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, contenido en el Acuerdo COM-30-08 y su reformas, adopta como políticas públicas de ordenamiento territorial el propiciar el desarrollo integral y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio en un

marco de solidaridad social y responsabilidad ambiental, fomentar el crecimiento sostenible del municipio y el uso eficiente del suelo, a fin de propiciar la protección y mejoramiento del medio ambiente, así como incentivar la construcción de vivienda en el municipio para minimizar la necesidad de movilización diaria de la población desde la periferia.

### **CONSIDERANDO**

Que la Municipalidad de Guatemala, mediante el Acuerdo COM- 003-2012 y sus reformas, creó la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano con la finalidad de promover y desarrollar programas y proyectos habitacionales y de desarrollo urbano estratégicos, velar por la calidad arquitectónica, constructiva y funcional de las mismas, y definir el perfil de la población meta de los programas habitacionales y de desarrollo urbano que promueva la Empresa.

### **CONSIDERANDO**

Que se ha evidenciado la necesidad de ampliar el ámbito de aplicación del Reglamento del Régimen Especial para el Desarrollo de Vivienda Prioritaria, contenido en el Acuerdo COM-10-2019, para favorecer la gestión y fomentar el desarrollo económico a partir de la construcción de proyectos habitacionales dirigidos a las familias priorizadas por la Constitución Política de la República de Guatemala y la Ley de Vivienda decreto número 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala.

### **POR TANTO:**

Con fundamento en lo considerado, y en lo que para el efecto establecen los artículos: 97, 119, 254, y 255 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 3, 5, 9, 33, 35 en sus incisos a), b), e), w), e y), 42, 67, 68 en sus incisos a), i), l), 100 inciso s), 101, 142, 143, 147 y 144 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 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, 31 y 32 de la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala; 7, 13, 42 al 47, 85, 92, 97 y 102 del Plan de Ordenamiento del Territorial del Municipio de Guatemala, Acuerdo número COM-030-08 y sus reformas.

### **ACUERDA:**

Emitir el siguiente reglamento de observancia general

## **REGLAMENTO DEL RÉGIMEN ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA PRIORITARIA**

### **CAPÍTULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1. Objeto.**

El presente reglamento tiene por objeto regular un régimen especial para incentivar el desarrollo de viviendas prioritarias cercanas al transporte público, fuentes de empleo, con acceso a equipamientos comunitarios y servicios públicos que sean asequibles a familias guatemaltecas de escasos recursos económicos que carecen de bienes inmuebles y de una vivienda digna, adecuada y saludable.

### **Artículo 2. Conceptos.**

Para efectos de aplicar el presente reglamento se entenderá como viviendas prioritarias a las unidades habitacionales que cumplan con los criterios de localización, tamaño y precio dispuestos en el presente reglamento, y sean asequibles a las familias guatemaltecas que carezcan de bienes inmuebles y cuyos ingresos sean como máximo de cuatro salarios mínimos mensuales (4 smm).

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 que se adjudique la vivienda al beneficiario, incluyendo la bonificación incentivo.

A su vez, se entenderá por familia guatemalteca al núcleo familiar integrado por:

1. Personas que constituyen un matrimonio o una unión de hecho legalmente declarada, con o sin hijos;
2. Convivientes con hijos en común;
3. Madres y/o padres solteros/as con hijos o dependientes, que conformen un núcleo familiar.
4. Hermanos/as de cualquier edad, que conformen un núcleo familiar, con o sin dependientes.
5. Personas que tengan a su cargo familiares hasta el segundo grado de consanguinidad, de cualquier edad y que conformen un núcleo familiar.
6. Personas que tengan a su cargo menores de edad o personas discapacitadas, de la cual tengan la tutela legal.

La familia guatemalteca como mínimo debe tener un integrante guatemalteco. En ningún caso una vivienda prioritaria será adquirida por más de una familia guatemalteca ni por individuos que no conformen un núcleo familiar.

### **Artículo 3. Ámbito de aplicación.**

El presente reglamento aplicará a los proyectos de vivienda que posean las siguientes características:

- A. Que sus unidades habitacionales se adquieran por familias guatemaltecas de escasos recursos que carezcan de bienes inmuebles y cuyos ingresos del grupo familiar sean como máximo de cuatro salarios mínimos mensuales (4 smm), pudiéndose adquirir una sola vez una vivienda prioritaria por familia.

- B. Que consistan en proyectos de vivienda en tipología de edificios de apartamentos destinados y asequibles a las familias guatemaltecas que prioriza el presente reglamento.
- C. Que las unidades habitacionales del proyecto sean adecuadas en cuanto a tamaño y precio para atender las características socioeconómicas de las familias guatemaltecas prioritarias. Con el objeto de garantizar la higiene y evitar el hacinamiento, las unidades habitacionales deberán diseñarse a razón de dos personas como máximo por dormitorio, los cuales deberán estar separados del resto de los ambientes por muros de carga, tabiques y/o mobiliarios fijos. Adicionalmente, el proyecto y las unidades habitacionales deberán cumplir con los siguientes parámetros:
  - C.1. Como mínimo el sesenta por ciento (60%) del total de las unidades habitacionales deberá contar con dos dormitorios donde se proyecte que puede ubicarse un tercer dormitorio, y el área total de las unidades habitacionales deberá ser igual o superior a cuarenta y seis metros cuadrados (46 m<sup>2</sup>); pudiendo ubicar un dormitorio adicional a partir de un área de cincuenta y cinco metros cuadrados (55m<sup>2</sup>).
  - C.2. Como máximo el cuarenta por ciento (40%) del total de las unidades habitacionales podrá tener áreas comprendidas entre los treinta y seis metros cuadrados (36m<sup>2</sup>) hasta cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m<sup>2</sup>), debiendo contar con dos dormitorios.
  - C.3. Como máximo el diez por ciento (10%) del total de las unidades habitacionales podrá tener áreas comprendidas entre los treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) hasta treinta y cinco metros cuadrados (35 m<sup>2</sup>), debiendo contar con un dormitorio. Treinta metros cuadrados (30m<sup>2</sup>) será el área mínima autorizable.
- D. Todas las unidades habitacionales tendrán como mínimo un servicio sanitario completo (una ducha, un inodoro y un lavamanos) equipado con artefactos ahorradores de consumo de agua, una sala, un comedor y una cocina. La sala, comedor y la cocina podrán estar combinadas en un solo ambiente, siempre que ocupen un área mínima de once punto treinta y cinco metros cuadrados (11.35 m<sup>2</sup>) y el lado menor tenga como mínimo dos punto setenta metros (2.70 m).
- E. Todos los tipos de unidades habitacionales deberán tener una altura mínima libre de piso a techo terminado de dos punto cuarenta metros (2.40m), exceptuando las áreas de servicios sanitarios y fuera de estos, estrictamente las áreas de paso de tuberías sanitarias, las cuales podrán tener un mínimo de dos punto diez metros (2.10 m).
- F. Las gradas de circulación de uso común del proyecto deberán tener un ancho mínimo libre de un metro punto veinte metros (1.20 m) por tramo y sus respectivos descansos.
- G. Los proyectos deberán construirse en predios y/o superficies asignadas con zona general G5, G4 y/o G3, y encontrarse a una distancia máxima de quinientos sesenta (560) metros de la red de transporte público autorizada por la Municipalidad de Guatemala y/o autoridad nacional competente.

