EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala y lo dispuesto en el artículo 142 del Código Municipal, es obligación de los municipios formular los planes de ordenamiento territorial, con el fin de promover el desarrollo integral de su jurisdicción.

CONSIDERANDO:

Que los patrones actuales de crecimiento de la Ciudad de Guatemala están caracterizados por una fuerte expansión de su superficie urbanizada y la ocupación de superficies no aptas para urbanizar, lo que incide negativamente en la calidad de vida de sus habitantes, amenazando de esa manera su desarrollo sostenible, por lo que se hace necesario establecer normas claras de ordenamiento territorial que propicien el bienestar y la convivencia armónica entre los vecinos, con la finalidad de lograr la conservación de los recursos naturales, la reducción del riesgo de desastres, la eficiencia en la prestación de los servicios públicos, la inversión productiva generadora de empleo y en general, el bien común.

POR TANTO:

Con fundamento en lo considerado y en lo que para el efecto establecen los artículos 253 y 254 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 3, 5, 9, 33, 35 incisos a), b), i), l) y z), 42, 142, 143 y 144 del Código Municipal, Decreto número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala; 12 de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Decreto número 120-96 del Congreso de la República de Guatemala; y en el Acuerdo número COM-013 que contiene el Marco Regulatorio del Sistema Municipal de Planificación y Gestión del Desarrollo del Municipio de Guatemala.

ACUERDA

Aprobar el siguiente reglamento que contiene el

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 1. Aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial. Se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala.

Formarán parte del presente Acuerdo el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en el Anexo I, y sus actualizaciones, las tablas de parámetros normativos, contenidas en el Anexo II, la clasificación de usos del suelo, contenida en el Anexo III, la clasificación de establecimientos abiertos al público, contenida en el Anexo IV y los esquemas gráficos de interpretación de conceptos técnicos, contenidos en el Anexo V, así como los planes suplementarios que apruebe el Concejo Municipal según lo contemplado en el presente Acuerdo.

Artículo 2. Ordenamiento territorial del Municipio de Guatemala. El ordenamiento territorial como función pública del Municipio de Guatemala tiene como fin promover y orientar el desarrollo integral del municipio así como mejorar la calidad de vida de sus habitantes a través de la transformación, utilización y ocupación racional y sostenible de su territorio.

Artículo 3. El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala. El Plan de Ordenamiento Territorial, en lo subsiguiente referido como Acuerdo, Plan o Reglamento, indistintamente, es el instrumento básico constituido por las normas técnicas, legales y administrativas establecidas para regular y orientar el desarrollo del municipio dentro de su respectiva jurisdicción.

Artículo 4. Definiciones. Para los efectos de la aplicación e interpretación del presente Acuerdo, se entenderá por:

1) **Acceso público:** Condición de ingreso y circulación libre de personas a una determinada superficie, independientemente de quien sea su propietario.

2) **Alineación municipal:***

* Derogado según Art. 1 del Acuerdo COM-042-2011.

3) **Altura:** Elevación que tiene una edificación, una estructura o parte de alguna de éstas.

4) **Altura aeronáutica:** Elevación establecida por la Dirección General de Aeronáutica Civil, que determina la altura de los planos imaginarios horizontales sobre los cuales no deben existir obstáculos para la navegación aérea.

5) **Área construida:** Superficie impermeable de una edificación que esté techada.

* Modificado según Art.1 del Acuerdo COM-05-2013.

6) **Área de obra:** Superficie en la cual se está realizando o se haya realizado una obra de cualquier tipo.

7) **Áreas de servicio público:** Superficies de terreno destinadas para espacio vial, equipamientos comunitarios o infraestructuras urbanas, de acceso a la población a la que sirven.

8) **Área suburbanizada:*** Superficie contigua compuesta de uno o varios predios sin vías de uso público que la separen, con una extensión mayor a tres hectáreas, excluyendo el área natural, y en donde las edificaciones y estructuras, si existiesen, ocupan en cada predio individual una superficie igual o menor al cincuenta por ciento del área del mismo.

* Modificado según Art.1 del Acuerdo COM-05-2013

9) **Área urbanizada:** Superficie contigua compuesta de uno o varios predios, que no sea área suburbanizada.

10) **Bloque**: Volumen de una edificación, diferenciado como bloque inferior y bloque superior, definido por una altura determinada, aplicándose en cada caso los parámetros de regulación específicos, particularmente en cuanto a la altura y las separaciones a colindancias.

11) **Bloque inferior:** Volumen de una edificación que sobresale de la superficie exterior del suelo, hasta la altura que establece el presente Acuerdo.

12) **Bloque superior:** Volumen de una edificación por encima del bloque inferior, hasta la altura que establece el presente Acuerdo.

13) **Cambio de uso del suelo**: Acto o hecho por medio del cual se modifican las actividades a las que está dedicado un inmueble, según la clasificación detallada de usos del suelo primario contenida en el presente Acuerdo.

14) **Ciclo de transformación del territorio:** Fases periódicas de transformación del territorio, las cuales son: el fraccionamiento de bienes inmuebles, la realización de obras, el uso del suelo y la localización de establecimientos abiertos al público.

14) bis*. Delimitación del Espacio Vial: Se entiende por tal, la línea sobre la superficie del suelo, que respetando plenamente el derecho de propiedad privada, delimita el espacio vial del espacio no vial, la propiedad o posesión privada de la propiedad o posesión municipal destinada a parques, plazas y en general áreas de uso público. Basados en esta definición se aplicaran los parámetros normativos contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

*Adicionado según Art. 2 del Acuerdo COM-042-2011.

15) **Diseño geométrico vial específico**: Diseño detallado elaborado por el Departamento de Planificación y Diseño para determinar las dimensiones y características físicas de una vía y sus componentes.

16) **Distancia de franjas:** Distancia medida perpendicularmente a las vías del sistema vial primario hacia el interior de un predio.

17) **Distancia de red:** Distancia entre un predio y las vías del sistema vial primario medida a lo largo del recorrido de las vías de uso público existentes.

18) **Edificabilidad**: Intensidad de construcción que tiene o puede tener un edificio.

19) **Edificación:** Construcción física erigida con fines de ocupación o uso humano o, que sin haber sido erigida para ese fin, es utilizada de esta forma, constituyendo parte del inmueble en el que esté ubicada. Se considerará como parte de la misma todos los elementos que estén fijados o ubicados en o sobre ella, ya sea en forma permanente o temporal, incluyendo las estructuras que en conjunto constituyen la parte construida de un inmueble.

20) **Equipamientos comunitarios:** Superficie del suelo que constituye un área de servicio público destinada a las actividades públicas, comunitarias, comunales, colectivas o plurales, de acceso público a la población a la que sirven, para fines de ocio, recreación, deporte no federado, educación o cultura.

21) **Espacio no vial**: Superficie del suelo que no forma parte del espacio vial.

22) **Espacio vial:** Superficie del suelo destinada al uso público común para el libre tránsito de personas y vehículos.

23) **Establecimiento abierto al público**: Establecimiento que provee atención en persona al público para el intercambio o el consumo de productos o servicios, independientemente de la existencia de cobros, controles u horarios para ingresar al mismo.

24) **Estructura**: Construcción física sin fines de ocupación humana erigida o fijada en un inmueble o en una edificación, ya sea en forma temporal o permanente, y que forma parte de un inmueble.

25) **Fachada:** Superficie externa de una edificación que se encuentra dentro de la franja frontal baja o franja de fachada, medida con respecto a un plano vertical imaginario ubicado en la alineación municipal.

26) **Franja de fachada**: Volumen imaginario al frente de predios de una profundidad de ochenta centímetros, que sean colindantes con una o más alineaciones municipales, medida perpendicularmente desde éstas y de una altura coincidente con la altura del primero al último piso.

27) **Franja frontal baja**: Volumen colindante con una alineación municipal, de un ancho de cinco metros, medidos perpendicularmente desde ésta, de un largo correspondiente a la longitud de la alineación y de una altura coincidente con la altura del primer piso. Un mismo predio podrá tener una o más franjas frontales bajas acorde al número de alineaciones municipales con las cuales colinde.

28) **Índice de edificabilidad**: Indicador de la intensidad de la construcción o de la edificabilidad de un predio, calculado como una relación del número de veces la superficie efectiva del predio que eso puede ser área construida, según sea el caso.

29) **Infraestructura urbana**: Superficie del suelo que constituye un área de servicio público destinada a la prestación de servicios públicos.

30) **Nivel existente del terreno**: Cota referenciada a un plano horizontal base que la tierra tiene en cada punto de un predio o terreno en un momento determinado en el tiempo, haya o no habido intervención física del hombre en el mismo.

31) **Nivel natural del terreno**: Cota referenciada a un plano horizontal base de cada punto de un predio o terreno, en condiciones previas a cualquier intervención física del hombre en el mismo.

32) **Obra**: Cualquier acción que conlleve una alteración física de un inmueble que altere las características funcionales, ambientales, estructurales o de seguridad de un predio, edificación o estructura.

33) **Parámetros normativos**: Aspectos técnicos establecidos para normar el fraccionamiento, la realización de obras y el uso del suelo en predios.

34) **Parámetro de proyecto**: Dimensión o magnitud específica que para cada parámetro normativo tiene un proyecto específico, el cual se compara con las escalas o rangos de cantidades consignadas en los parámetros normativos para determinar si el proyecto es autorizable y, si lo fuera, determinar qué procedimiento de autorización le corresponde.

35) **Patio o pozo de luz:** Espacio físico no techado rodeado por paredes, que sirve para iluminación y ventilación natural de ambientes.

36) **Piso:** Cada una de las diferentes plantas que superpuestas constituyen una edificación.

37) **Planes suplementarios**: Planes que se aplican sobre parte del territorio municipal para adecuar el Plan de Ordenamiento Territorial a las condiciones particulares de éstas.

38) **Predio afecto:***

* Derogado según Art. 1 del Acuerdo COM-042-2011.

39) **Primer Piso:** Piso de la edificación que constituye el primer nivel o planta de la misma y que, según lo dispuesto en el presente Acuerdo, no se considera sótano.

40) **Propuesta de proyecto**: Iniciativa de fraccionamiento, obra, cambio de uso del suelo o localización de un establecimiento abierto al público, presentada por el propietario de un inmueble ante la Dirección de Control Territorial con el fin de obtener un informe de factibilidad sobre la viabilidad de la misma respecto a las normas municipales vigentes, previo a solicitar formalmente una licencia para el proyecto.

41) **Proyecto**: Propuesta presentada a la Municipalidad de Guatemala como parte de una solicitud para obtener la aprobación correspondiente para su ejecución o implementación, por medio de la respectiva licencia o autorización municipal.

42) **Sistema vial**: Espacio vial dedicado al movimiento de personas y vehículos sobre las cuales se estructura el sistema de transporte.

43) **Sistema vial primario**: Espacio vial dentro de la jurisdicción del Municipio constituido por las vías T0, T1, T2, T3, T4 y T5 definidas e identificadas como tales en el presente Acuerdo y en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial.

44) **Sistema vial secundario**: Espacio vial dentro de la jurisdicción del Municipio, que no forma parte del sistema vial primario.

45) **Sótano**: Piso o porción del mismo construido subterráneamente que no sobresale más de uno punto veinte metros sobre el nivel del terreno.

46) **Superficie afecta**:*

*Derogado según Art. 1 del Acuerdo COM-042-2011.

47) **Superficie efectiva**: Superficie del suelo de un predio que no incluye la superficie afecta.

48) **Uso del suelo**: Empleo habitual de la totalidad o de una porción de la superficie de un predio, de un inmueble, de una edificación o de una estructura.

49) **Uso del suelo accesorio**: Uso del suelo que complementa o suplementa a un uso del suelo primario, sin que, según lo establecido por el presente Acuerdo, se convierta en uno de ellos.

50) **Uso del suelo con actividades condicionadas**: Uso del suelo que potencialmente puede generar efectos negativos sobre el entorno y para cuya aprobación debe cumplirse con determinadas condiciones y procedimientos establecidos en el presente Acuerdo.

51) **Uso del suelo mixto**:* Uso del suelo donde coexiste el uso residencial con uno o más usos no residenciales, siempre que el porcentaje de área del primero sea igual o mayor al porcentaje consignado en los parámetros normativos.

*Modificado según Art. 1 del Acuerdo COM-05-2013.

52) **Uso del suelo primario:** Uso del suelo al que está destinado un inmueble.

53) **Uso del suelo primario múltiple:** Inmueble en donde coexisten dos o más usos del suelo primarios.

54) **Vía de uso público:** Superficie utilizada para la libre locomoción de personas, aunque no constituyan bienes nacionales de uso común. Las vías de uso público se considerarán parte del espacio vial.

55) **Vía privada:** Superficie de propiedad privada utilizada para la locomoción controlada de personas, en la que existen usualmente controles de acceso. Las vías privadas no son parte del espacio vial.

56) **Vía pública:** Vías de uso público que de conformidad con el Código Civil constituyen bienes nacionales de uso común.

Artículo 5. Planes suplementarios. El ordenamiento territorial podrá ser adecuado a las condiciones particulares de las divisiones territoriales administrativas que conforman el municipio, a través de los planes suplementarios que se mencionan a continuación:

a) **Planes Locales de Ordenamiento Territorial:** Son los planes suplementarios destinados a adaptar los lineamientos generales del presente Plan a las condiciones particulares de áreas previamente urbanizadas.

b) **Planes Parciales de Ordenamiento Territorial**: Son los planes suplementarios destinados a determinar la asignación de las zonas generales y la designación de las áreas de servicio público de aquellas áreas suburbanizadas que se pretendan urbanizar o aquellas áreas previamente urbanizadas que se pretendan urbanizar de nuevo.

En tanto no se elabore un plan suplementario para un área determinada, prevalecerán para ésta las normativas contempladas en el presente Acuerdo.

Artículo 6. Ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial. El Plan de Ordenamiento Territorial se aplicará en toda la jurisdicción del Municipio de Guatemala, comprendiendo la regulación de los distintos ciclos de transformación del territorio, los cuales son: el fraccionamiento de bienes inmuebles, la realización de obras, el uso del suelo, la localización de establecimientos abiertos al público, así como cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores.

Previo a realizar cualquier fraccionamiento, obra, cambio de uso del suelo o localización de un establecimiento abierto al público u otra actividad relacionada con éstos, los propietarios, poseedores, ocupantes o arrendatarios de bienes inmuebles en los que se pretenda realizar o se realicen estas acciones, deberán obtener las respectivas autorizaciones municipales.

Artículo 7. Políticas públicas de ordenamiento territorial. Se adoptan las siguientes políticas públicas de ordenamiento territorial:

a) Propiciar el desarrollo integral y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio en un marco de solidaridad social, responsabilidad ambiental y competitividad económica.

b) Propiciar la eficiencia de la movilidad urbana del municipio, promoviendo una ocupación del suelo acorde con la capacidad del sistema vial y del sistema de transporte.

c) Promover el acceso equitativo al suelo con servicios públicos adecuados, estimulando el aprovechamiento adecuado del suelo urbanizable.

d) Incentivar la construcción de vivienda en el municipio para minimizar la necesidad de movilización diaria de la población desde la periferia hacia el centro y viceversa.

e) Incentivar los usos del suelo mixtos y garantizar la compatibilidad entre edificaciones y usos del suelo en inmuebles cercanos, como medio para propiciar la convivencia armónica y la vitalidad del entorno urbano.

f) Reducir la incidencia de desastres, evitando la ocupación de áreas en riesgo de derrumbes, deslaves, deslizamientos, inundaciones y otras amenazas.

g) Propiciar la protección y mejoramiento del medio ambiente limitando la ocupación de áreas valiosas por su biodiversidad y recursos naturales.

h) Fomentar el crecimiento sostenible del municipio y el uso eficiente del suelo.

i) Minimizar los efectos negativos de usos del suelo inadecuados sobre el entorno urbano.

j) Promover la participación ciudadana en la toma de decisiones referentes al ordenamiento territorial.

k) Fomentar la sostenibilidad financiera del sistema de planificación y de ordenamiento del territorio del municipio.

l) Favorecer dentro de la jurisdicción del Municipio de Guatemala, la operación de establecimientos de educación existentes, así como la instalación y operación de nuevos centros de enseñanza, cuando estos cuenten con accesos e instalaciones adecuadas y sean compatibles con los usos del suelo adyacentes.

m) Incentivar la construcción de edificaciones privadas que adopten especificaciones técnicas que permitan el fácil acceso y la locomoción de las personas con discapacidad, más allá de la obligatoriedad de que se adopten tales especificaciones en edificios públicos.

n) Establecer requerimientos de estacionamiento acordes con las condiciones particulares de uso, ubicación y demanda.

