

*Msc. Sergio Amadeo Pineda Castañeda*  
MAGISTRADO VOCAL SEXTO  
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

*Dra. Silvia Verónica Paz Albornoz*  
MAGISTRADA VOCAL OCTAVO  
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

*Dr. Ramulfo Rafael Rojas Cotina*  
MAGISTRADO VOCAL DECIMO  
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

*Dr. Sebastián Pineda Barales*  
MAGISTRADO VOCAL DECIMO PRIMERO  
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

*Dra. María Eugenia Morales Aceña*  
MAGISTRADA VOCAL DECIMO SEGUNDA  
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

*M. R. Manuel Duarte Barrera*  
MAGISTRADO VOCAL DECIMO TERCERO  
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

*Benicia Contreras Calderón*  
MAGISTRADA PRESIDENTE  
SALA DE LA CORTE DE APELACIONES DEL RAMO  
PENAL, EN MATERIA TRIBUTARIA Y ADUANERA

*Jaime Amílcar González Dávila*  
Presidente  
Sala Tercera de la Corte de Apelaciones del Ramo Penal,  
Narcotráfico y Delitos Contra el Ambiente

*M. A. Doris Dávila Flores*  
SECRETARIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

(172708-2)-6-junio

**PUBLICACIONES VARIAS**



**MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA**

**ACUERDO COM-10-2019**

**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, 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, literal a), establece que la participación de las 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.

**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 Territorio del Municipio de Guatemala, Acuerdo número COM-030-08 y sus reformas.

#### ACUERDA:

Emitir el siguiente

### 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 de escasos recursos que carecen de bienes inmuebles y cuyos ingresos sean como máximo de cuatro salarios mínimos mensuales (4 smm). El salario mínimo mensual de referencia será el de las actividades no agrícolas que esté vigente al momento de otorgarse la licencia municipal, sin incluir la bonificación incentivo.

A su vez, se entenderá por familia guatemalteca al grupo familiar integrado por la mujer y el hombre que constituyen un matrimonio, unión de hecho o convivientes con hijos, personas que tengan derecho a ser alimentados por el adjudicatario, madres solteras o viudas con hijos guatemaltecos, padres solteros o viudos con hijos guatemaltecos y aquellos solicitantes cuyos dependientes sean personas de la tercera edad o personas con capacidad diferenciada. La familia guatemalteca como mínimo debe tener un integrante con nacionalidad guatemalteca.

##### 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 (36 m<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 (30 m<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 (2.40 m), 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 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 metros (560 m) 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.

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 los casos que aplique, las áreas de servicio público que se determinen para el proyecto a favor de la Municipalidad de Guatemala deberán cederse previo al otorgamiento de la licencia de obra por parte de la Dirección de Control Territorial.

##### 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, siempre que estos no sean una obligación para la adquisición de la unidad habitacional.

El precio de las unidades habitacionales con área igual o mayor a cuarenta y seis metros cuadrados (46 m<sup>2</sup>) no podrá ser superior a noventa y un salarios mínimos mensuales (91 smm), donde el salario mínimo mensual de referencia será el de las actividades no agrícolas que esté vigente al momento de otorgarse la licencia municipal, sin incluir la bonificación incentivo. Si hubiere 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 (30 m<sup>2</sup>).

El precio de la unidad habitacional será revisado cada dos (2) años a partir de la vigencia del presente reglamento a través de una Comisión Técnica aprobada por el Concejo Municipal. La Comisión Técnica estará conformada por cinco (5) miembros de la siguiente manera:

- a. Un representante propuesto por el sector privado de la construcción que haya desarrollado y/o promovido proyectos de Vivienda Prioritaria;
- b. Un representante propuesto por el sector académico superior o centro de investigación que aporte conocimiento y datos sobre las necesidades y demandas habitacionales de la Ciudad y Área Metropolitana;
- c. Un representante propuesto por una entidad sin fines de lucro que aporte experiencia y conocimiento sobre la producción y financiamiento de vivienda para población bajo línea de pobreza y pobreza extrema;
- d. Un representante propuesto por la Federación de Organizaciones para el Desarrollo del Hábitat Popular que aporte conocimiento sobre las necesidades y capacidades socioeconómicas de los habitantes bajo línea de pobreza y pobreza extrema y;
- e. Un representante de la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Guatemala que aporte datos y propuestas que permitan evaluar y fortalecer la aplicación del presente régimen especial.

En caso de considerarse procedente su modificación, la misma deberá conocerse y aprobarse por el Concejo Municipal, caso contrario continuará aplicando el último precio aprobado por el Concejo Municipal.