Los proyectos de obra que se ejecuten en áreas mayores a una hectárea y/o superen las trescientas (300) unidades habitacionales podrán sujetarse a lo dispuesto en el presente

reglamento. Sin embargo, para su aprobación la Dirección de Control Territorial deberá determinar las áreas de servicio público de acuerdo a las necesidades de servicios públicos, infraestructura y equipamiento del sector. Para dicho efecto, deberá contar con la opinión técnica del Departamento de Planificación y Diseño de la Dirección de Obras y la Dirección de Planificación Urbana quienes deberán remitir su informe a la Dirección de Control Territorial en un plazo no mayor de una semana después de haber recibido el requerimiento. Las áreas de servicio público a determinarse a favor de la Municipalidad de Guatemala deberán ser como mínimo del cinco por ciento (5%) del área total del proyecto, excluyéndose del cómputo anterior, cuando aplique, el área de las superficies asignadas con zona general G0, y aquellas asignadas con zona general G1, siempre que éstas últimas preserven su estado natural, y no sean objeto de edificación y/o movimiento de tierra.

Para efectos de computar las unidades habitacionales dispuestas en el párrafo anterior se tomarán en cuenta las viviendas prioritarias que contemple el proyecto, así como cualquier otro tipo de unidad habitacional que se incluya. Los proyectos de obra que se desarrollen en predios sujetos a la elaboración de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial previamente, a su aprobación deberán ajustarse a los procedimientos y requisitos definidos para el efecto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, contenido en el Acuerdo COM 30-08 y sus reformas, habiéndose cumplido lo anterior, las edificaciones o proyectos dentro de cada Plan Parcial con usos de suelo de vivienda prioritaria y otros usos dentro del ámbito de aplicación del presente Acuerdo se podrán sujetar a las disposiciones, beneficios e incentivos correspondientes.

Las áreas de servicio público a cederse a favor de la Municipalidad de Guatemala no podrán ubicarse en superficies asignadas con zona general G0 y deberán estar conectadas con la vía pública.

En cualquier tipo de proyecto en que las unidades municipales determinen un requerimiento que implique la construcción de obras para mejorar la infraestructura de servicios públicos del sector, éstas deberán incorporarse en el contrato de cumplimiento, y su fianza respectiva, como requisito para la obtención de la licencia de obra.

En los casos que aplique, las cesiones de las áreas de servicio público y/o construcción de obras que se determinen para el proyecto a favor de la Municipalidad de Guatemala deberán cederse o ejecutarse previo a la emisión de la constancia de obra conforme por la Dirección de Control Territorial. Se faculta al Alcalde para suscribir la escritura pública de aceptación de la cesión de suelo correspondiente, así como cualquier otro contrato que deba celebrarse para el efecto.

#### **Artículo 4. Precio de la unidad habitacional.**

Para fines de la aplicación de este reglamento se entenderá como precio de la unidad habitacional, el monto que incluya su construcción y/o remodelación, sus mejoras y acabados, si los tuviera, derechos de propiedad y/o usufructos de áreas comunes e infraestructura para la dotación de los servicios, impuestos, gastos de escrituración y cualquier otro bien o gasto que sea necesario adquirir o cubrir para garantizar el efectivo acceso a la unidad habitacional y todos sus servicios y derechos. En el precio de la unidad habitacional podrá excluirse el precio de los estacionamientos, bodegas, espacios no techados que estén integrados a las viviendas tales como patios y/o jardines.

El precio de las unidades habitacionales con área igual o mayor a cuarenta y seis metros cuadrados (46m<sup>2</sup>) no podrá ser superior a noventa y un salarios mínimos mensuales (91 smm). Si hubiese unidades habitacionales con área menor, el precio máximo se reducirá a razón de un salario mínimo por cada metro cuadrado hasta alcanzar el área mínima autorizable de treinta metros cuadrados (30m<sup>2</sup>).

## CAPÍTULO II

### DISPOSICIONES TÉCNICAS Y PROCEDIMENTALES

#### E INCENTIVOS

#### **Artículo 5. Parámetros normativos e incentivos especiales aplicados a la vivienda prioritaria con otros tipos de vivienda que no sean vivienda prioritaria u otros usos de suelo.**

Los proyectos de obra que cumplan con las características indicadas en el presente reglamento, podrán optar a lo siguiente:

- A. A la autorización para los usos del suelo residenciales de vivienda prioritaria del proyecto de obra sin cumplir con los requerimientos de dotación de estacionamientos, estacionamientos de visitas y área de carga y descarga regulados en los artículos 6 y 17 del Reglamento de Dotación y Diseño de Estacionamientos en el Espacio No Vial para el Municipio de Guatemala, Acuerdo COM-03-2009 y sus reformas. En el caso en que, en el proyecto se contemplen plazas de estacionamiento deberán cumplir con todas las disposiciones de diseño contenidas en el artículo 12 de dicho reglamento.

Para proyectos que incorporen otros tipos de vivienda que no sean vivienda prioritaria u otros usos del suelo podrán aplicar los incentivos de reducción de plazas de estacionamiento generados por construir vivienda prioritaria que estén ubicadas en el mismo predio o edificación u otro proyecto, según los parámetros establecidos en el presente reglamento.

- B. A la autorización de edificaciones de hasta seis (6) niveles sin cumplir con el requerimiento de ascensor regulado en el artículo 147 del Plan Regulador, Reglamento de construcción de la Ciudad de Guatemala. En proyectos de obra que por su topografía contemplen su nivel de acceso en puntos intermedios de la edificación, se permitirá no incluir ascensor, siempre que la edificación no contemple más de seis (6) niveles hacia arriba y/o seis (6) niveles hacia abajo, contabilizando en lo anterior el nivel de ingreso del edificio, debiendo ubicar todos los espacios de recreación, socialización, equipamientos comunitarios y/o servicios complementarios en el nivel de ingreso del edificio. Lo anterior será aplicable siempre que la totalidad del edificio o del proyecto sea de vivienda prioritaria.

Para proyectos que incorporen otros tipos de vivienda que no sean vivienda prioritaria en el mismo edificio se autorizarán sin cumplir con el requerimiento del ascensor, siempre que la edificación no contemple más de cuatro (4) niveles hacia arriba y/o cuatro (4) niveles hacia abajo. Se aplicarán los criterios de contabilización de los niveles y ubicación de las áreas complementarias descritas según se indica en el párrafo antecedente.

En caso que los proyectos cuenten con ascensor, las áreas complementarias descritas podrán ubicarse en cualquiera de los niveles o plantas de la edificación.

- C. A la autorización de la totalidad del índice de edificabilidad ampliado dentro de los parámetros del Plan de Ordenamiento Territorial sin necesidad de aplicar a las prácticas incentivables contempladas en el Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guatemala en superficies asignadas con zona general G3, G4 y/o G5. Lo anterior será aplicable siempre que la totalidad del edificio o el proyecto sea de vivienda prioritaria.

Para proyectos que incorporen otros tipos de vivienda que no sean vivienda prioritaria u otros usos del suelo para alcanzar el índice de edificabilidad ampliado, podrán aplicar los incentivos generados por construir vivienda prioritaria ya sea que éstas estén ubicadas en el mismo proyecto o edificación u otro proyecto distinto de vivienda prioritaria, según los parámetros establecidos en el presente reglamento, o bien podrán optar por las prácticas incentivables del Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial.