Artículo 8. Alcances del ordenamiento territorial. El ordenamiento territorial comprende:

a) La división territorial administrativa del Municipio en zonas municipales, delegaciones y barrios, así como los criterios de delimitación espacial de los mismos.

b) Derogado por el Art. 35 del Acuerdo COM 05-2013

c) La caracterización del Municipio en zonas generales y en otras áreas, de acuerdo con la vocación de desarrollo de cada una, según las características topográficas y su ubicación respecto al sistema vial de las mismas.

d) La determinación, para cada una de las zonas generales, de los parámetros normativos de fraccionamiento, realización de obras, uso del suelo y localización de establecimientos abiertos al público.

e) La identificación y delimitación de zonas especiales por la predominancia en ellas de usos mono-funcionales o específicos.

f) La identificación e integración de las áreas de servicio público de conformidad con las necesidades municipales y Plurales.

g) La determinación de los criterios para la participación ciudadana en el ámbito del ordenamiento territorial a través de la realización de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial.

h) La determinación de los criterios para orientar el desarrollo de áreas urbanizadas, suburbanizadas o que estén en proceso de urbanización a través de la realización de los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.

i) La realización de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.

j) La extensión de licencias y otras autorizaciones municipales.

k) La regulación y el control del fraccionamiento, de la realización de obras, del uso del suelo y de la localización de establecimientos abiertos al público que se realicen dentro del Municipio.

l) Así como cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores.

Artículo 9. Clasificación del Municipio según su vocación territorial. El Municipio de Guatemala se clasifica de conformidad con su vocación territorial en:

I. **Espacio vial:** Compuesto por el sistema vial primario y secundario, que constituyen las áreas dedicadas predominantemente a la movilidad de personas.

II. **Zonas especiales**: Constituyen las áreas dedicadas predominantemente a usos del suelo mono-funcionales, aplicándoles por ello, normas distintas a las correspondientes a zonas generales.

III. **Zonas generales**: Constituyen la caracterización de la mayor parte del territorio y que comprende:

   a) **Zonas generales naturales y rurales:** Constituyen las áreas de interés ambiental y de riesgo de desastres, identificadas de conformidad con la topografía del terreno, y que conforman el Cinturón Ecológico del Municipio de Guatemala.

   b) **Zonas generales urbanizables:** Constituyen las áreas con el mayor potencial de urbanización, identificadas de conformidad con la cercanía al sistema vial primario.

El mapa del Plan de Ordenamiento Territorial, contenida en el Anexo I del presente Acuerdo, determinará la distribución de las áreas a que se refiere el presente artículo.

Artículo 10. Servicios administrativos. Se establecen los siguientes servicios administrativos del ordenamiento territorial:

a) Emisión de opiniones con relación a las consultas planteadas sobre el potencial de desarrollo.

b) Emisión de informes de factibilidad.

c) Emisión de licencias municipales.

d) Emisión de dictámenes de localización de establecimientos abiertos al público.

e) Supervisión de obra conforme.

* Reformado según Art. 2 del Acuerdo COM-05-2013.

f) Otros que determinen las reglamentaciones específicas que se aprueben para el efecto.

Artículo 11. Obligaciones y responsabilidades derivadas del ordenamiento territorial. Toda persona individual o jurídica que dentro del Municipio pretenda fraccionar un predio, realizar obras en el mismo, cambiar el uso del suelo, o localizar en un inmueble un establecimiento abierto al público, así como realizar cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores, deberá previamente obtener autorización municipal.

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

Artículo 12. Régimen de incentivos. El Concejo Municipal establecerá un régimen de incentivos aplicable a los distintos ciclos de transformación del territorio.

Todo lo relativo a los incentivos y prácticas incentivables se regirá por un Acuerdo que para el efecto emita el Concejo Municipal.

Artículo 13.* Transferencia de Edificabilidad. El Concejo Municipal establecerá un régimen de transferencia de edificabilidad por compensación dentro del Municipio de Guatemala.

Todo lo relativo a la Transferencia de Edificabilidad por Compensación, se regirá por un Acuerdo que para el efecto emita el Concejo Municipal o lo que para el efecto se disponga en los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.

*Reformado según Art. 3 del Acuerdo COM-042-2011.

CAPÍTULO II

AUTORIDADES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 14.* Autoridades técnicas y administrativas. Son autoridades técnicas y administrativas del ordenamiento territorial, las siguientes:

a) El Alcalde Municipal
b) La Junta Directiva de Ordenamiento Territorial
c) La Dirección de Planificación Urbana
d) La Dirección de Control Territorial
e) El Departamento de Planificación y Diseño de la Dirección de Infraestructura.
f) Empresa Municipal de Agua de la Ciudad de Guatemala –EMPAGUA-
g) Dirección de Catastro y Administración del IUSI.
h) Dirección de Información Geográfica Municipal**

*Reformado según Art. 4 del Acuerdo COM-042-2011.
** Adicionado según Art. 3 del Acuerdo COM-05-2013.

Artículo 15. Junta Directiva de Ordenamiento Territorial. Se crea la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial la cual estará integrada por:

a) El Alcalde Municipal, quien la preside, y el cual podrá ser sustituido por el Concejal 1º en caso de ausencia.

b) El Concejal Presidente de la Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda.

c) El Director de la Dirección de Planificación Urbana.

d) El Director de la Dirección de Control Territorial.

e) Un representante de la Dirección de Asuntos Jurídicos, nombrado por el Alcalde Municipal.

f) El Director de la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI*

* Adicionado según Art. 4 del Acuerdo COM-05-2013

Los miembros de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial se reunirán al menos una vez a la semana y no devengarán dietas por su participación en las sesiones.

En aquellos casos en los que la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial lo considere conveniente, podrá solicitar la participación y colaboración de otras unidades municipales.

La Junta Directiva de Ordenamiento Territorial deberá contar un quórum mínimo de tres integrantes para poder conocer y resolver los casos que sean sometidos a su consideración, pudiendo ser aprobados dichos casos por el referido quórum.*

* Adicionado según Art. 4 del Acuerdo COM-05-2013

Artículo 16.* Competencia de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial. En el ámbito de su competencia, son atribuciones de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial, las siguientes:

a) Velar por el cumplimiento de las disposiciones legales, así como la coordinación y armonización de las políticas y los criterios de las dependencias municipales en materia de ordenamiento territorial.
b) Unificar criterios técnicos en la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala.
c) Resolver sobre los requerimientos de dotación de estacionamiento para usos del suelo no clasificados, con opinión técnica previa del Departamento de Planificación y Diseño.
d) Opinar o resolver, favorable o desfavorablemente, en los casos que sean de su competencia de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo y en otras normativas municipales en materia de ordenamiento territorial.
e) Establecer condiciones especiales para la emisión de licencias o autorizaciones municipales en los casos que sean de su competencia, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo COM-030-08 y las leyes y reglamentos vigentes que sean aplicables.
f) Emitir opinión técnica con relación a los casos de cambios al Plan de Ordenamiento Territorial, a la adquisición de las áreas de servicio público por parte de la Municipalidad de Guatemala, a las solicitudes de cancelación de una designación como área de servicio público, y a cualquier otro caso en que el Concejo Municipal le solicite.
g) Para los casos sometidos a su consideración, solicitar al propietario de un proyecto, por medio de la Dirección de Control Territorial, cualquier información o estudio adicional que considere necesario.
h) Llevar un registro en medio físico y electrónico de todas las resoluciones y opiniones técnicas emitidas.

*Reformado según Art. 5 del Acuerdo COM-042-2011.

Articulo 17.* Competencia de la Dirección de Planificación Urbana. En el ámbito de su competencia, son atribuciones de la Dirección de Planificación Urbana, las siguientes:

a) Opinar en los casos que sean de su competencia, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo COM-030-08.
b) Elaborar o facilitar la formulación de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial.
c) Proponer todas aquellas disposiciones municipales que se consideren convenientes para la mejor aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial contenido en el Acuerdo COM-030-08.
d) Proponer correcciones, modificaciones o revisiones al Plan de Ordenamiento Territorial y sus normas complementarias según se considere necesario.
e) Colaborar en la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial junto con aquellas instancias y dependencias que corresponda.
f) Emitir opinión técnica respecto a los diseños geométricos viales específicos y asignación de categorías del espacio vial formulados por el Departamento de Planificación y Diseño

*Última reforma integral del artículo: Art. 1 del Acuerdo **COM-16-2013**. Otros acuerdos que promovieron su reforma: Art. 6 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 18.* **Competencia de la Dirección de Control Territorial.** A la Dirección de Control Territorial le corresponde todo lo relativo a la tramitación y resolución de solicitudes de licencia de obra, fraccionamiento y uso de suelo, salvo aquellos casos en que de conformidad con lo preceptuado en el Acuerdo número COM-030-08, le corresponda a la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial. En el ámbito de su competencia, son atribuciones de la Dirección de Control Territorial las siguientes:

a) Recibir, tramitar y resolver las solicitudes que se presenten en materia de ordenamiento territorial en los casos que sean de su competencia, o, en su caso, trasladarlas a otras dependencias cuando así corresponda.
b) Aplicar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y aquellas disposiciones que complementen el marco normativo del mismo.
c) Prestar los servicios administrativos que le corresponden relacionados con el Plan de Ordenamiento Territorial.
d) Aprobar o dar opinión técnica sobre los proyectos que le corresponda, a través de la emisión de las licencias, resoluciones, dictámenes y demás autorizaciones municipales, de conformidad con el presente Acuerdo y la ley.
e) Coordinar con otras entidades y unidades del Estado lo relativo a la aplicación del Acuerdo número COM-030-08.
f) Verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y municipales relacionadas con ordenamiento territorial, así como de las condiciones bajo las cuales se emitirán las licencias, dictámenes y demás autorizaciones municipales.
g) Enviar a la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único sobre Inmuebles información sobre los proyectos autorizados para mantener debidamente actualizada la información catastral y el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial.
h) Recibir y verificar las denuncias de los vecinos sobre el incumplimiento de las normas y condiciones para la emisión de las distintas licencias, dictámenes y demás autorizaciones municipales.
i) Solicitar a los vecinos, cuando así corresponda, su opinión con relación a las propuestas de proyectos de obras, cambios de uso o solicitud de dictámenes de localización de establecimientos abiertos al público.
j) Reportar de oficio el incumplimiento de las disposiciones municipales relativas al ordenamiento territorial o el incumplimiento de las condiciones que fueren parte de una licencia, dictamen o autorización municipal al Juzgado de Asuntos Municipales. Asimismo, designar al personal de la Dirección de Control Territorial que tendrán a su cargo reportar estos hechos.**
k) Llevar los registros en medios físicos y electrónicos de los asuntos que conozca derivados de su competencia.
l) Mantener a disposición del público el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial, en su versión actualizada.
m) Emitir opinión técnica en aquellos casos que la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial se lo solicite.
n) Establecer condiciones especiales en la emisión de licencias o autorizaciones municipales, por disposición del Concejo Municipal, de otras dependencias municipales o por solicitud de los vecinos, siempre que las mismas sean procedentes de conformidad con las leyes y reglamentos vigentes.
o) Resolver las propuestas de factibilidad específicas que se le presenten, siempre que cumplan con todos los requisitos contenidos en el Acuerdo número COM-030-08 y otros reglamentos municipales o en la ley;
p) Designar y delegar al personal de la Dirección de Control Territorial, que tendrán a su cargo la firma y emisión de licencias de obra, factibilidades, dictámenes, autorizaciones y gestiones relacionadas con dichos actos, a que se refiere el Plan de Ordenamiento Territorial y otras licencias o autorizaciones que correspondan, contenidas en otras leyes, Reglamentos o disposiciones municipales. **
q) Establecer los formularios y requisitos necesarios para el ingreso de los expedientes.***
r) Autorizar y supervisar las obras e instalación de elementos y mobiliarios instalados en las vías públicas, salvo que sea competencia de otra unidad municipal.***
s) Conocer y resolver, dentro de la Municipalidad de Guatemala, como único ente municipal facultado para el efecto, de las solicitudes relacionadas con los conjuntos históricos, áreas de amortiguamiento y monumentos de la Ciudad de Guatemala, con el objeto de emitir licencias, dictámenes u otras autorizaciones municipales, dentro del ámbito de su competencia. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación y el Acuerdo Ministerial número 328-98 del Ministerio de Cultura y Deportes.***
t) Coordinar la Secretaría Técnica y Administrativa de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial, la cual tendrá a su cargo el análisis técnico y el trámite administrativo de los expedientes, pudiendo para el efecto solicitar a quien corresponda información adicional o devolver un expediente que no cumpla con los requisitos o parámetros técnicos para su conocimiento por la Junta.****

*Reformado según Art. 7 del Acuerdo COM-042-2011.
** Modificado según Art. 5 del Acuerdo COM-05-2013
*** Adicionado según Art. 6 del Acuerdo COM-05-2013.
***Adicionado según Art. 2 del Acuerdo COM-16-2013

Artículo 19. Atribuciones del Departamento de Planificación y Diseño de la Dirección de Infraestructura. Son atribuciones y obligaciones del Departamento de Planificación y Diseño de la Dirección de Infraestructura, las siguientes:

a) Delimitar en campo y sobre predios individuales, las delimitaciones del espacio vial que establece el presente Acuerdo cuando así lo solicite el propietario o sea parte de la solicitud de una licencia o autorización municipal.*

   * Modificado según Art. 7 del Acuerdo COM-05-2013.

b) Elaborar los diseños geométricos viales específicos de las vías de uso público.

c) Proponer ante la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial, con base en los diseños geométricos viales específicos, cambios a las alineaciones municipales que estén contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial, los Planes Locales de Ordenamiento Territorial o los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.

d) Emitir las opiniones técnicas sobre delimitaciones del espacio vial y dotación de estacionamiento para usos del suelo no contemplados.*

   * Modificado según Art. 7 del Acuerdo COM-05-2013.

e) Realizar los estudios de impacto vial de acuerdo con las disposiciones específicas que regulen dicha materia.

f) Verificar en campo la asignación de zonas generales sobre determinado predio según la distancia de red que establece el presente Acuerdo cuando así lo solicite el propietario.

g) Llevar los registros en medios físicos y electrónicos de los asuntos que conozca derivados de su competencia.

h) Cualquier otra actividad directamente relacionada con cuestiones de diseño del sistema vial ligadas al ordenamiento territorial.

Artículo 19 Bis.* Competencia de la Dirección de Información Geográfica Municipal. En el ámbito de su competencia, son atribuciones de la Dirección de Información Geográfica Municipal, las siguientes:

a) Desarrollar e integrar las aplicaciones del sistema de información geográfica.
b) Crear y dar mantenimiento a las aplicaciones del sistema de información geográfica que sean necesarias para los servicios que se prestan en el Municipio.
c) Construir y mostrar información geográfica y estadística del Municipio, para brindar información sobre el territorio y su dinámica.
d) Permitir consultas a las diferentes dependencias de la Municipalidad y la población en general.
e) Todas aquellas funciones necesarias para la administración, desarrollo y mantenimiento de un sistema de información geográfica municipal sobre aspectos distintos a los archivos municipales de las distintas dependencias que administren información susceptible de ser incluida en tal sistema.

* Adicionado según Art. 8 del Acuerdo COM-05-2013.

Artículo 19 ter:* Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles: En el ámbito de su competencia, son atribuciones de la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único sobre inmuebles, las siguientes:

a) Elaborar o facilitar la formulación de Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.
b) Efectuar las actualizaciones al Plan de Ordenamiento Territorial derivadas de proyectos de vialidad y de la aprobación de licencias de fraccionamiento y obra, siempre que no conlleven cambios en la designación o superficie de las zonas generales, en cuyo caso, deberá contar con la aprobación de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.
c) Llevar un registro físico y un registro electrónico de los cambios y actualizaciones al Plan de Ordenamiento Territorial.
d) Emitir opinión técnica sobre la rectificación de zonas generales.
e) Efectuar los cambios al Plan de Ordenamiento Territorial que sean aprobados por el Concejo Municipal.