La Comisión Técnica analizará los temas relativos a los costos de producción de la vivienda prioritaria, la incidencia de los incentivos municipales en la reducción de costos de producción de las mismas, así como la evaluación de consecución de los objetivos sociales planteados, en cuanto a que tanto la oferta de vivienda prioritaria que ha sido generada como la futura, esté acorde al precio y características que satisfagan las necesidades de las familias guatemaltecas de escasos recursos que prioriza el presente reglamento.

## CAPÍTULO II DISPOSICIONES TÉCNICAS Y PROCEDIMENTALES E INCENTIVOS

### Artículo 5. Parámetros normativos e incentivos especiales aplicados a la vivienda prioritaria.

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

- A. A la autorización 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 el proyecto contemple plazas de estacionamiento deberán cumplir con todas las disposiciones de diseño contenidas en el artículo 12 de dicho reglamento. Lo anterior será aplicable para usos del suelo residencial y aquellos usos del suelo con actividades no residenciales ordinarias listadas en el inciso F) del presente artículo.
- B. A la autorización de edificaciones de seis (6) niveles o menos sin cumplir con el requerimiento de ascensor regulado en el artículo 147 del Plan Regulador 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.
- C. A la autorización de la totalidad del índice de edificabilidad ampliado 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 G5.
- D. A la autorización de edificaciones con la altura ampliada de las superficies asignadas con zona general G3, G4 y G5, bajo el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

- 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 quinientos veintiséis (526) y quinientos veintisiete (527) del Código Civil, relativo a las vistas oblicuas o directas a colindancia.
- F. A la autorización de los siguientes usos del suelo con actividades ordinarias: superficies dedicadas a la venta de productos o a la prestación de servicios; superficies dedicadas al consumo de comidas y bebidas exceptuándose aquellas en las cuales sirvan vino, cerveza, bebidas fermentadas y bebidas alcohólicas, 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. Lo anterior será aplicable siempre que éstos se ubiquen en la planta de acceso a la edificación, no superen el veinte por ciento (20%) de las áreas construidas del proyecto, y las áreas construidas dedicadas a usos residenciales sean superiores o iguales al ochenta por ciento (80%). De los porcentajes anteriores se excluirán las superficies construidas en sótanos.
- G. A la autorización 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 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 artículo 11 bis del Acuerdo COM-20-08. Cuando el proyecto supere las trescientas (300) unidades habitacionales o contemple usos no residenciales que superen los quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), 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:
  - i. 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: cien por ciento (100%) del monto.
  - ii. Para los proyectos de obra realizados por privados, de hasta cinco (5) niveles: hasta un cincuenta por ciento (50%) del monto de la tasa administrativa aplicable.
  - iii. Para los proyectos de obra realizados por privados de hasta seis (6) niveles que hayan dejado previsto en los planos de arquitectura el espacio para la futura instalación del o los elevadores que den acceso a todos los apartamentos: hasta un cincuenta por ciento (50%) del monto de la tasa administrativa aplicable.
  - iv. Cualquier otro caso no listado anteriormente que pueda ser objeto de los beneficios contenidos en el presente reglamento: hasta un veinticinco por ciento (25%) del monto de la tasa administrativa aplicable.

Para los otros usos del suelo no residenciales del proyecto deberá hacerse efectiva la tasa municipal correspondiente. Las superficies construidas destinadas a estacionamientos gozarán de las reducciones anteriores siempre que se incluyan dentro del precio de la unidad habitacional.

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

- J. A la autorización del proyecto de obra solicitando a la Empresa Municipal de Agua (en adelante: EMPAGUA) el servicio individual de agua por unidad habitacional en una edificación de múltiples usuarios, en los que soliciten un rango de consumo de uno a veinte metros cúbicos (01-20 m<sup>3</sup>) por unidad habitacional. Sin embargo, todo consumo adicional se considerará como exceso, facturando el consumo y el exceso de acuerdo a las tarifas vigentes aplicables. Lo anterior será

aplicable siempre que se ubiquen en zonas o áreas de la ciudad donde EMPAGUA determine la factibilidad de abastecimiento de agua.

En los casos que el proyecto se abastezca de agua a través de EMPAGUA deberá contar con el espacio adecuado para la instalación del medidor de media pulgada de diámetro (1/2"), que sean de las calidades recomendadas autorizadas por EMPAGUA y su acometida deberá contar con los accesorios requeridos para el cierre y dosificación del agua potable (válvulas de cheque, paso y compuerta todas en diámetro de media pulgada (1/2") y fabricadas de bronce). Dicha acometida debe facilitar la lectura de los medidores para el registro de sus consumos y cualquier gestión que realice el personal de EMPAGUA.