- D. A la autorización de edificaciones con la altura ampliada dentro de los parámetros del Plan de Ordenamiento Territorial para las superficies asignadas con zona general G3, G4 y/o G5, bajo el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. Lo anterior será aplicable siempre que la totalidad del edificio o el proyecto sea de vivienda prioritaria.

Para proyectos que incorporen otros tipos de vivienda que no sean vivienda prioritaria u otros usos del suelo para alcanzar el índice de altura ampliada indicada, podrán aplicar los incentivos generados por construir vivienda prioritaria ya sea que éstas estén ubicadas en el mismo proyecto o edificación u otro proyecto distinto de vivienda prioritaria, según los parámetros establecidos en el presente reglamento, o bien podrán optar por las prácticas incentivables del Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial.

Predomina en cualquiera de los casos la altura máxima permitida por la Dirección General de Aeronáutica Civil.

- E. A la autorización de edificaciones sin separación a colindancia en el bloque superior hasta una altura de dieciséis metros (16 m) en superficies asignadas con zona general G3. En todos los casos deberá respetarse lo dispuesto en los artículos 526 y 527 del Código Civil, relativo a las vistas oblicuas o directas a colindancia. Lo anterior será aplicable siempre que la totalidad del edificio o el proyecto sea de vivienda prioritaria.

- F. A la autorización por medio del procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial de los siguientes usos del suelo primarios no residenciales con actividades ordinarias: 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 y superficies dedicadas a la enseñanza, de acuerdo con la clasificación detallada de usos del suelo primarios contenida en el Anexo III del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala. En inmuebles ubicados en el Centro Histórico, los usos de suelo deberán estar congruentes con la tabla No.1 contenida en el Marco Regulatorio para el manejo y revitalización del Centro Histórico. Lo anterior será aplicable siempre que éstos se ubiquen en la franja frontal baja de la edificación o en su planta de acceso y dichos usos del

suelo no superen el veinte por ciento (20%) de las áreas construidas del proyecto y las superficies dedicadas a usos residenciales, sean estos de vivienda prioritaria o no, sean iguales o superiores al ochenta por ciento (80%). De los porcentajes anteriores se excluirán las superficies construidas en sótanos. En los comercios que se autoricen de acuerdo a lo dispuesto anteriormente no se permitirá el consumo de vino, cerveza, bebidas fermentadas y bebidas alcohólicas.

- G. A la autorización para los usos de suelo de vivienda prioritaria del proyecto sin cumplir con los artículos 25, 25 bis, 27, 28, 32, 33 y 34 contenidos en el Reglamento Específico de Evaluaciones de Impacto Vial para el Municipio de Guatemala (RE-10), Acuerdo COM-03-04 y sus reformas. No obstante lo anterior, el proyecto en su totalidad deberá ser conocido por el Departamento de Planificación y Diseño de la Dirección de Obras para su evaluación de acuerdo a lo que indica el Reglamento antes mencionado y no podrá aplicar a lo contenido en el artículo 11 bis, incluido mediante el Acuerdo COM-20-08. Cuando el proyecto supere las trescientas (300) unidades habitacionales, sean estos de vivienda prioritaria o no, o contemple usos no residenciales que superen los quinientos (500) metros cuadrados, deberá cumplir, en la proporción correspondiente que sobrepase dichos parámetros, con la totalidad de las obligaciones definidas en el Reglamento Específico de Evaluaciones de Impacto Vial para el Municipio de Guatemala (RE-10), Acuerdo COM-03-04 y sus reformas.
- H. A la autorización del proyecto de obra sin cumplir con los requerimientos dispuestos en el artículo 10 del Reglamento de Construcción de Edificaciones en Áreas Residenciales del Municipio de Guatemala.
- I. A la reducción del monto de las tasas municipales por otorgamiento de licencias de obra para el uso del suelo residencial, de acuerdo a lo siguiente:
1. Cien por ciento del monto (100%) de la tasa administrativa aplicable para los proyectos propiedad del Estado, o de sus órganos centralizados o entidades descentralizadas o autónomas, o de las Organizaciones No Gubernamentales, financiadas total o parcialmente por el Fondo para la Vivienda (FOPAVI), o de cualquier persona jurídica sin fines de lucro.
  2. Veinticinco por ciento (25%) del monto de la tasa administrativa para todos los proyectos ejecutados por desarrolladores privados.

La tasa administrativa podrá reducirse en un veinticinco por ciento (25%) adicional al porcentaje indicado en el inciso 2, pudiendo alcanzar hasta un cincuenta por ciento (50%) del total del monto correspondiente.

Con el fin de optar al 25% de descuento adicional en la tasa de licencia de construcción y reducir impactos medioambientales, el desarrollador deberá presentar certificaciones de sostenibilidad del diseño y construcción del proyecto que se desarrolle bajo la normativa del presente reglamento.

Para ello, el interesado, por medio de declaración jurada del representante legal suscrita en acta notarial, adjuntará la constancia de registro de certificación e indicará que se encuentra en proceso de certificación ante un ente certificador nacional o internacional y se compromete a concluir dicho proceso; debiendo incorporar al expediente administrativo, la

certificación correspondiente, previo al otorgamiento de la última constancia de obra conforme, extendida por la Dirección de Control Territorial, definidas en el artículo 9 del Acuerdo COM-10-2019.

En caso que el interesado no presente la Certificación a la que se comprometió, la Dirección de Control Territorial, procederá a realizar el cobro del pago correspondiente al descuento otorgado.

La reducción de las tasas municipales por otorgamiento de licencias de obra será aplicable únicamente a los proyectos que acrediten los criterios de sostenibilidad indicados y que cuenten con elevador, o aquellos hasta de seis (6) niveles que no cuenten con elevador y que contemplen uno o varios espacios para su futura instalación, de forma que se permita el acceso a los mismos a todos los apartamentos.

Para los otros usos del suelo no residenciales o residenciales que no constituyan vivienda prioritaria, deberá hacerse efectiva la totalidad de las tasas municipales de licencia de obra, impacto vial u otras correspondientes. Las superficies construidas destinadas a estacionamientos y bodegas no gozarán de las reducciones anteriores, salvo que la totalidad de unidades habitacionales del proyecto sean de vivienda prioritaria.

Las reducciones dispuestas con anterioridad serán aplicables a las tasas administrativas correspondientes a sus prórrogas, en su respectiva proporción.

Para efectos de la aplicación del presente régimen especial los proyectos no podrán catalogarse como vivienda de interés social para la aplicación de las tasas contenidas en el Acuerdo COM 12-2004.

- J. En los casos en que el proyecto se abastezca de agua a través de la Empresa Municipal de Agua de la Ciudad de Guatemala (en adelante EMPAGUA), se permitirá en las edificaciones que combinan unidades habitacionales de vivienda prioritaria con unidades habitacionales de otro tipo, la aplicación de la tarifa en bloque autorizada, la que permite facturar veinte metros cúbicos (20 m<sup>3</sup>) a la tarifa de ese rango tarifario de sesenta y uno a ciento veinte metros cúbicos (61-120m<sup>3</sup>), salvo que la totalidad de las unidades habitacionales del proyecto sean vivienda prioritaria se aplicará la tarifa del rango tarifario de cero a veinte metros cúbicos (0-20m<sup>3</sup>), por cada unidad habitacional registrada en el expediente administrativo al momento de otorgarse la licencia de obra. En el caso que exista un consumo que exceda lo anterior se aplicará el rango que corresponda únicamente a la diferencia.