En cualquier disposición del Acuerdo COM-030-08 y sus reformas, y en otras disposiciones municipales que se haga referencia a los planes parciales de ordenamiento territorial o rectificación de zonas generales, se entenderá que la formulación de los mismos o la emisión de opiniones técnicas es competencia de la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único sobre Inmuebles en sustitución de la Dirección de Planificación Urbana.

*Adicionado según el Art. 3 del Acuerdo COM-16-2013

Artículo 20. Otras dependencias municipales. Sin perjuicio de las atribuciones establecidas a las autoridades técnicas y administrativas del ordenamiento territorial, se podrá contar con la colaboración de otras dependencias municipales cuando su actuación tenga relación con el ordenamiento territorial y se encuentren dentro del ámbito de sus competencias.

TÍTULO II

NORMAS TÉCNICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DIVISIÓN TERRITORIAL ADMINISTRATIVA

Artículo 21. División territorial administrativa. Para los efectos de su planificación y administración, el territorio del Municipio se divide en regiones municipales, zonas municipales, delegaciones y barrios, según se establece a continuación.

a) Las regiones municipales son las circunscripciones ubicadas dentro del perímetro de la jurisdicción del municipio.

b) Los distritos municipales son las circunscripciones ubicadas dentro del perímetro de una región municipal y de menor extensión que éstas.

c) Las zonas municipales son las circunscripciones ubicadas dentro del perímetro de las regiones municipales y de menor o igual extensión que éstas.

d) Las delegaciones son las circunscripciones ubicadas dentro del perímetro de una zona municipal y de menor extensión que éstas.

e) Los barrios son las circunscripciones ubicadas dentro de una delegación de menor o igual extensión que ésta.

Las regiones municipales, las zonas municipales y las delegaciones quedan delimitadas de conformidad con el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 22. Modificaciones a la delimitación de Delegaciones. Los límites entre las delegaciones podrán modificarse únicamente a través de la formulación de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial, rigiendo para el efecto los siguientes criterios técnicos:

I. La superficie de cada delegación deberá ser contigua, igual o superior a dieciséis hectáreas y menor o igual a sesenta y cuatro hectáreas.

II. La superficie de las delegaciones podrá ser mayor al máximo anteriormente dicho en el supuesto de que al menos el veinticinco por ciento de dicha superficie corresponda a la zona general G0, pudiendo, en este caso, alcanzar una superficie máxima de hasta ochenta hectáreas.

III. Toda delegación debe quedar comprendida dentro de una misma zona municipal, excepto en los casos en los que un Plan Local de Ordenamiento Territorial Municipal determine lo contrario.

IV. El área total de una zona municipal deberá estar conformada por delegaciones.

V. Podrán existir delegaciones en las cuales no estén conformados barrios.

VI. Los límites de las delegaciones pueden definirse por:

a) Los límites de las zonas municipales.

b) Accidentes geográficos.

c) Calles, avenidas, caminos o carreteras.

d) Cambio o heterogeneidad del tejido urbano o de las características territoriales.

e) Otras razones urbanísticas relevantes que determine la Dirección de Planificación Urbana.

Artículo 23. Delimitación de barrios. La delimitación de los barrios será definida por la Dirección de Planificación Urbana a través de la formulación de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial o de los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Social de la Municipalidad, de conformidad con los siguientes criterios:

a) La superficie de cada barrio deberá ser contigua, igual o superior a ocho hectáreas y con un área de hasta treinta y dos hectáreas. La superficie de los barrios podrá ser mayor a esta área máxima en el supuesto de que al menos el veinticinco por ciento de dicha superficie corresponda a la zona general G0, pudiendo, en este caso, alcanzar una superficie máxima de cuarenta hectáreas.

b) Los barrios deben estar comprendidos por completo dentro de una misma delegación.

c) Las delegaciones podrán tener un solo barrio, siempre que se cumpla con los criterios de superficies máximas indicadas en el inciso a).

d) Los límites de los barrios pueden definirse por los mismos elementos listados en el inciso VI del artículo anterior.

Cuando la modificación de los límites de un barrio conlleve la modificación de los límites de uno o más barrios colindantes, se deberá contar con la anuencia de los vecinos de dichos barrios, salvo que se trate de un Plan Local de Ordenamiento Territorial Municipal.

CAPÍTULO II

DEL SISTEMA VIAL

Artículo 24. Del sistema vial. El sistema vial comprende las vías de uso público existentes o proyectadas necesarias para propiciar una movilidad balanceada a través de distintos medios y modos de transporte.

El sistema vial constituye una de las bases técnicas para la designación de las zonas generales.

Artículo 25*. Alineaciones municipales. Las alineaciones municipales de las vías del sistema vial primario y las distancias entre dichas alineaciones serán establecidas por el presente Acuerdo. Para las vías del sistema vial secundario y todas aquellas vías donde no se haya establecido una alineación específica, se tomará como la alineación municipal los límites de los predios hacía las vías de uso público.

Las alineaciones municipales podrán ser modificadas y detalladas por medio de diseños geométricos viales específicos que elabore el Departamento de Planificación y Diseño o que se incluyan en los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial o Planes Locales de Ordenamiento Territorial.

*De acuerdo al art. 1 del Acuerdo COM- 013-2011 se derogan las alineaciones contenidas en el artículo 25 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala contenido en el Acuerdo Municipal número COM-30-2008.

Artículo 26.* Clasificación del sistema vial en el Municipio de Guatemala. Las vías de uso público dentro del Municipio de Guatemala se clasifican dentro del sistema vial primario o el sistema vial secundario según su función y su conectividad entre municipios, zonas municipales, delegaciones, barrios y vías locales.

El sistema vial primario se encuentra constituido por las vías de uso público necesarias para una movilidad balanceada en el Municipio de Guatemala y se divide en las siguientes categorías ordenadas de mayor a menor jerarquía vial:

a) **T5:** Las vías de uso público con categoría T5 tienen como principal función la comunicación vial internacional e interregional entre municipios. Comprenden las vías interurbanas, bulevares, autopistas, calzadas, arterias y vías urbanas de primera categoría.
b) **T4:** Las vías de uso público con categoría T4 tienen como principal función la comunicación vial intermunicipal. Comprenden las arterias y vías urbanas de segunda categoría.
c) **T3:** Las vías de uso público con categoría T3 tienen como principal función la comunicación vial entre zonas municipales del Municipio de Guatemala. Se caracterizan por tener una función colectora entre partes del Municipio. Según las pendientes del terreno donde se ubican se dividen en dos tipos:
    a. **T3:** Son las vías de uso público ubicadas en áreas con pendientes del nivel natural del terreno menores o iguales a veinte grados.
    b. **T3X:** Aquellas ubicadas en áreas con pendientes del nivel natural del terreno mayores a veinte grados así como en las franjas de protección de ríos, riachuelos o quebradas.
d) **T2:** Las vías de uso público con categoría T2 tienen como principal función la comunicación vial entre delegaciones y barrios y dan acceso a la propiedad en un área general a través de la comunicación vial local.
e) **T0:** Las vías de uso público con categoría T0 tienen como principal función la comunicación vial local y la comprenden las vías existentes que no se encuentran clasificadas dentro de las categorías de vías de uso público T5, T4, T3, T3X, T2, o T1 y no conforman el sistema vial secundario de acuerdo a lo dispuesto en el presente artículo.
f) **T1:** Las vías de uso público con categoría T1 tienen como principal función dar acceso a la propiedad o a los bloques y manzanas de la misma.

El sistema vial secundario se encuentra constituido por las vías de uso público existentes o necesarias para una movilidad balanceada dentro de las delegaciones o dentro de los barrios, cuya clasificación será establecida a través de la formulación de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial, Planes Parciales de Ordenamiento Territorial y los diseños geométricos viales específicos. El sistema vial secundario puede estar comprendido por vías privadas, peatonales, ciclorrutas (sic) y las ciclovías.

El Mapa del Plan de Ordenamiento Territorial determina el tipo de categoría que tiene asignada cada vía de uso público dentro del Municipio de Guatemala, y de acuerdo al tipo de categoría de vía de uso público se hará la asignación de zonas generales de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo COM-030-08.

Los diseños geométricos viales específicos podrán establecer un distinto tipo de categoría al establecido en el Mapa del Plan de Ordenamiento Territorial para las vías de uso público."

*De acuerdo al art. 1 del Acuerdo COM 013-2011 se derogan las alineaciones contenidas en el artículo 26 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala contenido en el Acuerdo Municipal número COM-30-2008.
***Reformado según art. 8 del acuerdo COM-042-2011.**

Artículo 27.* Diseños geométricos viales específicos y asignación de categorías del sistema vial. Los diseños geométricos viales específicos serán elaborados por el Departamento de Planificación y Diseño y aprobados por la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial, la cual deberá contar con opinión técnica de la Dirección de Planificación Urbana. Los diseños geométricos viales específicos determinarán la delimitación del espacio público en vías de uso público existentes e indicarán la ubicación de las delimitaciones del espacio público en vías de uso público nuevas. Todo diseño geométrico vial específico deberá indicar el tipo de categoría del sistema vial primario para cada una de sus vías de uso público.

Los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial y los Planes Locales de Ordenamiento Territorial podrán contener diseños geométricos viales específicos. Para el efecto la Dirección de Planificación Urbana contará con el apoyo del Departamento de Planificación y Diseño para su elaboración.

Una vez aprobado por la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial un diseño geométrico vial específico, se incorporará al mapa del Plan de Ordenamiento Territorial y la asignación de zonas generales se efectuará de acuerdo a dicha clasificación.

No será obligatorio que la delimitación del espacio vial sea paralela entre sí, pudiendo ampliarse o reducirse de acuerdo con los requerimientos de movilidad y con las condiciones del lugar, especialmente para las áreas de las intersecciones.

Los diseños geométricos viales específicos podrán contener el diseño y emplazamiento de aquellos elementos contenidos en una sección vial, tales como calzadas, medianas, arcenes, carriles auxiliares, carriles de aceleración, rampas de acceso o de salida, pasos a desnivel, ciclovías, aceras, franjas de vegetación y demás componentes análogos o complementarios a la circulación vehicular y peatonal.

En los casos en que una vía de uso público no tenga asignada una categoría del sistema vial primario, se tenga duda sobre la categoría que le aplica o por su función se considera que debe modificarse su clasificación, categorización y delimitación, la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial, previa opinión técnica del Departamento de Planificación y Diseño, resolverá sobre su clasificación, categorización y delimitación.

*Reformado según Art. 9 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 28.* **Vías nuevas.** A través del mapa del Plan de Ordenamiento Territorial, los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial, así como los nuevos proyectos de fraccionamiento, se establecerá la ubicación, los trazos, los anchos y categorías de las nuevas vías de uso público, tanto del sistema vial primario como del sistema vial secundario. ”

Los anchos de las vías nuevas serán determinados previo estudio del Departamento de Planificación y Diseño de la Municipalidad de Guatemala.

*De acuerdo al art. 1 del Acuerdo COM -013-2011 se derogan las alineaciones contenidas en el artículo 28 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala contenido en el Acuerdo Municipal número COM-30-2008.
***Reformado según Art. 10 del Acuerdo COM-042-2011.**

Artículo 29.* **Actualización del mapa del Plan de Ordenamiento Territorial.** El mapa del Plan de Ordenamiento Territorial deberá ser actualizado por la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único sobre Inmuebles a través de la unidad especializada que se designe para el efecto.”

*Última reforma: Art. 9 del Acuerdo COM-05-2013. Otros acuerdos que promovieron su reforma: Art. 11 del Acuerdo COM-042-2011.

CAPÍTULO III

ZONAS GENERALES

Artículo 30. Caracterización territorial en zonas generales. Se establece la caracterización territorial del Municipio a través de seis zonas generales conocidas bajo la denominación de zonas G (G0, G1, G2, G3, G4 y G5). Esta caracterización depende de las características naturales que tenga cada área en cuanto a topografía y orografía, así como de las características urbanas determinadas por la relación de cada área o predio con vías del sistema vial primario, las cuales inciden directamente sobre la intensidad de construcción que pueden adecuadamente soportar.

Se establecen las siguientes zonas generales:

a) **Zona General G0 [Natural]:** Áreas que por su topografía y orografía se consideran de vocación para la conservación del ambiente y los recursos naturales y que, por sus condiciones para la potencial ocurrencia de deslizamientos o derrumbes, se consideran de riesgo de desastres y no aptas para la ocupación humana. En estas áreas queda prohibida la existencia de usos del suelo que impliquen ocupación humana.

b) **Zona General G1 [Rural]:** Áreas que por su topografía se consideran predominantemente de vocación para la conservación del ambiente y los recursos naturales, con aptitud para la ocupación humana compatible con el ambiente, correspondiente a una baja intensidad de construcción, según los índices de edificabilidad establecidos para el efecto.

c) **Zona General G2 [Semiurbana]:** Áreas que por su distancia al sistema vial primario, se consideran aptas para edificaciones de baja intensidad de construcción, según los índices de edificabilidad establecidos para el efecto. Predomina la vivienda unifamiliar y las áreas verdes, complementadas por usos del suelo no residenciales de soporte para la vivienda.

d) **Zona General G3 [Urbana]:** Áreas que por su distancia al sistema vial primario, se consideran aptas para edificaciones de mediana intensidad de construcción según los índices de edificabilidad establecidos para el efecto. Predomina la vivienda, tanto unifamiliar como multifamiliar, complementadas por usos del suelo no residenciales de soporte para la vivienda.

e) **Zona General G4 [Central]:** Áreas que por su distancia al sistema vial primario, se consideran aptas para edificaciones de alta intensidad de construcción según los índices de edificabilidad establecidos para el efecto, con vivienda multifamiliar y usos del suelo no residenciales compatibles con vivienda.

f) **Zona General G5 [Núcleo]:** Áreas que por su distancia al sistema vial primario, se consideran aptas para edificaciones de muy alta intensidad de construcción según los índices de edificabilidad establecidos para el efecto, específicamente en lo relativo a aquellos usos del suelo no residenciales, incluyendo vivienda multifamiliar.

Las zonas generales G0 [Natural] y G1 [Rural] conformarán el Cinturón Ecológico del Municipio de Guatemala.

Para cada una de las zonas generales aplicarán los parámetros normativos contenidos en el presente Acuerdo.

Artículo 31. Criterios de asignación de zonas generales. La asignación de zonas generales para cada área del Municipio está contenida en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial.

Los criterios para dicha asignación de zonas generales, según su topografía y orografía, son los siguientes:

a) **Zona General G0:** Constituyen las áreas, predios o partes de predios con pendientes del nivel natural del terreno mayores de cuarenta grados, así como las franjas de protección de ríos, riachuelos o quebradas de quince metros medidos desde cada una de las riberas.

b) **Zona General G1:** Constituyen las áreas, predios o partes de predios con pendientes del nivel natural del terreno mayores de veinte grados y menores o iguales a cuarenta grados.

c) **Zonas Generales G2 a G5:** Las zonas generales G2, G3, G4 y G5 comprenden las áreas con pendientes del nivel natural de terreno menores o iguales a veinte grados y se delimitarán según lo establece el siguiente artículo.

Todo lo relativo a los criterios de delimitación, ocupación y gestión de las zonas generales G0 y G1, así como las restricciones especiales que apliquen para las áreas adyacentes a éstas, se regirá por el reglamento que para los efectos apruebe el Concejo Municipal.

Artículo 32.* Criterios de asignación de las zonas generales G2 a G5. En los casos a que se refiere el inciso c) del artículo anterior, la asignación específica de zonas generales G2 a G5 se determinará de conformidad con los siguientes criterios:

I. **Áreas o predios con una superficie menor o igual a una hectárea:** Las zonas generales serán asignadas a la superficie efectiva de estas áreas o predios según la distancia de red y la zona general de mayor intensidad que le aplique. En estos casos, una misma área o un mismo predio puede tener asignado únicamente una zona general.

II. **Áreas o predios con una superficie mayor a una hectárea y menor a tres hectáreas:** Las zonas generales serán asignadas a la superficie efectiva de estas áreas o predios según la distancia de franjas y la zona general que le aplique según esta distancia. En estos casos una misma área o un mismo predio puede tener asignado una o más zonas generales.