- K. En aquellos casos en los que EMPAGUA dictamine que no es factible facilitar al proyecto de vivienda prioritaria la conexión a la red pública de agua y por ello el desarrollador deba perforar y habilitar un pozo, éste podrá solicitar acceder al índice de edificabilidad ampliado en otro proyecto de obra a razón de setenta metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>) por cada unidad habitacional que tenga el proyecto con un área igual o mayor a cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m<sup>2</sup>), hasta un máximo de dos mil cien metros cuadrados (2,100 m<sup>2</sup>) por proyecto. El desarrollador que haya obtenido el beneficio anterior tendrá el derecho de transferir el mismo a favor de terceros. Para efecto de lo dispuesto anteriormente, la Dirección de Control Territorial deberá llevar un control del otorgamiento de los beneficios, de las transferencias que se hubieren efectuado, así como de las licencias de obra en la cuales se hubieran utilizado.

#### Artículo 6. Obligaciones del proyecto.

Adicionalmente, los interesados en someterse al presente régimen especial 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 treinta por ciento (30%) de transparencia en su franja frontal baja hacia la calle, para lo cual se podrán contabilizar portones, verjas, barandales, balcones, y ventanas con sillares máximos de un metro (1 m) sobre el nivel de calle, contruidos con materiales que permitan visibilidad desde la vía de uso público hacia el interior del primer piso del inmueble.
- 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, 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), contabilizándose como planta número uno (1) la del nivel de acceso. Adicionalmente, dichos servicios complementarios básicos deberán formar parte del área común del proyecto.

- E. En los casos que no exista acera o la existente se encuentre dañada, 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.
- F. Todos los proyectos deberán construir una cisterna y contar con equipo hidroneumático que garantice la dotación mínima para dos (2) días a las unidades habitacionales.
- G. Al haberse ejecutado la edificación, el inmueble deberá someterse a un Régimen de Propiedad Horizontal.

#### Artículo 7. Respaldo al cumplimiento a 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 1, 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, en un plazo máximo de treinta (30) días contados partir de que el interesado complete satisfactoriamente los requisitos correspondientes e ingrese expediente en la Ventanilla Única de la Dirección de Control Territorial.

La Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano tendrá a su cargo verificar que las unidades habitacionales sean adquiridas por las familias guatemaltecas que establece el presente reglamento. Para poder cumplir con lo anterior el interesado deberá presentar a la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano una declaración jurada en la cual asume la responsabilidad de la veracidad de la documentación presentada. Dicha declaración jurada deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- Certificaciones o consultas electrónicas del Registro General de la Propiedad.
- Copias simples de los documentos de identificación personal de todos los miembros, tanto mayores y menores de edad del grupo familiar, que se beneficiarán como habitantes de una vivienda prioritaria.
- Constancias de carencia de bienes inmuebles de todos los miembros del grupo familiar que se beneficiarán como habitantes de una vivienda prioritaria.
- Constancia o constancias de ingresos del grupo familiar que se beneficiará como habitante de una vivienda prioritaria.
- Todo otro documento necesario para acreditar la conformación del grupo familiar, así como quiénes serán los adquirentes de la unidad habitacional.



En sustitución de la documentación previamente descrita, el interesado podrá entregar a la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano las certificaciones, resoluciones o resguardos de asegurabilidad y documentación complementaria emitidas por las entidades supervisadas por la Superintendencia de Bancos (SIB) que validen que dentro de sus expedientes de evaluación se ha cumplido con la información y requisitos descritos anteriormente, y que los adquirentes de unidades habitacionales cumplen con los requisitos dispuestos en el presente reglamento.

Para respaldar los aspectos socioeconómicos de los miembros de la familia guatemalteca podrá aceptarse las certificaciones emitidas por cooperativas, mutuales y organizaciones no gubernamentales, cuyas finalidades estén relacionadas con la vivienda de interés social, así como declaraciones de cumplimiento de requisitos del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA- u otras entidades intermediarias facultadas para realizar estudios socioeconómicos y declaraciones de elegibilidad para el Fondo para la Vivienda (FOPAVI), definidas en el artículo 63 de la Ley de Vivienda, contenida en el Decreto 9-2012 del Congreso de la República.

La Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano deberá verificar la totalidad de la documentación previamente descrita para cada una de las unidades habitacionales y validará dicha información de acuerdo a los procedimientos administrativos contenidos en el manual aprobado para ese fin por su Junta Directiva.