Para la respectiva medición, los proyectos deberán cumplir con lo establecido en la reglamentación vigente sobre la materia. Los proyectos habitacionales multifamiliares deberán instalar un macro medidor para efectos de la lectura que debe realizar EMPAGUA.

Para la correcta administración y pago del servicio de agua potable entre los habitantes del proyecto, se requiere que cada unidad habitacional de la edificación cuente con un medidor ubicado en el exterior de cada unidad habitacional o en las áreas comunes con el objeto de facilitar a la administración del proyecto, la lectura del registro de los consumos.

En caso que el edificio cuente con usos de suelo primarios no residenciales con actividades ordinarias según lo indicado en el presente acuerdo, siempre que éstos se ubiquen en la franja frontal baja de la edificación o en su planta de acceso, cada establecimiento deberá contratar un servicio de agua potable e instalar un medidor individual que permita la lectura de los consumos de parte de EMPAGUA desde la vía pública.

- K. En aquellos casos que el proyecto se abastezca de agua potable por parte de EMPAGUA aplicará:
- a. Derechos Tipo Marginal para las unidades habitacionales identificadas y registradas como Vivienda Prioritaria.
  - b. Derechos Tipo Económico para otras unidades habitacionales que no sean Vivienda Prioritaria y para usos de suelo primarios no residenciales con actividades ordinarias según lo indicado en el presente acuerdo.

Si no es viable que el proyecto se conecte a la red pública de agua, éste deberá solventar su abastecimiento de agua potable cumpliendo con las normativas vigentes que correspondan.

- L. Tener como lado mínimo un sexto (1/6) de su altura para pozos de luz o patios, siempre que los proyectos sean desarrollados en terrenos con áreas menores a ochocientos metros cuadrados (800m<sup>2</sup>) y las edificaciones tengan una altura que no supere los dieciséis metros (16 m). Para edificaciones con altura superior aplicará el parámetro acorde a la zona general correspondiente.
- M. A la autorización de dotación de estacionamientos del proyecto a través de medios mecánicos o automatizados que permitan ubicar de forma horizontal o vertical más vehículos, toda vez se garantice que su funcionamiento no repercutirá negativamente en la vialidad externa al proyecto. De contemplarse ese tipo de estacionamientos el expediente deberá evaluarse por el Departamento de Planificación y Diseño de la Dirección de Obras o la dependencia que haga sus veces.

## **Artículo 6. Obligaciones del proyecto.**

Los proyectos deberán cumplir con las siguientes obligaciones para que puedan otorgarse los beneficios contemplados en el artículo 5 del presente reglamento:

- A. La edificación deberá cumplir con todas las regulaciones y requerimientos de las normativas estructurales según su sistema constructivo, de calidad de materiales y de construcción que garanticen su seguridad estructural y funcional.
- B. La edificación deberá contar con un mínimo de veinte por ciento (20%) de transparencia, entendida para el presente reglamento como la visibilidad en su franja frontal baja hacia la vía pública desde el primer piso del inmueble, para lo cual se podrán contabilizar portones, verjas, barandales, balcones, y ventanas con sillares máximos de un metro (1 m) sobre el nivel la acera. Para los proyectos que se ubiquen en el Centro Histórico, áreas de amortiguamiento y conjuntos históricos se tomará como válida la determinación de

proporciones de vanos y macizos, diseños de fachadas y el respectivo porcentaje de transparencia que resuelva la Dirección de Centro Histórico y el Instituto de Antropología e Historia.

- C. Todos los proyectos deberán garantizar accesibilidad universal a la planta de ingreso y hacia todas las unidades habitacionales de dicha planta.
- D. El proyecto de obra deberá incluir espacios de recreación, socialización y/o servicios complementarios a la vivienda dentro del inmueble en que se desarrolle el proyecto, cumpliendo con dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) por unidad habitacional, sea esta vivienda prioritaria o no, con un área mínima de veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) y la proporción máxima entre sus lados debe ser de uno a tres (1:3). Si las unidades habitacionales no cuentan con pila y área de secado de ropa en su interior, deberá contemplarse dentro del área de los espacios dispuestos anteriormente un área de lavado y secado de ropa de uso común con un área mínima de veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>).

En edificaciones que no cuenten con ascensor, los espacios descritos anteriormente deberán localizarse como máximo en la planta número seis (6), contabilizando como planta número uno (1) la del nivel de acceso. Adicionalmente, dichos espacios de recreación, socialización y/o servicios complementarios deberán formar parte del área común del proyecto.

Se permitirá que en la azotea del proyecto se ubiquen amenidades no techadas adicionales a los espacios de recreación, socialización y/o servicios complementarios a la vivienda descritos anteriormente, sin que dicha área sea contabilizada como nivel para efectos de la implementación del elevador. En estos casos se permitirá techar únicamente el módulo de gradas de acceso.

- E. El interesado estará obligado a construir una acera que tenga como mínimo uno punto cincuenta metros (1.50 m) de ancho a lo largo de todos sus frentes hacia las vías públicas según los requerimientos que defina el Departamento de Planificación y Diseño de la Dirección de Obras, o la unidad municipal competente para dicho efecto. Si la acera existente tiene un ancho mayor tendrá la obligación de reconstruir la misma de acuerdo a las directrices que define el referido Departamento o unidad municipal. Si la acera es inexistente o es inferior a uno punto cincuenta metros (1.50 m), la ampliación deberá hacerse al interior de la propiedad privada, lo que constituirá el nuevo límite de la franja frontal baja sobre la cual se hará el respectivo análisis de transparencia de la edificación. La nueva acera construida 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.

Para los proyectos que se ubiquen en el Centro Histórico, áreas de amortiguamiento y conjuntos históricos será aplicable lo que determine y resuelva la Dirección de Centro Histórico y el Instituto de Antropología e Historia.

- F. Todos los proyectos deberán construir una cisterna y contar con equipo hidroneumático que garantice la dotación mínima a las unidades habitacionales, como se detalla a continuación:

- a. Con capacidad mínima para dos (2) días, en el caso en que el proyecto se abastezca de agua a través de EMPAGUA.
- b. Con capacidad mínima para un (1) día, cuando se abastezca de cualquier otra forma.

Las disposiciones del presente artículo serán aplicables independientemente si el proyecto es en su totalidad de vivienda prioritaria o si en el mismo se incorporan otros usos del suelo u otro tipo de vivienda.

#### **Artículo 7. Respaldo al cumplimiento de los beneficios normativos otorgados.**

Previo a la obtención de la licencia de obra y/o uso de suelo el interesado deberá suscribir un contrato de cumplimiento mediante escritura pública y presentar como garantía de cumplimiento una fianza que respalde el pago de la totalidad del monto económico que represente los beneficios normativos que le fueron otorgados, ambos a favor de la Municipalidad de Guatemala.