III. **Áreas o predios con superficies mayores a tres hectáreas, colindantes con una vía del sistema vial primario:** Las zonas generales serán asignadas a la superficie efectiva de estas áreas o predios de una forma preliminar mientras se apruebe un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial según la distancia de franjas y la zona general que le aplique según esta distancia. En estos casos, una misma área o un mismo predio puede tener asignado una o más zonas generales.

IV. Áreas o predios mayores a tres hectáreas no colindantes con una vía del sistema vial primario: Las zonas generales serán asignadas a parte o la totalidad de la superficie efectiva de estos predios de una forma preliminar mientras se apruebe un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial según una combinación de la distancia de red y la distancia de franjas que se mencionan anteriormente. En estos casos, una misma área o un mismo predio puede tener asignado unas o más zonas generales.

La distancia de red o de franjas se aplicará en base al tipo de vía del sistema vial primario y a la distancia hacia cada una de estas vías, medida a partir de la delimitación del espacio vial como se describe a continuación:

i. Las vías clasificadas como T1 y T3X no producen zona general.
ii. Las vías clasificadas como T0 y T2 producen:
- **a.** Zona general G3: Hasta quinientos sesenta metros recorridos.
- **b.** Zona general G2: Desde los quinientos sesenta metros recorridos en adelante.

iii. Las vías clasificadas como T3 producen:
- **a.** Zona general G4: Hasta ochenta metros recorridos.
- **b.** Zona general G3: Desde los ochenta metros recorridos hasta los quinientos sesenta metros recorridos.
- **c.** Zona general G2: Desde los quinientos sesenta metros recorridos en adelante.

iv. Las vías clasificadas como T4 y T5 producen:
- **a.** Zona general G5: Hasta los ochenta metros recorridos.
- **b.** Zona general G4: Desde los ochenta metros recorridos hasta los doscientos cuarenta metros recorridos.
- **c.** Zona general G3: Desde los doscientos cuarenta metros recorridos hasta los quinientos sesenta metros recorridos.
- **d.** Zona general G2: Desde los quinientos sesenta metros recorridos en adelante.

Si a un predio le aplican distancias de red o de franja de dos o más vías del sistema vial primario, la asignación de la zona general que prevalecerá será la de la vía de uso público de mayor jerarquía vial.

Aquellos predios ubicados dentro del distrito central de comercio delimitado por el Bulevar Los Próceres, Bulevar Liberación, Calzada Atanasio Tzul, 10ª. Avenida de las zonas municipales 4 y 5 y Diagonal 6 de las zonas municipales 5 y 10 les será asignada la zona general superior siguiente que la contenida en los criterios antes mencionados."

*Reformado según Art. 10 del Acuerdo COM-05-2013.
Nota: Este artículo fue reformado íntegramente por el Art. 12 del Acuerdo COM- 042-2011, sin embargo, fue reformado en su totalidad por el Art. 10 del Acuerdo COM-05-2013.

Artículo 33.* **Rectificación de zonas generales**. Todo propietario puede solicitar rectificación de zonas generales siempre que pueda demostrar que físicamente la asignación de dichas zonas no coincide con la asignación de zonas generales contenida en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial, pudiendo en tal caso presentar las pruebas pertinentes ante la Dirección de Control Territorial.

Para el efecto la Dirección de Control Territorial, emitirá opinión técnica y luego solicitará una opinión técnica a la Dirección de Planificación Urbana, previo a cursar la solicitud y sus antecedentes, sí los hubiere, a la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial para su conocimiento y resolución final.

La Dirección de Planificación Urbana y la Dirección de Control Territorial deberán tomar en cuenta para emitir sus opiniones técnicas, los criterios de asignación de zonas generales y la vocación del uso del suelo de la zona en la que se ubique el inmueble objeto de rectificación de zonas generales; pudiendo realizarse la investigación necesaria para tal efecto. (Ver Art. 19 Ter)

La rectificación de dichas zonas generales procederá siempre que el inmueble para el cual se solicitan, no se encuentren dentro de áreas o zonas declaradas de riesgo por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED) u otra disposición normativa y no se trate de áreas que contengan cuencas, ríos, riberas o de otra índole similar.

*Reformado según Art. 11 del Acuerdo COM-05-2013.
Nota: Este artículo fue reformado íntegramente por el artículo 13 del Acuerdo COM- 042-2011, sin embargo, fue reformado en su totalidad por el artículo 11 del Acuerdo COM-05-2013.

CAPÍTULO IV

ZONAS ESPECIALES

Artículo 34.* **Zonas especiales.** Las zonas especiales son aquellas que tienen un uso del suelo predominantemente mono funcional o específico y les aplican las condiciones especiales contenidas en el presente artículo.

Se establecen los siguientes tipos de zonas especiales:

I. Zonas especiales E1: Comprenden los inmuebles que, siendo bienes nacionales, están dedicados a actividades públicas, comunitarias, comunales, colectivas o vecinales de acceso público a la población a la que sirven, siempre que tengan fines de ocio, recreación, deporte o cultura.

Las zonas especiales E1 no tienen asignada ninguna zona general y, por tanto, no están sujetas a la aplicación de las normas establecidas para las mismas.

Los fraccionamientos, la realización de obras y los cambios de uso del suelo en las zonas especiales E1 se podrán autorizar, siempre que cumplan previamente con resolución favorable de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial y bajo las condiciones que dicha Junta establezca de conformidad con la Ley.

Los equipamientos comunitarios que se exijan como requisito para la aprobación de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial necesariamente se incluirán en esta categoría si se integran al Patrimonio municipal.

II. Zonas especiales E2: Comprenden los inmuebles que constituyen bienes nacionales, en los cuales únicamente pueden realizarse fraccionamientos y obras directamente relacionadas con el uso del suelo mono-funcional al que están dedicados.

Las zonas especiales E2 no tienen asignada ninguna zona general y, por tanto, no están sujetas a la aplicación de las normas establecidas para las mismas.

Dentro de las zonas especiales E2 se establecen los siguientes sub-tipos:

a) **Zonas especiales E2.1.** Las áreas aeroportuarias y de terminales de transporte.
b) **Zonas especiales E2.2.** Las áreas o sitios arqueológicos.
c) **Zonas especiales E2.3**. Las prisiones.
d) **Zonas especiales E2.4.** Los cementerios públicos.
e) **Zonas especiales E2.5.** Las infraestructuras urbanas.

En zonas especiales E2 únicamente se podrán autorizar fraccionamientos, obras y usos de suelo que no desvirtúen, modifiquen o tergiversen su destino o vayan en menoscabo, detrimento o desmejora de las condiciones existentes. Al efecto, deberá contarse previamente con resolución favorable de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

III. Zonas Especiales E3: Comprenden los bienes inmuebles nacionales o de propiedad privada en los que predominan los usos del suelo mono funcionales, cuyo desarrollo está sujeto a la aplicación de las normas aplicables a las zonas generales.

Dentro de las zonas especiales E3 se establecen los siguientes sub-tipos:

a) **Zonas especiales E3.1.** Las áreas hospitalarias.
b) **Zonas especiales E3.2.** Las áreas industriales.
c) **Zonas especiales E3.3.** Las áreas educativas y culturales.
d) **Zonas especiales E3.4.** Las áreas militares.
e) **Zonas especiales E3.5.** Las áreas de cementerios privados.

Las zonas especiales E3 tienen asignada la zona general que les corresponde según los criterios contenidos en el presente Acuerdo y, por tanto, están sujetas a la aplicación de las normas establecidas para las mismas, salvo en materia de uso del suelo. Al respecto, si el uso del suelo solicitado se incluye en el Mapa del Plan de Ordenamiento Territorial como un sub-tipo de zona especial E3 dentro de áreas específicas del Municipio, para ese uso del suelo primario se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial, independientemente de la superficie del mismo. Para la aprobación de otros usos del suelo se seguirán los procedimientos establecidos en este Acuerdo.

El Concejo Municipal podrá adicionar otros tipos o sub-tipos de zonas especiales, las cuales deberán complementar el listado contenido en el presente artículo.

Para cada uno de los tipos o subtipos de zonas especiales, el Concejo Municipal podrá emitir los Acuerdos en los que se establezca en forma detallada los criterios técnicos, parámetros normativos y procedimientos especiales aplicables para cada caso en particular.

El mapa del Plan de Ordenamiento Territorial identifica las zonas especiales de conformidad con la clasificación contenida en este artículo. Nuevas zonas especiales podrán ser creadas, así como las existentes modificadas o canceladas por el Concejo Municipal y a través de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.

*Reformado según Art. 14 del Acuerdo COM-042-2011.

CAPÍTULO V
PARÁMETROS NORMATIVOS

Artículo 35. Parámetros normativos. Para la realización de fraccionamientos, obras, cambios en el uso del suelo, localización de establecimientos abiertos al público o cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores, se establecen los parámetros normativos aplicables a cada zona general y a cada ciclo del ordenamiento territorial, a través de los parámetros normativos descritos en el presente Acuerdo. Dichos parámetros normativos indican los procedimientos administrativos aplicables en cada caso.

Los parámetros de proyecto que no estén considerados dentro de los rangos establecidos de los parámetros normativos aplicables para cada zona general quedan prohibidos, salvo los casos expresamente contemplados en el presente Acuerdo.

Artículo 36.* **Parámetros normativos de fraccionamiento.** Para el ciclo de fraccionamiento, se establecen los siguientes parámetros normativos:

a) **Frente de predios**: Longitud mínima que debe tener la colindancia de un predio con el espacio vial, delimitado por la vía que le dé acceso, según la zona general de que se trate. La longitud mínima del frente del predio aplica de forma independiente al régimen de propiedad de la vía que le da acceso, ya sea que se trate de vías públicas, vías privadas, servidumbres de paso u otras. La unidad de medida del frente del predio es el metro. Cuando el frente del predio colinde con más de una vía, la medida mínima aplica a las colindancias con cada una de ellas. En predios con frentes irregulares, el frente se medirá a lo largo de éstos.

b) **Superficie efectiva de predios:** Área mínima efectiva con que debe contar un predio, según la zona general de que se trate, independientemente del régimen de propiedad que aplique sobre el mismo. En aquellos casos en los que a las porciones a fraccionar les correspondería tener asignadas más de una zona general, para la superficie efectiva de predios se deberá tomar el parámetro normativo de la zona general que tenga la mayor extensión dentro de esa porción.

Los parámetros normativos de fraccionamiento no serán aplicables a fracciones destinadas a espacio vial, equipamientos comunitarios, infraestructuras urbanas, vías privadas, servidumbres de cualquier tipo, plazas de aparcamiento, toda vez que la fracción a desmembrar forme parte de un conjunto sujeto a régimen de propiedad horizontal o cualquier otro régimen de copropiedad similar. Para el efecto el interesado lo hará constar en la escritura pública correspondiente y se inscribirá en el Registro General de la Propiedad como una limitación de los predios desmembrados. De la misma manera, los parámetros normativos de fraccionamiento no serán aplicables para aquellas fracciones que se desmembren e inmediatamente después se unifiquen con otro predio, siempre que sean parte de una misma operación y solicitud, pudiendo resolverse éstos casos por la Dirección de Control Territorial, de conformidad con las disposiciones del Acuerdo COM-030-08.

Aquellas solicitudes de fraccionamiento que no cumplan con los parámetros establecidos en este Acuerdo, cuyos frentes y superficies efectivas de predio sean iguales o mayores a las del promedio de lo que miden los frentes y superficies efectivas de predio de los inmuebles ubicados en un radio de ochenta (80) metros a partir del inmueble que se pretende fraccionar, podrán ser autorizadas por la Dirección de Control Territorial. Se exceptúan de lo establecido en el presente párrafo, las solicitudes de fraccionamiento de predios que no se encuentren urbanizados.**

*Reformado según Art. 15 del Acuerdo COM-042-2011.
** Adicionado según Art. 12 del Acuerdo COM-05-2013.

Artículo 37.* Parámetros normativos de obras. Para el ciclo de obras, se establecen los siguientes parámetros normativos:

a) **Índice de edificabilidad base:** Índice de edificabilidad máximo aplicable a los proyectos que no adopten alguna de las prácticas incentivables. Cuando la superficie de un predio tenga asignada dos o más zonas generales, al mismo predio le podrá aplicar un índice de edificabilidad base distinta para diferentes porciones del mismo.**

b) **Índice de edificabilidad ampliado:** Índice de edificabilidad máximo al que tienen acceso de forma proporcional los proyectos en la medida en la que adopten alguna de las prácticas incentivables. Cuando la superficie de un predio tenga asignada dos o más zonas generales, al mismo predio le podrá aplicar un índice de edificabilidad ampliado distinto para diferentes porciones del mismo.

Para los efectos de lo indicado en las literales a) y b) del presente artículo, se entenderá por Índice de edificabilidad a la intensidad constructiva que puede tener un predio en función a la totalidad de las áreas techadas destinadas a la ocupación humana de forma temporal o permanente, excluyendo superficies de sótanos.**

c) **Altura base:** Altura medida en metros que, como máximo, puede alcanzar una edificación o estructura a la que le aplique el índice de edificabilidad base. No obstante, ninguna altura podrá sobrepasar la altura aeronáutica.

d) **Altura ampliada:** Altura medida en metros que, como máximo, puede alcanzar una edificación o estructura de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial, planes suplementarios de ordenamiento territorial o los procedimientos definidos en este Acuerdo. No obstante lo anterior, ninguna altura podrá sobrepasar la altura aeronáutica o la altura urbanística.**

e) **Porcentaje de permeabilidad:** Indicador de la superficie permeable del suelo con que cuenta o debe contar un predio de acuerdo con la zona general que le corresponda. Se mide como el porcentaje del área efectiva de un predio que tiene o debe estar provista de suelo natural y cobertura vegetal, sin sótanos, edificaciones, cubiertas o techos, y sin estructuras o pavimentaciones de ningún tipo. El porcentaje de permeabilidad aplicará a todos los predios y áreas de proyectos de fraccionamiento, incluyendo áreas de equipamiento comunitario, exceptuando a las vías públicas.

En el caso de fraccionamientos que cuenten con áreas comunes o equipamientos comunitarios, el porcentaje de permeabilidad de cada predio individual podrá estar integrado en éstos, siempre que para éstos se constituya una servidumbre voluntaria como área verde con suelo natural y cobertura vegetal.

Las áreas sujetas a movimientos de tierra podrán incluirse como parte del porcentaje de permeabilidad siempre que éstas se limiten al área indispensable para realizar obras permanentes, sean temporales mientras dure la obra según la licencia respectiva y se restituya el volumen del suelo intervenido y la cobertura vegetal del área una vez concluidas las obras.

No se considerarán como parte del área permeable las áreas de rellenos estructurales o aquellas que cuenten con revestimiento o pavimentación de cualquier tipo de materiales, aunque éstos permitan cierta permeabilidad.

Este parámetro no será aplicable para las lotificaciones que acrediten fehacientemente su autorización por parte de la Municipalidad de Guatemala previo a la entrada en vigencia del Acuerdo COM-030-08 Plan de Ordenamiento Territorial, cuyos

predios tengan un área efectiva igual o menor a doscientos cincuenta metros cuadrados, o cuando se trate de ampliaciones a construcciones existentes antes de la entrada en vigencia de dicho Acuerdo, que no cumplan con este parámetro, siempre que sean para uso exclusivamente residencial.**

f) **Altura de bloque inferior:** Altura medida en metros que, como máximo, puede alcanzar el bloque inferior de un edificio o una estructura y para la cual aplican los parámetros normativos correspondientes al bloque inferior.

g) **Altura de bloque superior:** Altura medida en metros que, como máximo, puede alcanzar el bloque superior de un edificio o una estructura, a partir del bloque inferior, y para la cual aplican los parámetros normativos correspondientes al bloque superior.

h) **Separaciones a colindancias:** Distancia mínima de separación que debe mantenerse entre el bloque inferior y el bloque superior de una edificación o estructura, según sea el caso, a los linderos con predios vecinos y espacio vial. Esta dimensión se mide en metros lineales. En los casos que fueran aplicables, predominan las restricciones que impone el Código Civil.

i) **Lados mínimos de patios o pozos de luz:** Dimensión mínima que debe existir entre los lados opuestos o adyacentes más cercanos de un patio o pozo de luz. Dicha dimensión se mide en metros lineales y perpendicularmente a los muros o cerramientos que existan. Las separaciones a colindancias pueden incluirse como parte integrante de esta dimensión.