Las unidades habitacionales deberán escriturarse a favor de ambos padres de familia, sin embargo, podrán escriturarse a favor de uno o más miembros del grupo familiar que se beneficiará como habitante de una vivienda prioritaria, en aquellos casos en los que exista imposibilidad de comparecencia física de una de las dos cabezas de familia o cuando la relación de parentesco entre los adquirentes y sus familiares dependientes sea otra distinta al vínculo entre padres e hijos, lo cual deberá acreditarse ante la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano, debiendo ésta resolver el caso correspondiente.

#### **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, previo a que el proyecto sea habitado, que acredite que la totalidad de las unidades habitacionales han sido adquiridas por las familias guatemaltecas prioritarias dispuestas en el presente reglamento. Los contratos y garantías de cumplimiento que se suscriban deberán estar vigentes hasta la emisión de dicha constancia.

Para efecto de lo dispuesto en el párrafo anterior, la Dirección de Control Territorial facilitará a la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano una copia simple, física o digital, de la 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.

El proyecto podrá ser habitado hasta que se obtenga la constancia de obra conforme y la constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria, caso contrario el interesado estará sujeto al pago de las obligaciones dispuestas en los artículos 7 y 13 del presente reglamento, inclusive en el caso que se hubieren mantenido las garantías de cumplimiento vigentes. Lo anterior será igualmente aplicable en el caso que las garantías de cumplimiento pierdan su vigencia previo al otorgamiento de la constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria por la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano.

No obstante lo anterior, en caso que el interesado presente dificultades en escriturar o adjudicar la totalidad de las unidades habitacionales a familias guatemaltecas prioritarias previo a la obtención de la constancia de obra conforme, el interesado podrá solicitar a la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano una constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria parcial siempre que como mínimo haya adjudicado un cincuenta por ciento (50 %) de las unidades habitacionales del proyecto a familias guatemaltecas prioritarias; debiendo completar el saldo restante en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la emisión de la constancia de obra conforme, plazo que podrá prorrogarse hasta por seis (6) meses más, a solicitud del interesado.

La Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano en casos especiales podrá evaluar el otorgamiento de prórrogas adicionales a las anteriores, debiendo 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.

Para cada solicitud de prórroga el interesado presentará como respaldo las certificaciones del Registro General de la Propiedad que demuestren que las viviendas aún no han sido escrituradas a favor de terceras personas. Las garantías de cumplimiento deberán estar vigentes para la totalidad del proyecto, hasta que el interesado complete de escriturar o adjudicar la totalidad de las unidades habitacionales. Si transcurridos los plazos anteriores no se acredita el cumplimiento total de sus obligaciones, estará sujeto al pago de las obligaciones dispuestas en los artículos 7 y 13 del presente reglamento.

En caso el interesado no haya escriturado o adjudicado las unidades habitacionales a familias elegibles en un porcentaje igual o inferior al cinco por ciento (5%) del total de las unidades habitacionales del proyecto, en los tiempos establecidos por el presente reglamento, estará sujeto al pago del cincuenta por ciento (50%) de las obligaciones y sanciones correspondientes. En caso que el porcentaje de incumplimiento sea superior al cinco por ciento (5%) del total de las unidades habitacionales del proyecto, éste estará sujeto al pago de las obligaciones y sanciones correspondientes a la totalidad del proyecto. Para proyectos menores a veinte (20) unidades habitacionales, el margen máximo aceptable para efecto de lo dispuesto anteriormente será de una (1) unidad habitacional. Para los casos en cuyo cálculo resulte decimales, se aproximará al número entero inmediato superior. En ambos casos la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano emitirá la constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria total hasta que se acredite el pago de sus obligaciones.

### **CAPÍTULO III INCENTIVOS**

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

Como apoyo a que los productores de las unidades habitacionales de vivienda prioritaria tengan facilidades para alcanzar los parámetros de precio máximo establecido y el tamaño adecuado a las características de las familias guatemaltecas prioritarias, los interesados que deseen llevar a cabo cualquier otro proyecto de obra podrán aplicar a los siguientes incentivos:

- A. Acceder al cien por ciento (100%) del índice de edificabilidad ampliado, construyendo una (1) vivienda prioritaria de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m<sup>2</sup>) con dos (2) dormitorios por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m<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 (50 m<sup>2</sup>) con tres (3) dormitorios por cada ciento veinticinco metros cuadrados (125 m<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 (45 m<sup>2</sup>) con dos (2) dormitorios por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m<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 (50 m<sup>2</sup>) con tres (3) dormitorios por cada ciento veinticinco metros cuadrados (125 m<sup>2</sup>) de construcción a edificar dentro de las áreas ampliadas correspondientes. Lo anterior no será aplicable a superficies asignadas con zona general G0.
- 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 (45 m<sup>2</sup>) con dos (2) dormitorios por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m<sup>2</sup>) de construcción a edificar dentro de la altura base hasta la altura solicitada del proyecto o construyendo una (1) vivienda prioritaria de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) con tres (3) dormitorios por cada ciento veinticinco metros cuadrados (125 m<sup>2</sup>) de construcción a edificar dentro de la altura base hasta la altura solicitada del proyecto.
- D. Reducir tres (3) plazas de estacionamiento requeridas, construyendo una (1) vivienda prioritaria de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m<sup>2</sup>) con dos (2) dormitorios, 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 metros (560 m) de la red de transporte público autorizada por la Municipalidad de Guatemala y/o autoridad nacional competente.

- E. Aprobación de cambios de usos del suelo a actividades no residenciales ordinarias, construyendo una (1) vivienda prioritaria de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) con tres (3) dormitorios por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) de construcción de usos de suelo con actividades no residenciales ordinarias que contemple el proyecto que esté solicitando el incentivo. En estos casos la Dirección de Control Territorial resolverá y podrá definir condiciones especiales en el otorgamiento de las licencias de usos del suelo tomando en consideración las características del proyecto, y en caso se ubiquen en sectores residenciales solo podrá autorizarse cambios de uso del suelo que sean compatibles con la función residencial. El incentivo dispuesto en el presente inciso no será aplicable en sectores declarados como exclusivamente residenciales.

Los proyectos de obra que soliciten los incentivos definidos anteriormente 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 el mismo proyecto donde aplica los incentivos dispuestos en el presente artículo.
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 priorizadas.

En todos los casos las viviendas prioritarias deberán cumplir con los estándares de ubicación, construcción y habitabilidad de la vivienda prioritaria, y su precio no podrá ser superior al máximo establecido en el presente reglamento, salvo fueran donadas. En el caso que las unidades habitacionales sean donadas, éstas deberán ser otorgadas prioritariamente a familias guatemaltecas con ingresos menores a dos (2) salarios mínimos.

Los incentivos generados por construir vivienda prioritaria podrán ser utilizados en otros proyectos en un plazo máximo de dieciocho (18) meses contados a partir de la emisión de la licencia de obra del proyecto de vivienda prioritaria. La Dirección de Control Territorial será la responsable de llevar un registro del control de los incentivos 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.

Para poder otorgar los incentivos el interesado deberá acreditar que las viviendas prioritarias fueron o serán vendidas o donadas a las familias guatemaltecas priorizadas, lo cual se hará constar mediante un contrato de cumplimiento, 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 no adjudicada al momento de extenderse la licencia de obra, donde el salario mínimo mensual de referencia será el de las actividades no agrícolas que esté vigente al momento de otorgarse la licencia municipal, sin incluir la bonificación incentivo. La Dirección de Control Territorial calculará el monto total que debe garantizar la fianza, debiendo ésta estar vigente hasta que las unidades habitacionales correspondientes sean adquiridas en su totalidad por las familias guatemaltecas priorizadas.

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. 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, inclusive en el caso que se hubieren mantenido las fianzas de cumplimiento vigentes. Lo anterior será igual de aplicable en el caso que las fianzas de cumplimiento pierdan su vigencia previo al otorgamiento de la constancia de cumplimiento de vivienda prioritaria por la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano.

## 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 que los adquirentes de las unidades habitacionales están incluidos dentro de dicho registro estarán exonerados de presentar los documentos indicados en los incisos B, C, D y E del artículo 8.

### 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 13. Infracciones y sanciones.


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.

El monto de la multa será equivalente a mil quinientos quetzales (Q. 1,500.00) por cada metro cuadrado de construcción edificado en el proyecto; sin embargo, la multa no podrá exceder los montos máximos dispuestos en el artículo 151 del Código Municipal. Las multas anteriores serán aplicables a los proyectos que accedan al régimen especial de vivienda prioritaria como aquellos que apliquen a los incentivos dispuestos en el artículo 10 del presente reglamento.

### Artículo 14. Entrada en vigencia.

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

Dado en el salón de sesiones "Miguel Ángel Asturias" del Palacio Municipal, el día veintinueve de mayo del año dos mil diecinueve.

  
Ricardo Quiñónes Lemus  
Alcalde Municipal



  
Héctor Adolfo Ofuentes Mendoza  
Secretario Municipal