Para determinar el monto de dinero que deberán garantizar las fianzas de cumplimiento, la Dirección de Control Territorial deberá calcular dicho monto de acuerdo a lo siguiente:

- A. El monto exonerado en concepto de tasas, tomando como base de cálculo el tipo 1 y 2, "Edificio de uno o dos niveles" y "Edificios de 3 ó más niveles", "Vivienda Multifamiliar", de la tabla "Costos de Metro Cuadrado de Construcción y Otros", del artículo 1º, del Acuerdo COM-12-04.
- B. La totalidad del monto que correspondería por aporte compensatorio por reducción de plazas de aparcamiento si se aplicara lo dispuesto en el artículo 11 del Reglamento de Dotación y Diseño de Estacionamientos en el Espacio No Vial para el Municipio de Guatemala, Acuerdo COM-03-2009 y sus reformas. Para el cálculo anterior deberá tomarse en consideración las plazas de aparcamiento que no fueron dotadas en el proyecto y que son requeridas por el reglamento correspondiente.
- C. La totalidad del costo de incluir el o los ascensores y su infraestructura que requiera el proyecto inmobiliario, el cual será determinado por la Dirección de Control Territorial. Para el efecto dicha Dirección podrá solicitar al interesado o a otras dependencias municipales la información necesaria para poder hacer la cuantificación correspondiente.
- D. La totalidad del valor de las obras y/o aportes compensatorios por mitigación de impacto vial que le correspondería pagar al proyecto de conformidad con el estudio realizado por el Departamento de Planificación y Diseño de la Dirección de Obras.

Dichos montos deberán cuantificarse siempre que el interesado no haya pagado los montos correspondientes, o no haya dispuesto de ascensores o los parqueos que disponga la norma municipal aplicable. Para efectos de aplicar lo dispuesto en el presente artículo, el interesado podrá solicitar que su proyecto se evalúe en fases y sobre las mismas deberán cuantificarse las obligaciones dispuestas en el presente reglamento.

## **Artículo 8. Evaluación de proyectos.**

La Dirección de Control Territorial será la encargada de evaluar los proyectos que apliquen a las disposiciones del presente reglamento, quien coordinará con las demás entidades municipales relacionadas con la emisión de licencias de obra y uso del suelo. En atención al beneficio social de estos proyectos todas las dependencias municipales involucradas en el proceso de licencia tendrán que realizar la evaluación de estos expedientes y los requisitos en forma prioritaria.

Con el fin de evaluar el cumplimiento de lo estipulado en el presente reglamento, cuando las cifras analizadas, estén comprendidas por números decimales y deban aproximarse a números enteros, éstas deberán ser aproximadas al número entero inmediato inferior cuando los decimales sean menores a cero punto cinco (0.5) (cero punto cinco) y al número entero inmediato superior, cuando los decimales sean iguales o mayores a cero punto cinco (0.5) (cero punto cinco). El redondeo se aplicará cuando se trate de medidas o dimensiones y no de unidades habitacionales.

Después que el proyecto haya sido autorizado mediante la licencia de obra, la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano tendrá a su cargo verificar que las unidades habitacionales hayan sido adquiridas por las familias guatemaltecas prioritarias definidas en el artículo 2 del presente reglamento y que dichas unidades habitacionales hayan cumplido con la relación de tamaño y precios correspondientes, lo cual será acreditado por dicha Empresa mediante la emisión constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria.

En los casos que el núcleo familiar se conforme por personas casadas, unidas de hecho o convivientes con hijos en común, las unidades habitacionales deberán escriturarse a favor de ambas cabezas de familia, salvo en aquellos casos en los que exista imposibilidad de comparecencia física, incapacidad o ausencia de una de ellas, lo cual deberá acreditarse ante la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano, quién evaluará si cumple con lo definido en el presente reglamento y resolverá según corresponda.

## **Artículo 9. Constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria.**

La Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano deberá extender una constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria para que pueda tenerse por cumplido el contrato y se puedan cancelar las garantías de cumplimiento suscritas. Para ello, el interesado deberá acreditar que las unidades habitacionales han sido adquiridas por las familias guatemaltecas dispuestas en el presente reglamento y que las mismas cumplen con las características de tamaños y precios.

Se podrán extender constancias de cumplimiento de vivienda prioritaria parciales con el objeto de reducir las garantías de cumplimiento suscritas, las cuales se reducirán de forma proporcional a las viviendas prioritarias adjudicadas. Los contratos que se suscriban deberán prever dentro de su contenido, la reducción de las garantías correspondientes.

Para solicitar una constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria, parcial o total, el interesado deberá presentar a la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano la siguiente documentación:

- A. Certificación del Registro General de la Propiedad del historial completo de las unidades habitacionales correspondientes, así como copia de los testimonios de las escrituras públicas de compraventa.
- B. Los documentos que acrediten la información socioeconómica de los adquirentes consistente en: i. constancias de ingresos; ii. la composición del núcleo familiar; iii. documentos vigentes que acrediten la carencia de bienes inmuebles. Para dicho efecto y en los casos que aplique, se aceptarán copia de aquellos documentos que hayan sido entregados al Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), afianzadoras, u otras entidades bancarias para la suscripción de un crédito bancario. Los extranjeros podrán suplir la constancia de carencia de bienes con una declaración jurada en la que manifiesten que no tienen inmuebles a su nombre en la República de Guatemala.

Los documentos para cumplir con los contratos suscritos y solicitar la constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria deberán acreditarse en un plazo máximo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la emisión de la constancia de obra conforme total del proyecto o a partir de la fecha de vencimiento de la licencia de obra, lo que suceda primero; caso contrario el interesado estará sujeto al pago de las obligaciones y sanciones dispuestas en los artículos 7 y 13 Bis del presente reglamento.

El interesado podrá solicitar a la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano prórrogas para el otorgamiento de la constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria en aquellos casos que éste demuestre que ha tenido dificultad en vender las unidades habitacionales o que las personas beneficiarias no han podido obtener el financiamiento correspondiente. Para dicho efecto la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano deberá sustentar su resolución mediante un dictamen técnico en las que justifique las razones que motivan conceder la ampliación de uno o varios plazos adicionales, debiendo cada uno de ellos ser como máximo de seis (6) meses; dicha solicitud deberá ingresarse dos meses antes que se venza el plazo correspondiente.

El interesado, previo a la emisión de la constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria total, podrá obtener como máximo tres constancias de obra conforme parciales y tres constancias de cumplimiento de vivienda prioritaria parciales por proyecto. La constancia de obra conforme parcial se podrá emitir siempre que como mínimo se emita para el veinticinco por ciento (25%) del total de las unidades habitacionales autorizadas en la licencia de obra correspondiente, las cuales deberán estar finalizadas y funcionando con los servicios básicos de electricidad, agua, drenajes y ascensores, éste último cuando aplique. Adicionalmente, en la primera constancia de obra conforme parcial que se emita el proyecto deberá tener como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de la totalidad de los espacios de recreación, socialización y/o servicios complementarios y áreas comunes en general las cuales deberán estar concluidas en su construcción y puedan ser utilizadas.

Cuando el proyecto generador de las viviendas prioritarias haya obtenido la constancia de obra conforme en un cien por ciento (100%), corresponderá a la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano verificar y dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la aplicación del presente reglamento.

La Dirección de Control Territorial facilitará a la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano una copia simple, física o digital, del contrato de cumplimiento, fianzas, licencia de obra y de

los planos de arquitectura de cada proyecto de vivienda prioritaria al momento de su aprobación, a fin de evaluar oportunamente la adecuación de las viviendas en relación a los posibles adquirentes; igualmente facilitará el acceso a cualquier otra información que sea necesaria y requerida por dicha Empresa.