*Reformado según Art. 16 del Acuerdo COM-042-2011.
** Modificado según Art. 13 del Acuerdo COM-05-2013.

Artículo 38. Medición de alturas. En aquellos parámetros en los que se norma una altura, ésta se medirá a partir de un plano imaginario paralelo al nivel existente del terreno en el momento de presentar la solicitud de la autorización municipal correspondiente, siempre que el terreno no haya sido previamente intervenido físicamente sin autorización municipal. Si hubiese existido tal intervención, se tomará como base el nivel natural del terreno.

En caso de duda sobre la medición de alturas, la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial definirá el plano imaginario correspondiente.

Artículo 39.* Pisos. Cuando las plantas de los pisos disten entre sí más de cuatro metros, se considerará como un piso cada cuatro metros o fracción de esta altura. Se entenderá por planta a la superficie construida para ocupación humana o cualquier otro uso.

*Reformado según Art. 17 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 40.* Medición y referencia de altura aeronáutica y urbanística. Tanto la altura aeronáutica como la altura urbanística se medirán en metros a partir del nivel natural del terreno. Las áreas que incluyen restricciones de altura aeronáutica o de altura urbanística estarán indicadas en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial. La altura urbanística podrá establecerse a través de un acuerdo específico emitido por el Concejo Municipal, Planes Locales de Ordenamiento Territorial y Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.

*Reformado según Art. 18 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 41.*Parámetros normativos de uso del suelo. Para el ciclo del uso del suelo, se establecen los siguientes parámetros normativos:

a) **Uso del suelo residencial:** Superficie edificada destinada al uso del suelo primario residencial que se permite disponer en un inmueble, medida en metros cuadrados. Para el efecto se tomarán en cuenta únicamente las superficies destinadas al uso del suelo primario correspondiente.

b) **Uso del suelo mixto:** Superficie edificada que se permite disponer con usos del suelo primarios no residenciales así como con usos del suelo primario residenciales en la proporción mínima establecida, medida en porcentaje de la superficie total. Si se da esta condición, el caso particular no tendrá que cumplir con lo contenido en el parámetro normativo del siguiente inciso.

c) **Uso del suelo no residencial:** Superficie edificada dedicada a uno o más usos del suelo primarios no residenciales que se permite disponer en un inmueble, medida en metros cuadrados.

d) **Uso del suelo no residencial con actividades condicionadas I, II o III:** Superficie edificada destinada a uno o más usos del suelo primarios no residenciales en donde se realizan actividades condicionadas I, II o III, según sea el caso, que se permite disponer en un inmueble, medida en metros cuadrados. Si se da esta condición, el caso particular no tendrá que cumplir con lo contenido en el parámetro normativo del inciso anterior.

La clasificación de usos del suelo está contenida en el Anexo III del Acuerdo COM-030-08.

Los parámetros de superficies de usos del suelo se calcularán sumando la totalidad de las áreas destinadas a cada uso del suelo primario que exista en todos los pisos de la edificación o estructura, tanto en sótanos, como a nivel y en pisos superiores, estén techadas o no, excluyéndose del cálculo únicamente aquellas áreas que constituyan usos de suelo accesorios según lo establecido en el Acuerdo COM-030-08.

En aquellos predios que tengan asignados más de una zona general, aplicarán los parámetros de uso del suelo de la zona general asignada para cada porción en lo individual.

*Reformado según Art. 19 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 42. Parámetros normativos para la zona general rural G0. Los parámetros normativos que aplican a la zona general natural G0, estarán dados por el ciclo del ordenamiento territorial que le corresponda y por el procedimiento que se debe seguir según los parámetros con los que cumple.

I. **Ciclo de Fraccionamiento:** Para el ciclo de fraccionamiento se establecen los siguientes parámetros:
   a) Frente de predio: Cualquier superficie (0m~).
   b) Superficie efectiva del predio: Cualquier superficie (0m~).

II. **Ciclo de Obra:** Para el ciclo de obra se establecen los siguientes parámetros:
   a) Índice de edificabilidad base: Hasta cero punto ocho (~0.8).
   b) Altura base: Hasta veinticuatro metros (~24m) de altura. Para la aplicación de éste parámetro predominan las alturas máximas permitidas por la Dirección General de Aeronáutica Civil.
   c) Porcentaje de permeabilidad: Ochenta por ciento o más (80%~) de la superficie efectiva del predio.
   d) Separaciones a colindancias: Cualquier separación (0m~).

III. **Ciclo de Uso del Suelo:** Para el ciclo de uso del suelo se establecen los siguientes parámetros:
   a) Uso del suelo natural: Cualquier superficie ($0m^2$~).

Si se encuentra dentro de cualquiera de éstos parámetros se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

Artículo 43. Parámetros normativos para la zona general rural G1. Los parámetros normativos que aplican a la zona general rural G1, estarán dados por el ciclo del ordenamiento territorial que le corresponda y por el procedimiento que se debe seguir según los parámetros con los que cumple.

I. **Ciclo de Fraccionamiento:** Para el ciclo de fraccionamiento se establecen los siguientes parámetros:
   a) Para el frente de predio:
      i. Veinte metros o más (20m~). Si se encuentra dentro de éste parámetro aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.
      ii. Seis metros o más, pero menos de veinte metros (6 ~ < 20). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

b) Para la superficie efectiva del predio:

i. Mil metros cuadrados o más (1000m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

ii. Seiscientos metros cuadrados o más, pero menos de mil metros cuadrados (600m^2 ~<1000m^2). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

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

a) Índice de edificabilidad:

i. Índice de edificabilidad base: Hasta uno punto dos (~1.2).

ii. Índice de edificabilidad ampliado: Más de uno punto dos y hasta uno punto ocho (>1.2 ~ 1.8) a través de la aplicación de incentivos o transferencia de edificabilidad por compensación.

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

b) Altura: Para la aplicación de éste parámetro predominan las alturas máximas permitidas por la Dirección General de Aeronáutica Civil.

i. Altura base:

a. Hasta dieciséis metros (~16m) de altura. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Más de dieciséis y hasta veinticuatro metros (>16m~24m) de altura. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos.

ii. Altura ampliada:

a. Más de dieciséis y hasta veinticuatro metros (>16m~24m) de altura a través de la aplicación de incentivos o transferencia de edificabilidad por compensación. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Más de veinticuatro metros (>24m~) de altura. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos y resolución del Concejo Municipal.* (Ver Art. 47 Bis)

c) Porcentaje de permeabilidad: Setenta por ciento o más (70%~) de la superficie efectiva del predio. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. Éste parámetro podrá ser modificado a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

d) Bloque Inferior: Hasta ocho metros de altura (~8m).

i. Separaciones a colindancias: Cualquier separación (0m~).

ii. Lado mínimo de patios y pozos de luz: Un cuarto de la altura del bloque inferior o más (1/4h~). (Ver Art. 47 Bis)

Si se encuentra dentro de éstos parámetros se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. Estos parámetros podrán ser modificados a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

e) Bloque Superior: Más de ocho metros de altura (>8m~).

i. Separaciones a colindancias:

a. Tres metros o más (3m~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Menos de tres metros (<3m). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos.

ii. Lado mínimo de patios y pozos de luz: un octavo de la altura del bloque superior o más (1/8h~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. (Ver Art. 47 Bis)

Estos parámetros podrán ser modificados a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

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

a) Uso del suelo natural: Cualquier superficie (0m^2~).

b) Uso del suelo rural: Cualquier superficie (0m^2~).

c) Uso del suelo residencial: Cualquier superficie (0m^2~).

d) Para optar a un uso del suelo mixto se deberá contar con el setenta y cinco por ciento o más (75%~) de la superficie dedicada a uso del suelo residencial.

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

e) Uso del suelo No residencial:

i. Con Actividades Ordinarias:

a. Hasta cien metros cuadrados (~100m^2) de superficie. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Más de cien metros cuadrados (>100m^2~) de superficie. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos.

Asimismo, estos parámetros podrán ser modificados a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

ii. Con Actividades Condicionadas I: Cualquier superficie (0m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial. (Ver Art. 47 Bis)

iii. Con Actividades Condicionadas II: Cualquier superficie (0m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos. Asimismo, el listado de actividades condicionadas II, contenidas en el Anexo III del presente Acuerdo, podrá ser modificado a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

iv. Con Actividades Condicionadas III: Cualquier superficie (0m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos y resolución del Concejo Municipal. Asimismo, el listado de actividades condicionadas III, contenidas en el Anexo III del presente Acuerdo, podrá ser modificado a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial. * (Ver Art. 47 Ter)

Artículo 44. Parámetros normativos para la zona general semiurbana G2. Los parámetros normativos que aplican a la zona general semiurbana G2, estarán dados por el ciclo del ordenamiento territorial que le corresponda y por el procedimiento que se debe seguir según los parámetros con los que cumple.

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

a) Para el frente de predio:

i. Ocho metros o más (8m~). Si se encuentra dentro de éste parámetro aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

ii. Seis metros o más, pero menos de ocho metros (6m~<8m). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

b) Para la superficie efectiva del predio:

i. Ciento veinte metros cuadrados o más (120m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

ii. Cien metros cuadrados o más, pero menos de ciento veinte metros cuadrados (100m^2~<120m^2). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

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

a) Índice de edificabilidad:

i. Índice de edificabilidad base: Hasta uno punto ocho (~1.8).

ii. Índice de edificabilidad ampliado: Más de uno punto ocho y hasta dos punto siete (>1.8~2.7) a través de la aplicación de incentivos o transferencia de edificabilidad por compensación.

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

b) Altura: Para la aplicación de éste parámetro predominan las alturas máximas permitidas por la Dirección General de Aeronáutica Civil.

i. Altura base:

a. Hasta dieciséis metros (~16m) de altura. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Más de dieciséis y hasta veinticuatro metros (>16m~24m) de altura. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos.

ii. Altura ampliada:

a. Más de dieciséis y hasta veinticuatro metros (>16m~24m) de altura a través de la aplicación de incentivos o transferencia de edificabilidad por compensación. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Más de veinticuatro metros (>24m~) de altura. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos y resolución del Concejo Municipal. * (Ver Art. 47 Bis)

c) Porcentaje de permeabilidad: Cuarenta por ciento o más (40%~) de la superficie efectiva del predio. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. Éste parámetro podrá ser modificado a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

d) Bloque Inferior: Hasta ocho metros de altura (~8m).

i. Separaciones a colindancias: Cualquier separación (0m~).

ii. Lado mínimo de patios y pozos de luz: Un cuarto de la altura del bloque inferior o más (1/4h~). (Ver Art. 47 Bis)

Si se encuentra dentro de éstos parámetros se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. Estos parámetros podrán ser modificados a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

e) Bloque Superior: Más de ocho metros de altura (>8m~).

i. Separaciones a colindancias:

a. Tres metros o más (3m~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Menos de tres metros (<3m). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos.

ii. Lado mínimo de patios y pozos de luz: Un octavo de la altura del bloque superior o más (1/8h~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. (Ver Art. 47 Bis)

Estos parámetros podrán ser modificados a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

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

a) Uso del suelo natural: Cualquier superficie (0m^2~).

b) Uso del suelo rural: Cualquier superficie (0m^2~).

c) Uso del suelo residencial: Cualquier superficie (0m^2~).

d) Para optar a un uso del suelo mixto se deberá contar con el setenta y cinco por ciento o más (75%~) de la superficie dedicada a uso del suelo residencial.

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

e) Uso del suelo No residencial:

i. Con Actividades Ordinarias:

a. Hasta cien metros cuadrados (~100m^2) de superficie. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Más de cien metros cuadrados (>100m^2~) de superficie. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos.

Asimismo, estos parámetros podrán ser modificados a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

ii. Con Actividades Condicionadas I: Cualquier superficie (0m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial. (Ver Art. 47 Bis)

iii. Con Actividades Condicionadas II: Cualquier superficie (0m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos. Asimismo, el listado de actividades condicionadas II, contenidas en el Anexo III del presente Acuerdo, podrá ser modificado a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

iv. Con Actividades Condicionadas III: Cualquier superficie (0m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos y resolución del Concejo Municipal. Asimismo, el listado de actividades condicionadas III, contenidas en el Anexo III del presente Acuerdo, podrá ser modificado a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial. * (Ver Art. 47 Ter)

Artículo 45. Parámetros normativos para la zona general urbana G3. Los parámetros normativos que aplican a la zona general urbana G3, estarán dados por el ciclo del ordenamiento territorial que le corresponda y por el procedimiento que se debe seguir según los parámetros con los que cumple.

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

a) Para el frente de predio: Tres metros o más (3m~). Si se encuentra dentro de éste parámetro aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b) Para la superficie efectiva del predio:

i. Entre sesenta y seiscientos metros cuadrados ($60m^2$~$600m^2$). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

ii. Cuarenta y cinco metros cuadrados o más, pero menos de sesenta metros cuadrados ($45m^2$~<$60m^2$). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

iii. Más de seiscientos metros cuadrados (>$600m^2$~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

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

a) Índice de edificabilidad:

i. Índice de edificabilidad base: Hasta dos punto siete (~2.7).

ii. Índice de edificabilidad ampliado: Más de dos punto siete y hasta cuatro punto cero (>2.7~4.0) a través de la aplicación de incentivos o transferencia de edificabilidad por compensación.

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

b) Altura: Para la aplicación de éste parámetro predominan las alturas máximas permitidas por la Dirección General de Aeronáutica Civil.

i. Altura base:

a. Hasta dieciséis metros (~16m) de altura. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Más de dieciséis y hasta veinticuatro metros (>16m~24m) de altura. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos.

ii. Altura ampliada:

a. Más de dieciséis y hasta veinticuatro metros (>16m~24m) de altura a través de la aplicación de incentivos o transferencia de edificabilidad por compensación. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Más de veinticuatro metros (>24m~) de altura. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos y resolución del Concejo Municipal. * (Ver Art. 47 Bis)

c) Porcentaje de permeabilidad: Diez por ciento o más (10%~) de la superficie efectiva del predio. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. Éste parámetro podrá ser modificado a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

d) Bloque Inferior: Hasta doce metros de altura (~12m).

i. Separaciones a colindancias: Cualquier separación (0m~).

ii. Lado mínimo de patios y pozos de luz: Un cuarto de la altura del bloque inferior o más (1/4h~). (Ver Art. 47 Bis)

Si se encuentra dentro de éstos parámetros se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. Estos parámetros podrán ser modificados a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

e) Bloque Superior: Más de doce metros de altura (>12m~).

i. Separaciones a colindancias:

a. Tres metros o más (3m~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Menos de tres metros (<3m). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos.

ii. Lado mínimo de patios y pozos de luz: Un octavo de la altura del bloque superior o más (1/8h~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. (Ver Art. 47 Bis)

Estos parámetros podrán ser modificados a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

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

a) Uso del suelo natural: Cualquier superficie (0m^2~).

b) Uso del suelo rural: Cualquier superficie (0m^2~).

c) Uso del suelo residencial: cualquier superficie (0m^2~).

d) Para optar a un uso del suelo mixto se deberá contar con el cincuenta por ciento o más (50%~) de la superficie dedicada a uso del suelo residencial.

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

e) Uso del suelo No residencial:

i. Con Actividades Ordinarias:

a. Hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (~250m^2) de superficie. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Más de doscientos cincuenta metros cuadrados (>250m^2~) de superficie. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos.

Asimismo, estos parámetros podrán ser modificados a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

ii. Con Actividades Condicionadas I: Cualquier superficie (0m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial. (Ver Art. 47 Bis)

iii. Con Actividades Condicionadas II: Cualquier superficie (0m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial. previa consulta a los vecinos. Asimismo, el listado de actividades condicionadas II, contenidas en el Anexo III del presente Acuerdo, podrá ser modificado a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

iv. Con Actividades Condicionadas III: Cualquier superficie (0m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos y resolución del Concejo Municipal. Asimismo, el listado de actividades condicionadas III, contenidas en el Anexo III del presente Acuerdo, podrá ser modificado a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial. * (Ver Art. 47 Ter)

Artículo 46. Parámetros normativos para la zona general central G4. Los parámetros normativos que aplican a la zona general central G4, estarán dados por el ciclo del ordenamiento territorial que le corresponda y por el procedimiento que se debe seguir según los parámetros con los que cumple.

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

a) Para el frente de predio:

i. Quince metros o más (15m~). Si se encuentra dentro de éste parámetro aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

ii. Seis metros o más, pero menos de quince metros (6m~<15m). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

b) Para la superficie efectiva del predio:

i. Cuatrocientos cincuenta metros cuadrados o más (450m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

ii. Trescientos metros cuadrados o más, pero menos de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (300m^2~<450m^2). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

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

a) Índice de edificabilidad:

i. Índice de edificabilidad base: Hasta cuatro punto cero (~4.0). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

ii. Índice de edificabilidad ampliado: Más de cuatro punto cero y hasta seis punto cero (>4.0~6.0) a través de la aplicación de incentivos o transferencia de edificabilidad por compensación. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b) Altura: Para la aplicación de éste parámetro predominan las alturas máximas permitidas por la Dirección General de Aeronáutica Civil.

i. Altura base:

a. Hasta treinta y dos metros (~32m) de altura. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Más de treinta y dos y hasta cuarenta y ocho metros (>32m~48m) de altura. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos.

ii. Altura ampliada:

a. Más de treinta y dos y hasta cuarenta y ocho metros (>32m~48m) de altura a través de la aplicación de incentivos o transferencia de edificabilidad por compensación. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Más de cuarenta y ocho metros (>48m~) de altura. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos y resolución del Concejo Municipal. * (Ver Art. 47 Bis)

c) Porcentaje de permeabilidad: Cualquier porcentaje (0%~) de la superficie efectiva del predio. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. Éste parámetro podrá ser modificado a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

d) Bloque Inferior: Hasta dieciséis metros de altura (~16m).

i. Separaciones a colindancias: Cualquier separación (0m~).

ii. Lado mínimo de patios y pozos de luz: Un cuarto de la altura del bloque inferior o más (1/4h~). (Ver Art. 47 Bis)

Si se encuentra dentro de éstos parámetros se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. Estos parámetros podrán ser modificados a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

e) Bloque Superior: Más de dieciséis metros de altura (>16m~).

i. Separaciones a colindancias:

a. Cuatro metros o más (4m~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Menos de cuatro metros (<4m). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos.

ii. Lado mínimo de patios y pozos de luz: Un octavo de la altura del bloque superior o más (1/8h~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. (Ver Art. 47 Bis)

Estos parámetros podrán ser modificados a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

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

a) Uso del suelo natural: Cualquier superficie (0m^2~).

b) Uso del suelo rural: Cualquier superficie (0m^2~).

c) Uso del suelo residencial: Cualquier superficie (0m^2~).

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

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

e) Uso del suelo No residencial:

i. Con Actividades Ordinarias:

a. Hasta mil quinientos metros cuadrados (~1500m^2) de superficie. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Más de mil quinientos metros cuadrados (>1500m^2~) de superficie. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos.

Asimismo, estos parámetros podrán ser modificados a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

ii. Con Actividades Condicionadas I: Cualquier superficie (0m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial. (Ver Art. 47 Bis)

iii. Con Actividades Condicionadas II: Cualquier superficie (0m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos. Asimismo, el listado de actividades condicionadas II, contenidas en el Anexo III del presente Acuerdo, podrá ser modificado a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

iv. Con Actividades Condicionadas III: Cualquier superficie (0m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos y resolución del Concejo Municipal. Asimismo, el listado de actividades condicionadas III, contenidas en el Anexo III del presente Acuerdo, podrá ser modificado a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial. * (Ver Art. 47 Ter)

Artículo 47. Parámetros normativos para la zona general núcleo G5. Los parámetros normativos que aplican a la zona general núcleo G5, estarán dados por el ciclo del ordenamiento territorial que le corresponda y por el procedimiento que se debe seguir según los parámetros con los que cumple.

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

a) Para el frente de predio:

i. Veintiún metros o más (21m~). Si se encuentra dentro de éste parámetro aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

ii. Seis metros o más, pero menos de veintiún metros (6m~<21m). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

b) Para la superficie efectiva del predio:

i. Seiscientos metros cuadrados o más (600m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

ii. Cuatrocientos cincuenta metros cuadrados o más, pero menos de seiscientos metros cuadrados (450m^2~<600m^2). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

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

a) Índice de edificabilidad:

i. Índice de edificabilidad base: Hasta seis punto cero (~6.0). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

ii. Índice de edificabilidad ampliado: Más de seis punto cero y hasta nueve punto cero (>6.0~9.0) a través de la aplicación de incentivos o transferencia de edificabilidad por compensación. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b) Altura: Para la aplicación de éste parámetro predominan las alturas máximas permitidas por la Dirección General de Aeronáutica Civil.

i. Altura base:

a. Hasta sesenta y cuatro metros (~64m) de altura. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Más de sesenta y cuatro y hasta noventa y seis metros (>64m~96m) de altura. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos.

ii. Altura ampliada:

a. Más de sesenta y cuatro y hasta noventa y seis metros de altura (>64m~96m) a través de la aplicación de incentivos o transferencia de edificabilidad por compensación. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Más de noventa y seis metros de altura (>96m~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos y resolución del Concejo Municipal. * (Ver Art. 47 Bis)

c) Porcentaje de permeabilidad: Cualquier porcentaje (0%~) de la superficie efectiva del predio. Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. Éste parámetro podrá ser modificado a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

d) Bloque Inferior: Hasta dieciséis metros de altura (~16m).

i. Separaciones a colindancias: Cualquier separación (0m~).

ii. Lado mínimo de patios y pozos de luz: Un cuarto de la altura del bloque inferior o más (1/4h~). (Ver Art. 47 Bis)

Si se encuentra dentro de éstos parámetros se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. Estos parámetros podrán ser modificados a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

e) Bloque Superior: Más de dieciséis metros de altura (>16m~).

i. Separaciones a colindancias:

a. Cinco metros o más (5m~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

b. Menos de cinco metros (<5m). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos.

ii. Lado mínimo de patios y pozos de luz: Un octavo de la altura del bloque superior o más (1/8h~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. (Ver Art. 47 Bis)

Estos parámetros podrán ser modificados a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

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

a) Uso del suelo natural: Cualquier superficie (0m^2~).

b) Uso del suelo rural: Cualquier superficie (0m^2~).

c) Uso del suelo residencial: Cualquier superficie (0m^2~).

d) Para optar a un uso del suelo mixto se deberá contar con el veinticinco por ciento o más (25%~) de la superficie dedicada a uso del suelo residencial.

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

e) Uso del suelo No residencial:

i. Con Actividades Ordinarias: Cualquier superficie (0m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. Asimismo, podrá ser modificado a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

ii. Con Actividades Condicionadas I: Cualquier superficie (0m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

iii. Con Actividades Condicionadas II: Cualquier superficie (0m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos. Asimismo, el listado de actividades condicionadas II, contenidas en el Anexo III del presente Acuerdo, podrá ser modificado a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial.

iv. Con Actividades Condicionadas III: Cualquier superficie (0m^2~). Si se encuentra dentro de éste parámetro se aplicará el procedimiento con opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos y resolución del Concejo Municipal. Asimismo, el listado de actividades condicionadas III, contenidas en el Anexo III del presente Acuerdo, podrá ser modificado a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial. * (Ver Art. 47 Ter)

Artículo 47 Bis.* En los artículos 43, 44, 45, 46, y 47 del Acuerdo COM-030-08, así como en el Anexo II, que establecen los parámetros normativos de las zonas generales G1 a la G5, en cada uno de ellos se menciona el lado mínimo de los patios y pozos de luz referidos a la altura. En todos estos casos, se establece que el lado mínimo no será menor a uno punto cincuenta metros (1.50mts), ni a la dimensión mínima de patios y pozos de luz del bloque inferior.

En los apartados de Altura Ampliada de cada uno de los artículos antes descritos, el procedimiento establecido en el inciso b) de los mismos, pasa a ser procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos.

En los artículos 43, 44, 45 y 46 del Acuerdo COM-030-08, así como en el Anexo II, que establecen los parámetros normativos de las zonas generales G1 a la G4, se modifican los apartados de las actividades condicionadas I, de la manera siguiente:

A. En los artículos 43 y 44: ii. Con Actividades Condicionadas I:

a. Hasta cien metros cuadrados (~100m^2) de superficie. Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.
b. Más de cien metros cuadrados (>100m^2~) de superficie. Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos.

B. En el artículo 45: ii. Con Actividades Condicionadas I:
   a. Hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (~250m^2) de superficie. Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.
   b. Más de doscientos cincuenta metros cuadrados (>250m^2~) de superficie. Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos.

C. En el artículo 46: ii. Con Actividades Condicionadas I:

a. Hasta mil quinientos metros cuadrados (~1500m2) de superficie. Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.
b. Más de mil quinientos metros cuadrados (>1500m2~) de superficie. Si se encuentra dentro de este parámetro se aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos.

Las actividades condicionadas I podrán modificarse a través de un Plan Local de Ordenamiento Territorial en los mismos aspectos que pueden variarse las actividades condicionadas II y III, de conformidad con el Acuerdo COM-30-08 y el Acuerdo COM-042-08.

*Adicionado según Art. 20 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 47 Ter:* **Aplicación del procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa a consulta a vecinos.** En los casos que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, Acuerdo COM- 30-08, es aplicable el procedimiento con opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos y resolución del Concejo Municipal deberá seguirse el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos.

*Adicionado según Art. 21 del Acuerdo COM-042-2011.

CAPÍTULO VI

USO DEL SUELO Y LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO

Artículo 48. Usos del suelo y localización de establecimientos abiertos al público. El uso del suelo se regulará en los siguientes aspectos:

a) El uso del suelo propiamente dicho, que corresponde a la autorización de la actividad que se llevará a cabo en un inmueble de acuerdo con una localización y ubicación específica, según la clasificación de los usos del suelo primarios establecida en el presente Acuerdo; y

b) La localización de establecimientos abiertos al público, que corresponde a la autorización de la ubicación para el funcionamiento de este tipo de empresas, de conformidad con la ley.

Artículo 49. Tipos de usos del suelo. Los usos del suelo al que esté destinada la totalidad o parte de la superficie de un predio, un inmueble, una edificación o una estructura, pueden ser:

a) **Usos del suelo primarios:** Son todos aquellos usos del suelo principales que tienen o pueden tener lugar en un inmueble. En un mismo inmueble podrán presentarse uno o más usos del suelo primarios según la clasificación contemplada en el siguiente artículo.

b) **Usos del suelo accesorios:** Comprenden las superficies del inmueble destinadas a actividades complementarias o suplementarias a las de los usos del suelo primarios.

Para los inmuebles que cambien de uso del suelo o para los cuales se solicite una licencia de obra de construcción se deberá obtener obligatoriamente la respectiva licencia de uso del suelo, únicamente en lo concerniente a los usos del suelo primarios. Ningún uso del suelo accesorio podrá darse sin el uso del suelo primario al que sirve.

Artículo 50. Clasificación de usos del suelo primarios. Para los efectos del presente Acuerdo, se consideran usos del suelo primarios, los indicados a continuación:

I. **Uso natural:** Superficies en estado natural, de conservación o ecológicas.

II. **Uso rural:** Superficies dedicadas a actividades agrícolas, pecuarias o forestales.

III. **Uso residencial:** Superficies dedicadas exclusivamente a vivienda.

IV. **Uso no residencial:** Comprenden el uso no residencial las siguientes áreas:

a) Se suprime las *superficies baldías o sin uso* según Art. 14 del Acuerdo COM-05-2013.

b) Superficies dedicadas a la venta de productos o a la prestación de servicios.

c) Superficies dedicadas al consumo de comidas y bebidas.

d) Superficies dedicadas a labores de oficina.

e) Superficies dedicadas a enseñanza.

f) Superficies dedicadas a áreas de espectadores sentados.

g) Superfícies dedicadas a campos o canchas deportivas.

h) Superficies dedicadas a la producción, reparación o almacenamiento de productos.

i) Superficies dedicadas al alojamiento o al encamamiento.

j) Superficies dedicadas a actividades de recreación individuales o grupales.

k) Superficies dedicadas a actividades de ocio estanciales.

El Anexo III, denominado Clasificación Detallada de Usos del Suelo Primarios, contiene la descripción detallada de los usos del suelo anteriormente mencionados.

Artículo 51.* Categorías del uso no residencial según las actividades que se realicen. Para los efectos del Acuerdo número COM-030-08, los usos no residenciales contenidos en el artículo anterior se podrán subdividir según el tipo de actividades que usual y regularmente se lleven a cabo en un inmueble o parte de él, en las siguientes categorías:

I. Actividades ordinarias: Comprenden todas las actividades no contenidas en los incisos siguientes.

II. Actividades condicionadas I: Comprenden las siguientes actividades:

a) Estacionamiento de vehículos livianos como uso del suelo primario.
b) Almacenamiento, logística, embalaje u otras actividades directamente relacionadas con el transporte pesado.
c) Servicios de publicidad o promoción.
d) Actividades dedicadas a la enseñanza superior.
e) Manejo de residuos biológicos, médicos u hospitalarios.
f) Actividades masivas de excavación, procesamiento o depósito de materiales.
g) Almacenamiento o expendio de sustancias tóxicas, combustibles o peligrosas.

h) Actividades relacionadas con el movimiento masivo de pasajeros.
i) Servicios de manejo, almacenaje, procesamiento o disposición de desechos sólidos.
j) Actividades de producción y distribución de productos o servicios públicos.
k) Actividades con autoservicio.

III. Actividades condicionadas II: Comprenden las siguientes actividades:

a) Consumo de bebidas alcohólicas, vinos, cervezas y bebidas fermentadas.
b) Actividades grupales, de espectáculos en vivo o que produzcan aglomeración de personas.
c) Utilización de instrumentos musicales o de aparatos reproductores o amplificadores del sonido, salvo cuando estos sean para uso personal o familiar.
d) Celebración de servicios religiosos y realización de actividades conexas.
e) Servicios de reparación, mantenimiento o limpieza de vehículos y otros objetos mayores.
f) Actividades de manufactura o industria mecanizada o automatizada.
g) Servicios de alojamiento con tarifa por fracción de tiempo.

IV. Actividades condicionadas III: Comprenden las siguientes actividades:

a) Actividades de velación, embalsamamiento, enterramiento, inhumación, o cremación de restos humanos y animales.
b) Realización de juegos pasivos o de apuestas debidamente autorizados.
c) Actividades relacionadas al comercio o servicio sexual.

En los usos del suelo natural, rural o residencial, descrito en el artículo anterior, se prohíben la realización de cualquiera de las actividades categorizadas como Condicionadas I, II y III, a excepción de las actividades de estacionamiento de vehículos livianos como uso del suelo primario.**

El Anexo III, denominado Clasificación Detallada de Usos del Suelo Primarios, contiene la descripción detallada de las actividades anteriormente mencionadas, las que quedan reformadas a las establecidas en el presente artículo.

Queda prohibida la autorización de los casos que impliquen una combinación de las actividades condicionadas contenidas en el presente artículo con alguno de los usos no residenciales contenidos en el artículo anterior si esto está prohibido por otra norma o disposición jurídica.

* Reformado según Art. 22 del Acuerdo COM-042-2011.
**Reformado según Art. 15 del Acuerdo COM-05-2013.

Artículo 52. Usos del suelo accesorios. Constituyen usos del suelo accesorios los siguientes:

a) Las áreas de circulación peatonal horizontal y vertical generales o comunes entre superficies destinadas a usos del suelo primarios. Para el cálculo de dichas áreas se estimará un porcentaje del 20% del área total de los usos primarios del proyecto.

   * Modificado según Art. 16 del Acuerdo COM-05-2013.

b) Las áreas de circulación y estacionamiento vehicular cuando su objetivo principal sea servir a uno o más usos del suelo primarios y no constituyan una actividad separada y desvinculada de los mismos. En este último supuesto se considerarán como uso del suelo primario con actividades condicionadas I.

c) Los jardines, semilleros, invernaderos, huertos, hortalizas, vergeles, y otros espacios con vegetación que reciban un mantenimiento regular, siempre que exista un uso del suelo primario en el inmueble.

d) Las superficies destinadas a vivienda que se ubiquen dentro de superficies dedicadas a actividades agrícolas, pecuarias o forestales, siempre que las primeras no superen el diez por ciento de la extensión dedicada a las segundas.

e) Las estructuras dedicadas a servicios de publicidad o promoción, cuando estos servicios hagan referencia a la venta de productos o la prestación de servicios que se prestan en el mismo inmueble.