### **Artículo 9 Bis. Habitación de vivienda prioritaria.**

Las viviendas prioritarias se podrán habitar siempre que se cuente con una constancia de obra conforme y una constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria para la edificación que se pretende habitar. No obstante lo anterior, se permitirá habitar las mismas sin contar con la constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria, siempre y cuando cuente con constancia de obra conforme para la fase que requiera habitar, para lo cual el interesado solicitará ante la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano un permiso de habitación adjuntado los documentos que se detallan en el presente artículo.

Para efectos de obtener el permiso de habitación de vivienda prioritaria el interesado deberá presentar la siguiente documentación y requisitos con relación a las unidades habitacionales que se requiera habitar:

- a. Información en formato digital de los resguardos de asegurabilidad emitidos por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) y/o la resolución de aprobación de un crédito bancario a favor de los beneficiarios dispuestos en el presente reglamento. Así como los documentos de soporte que contengan la información socioeconómica de los futuros adquirentes, como se detallan en el inciso b. del artículo anterior.
- b. Copias digitales del contrato o documento de la promesa de compraventa donde se describa la localización e identifique la vivienda en el proyecto (número del apartamento, número de nivel, número de torre u otra indicación), tamaño (en metros cuadrados), descripción de los ambientes y precio de compraventa de la unidad habitacional.
- c. Acta Notarial de Declaración Jurada del desarrollador interesado que la información anterior es verídica, y que se compromete a continuar con el proceso de escrituración a favor de los beneficiarios de las viviendas prioritarias.
- d. La solicitud del permiso de habitación debe hacerse para al menos diez (10) viviendas prioritarias. Salvo que los proyectos tengan cincuenta (50) viviendas prioritarias o menos, se aceptarán solicitudes de menor cantidad.

El interesado deberá adjudicar a los beneficiarios la vivienda prioritaria dentro de los seis meses de haberse extendido un permiso de habitación de vivienda prioritaria por parte de la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano.

El incumplimiento de obtener el permiso de habitación de vivienda prioritaria o no adjudicar la vivienda prioritaria en el plazo anteriormente indicado cuando esta se hubiera ocupado, tendrá como consecuencia que el interesado esté sujeto al pago de las obligaciones y sanciones

dispuestas en los artículos 7 y 13 Bis del presente reglamento, de forma proporcional a las viviendas no adjudicadas.

### CAPÍTULO III

### INCENTIVOS

#### **Artículo 10. Incentivos y acciones para promover la producción de vivienda prioritaria.**

Los interesados que deseen llevar a cabo cualquier otro proyecto de obra podrán aplicar a los incentivos que se describen a continuación, a cambio de construir viviendas prioritarias que cumplan con las características de ubicación, precio y beneficiario que define el presente reglamento:

- A. Acceder al cien por ciento (100%) del índice de edificabilidad ampliado, construyendo una (1) vivienda prioritaria de cuarenta y cinco metros cuadrados (45m<sup>2</sup>) o más, con dos (2) dormitorios como mínimo por cada setenta y cinco metros cuadrados (75m<sup>2</sup>) de construcción a edificar dentro del índice de edificabilidad ampliado solicitado por el proyecto, o construyendo una (1) vivienda prioritaria de cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>) o más, con tres (3) dormitorios como mínimo por cada ciento veinticinco metros cuadrados (125m<sup>2</sup>) de construcción a edificar dentro del índice de edificabilidad ampliado solicitado.
- B. Acceder a la reducción hasta cero metros de separación a colindancia en el bloque superior hasta una altura de dieciséis metros (16 m), construyendo una (1) vivienda prioritaria de cuarenta y cinco metros cuadrados (45m<sup>2</sup>) o más, con dos (2) dormitorios como mínimo por cada setenta y cinco metros cuadrados (75m<sup>2</sup>) de construcción a edificar dentro de las áreas ampliadas por la reducción en la separación a colindancia del proyecto o construyendo una (1) vivienda prioritaria de cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>) con tres (3) dormitorios como mínimo por cada ciento veinticinco metros cuadrados (125m<sup>2</sup>) de construcción a edificar dentro de las áreas ampliadas correspondientes. Lo anterior será aplicable a superficies asignadas con zona general G3.
- C. Acceder a la autorización de una altura de hasta cuarenta y ocho metros (48 m) en superficies asignadas con zona general G3, de hasta sesenta y cuatro metros (64 m) en superficies asignadas con zona general G4, y de hasta noventa y seis (96) metros en superficies asignadas con zona general G5, construyendo una (1) vivienda prioritaria de cuarenta y cinco metros cuadrados (45m<sup>2</sup>) o más, con dos (2) dormitorios como mínimo, por cada setenta y cinco metros cuadrados (75m<sup>2</sup>) de construcción a edificar entre la altura base y la altura solicitada del proyecto o construyendo una (1) vivienda prioritaria de cincuenta metros cuadrados (50m<sup>2</sup>) o más con tres (3) dormitorios como mínimo por cada ciento veinticinco metros cuadrados (125m<sup>2</sup>) de construcción a edificar entre la altura base y la altura solicitada del proyecto.
- D. Reducir tres (3) plazas de estacionamiento requeridas, de cualquier tipo que corresponda dotar, construyendo una (1) vivienda prioritaria de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m<sup>2</sup>) o más, con dos (2) dormitorios como mínimo, siempre que los predios o superficies se encuentren asignadas con zona general G3, G4 y G5, y los inmuebles se ubiquen a una

distancia máxima de quinientos sesenta (560) metros de la red de transporte público autorizada por la Municipalidad de Guatemala y/o autoridad nacional competente.

Los proyectos de obra que soliciten los incentivos definidos en este artículo podrán cumplir con su obligación de dotar las viviendas prioritarias de cualquiera de las formas siguientes:

1. Construyendo y adjudicando unidades de vivienda prioritaria a las familias guatemaltecas priorizadas dentro del mismo predio o edificio donde aplica los incentivos dispuestos en el presente artículo. En estos casos, el proyecto deberá incorporar como mínimo los siguientes porcentajes de vivienda prioritaria calculado con respecto a la cantidad de unidades habitacionales de otro tipo que tenga el proyecto: a) sesenta por ciento (60%) en superficies asignadas con zona general tres (ZG3); b) cincuenta por ciento (50%) en superficies asignadas con zona general cuatro (ZG4); c) y cuarenta por ciento (40%) en superficies asignadas con zona general cinco (ZG5).

Si las unidades de vivienda prioritaria y aquellas que se benefician de los incentivos en el presente artículo se desarrollan en el mismo edificio, éste deberá contar con ascensor o ascensores que sirvan a todo el edificio cuando éste tenga cuatro (4) plantas o más y el interesado deberá especificar en planos la ubicación de las unidades de vivienda prioritaria dentro del proyecto.

2. Construyendo y adjudicando unidades de vivienda prioritaria a las familias guatemaltecas priorizadas en otro proyecto de obra autorizado por la Municipalidad de Guatemala.
3. Gestionando con otros desarrolladores que sean ellos en nombre del interesado quienes construyan y adjudiquen las viviendas prioritarias a las familias guatemaltecas correspondientes.

Los incentivos generados por construir vivienda prioritaria podrán ser utilizados en otros proyectos en un plazo máximo de ciento veinte (120) meses contados a partir de la emisión de la licencia de obra del proyecto generador de los mismos.