Los usos accesorios no formarán parte del área cuantificable para determinar la superficie máxima no residencial autorizable y el procedimiento de aprobación. Sin embargo, sí se tomarán en cuenta para el cálculo del índice de edificabilidad.

Se excluyen de los usos del suelo accesorios las áreas dedicadas a usos o actividades que apoyen, asistan, complementen o suplementen a un uso del suelo primario sin constituir uno de ellos en el listado del artículo anterior, ni ser el objeto primordial de uso del inmueble. Son aquellas áreas utilizadas por el personal del inmueble o aquellas áreas donde los usuarios para los cuales está concebido el uso del suelo del inmueble realizan actividades secundarias, subsidiarias o anexas a la actividad principal, y generalmente consisten en ambientes separados o cerrados, como baños, cocinas, archivos, guardianías, y ambientes análogos. Estas áreas se computarán como uso del suelo primario.

Artículo 53. Limitación de la condición de uso del suelo accesorio. No constituyen usos del suelo accesorios los siguientes:

a) Las áreas de circulación que sean inherentes e indivisibles de un uso del suelo primario y, además, imprescindibles para el funcionamiento del mismo, como los pasillos entre mesas de superficies dedicadas al consumo de comida y bebidas. Éstas se considerarán parte del uso primario correspondiente.

b) Las áreas de circulación peatonal horizontal y vertical generales o comunes que superen el veinte por ciento de la suma de las superficies de uso del suelo primario. En este caso, el excedente de áreas de circulación se tomará, para los efectos del presente Acuerdo, como superficies dedicadas a actividades de ocio estanciales y, por lo tanto, pasarán a ser un uso del suelo primario.

c) La suma de aquellas áreas dedicadas a usos o actividades que apoyen a un uso del suelo primario que superen el cien por ciento de la suma de las superficies de uso primario. En estos casos, la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial determinará qué parte de estos usos accesorios se deban tomar para los efectos del presente Acuerdo como usos del suelo primarios y la clasificación a la que corresponderán.

d) Los jardines, semilleros, invernaderos, huertos, hortalizas, vergeles, y otros espacios con vegetación que no reciban un mantenimiento regular, no incluyan un uso del suelo primario en el inmueble o existan con fines económicos. Estos se considerarán como uno o más de los siguientes usos del suelo primario, según sea el caso: 'superficies en estado natural, de conservación o ecológicas', 'superficies dedicadas a actividades agrícolas, pecuarias o forestales' o 'superficies baldías o sin uso'.

e) Las estructuras dedicadas a servicios de publicidad, promoción, cuando estos servicios no hagan referencia a la venta de productos o la prestación de servicios que se prestan en el mismo inmueble. En este caso, estas estructuras serán consideradas como un uso del suelo no residencial ordinario con actividades condicionadas I.

Artículo 54.* Usos del suelo mixtos. Se entiende por uso del suelo mixto, la coexistencia de usos residenciales con usos no residenciales, cumpliendo los porcentajes mínimos de uso del suelo residencial establecidos en los parámetros normativos para cada zona general.

No será necesaria una relación funcional, de propiedad o de otro tipo entre las áreas destinadas a los distintos usos del suelo primarios, siempre que estas formen parte de un único proyecto sujeto a aprobación municipal.

*Reformado según Art. 17 del Acuerdo COM-05-2013.

Artículo 55. Localización de establecimientos abiertos al público. El presente Acuerdo regula la localización de establecimientos abiertos al público y la verificación de la idoneidad de su localización de conformidad con su superficie, según lo establecen los parámetros normativos para el ciclo de uso del suelo en la zona general que corresponda, y el tipo de establecimiento de que se trate.

Para los efectos de la emisión de los dictámenes de localización de establecimientos abiertos al público, se entenderán las actividades contenidas en el Anexo IV del presente Acuerdo.

Artículo 56. Localización de establecimientos abiertos al público para servicios de alojamiento por fracción de tiempo y actividades relacionadas al comercio o servicio sexual. No se permitirá la localización de establecimientos abiertos al público para servicios de alojamiento por fracción de tiempo y actividades relacionadas al comercio o servicio sexual, según la clasificación de estos usos del suelo contenida en el Anexo III, en las siguientes áreas:

a) Dentro del Centro Histórico y de las áreas de amortiguamiento o dentro de conjuntos históricos.

b) Dentro de las Zonas 4, 9 y 10.

c) A una distancia de red de hasta doscientos cuarenta metros de cualquier vivienda, centro educativo o centro social.

d) En colindancia con las rutas de interés municipal establecidas en el Acuerdo Municipal No. COM-33-2003.

Adicionalmente, la localización de establecimientos abiertos al público con actividades relacionadas al comercio o el servicio sexual, podrá permitirse en el resto del municipio, únicamente en los casos que los inmuebles sean colindantes lateralmente con al menos un establecimiento existente destinado a uno de estos mismos usos del suelo y tenga acceso por la misma vía, siempre que estos últimos hayan sido debidamente autorizados por la Municipalidad de Guatemala en su oportunidad.

Artículo 57.* Dotación de estacionamiento. Adicionalmente a los parámetros normativos consignados en este Acuerdo, los proyectos que requieran licencia de obra y licencia de uso del suelo, deberán cumplir con los requerimientos de dotación y diseño de estacionamiento y especialmente el número de plazas requeridas, que establezca la reglamentación municipal específica que exista para el efecto, según los usos del suelo o actividades que se pretenda llevar a cabo en ellos.

*Reformado según Art. 18 del Acuerdo COM-05-2013.
Nota: Este artículo fue reformado íntegramente por el Art. 23 del Acuerdo COM- 042-2011, sin embargo, fue reformado en su totalidad por el Art. 18 del Acuerdo COM-05-2013.

CAPÍTULO VII

MAPA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 58.* Mapa de Plan de Ordenamiento Territorial. El mapa del Plan de Ordenamiento Territorial contendrá como mínimo, lo siguiente:

a) La división territorial administrativa en zonas municipales y delegaciones.
b) El trazo de las vías de uso público del sistema vial primario, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo, definido por la delimitación del espacio vial.
c) La distribución y delimitación de zonas generales de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo.
d) La identificación y delimitación de zonas especiales.
e) Los polígonos con restricciones de altura aeronáutica para la construcción de edificaciones de acuerdo con las restricciones establecidas por la Dirección General de Aeronáutica Civil.
f) La delimitación de las delegaciones o áreas para las que se hayan formulado Planes Locales de Ordenamiento Territorial o Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.
g) Las limitaciones o restricciones que por razones de ley o de la aplicación de reglamentos municipales afecten a cada predio en lo individual.
h) Los equipamientos comunitarios municipales y especiales, las infraestructuras urbanas y las vías privadas.

La Dirección de Control Territorial deberá mantener a disposición del público el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial en su versión actualizada.

*Reformado según Art. 24 del Acuerdo COM-042-2011.

TÍTULO III

GESTIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 59. Consultas sobre el potencial de desarrollo de sitios y proyectos. La Dirección de Control Territorial está facultada para resolver consultas sobre la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones municipales aplicables.

Las consultas versarán sobre el potencial de desarrollo de un predio, la viabilidad de los fraccionamientos, obras, usos del suelo o localización de establecimientos abiertos al público, los requisitos y los procedimientos de autorización aplicables en cada caso, con base en la información y documentación presentada por el interesado.

Las consultas podrán abarcar los siguientes aspectos:

a) **Consulta sobre el potencial de desarrollo de una ubicación específica**: Esta consulta aplica en aquellos casos en los que el interesado conozca la ubicación de un predio específico en el que tiene la intención de desarrollar el mismo.

b) **Consulta sobre la potencial ubicación para un desarrollo específico:** Esta consulta aplica en aquellos casos en que el interesado haya determinado el tipo y escala del proyecto que desea realizar y quiera informarse sobre la viabilidad de ubicarlo dentro de las zonas generales o especiales del Municipio y las normas aplicables al mismo, de conformidad con el presente Acuerdo y demás disposiciones municipales aplicables.

c) **Consulta sobre un desarrollo específico en una ubicación específica:** Esta consulta aplica en aquellos casos en los que el interesado haya determinado el tipo y escala del proyecto que quiere realizar, además conoce el predio específico en el que desea ubicarlo y quiere informarse sobre la viabilidad de desarrollo del mismo, de conformidad con las normas vigentes, previo a que exista una propuesta de proyecto o un proyecto definido.

Estas consultas son voluntarias y no constituyen un prerrequisito para la emisión de informes de factibilidad, de licencias o de dictámenes municipales.

Las consultas podrán efectuarse por escrito en la Dirección de Control Territorial, o a distancia por medio de la Internet.

Artículo 60. Emisión de informes de factibilidad. La Dirección de Control Territorial a solicitud del interesado extenderá el informe de factibilidad en el que dé información sobre la viabilidad o no de autorización de un proyecto.

La solicitud de un informe de factibilidad por parte del interesado es voluntaria y no constituye un requisito para la emisión de licencias o de autorizaciones municipales.

Los informes de factibilidad podrán ser de dos tipos, según lo solicite el interesado:

a) **Informe de factibilidad general**: Es el informe que indica al interesado si la propuesta de proyecto es aprobable en lo que respecta a este Acuerdo. En el mismo se indicará el procedimiento de autorización que le correspondería de acuerdo con el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial y con los parámetros normativos vigentes, así como los otros requisitos que el interesado deberá cumplir previo a que pueda extenderse la respectiva licencia, dictamen o autorización municipal. En este caso, el interesado deberá presentar únicamente la propuesta de diseño del proyecto para su análisis.

b) **Informe de factibilidad específico:** Es el informe que indica al interesado si la propuesta de proyecto es aprobable o no en lo que respecta a este Acuerdo y a otras disposiciones municipales. En este caso el interesado deberá presentar la propuesta de diseño del proyecto para su análisis, así como todos los requisitos municipales adicionales que deben cumplirse previo a la extensión de la respectiva licencia, dictamen o autorización municipal. Se exceptúan de estos requisitos los planos constructivos.

Los informes de factibilidad tendrán una vigencia de cuatro meses a partir de la fecha de emisión. Sin embargo, el interesado podrá solicitar a la Dirección de Control Territorial una sola prórroga del plazo por un período máximo de dos meses, previo a que el informe pierda vigencia. Si se solicita un informe de factibilidad específico para una propuesta de proyecto para la cual se obtuvo con anterioridad un informe de factibilidad general considerado como viable, deberá cumplirse con las normas y leyes vigentes al momento de ser presentada la nueva solicitud, independientemente de la vigencia o no del informe anterior.

El contenido de los informes de factibilidad tendrá validez legal para la exigencia de una licencia, dictamen o autorización municipal bajo la normativa que haya estado vigente al momento de ingresar la solicitud de informe de factibilidad, siempre que se cumplan con todas y cada una de las siguientes condiciones y limitaciones:

a) La solicitud de emisión de la licencia o autorización municipal correspondiente deberá presentarse durante el período de vigencia del informe de factibilidad respectivo.

b) El informe de factibilidad deberá haber dictaminado que la propuesta de proyecto era viable de acuerdo a los parámetros normativos vigentes en su oportunidad.

c) El proyecto presentado como parte de la solicitud de licencia, dictamen o autorización municipal deberá coincidir con la propuesta de proyecto viable.

d) El proyecto deberá cumplir con todas las normas y leyes vigentes al momento de haber presentado la solicitud de informe de factibilidad.

Los informes de factibilidad no implican una autorización municipal para realizar algún fraccionamiento, obra, cambio de uso del suelo o localización de un establecimiento abierto al público, y constituyen un servicio administrativo independiente, diferente y desvinculado de las licencias y autorizaciones municipales consignados en este capítulo.

Artículo 61.* Emisión de licencias municipales. La Dirección de Control Territorial podrá extender las siguientes licencias:

I. **Licencias para el ciclo de fraccionamiento:**
   a) **Licencia de fraccionamiento:** Licencia que deberá obtenerse previo a inscribir en el Registro General de la Propiedad cualquier desmembración de fincas, sea para sí mismo o para terceros.

II. **Licencias para el ciclo de obras:**
   a) **Licencia de obra de demolición:** Es la licencia por medio de la cual se autoriza la demolición parcial o total de edificaciones o estructuras existentes.
   b) **Licencia de obra de movimientos de tierra y excavaciones:** Es la licencia por medio de la cual se autorizan movimientos de tierra, cortes, rellenos y excavaciones que transformen el territorio, independientemente de su escala. Si el movimiento de tierra o la excavación conlleva la realización de una construcción, deberá solicitarse la licencia de obra de construcción correspondiente previa o conjuntamente con la solicitud de esta licencia.
   c) **Licencia de obra de urbanización:** Es la licencia por medio de la cual se autoriza la realización de obras para acondicionar una porción de terreno, preparándola para su uso pretendido a través de la introducción de instalaciones y servicios públicos que correspondan. También se requerirá licencia de obra de urbanización para los casos en que se modifique o amplíe un área previamente urbanizada. Si la urbanización conlleva un fraccionamiento, división o partición de fincas, deberá solicitarse previamente la licencia de fraccionamiento o conjuntamente con la solicitud de la licencia de obra de urbanización.
   d) **Licencia de obra de construcción menor:** Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras y pavimentaciones de hasta treinta metros cuadrados.
   e) **Licencia de obra de construcción mayor:** Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras y pavimentaciones mayores de treinta metros cuadrados.
   f) **Licencia de obra de estructura.** Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras para estructuras cimentadas en el subsuelo o sobre edificaciones existentes, independientemente de su uso.

La licencia de obra no conlleva la autorización para que se ocupe y utilice un inmueble, debiendo para el efecto obtenerse la constancia de obra conforme, la respectiva licencia de uso del suelo y, de ser el caso, el dictamen y la autorización municipal de localización de establecimiento abierto al público.

III. **Licencias para el ciclo de uso del suelo:**
   a) **Licencia de uso del suelo:** Es la licencia por medio de la cual se autoriza el cambio de uso del suelo o la ampliación de la superficie de un uso del suelo existente, así como la utilización de un inmueble para las actividades relacionadas a los usos del suelo primarios que contempla el presente Acuerdo.

Las licencias de fraccionamiento únicamente podrán ser solicitadas por los propietarios de los inmuebles.

Las licencias de obra y de uso del suelo podrán ser solicitadas por los propietarios, poseedores debidamente registrados en el catastro municipal, arrendatarios o subarrendatarios de inmuebles legalmente autorizados por el propietario, los representantes de la mortual cuando proceda, así como por cualquier otra persona individual o jurídica a la cual el propietario o poseedor legítimo, expresamente le haya conferido esa facultad de conformidad con la ley.

La licencia municipal únicamente faculta al interesado para la realización de aquellos fraccionamientos, obras y usos del suelo que expresamente se hayan autorizado en la misma, y estarán sujetos al cumplimiento de todas aquellas condiciones y limitaciones contenidas en el presente Acuerdo, así como a aquellas que específicamente se listen en ella.

La realización o implementación de prácticas incentivables para aquellos proyectos a los que se les haya concedido incentivos y las restricciones de edificabilidad y otras producto de la aplicación de la Transferencia de Edificabilidad por Compensación, constituirán condicionantes inherentes de la licencia correspondiente.

*Reformado según Art. 25 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 62.* Emisión de dictamen de localización de establecimiento abierto al público. La emisión de dictamen de localización de establecimiento abierto al público es el servicio administrativo consistente en revisar y analizar las solicitudes de localización de establecimientos abiertos al público en inmuebles específicos o en partes de ellos y, de proceder, en emitir el dictamen correspondiente.

*Reformado según Art. 19 del Acuerdo COM-05-2013.

Artículo 63.* Determinación de trazos de alineaciones municipales.
*De acuerdo al art. 1 del Acuerdo COM- 013-2011 se derogan las alineaciones contenidas en el artículo 63 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala contenido en el Acuerdo Municipal número COM-30-2008.
*** Derogado según art. 55 del acuerdo COM-042-2011**.

Artículo 64.* Supervisión de obra conforme. La supervisión de obra conforme es el servicio administrativo consistente en supervisar las obras para las cuales se haya emitido licencia de obra, a fin de comprobar que estas hayan cumplido con el proyecto autorizado y demás condiciones consignadas en la respectiva licencia, así como en emitir la respectiva constancia de obra conforme cuando así corresponda. El ejecutor, el propietario y sus respectivos dependientes, quedan obligados a prestar toda su colaboración a los supervisores municipales de obras en el desempeño de sus funciones, facilitando el acceso a las obras y poniendo a la vista los planos autorizados y la licencia respectiva. Por ningún motivo podrá negarse el acceso a una obra a los supervisores municipales, en caso de incumplimiento de estas disposiciones se trasladará el caso al Juzgado de Asuntos Municipales para que adopte las medidas preventivas necesarias y en su caso proceda a la imposición de las sanciones correspondientes.