Los proyectos de obra que se ajusten a lo dispuesto anteriormente podrán acceder al índice de edificabilidad ampliado correspondiente a su zona general por medio de la construcción de viviendas prioritarias generadoras o bien optando a las prácticas incentivables generales contenidas en el Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial.

Los proyectos desarrollados bajo el marco normativo del presente acuerdo podrán aplicar a todas las prácticas incentivables de ordenamiento territorial a excepción de las prácticas incentivables O-3 y O-4.

El cálculo y regulación del cumplimiento en la aplicación de los incentivos generados por construir vivienda prioritaria y los generados por aplicar a prácticas incentivables serán procedimientos independientes a cargo de la Dirección de Control Territorial.

La Dirección de Control Territorial será la responsable de llevar un registro del control de los incentivos de vivienda prioritaria generados y utilizados, debiendo hacer constar en la emisión de las licencias de obra de los proyectos que gocen de los incentivos, la autorización del proyecto de vivienda prioritaria generador de los mismos. La Dirección de Control Territorial facilitará un informe

a la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano de los incentivos generados por este concepto cada vez que se emita una licencia de obra.

Para poder utilizar los incentivos de vivienda prioritaria en otro proyecto de obra, ya sea para la reducción de estacionamientos, para reducir la separación colindancia o, para alcanzar el índice de edificabilidad o de altura dentro del parámetro ampliado, el interesado del proyecto receptor de los incentivos deberá acreditar que las viviendas fueron vendidas o donadas a las familias guatemaltecas prioritarias. En el caso que las viviendas prioritarias generadoras de incentivos aún no se hayan adjudicado, el interesado deberá suscribir un contrato de cumplimiento específico para dicho fin, debiendo garantizarse mediante una fianza de cumplimiento emitida a favor de la Municipalidad de Guatemala por un monto equivalente a noventa y un salarios mínimos mensuales (91 smm) por cada unidad habitacional de vivienda prioritaria generadora de incentivos no adjudicada al momento de extenderse la licencia de obra.

La Dirección de Control Territorial calculará el monto total que debe garantizar la fianza, la cual deberá estar vigente hasta que las unidades habitacionales correspondientes sean adquiridas en su totalidad por las familias guatemaltecas priorizadas.

La fianza de cumplimiento podrá ser objeto de reducción en su monto en la medida que se acredite, a través de la respectiva constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria, que las mismas han sido adjudicadas a los beneficiarios dispuestos en el presente reglamento. En cada constancia de cumplimiento irán registrados los cálculos de reducción de montos. Los contratos que se suscriban deberán prever dentro de su contenido la reducción de las garantías de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento.

La Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano deberá entregar una constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria que acredite que se ha cumplido con lo dispuesto en el presente artículo para que pueda otorgarse la constancia de obra conforme a los proyectos que hayan hecho uso de los incentivos dispuestos en el presente reglamento. Para este fin, la Dirección de Control Territorial facilitará a la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano la información que permita la evaluación correspondiente, así como cualquier otra información que sea necesaria y requerida por dicha entidad.

Si habiendo transcurrido más de seis (6) meses de haberse vencido la licencia de obra del proyecto que se ha beneficiado de los presentes incentivos, el interesado no acredita el cumplimiento total de sus obligaciones, estará sujeto al pago de la totalidad de las obligaciones del contrato garantizados por las fianzas de cumplimiento, así como a las multas aplicables según lo dispuesto en el presente reglamento.

#### **Artículo 10 Bis. Autorización de superar el índice de edificabilidad ampliado.**

El interesado que construya y/o adjudique vivienda prioritarias con áreas iguales o mayores a cuarenta y seis metros cuadrados (46 m<sup>2</sup>) en los términos indicados en el presente reglamento, podrá acceder en el mismo predio, proyecto o edificación donde se desarrolle vivienda prioritaria o en otro tipo de proyecto inmobiliario en otro predio, acorde a las ubicaciones indicadas, a un índice de edificabilidad ampliado o a una altura ampliada superior a la definida en los parámetros normativos para las zonas generales G3 y G4 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, de conformidad con lo siguiente:

- A. Hasta un índice de edificabilidad de cinco (5) o una altura de hasta treinta y dos metros (32 m) en inmuebles asignados con zona general G3, a razón de un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>) por cada uno punto veinticinco metros cuadrados (1.25 m<sup>2</sup>) de vivienda prioritaria construido y adjudicado en el mismo proyecto. Cuando se acceda a dichos parámetros en un predio distinto de donde se construye la vivienda prioritaria generadora de incentivos se contabilizará a razón de un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>) por cada dos punto cinco metros cuadrados (2.50 m<sup>2</sup>) de vivienda prioritaria construida y adjudicada.
- B. Hasta un índice de edificabilidad de siete (7) o una altura de sesenta y cuatro metros (64 m), en inmuebles asignados con zona general G4 a razón de un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>) por cada uno punto veinticinco metros cuadrados (1.25 m<sup>2</sup>) de vivienda prioritaria construido y adjudicado en el mismo proyecto. Cuando se acceda a dichos parámetros en un predio distinto de donde se construye la vivienda prioritaria generadora de incentivos se contabilizará a razón de tres metros cuadrados (3.00 m<sup>2</sup>) de vivienda prioritaria construida y adjudicada.

Se podrá acceder a los dos parámetros de incentivos indicados simultáneamente en un mismo proyecto. La respectiva cuantificación de los metros cuadrados edificables se hará de forma independiente y sin duplicidad de la cantidad de viviendas prioritarias requeridas tanto para acceder al índice de edificabilidad como a la altura superior a la definida en los parámetros normativos para las zonas generales G3 y G4 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala.

Para cuantificar el parámetro normativo de altura superior, se tomarán en cuenta los metros cuadrados obtenidos sobre el volumen a edificar en la altura solicitada.

Para poder optar al índice de edificabilidad ampliado o a una altura ampliada superior a la definida en los parámetros normativos para las zonas generales G3 y G4 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala en un predio distinto de donde se adjudica la vivienda prioritaria generadora de incentivos, dicho proyecto deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Ubicarse dentro de los perímetros de los territorios determinados por la Dirección de Planificación Urbana como Distritos de Oportunidad o área de interés de desarrollo territorial.

Los incentivos generados por construir vivienda prioritaria permitirán que el interesado aplique a los parámetros normativos anteriores por medio del procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial, quien llevará un registro sobre el tipo y cantidad de incentivos utilizados en cada proyecto a fin de evitar duplicidad en los mismos.

En los casos que los incentivos de las viviendas prioritarias generadoras sean utilizados para superar el parámetro de índice de edificabilidad o de altura definida en los parámetros normativos del Plan de Ordenamiento Territorial para las zonas generales aplicables y estas no cuenten con constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria, la Dirección de Control Territorial solicitará al proyecto receptor de dichos incentivos suscribir contrato de cumplimiento y la fianza respectiva, los cuales deberán garantizar un monto equivalente a ciento veinte salarios mínimos mensuales (120 smm) por cada unidad habitacional de vivienda prioritaria generadora de incentivos que no haya sido adjudicada al momento de extenderse la licencia de obra.

La fianza de cumplimiento podrá ser objeto de reducción en su monto en la medida que se acredite, a través de la respectiva constancia de cumplimiento de las viviendas prioritarias generadoras de los incentivos, que las mismas han sido adjudicadas a los beneficiarios dispuestos en el presente reglamento, lo cual deberá constar en el contrato que se suscriba. Dicha reducción deberá preverse dentro del contenido del contrato correspondiente.

## **CAPÍTULO IV**

### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **Artículo 11. Registro de familias guatemaltecas.**

La Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano podrá elaborar un registro de familias guatemaltecas elegibles que por sus características socioeconómicas puedan adquirir las viviendas prioritarias, según lo establecido en el presente reglamento.

Los interesados que acrediten sus características socioeconómicas ante la Empresa de Vivienda y Desarrollo Urbano podrán ser incluidos dentro de dicho registro y estarán exonerados de presentar la información que acredite la conformación del núcleo familiar, ingresos familiares y carencia de bienes inmuebles.

Para la conformación del registro de familias guatemaltecas la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano procederá de acuerdo a lo siguiente:

1. Solicitar la información que acredite o indique las características socioeconómicas de las personas interesadas.
2. Implementar un registro electrónico de personas, hogares o familias guatemaltecas interesadas en adquirir una vivienda, con el objetivo de conocer y tipificar la demanda habitacional en el Municipio de Guatemala.
3. Publicar cuatrimestralmente un resumen de los resultados del registro electrónico, protegiendo los datos e información personal, en los medios que sean autorizados por la Dirección de Comunicación Social de la Municipalidad de Guatemala.
4. Rendir informe cuatrimestral, anual y según le sea solicitado, a la Junta Directiva de la Empresa.

Las personas que se incluyan en el Registro tendrán el derecho de que se le consideren como beneficiarios hasta veinticuatro (24) meses después de su inclusión en el mismo, independientemente que su situación económica haya sido objeto de alguna modificación al momento de la adquisición de la vivienda prioritaria.

#### **Artículo 12. Actividades de promoción, gestión y verificación de la población objetivo para el desarrollo de la vivienda prioritaria.**

Con el objeto de facilitar la promoción y velar que las unidades habitacionales sean adquiridas por las familias guatemaltecas definidas como prioritarias en el presente reglamento, la Municipalidad

de Guatemala, a través de la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano, coordinará con las entidades que considere pertinentes, los apoyos, convenios, actividades y alianzas para promover la construcción de viviendas prioritarias, así como aquellas que apoyen y agilicen el proceso de verificación y validación de la situación socioeconómica de las familias prioritarias y de las unidades habitacionales que éstas hayan adquirido. Para dicho proceso, podrá tomar como válidos los estudios socioeconómicos, declaraciones de elegibilidad y certificaciones realizados por las entidades intermediarias definidas en la Ley de Vivienda y su Reglamento.

### **Artículo 12 Bis. Actividades de promoción, gestión y verificación de la población objetivo para el desarrollo de la vivienda prioritaria.**

Para dar cumplimiento a las actividades de promoción, gestión y verificación de la población objetivo para el Desarrollo de la Vivienda Prioritaria, mencionadas en el artículo anterior, la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano deberá:

1. Promover las iniciativas municipales de vivienda prioritaria, con sus respectivos programas o proyectos en eventos, conferencias, exposiciones, ferias u otros de similar naturaleza, en la que se inviten a familias o personas definidas como población objetivo de cada iniciativa, promover la inversión y participación del sector privado de la construcción, el sector financiero, a la cooperación internacional, organizaciones no gubernamentales u otras entidades que apoyen a la gestión, financiamiento o implementación de las iniciativas municipales.
2. Promover y facilitar el acercamiento de la oferta de vivienda prioritaria con la demanda, según la población objetivo de las iniciativas municipales. Para ello, la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano facilitará información al público en general sobre los proyectos que hayan sido autorizados o tengan expediente ingresado para la emisión de licencia de obra y uso de suelo correspondiente en la Dirección de Control Territorial.

### **Artículo 13. Infracciones.**

Se consideran infracciones al presente reglamento el incumplimiento de cualquiera de sus disposiciones, las cuales se multarán por el Juzgado de Asuntos Municipales. El pago de las multas impuestas no exime del cumplimiento de las obligaciones dispuestas en el presente reglamento.

### **Artículo 13 Bis. Procedimiento para imponer las sanciones.**

En caso de incumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento, se procederá de acuerdo al siguiente procedimiento:

- A. La Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano será la responsable de remitir los reportes al Juzgado de Asuntos Municipales sobre los incumplimientos relacionados con el precio y/o la adjudicación de las unidades habitacionales a los beneficiarios definidos en el reglamento.

- B. La Dirección de Control Territorial será la responsable de remitir los reportes al Juzgado de Asuntos Municipales sobre los incumplimientos a cualquier requisito de orden constructivo, de uso de suelo y de localización de la edificación.

El monto de la multa será equivalente a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales vigentes, aplicable al momento de la sanción, por cada unidad habitacional que incumpla los requisitos relacionados con el precio y/o la adjudicación de las unidades habitacionales a los beneficiarios definidos en el reglamento.

El monto de la multa para los requisitos de orden constructivo, uso de suelo y de localización de la edificación será equivalente a un (1) salario mínimo mensual vigente al momento de imponer la sanción, por cada metro cuadrado de construcción, uso de suelo o de localización que infrinja el presente reglamento. Los montos máximos de multas no podrán exceder lo dispuesto en el artículo 151 del Código Municipal.

Las multas serán aplicables a los proyectos de Vivienda Prioritaria y aquellos proyectos que se beneficien de los incentivos dispuestos en el artículo 10 y 10 Bis.

El pago de multas impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales, no exime del cumplimiento de las obligaciones dispuestas en el presente Reglamento.

#### **Artículo 13 Ter. Casos no contemplados.**

Aquellos casos que no se encuentren contemplados en el presente Acuerdo serán resueltos por el Concejo Municipal, el cual podrá requerir una opinión técnica de la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano, o bien cuando sean de orden operativo o de ampliación de criterios técnicos podrán ser resueltos a través de dicha entidad municipal.

#### **Artículo 14. Transitorios.**

Los proyectos de vivienda prioritaria que se encuentren en proceso de autorización al cobrar vigencia las reformas contenidas en el presente acuerdo podrán sujetarse a la normativa aplicable previo a la entrada en vigencia del mismo.

Para poder gozar del derecho indicado en el párrafo anterior, el interesado deberá presentar su solicitud dentro de los dos (2) meses siguientes a la vigencia del presente acuerdo. No obstante lo anterior, si transcurrido seis (6) meses de haber hecho la solicitud, el interesado no continúa con su gestión, el expediente será objeto de archivo. Toda licencia municipal que se solicite posterior al archivo del expediente deberá sujetarse a la normativa vigente al momento de hacer la nueva solicitud.

Los proyectos de vivienda prioritaria que cuenten con licencia de obra vigente y que aún no cuenten con constancia de obra conforme podrán optar a los incentivos dispuestos en el artículo 10 y 10 Bis, pudiendo utilizar los incentivos dentro de los los ciento veinte (120) meses contados a partir de la emisión de la licencia de obra correspondiente.

**Artículo 15. Entrada en vigencia.**

El presente Acuerdo es de observancia general y empezará a regir ocho (8) días después de su publicación en el Diario Oficial de Centro América, órgano oficial del Estado.

Dado en el salón de sesiones “Miguel Ángel Asturias” del Palacio Municipal, el día veinticinco de marzo del año dos mil veintidós.

Ricardo Quiñónez Lemus  
**Alcalde Municipal**

Lic. Héctor Flores  
**Secretario General**