*Reformado según Art. 20 del Acuerdo COM-05-2013

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACIÓN DE LICENCIAS

Artículo 65. Procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. Es el procedimiento por medio del cual la Dirección de Control Territorial deberá emitir el informe, la licencia, el dictamen o la autorización solicitada, una vez verifique que el parámetro de proyecto se encuentra dentro de la escala de los parámetros normativos para aplicar dicho procedimiento, y se cumplen los requisitos correspondientes.

Artículo 66. Procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial. Es el procedimiento por medio del cual con base al análisis efectuado y a la resolución emitida por la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial, la Dirección de Control Territorial da cumplimiento a lo resuelto. Para el efecto la Dirección de Control Territorial enviará los casos a la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial habiendo verificado que los parámetros de proyecto se encuentran dentro de la escala de los parámetros normativos para aplicar dicho procedimiento y que los mismos cumplen con los dictámenes técnicos y legales de conformidad con el presente Acuerdo.

Artículo 67. Procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a los vecinos. Es el procedimiento por medio del cual con base al análisis efectuado y a la resolución emitida por la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial, la Dirección de Control Territorial da cumplimiento a lo resuelto. Para el efecto la Dirección de Control Territorial deberá obtener previamente

las opiniones de los vecinos del proyecto de que se trate y posteriormente enviará los casos a la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial habiendo verificado que los parámetros de proyecto se encuentran dentro de la escala de los parámetros normativos para aplicar dicho procedimiento y que los mismos cumplen con los dictámenes técnicos y legales de conformidad con el presente Acuerdo. La Junta Directiva de Ordenamiento Territorial podrá emitir su resolución independientemente de la opinión de los vecinos consultados.

Artículo 68.* Procedimiento con opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos y resolución del Concejo Municipal.

*Derogado según Art. 55 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 69.* Emisión de opiniones por parte de los vecinos. Las opiniones de los vecinos del área donde se localice el proyecto, serán emitidas según el procedimiento siguiente:

a) El requerimiento de opinión a vecinos deberá hacerse por escrito, de conformidad con el formato proporcionado por la Dirección de Control Territorial y se canalizará directamente a la Junta Directiva del Comité Único de Barrio o el órgano que tenga las mismas cualidades que un Comité Único de Barrio del lugar donde esté ubicado el proyecto correspondiente.
b) El requerimiento de opinión a vecinos contendrá la información necesaria sobre el proyecto y el tema a consultar de acuerdo a los parámetros normativos aplicables y será canalizada por la Dirección de Control Territorial directamente al Comité Único de Barrio. Deberá dejarse constancia recepción indicando la fecha dentro del expediente que motiva la opinión de vecinos.
c) El Comité Único de Barrio tendrá un plazo máximo de diez (10) días hábiles para emitir la opinión solicitada. Transcurrido el plazo establecido sin que la opinión fuere emitida la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial resolverá de acuerdo a los procedimientos establecidos en el Acuerdo COM-030-08.
d) El Comité Único de Barrio deberá acreditar que se ha llevado a cabo la consulta a los vecinos respectivos y deberá indicar con qué porcentaje de aprobación se ha tomado la decisión que motiva la opinión a vecinos.
e) La Dirección de Control Territorial enviará de oficio a la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial la~~s~~ opinion~~es~~ por los vecinos por conducto del Comité Único de Barrio. La Dirección de Control Territorial llevará un registro de los requerimientos de opinión y de las respuestas de los involucrados en la consulta, los cuales formarán parte del expediente para futura referencia.

Cuando la consulta a vecinos la motive el parámetro normativo de separaciones a colindancias, ésta deberá hacerse únicamente a aquellos propietarios inmediatamente colindantes que sean afectados directamente por una separación menor. Si la colindancia afectada es una vía de uso público o un espacio de uso público, no tendrá que efectuarse la consulta. En todo caso, la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial tendrá plena facultad de aprobar o improbar la separación a colindancia propuesta, tomando en consideración la iluminación y ventilación natural, así como la imagen urbana del sector.**

Cuando la consulta a vecinos la motive el parámetro normativo de separaciones a colindancias, ésta deberá hacerse únicamente a aquellos propietarios inmediatamente colindantes que sean afectados directamente por una separación menor.

En aquellos casos en los que no sea posible determinar o localizar al propietario de un predio al que habría que consultar, la Dirección de Control Territorial deberá hacer constar en el expediente las razones de dicha circunstancia y, cumplido dicho requisito, podrá trasladarlo a la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial para su conocimiento.

Las opiniones por parte de los vecinos no serán vinculantes para la resolución por parte de las instancias municipales.

*Reformado según Art. 26 del Acuerdo COM-042-2011.
**Reformado según Art. 4 del Acuerdo COM-16-2013.

Artículo 70.* **Condiciones para la emisión de opiniones por parte de los vecinos.** Se establecen las siguientes condiciones para la emisión de opiniones por parte de los vecinos:

a) Las opiniones de las Juntas Directivas de los Comités Únicos de Barrio y de los propietarios, según corresponda, únicamente podrán circunscribirse a los aspectos a los que corresponde la consulta, según lo establecido en el presente Acuerdo y no podrán tener carácter vinculante. Las Juntas Directivas de los Comités Únicos de Barrio, deberán estar debidamente autorizadas para el ejercicio de sus funciones en el período que se realiza la consulta en la Dirección de Desarrollo Social de la Municipalidad de Guatemala.
b) La Junta Directiva del Comité Único de Barrio, o los propietarios de inmuebles colindantes, según corresponda, no podrán solicitar aportes monetarios, en especie o mejoras de cualquier tipo dentro de la Delegación o el Barrio como condición para la emisión de una opinión favorable sobre el caso, así como tampoco cambios en el diseño de los proyectos en aspectos ajenos al consultado.
c) Las opiniones, tanto favorables como desfavorables sobre el aspecto consultado por parte de las Juntas Directivas de los Comités Únicos de Barrio o de los propietarios, según corresponda, deberán ser claras, objetivas, equitativas, justificadas y racionales en los aspectos que corresponda.
d) Con el fin de propiciar igualdad en el tratamiento de sus opiniones, las Juntas Directivas de los Comités Únicos de Barrio y los propietarios, según corresponda, deberán tomar en cuenta y ser consistentes con opiniones emitidas anteriormente para otros casos análogos y, de no ser el caso, deberán justificar las razones objetivas por las que se emite una opinión diferente."
e) Se tomarán como válidas las opiniones de los Comités Únicos de Barrio que se hayan aprobado en Asamblea General con la anuencia de la mitad más uno de los asistentes, sin perjuicio de cumplir con el quórum de asistencia que de conformidad con sus estatutos se haya establecido para poder llevarse a cabo la Asamblea General.

*Reformado según art. 27 del acuerdo COM-042-2011.

Artículo 71. Emisión de resoluciones por la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial. La Junta Directiva de Ordenamiento Territorial deberá considerar lo siguiente para la emisión de sus resoluciones:

a) Deberán ser claras, objetivas, equitativas, justificadas y racionales en los aspectos que corresponda.

b) En el caso de obras, deberán contemplar el potencial daño o peligro que la misma causaría a los bienes colindantes o a la seguridad de los habitantes vecinos o de los transeúntes.

c) En el caso de actividades que se realizarían en el inmueble, deberán contemplar los potenciales daños, perjuicios o minusvalías que éstas causarían sobre los predios vecinos.

d) En el caso de actividades que se realizarían en el inmueble, deberán contemplar el potencial efecto negativo de las mismas sobre las buenas costumbres, el ornato y limpieza de las poblaciones, el medio ambiente, la salud, los servicios públicos municipales y los servicios públicos en general.

e) Deberán ser consistentes con las resoluciones y opiniones técnicas emitidas con anterioridad por la misma Junta en análogas circunstancias y, en caso de no serlo, deberán justificar las razones objetivas por las que se emite una resolución diferente.

f) Deberán ser congruentes con las políticas públicas de ordenamiento territorial contenidas en el presente Acuerdo.

g) No deberán contravenir todas aquellas disposiciones contenidas en la ley o en resoluciones administrativas de dependencias del Estado en el ámbito de su competencia.

Para el efecto del cumplimiento de las condiciones antes mencionadas, la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial podrá establecer criterios administrativos específicos que coadyuven a la emisión de sus resoluciones.

La Junta Directiva de Ordenamiento Territorial, en la resolución respectiva, podrá imponer condiciones especiales a la emisión de la respectiva licencia o autorización municipal, de acuerdo al caso considerado.

Artículo 72. Usos industriales. A las solicitudes de licencia de uso del suelo para actividades de manufactura o industria mecanizada o automatizada o para actividades masivas de excavación, procesamiento o depósito de materiales que se ubiquen en las zonas especiales E3.2, definidas como áreas Industriales, les aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. De no ser el caso, les aplicará el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO III

LICENCIAS DE FRACCIONAMIENTO

Artículo 73.* Licencia de fraccionamiento. La licencia de fraccionamiento es la autorización municipal para la realización de fraccionamientos, entendiendo como tales el procedimiento que se realiza ante el Registro General de la Propiedad para desmembrar un predio urbano o rústico en otros de menor tamaño. Se incluyen en este concepto las particiones o desmembraciones para sí mismo o para terceras personas.

Todo tipo de desarrollos que se fraccionen en cinco o más porciones, con creación de nuevas vías, deberán ser urbanizados a costa del propietario, con la respectiva introducción de servicios mínimos de agua potable, drenajes sanitarios y pluviales, energía eléctrica, servicios de telecomunicación, así como la pavimentación de las nuevas vías públicas o privadas según corresponda, quedando sujeto el propietario, en caso de incumplimiento, a la ejecución de las garantías y demás disposiciones contempladas en la ley. Para el efecto deberá obtenerse la respectiva licencia de obra.

Todo fraccionamiento deberá adecuarse a los parámetros normativos establecidos en el Acuerdo COM-030-08, en los planes suplementarios, y en otras normativas que le fueren aplicables. La unificación de predios no requerirá de licencia o autorización municipal alguna.

*Reformado según Art. 28 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 74.* Requisito para el fraccionamiento de áreas con una superficie mayor a tres hectáreas. Previo a realizar fraccionamientos en un predio localizado dentro de un área suburbanizada o urbanizada de una superficie mayor a tres hectáreas, se deberá elaborar para la totalidad de dicha área un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial. Se excluyen de la obligación de elaborar un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, los fraccionamientos menores a 1,500 metros cuadrados.

*Reformado según Art. 21 del Acuerdo COM-05-2013.

Artículo 75.* Obligatoriedad de trazo de alineaciones municipales en proyectos de fraccionamiento.

*Derogado según Art. 55 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 76. Licencia de fraccionamiento en un predio donde ya se realizó un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial. En aquellos predios donde el Concejo Municipal haya aprobado un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, los interesados podrán solicitar licencia de fraccionamiento de la forma siguiente:

a) Solicitar la licencia de fraccionamiento únicamente para la cesión de las áreas de servicio público, u otras áreas de cesión exigidas por las leyes, definiendo con ello las áreas o manzanas sujetas a aprovechamiento privado y posteriormente solicitar la licencia de fraccionamiento para proceder al registro de los predios privados individuales dentro de las áreas o manzanas del proyecto.

b) Solicitar licencia de fraccionamiento tanto para las áreas indicadas en el inciso anterior, como para los predios privados individuales dentro de las áreas o manzanas del proyecto.

El proyecto deberá coincidir íntegramente con el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial aprobado, previa emisión de la licencia. Si la distribución entre límites de propiedad de los predios privados individuales es diferente que los contemplados en el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial o éste no los contenía, la Dirección de Control Territorial únicamente verificará que cumplan con lo establecido en los parámetros normativos correspondientes para proceder a su aprobación.

Artículo 77. Fraccionamientos irregulares. Se considerarán fraccionamientos irregulares aquellos parcelamientos o desmembraciones que se hayan realizado sin haber obtenido previamente las respectivas autorizaciones municipales contempladas en las leyes y normas municipales vigentes en su oportunidad.

Aquellos propietarios de predios inscritos en el Registro General de la Propiedad ubicados en un fraccionamiento irregular tendrán el derecho de solicitar ante el Concejo Municipal la regularización del fraccionamiento en el que se encuentran ubicados. El Concejo Municipal resolverá

al respecto, pudiendo contar para el efecto con la opinión de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial u otras dependencias municipales.

Artículo 78. Vigencia de las licencias de fraccionamiento. Las licencias de fraccionamiento tendrán una vigencia de un año.

El interesado podrá solicitar a la Dirección de Control Territorial prórrogas de la licencia hasta por el mismo plazo al originalmente concedido. La Dirección de Control Territorial, de acuerdo con la complejidad o magnitud del proyecto en cuestión, decidirá si autoriza la prórroga.

La Dirección de Control Territorial denegará de oficio una prórroga cuando durante el plazo inicial de la licencia, el Concejo Municipal haya convocado a la formulación de un Plan Local de Ordenamiento Territorial para el área del proyecto, o la normativa de ordenamiento territorial aplicable al inmueble haya cambiado.

Una vez la licencia haya vencido, el interesado deberá solicitar una nueva licencia y cumplir con la normativa vigente en ese momento.

Artículo 79. Autorización del Concejo Municipal. Corresponde al Concejo Municipal, de conformidad con el Código Municipal, autorizar las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualesquiera otra forma de desarrollo urbano y rural, en las que las áreas de circulación, áreas verdes, áreas deportivas, áreas sociales, áreas de reforestación y otras, tengan que ser cedidas a favor de la Municipalidad y corresponderá a la Dirección de Control Territorial, extender la licencia de obra respectiva.

CAPÍTULO IV

LICENCIAS DE OBRA

Artículo 80. Licencia de Obra. La Licencia de Obra es la autorización municipal para la realización de una obra, entendiendo como tal cualquier demolición, derribo, movimiento de tierras (excavaciones, cortes o rellenos), pavimentación, trazo de construcción, zanjeo, cimentación, construcción, edificación, reconstrucción, fundición, ampliación, modificación, reforma, remodelación, construcción de cisterna, así como cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores, incluyendo cualquier otro tipo de intervención física en un inmueble que altere las características funcionales, ambientales, estructurales o de seguridad del inmueble mismo o de su entorno, abarcando también las obras de urbanización con sus respectivos servicios y la instalación o ubicación de estructuras destinadas a usos del suelo primarios de servicios de publicidad o promoción, pero excluyendo aquellas transformaciones que puedan considerarse como modificaciones ligeras, según lo contenido en el siguiente artículo.

Artículo 81. Modificaciones ligeras. Se entenderán como modificaciones ligeras aquellos trabajos de carácter liviano, incluyendo repellos y cernidos, arreglos al cielo raso, pintura, instalación de molduras o elementos decorativos, apertura de puertas peatonales, portones en viviendas unifamiliares y ventanas, instalación rejas y balcones; reparaciones de techo y cambio de lámina por lámina, siendo estas últimas no mayores de treinta metros cuadrados. Así mismo todo aquello que no modifique de hecho ninguno de los parámetros y otros aspectos normados por el presente Acuerdo y otras normativas municipales, ni alteren las características funcionales, ambientales, estructurales o de seguridad de un inmueble o de su entorno. No obstante, las modificaciones ligeras en inmuebles considerados bienes culturales de categoría A, B, C o D o ubicados en el centro histórico, conjuntos históricos o áreas de amortiguamiento, sí requerirán licencia de obra.

Artículo 82. Casos en que es obligatoria la licencia de obra. Todo propietario de un inmueble deberá contar con la licencia de obra del tipo que corresponda previo a realizar en el mismo cualquiera de las obras que solicite según lo establecen los dos artículos anteriores.

Queda prohibido realizar obras en inmuebles cuando la licencia de obra no haya sido emitida, haya vencido, haya sido suspendida o haya sido cancelada.

La emisión de la licencia de obra estará sujeta a que el uso del suelo al que se pretenda dedicar el inmueble sea autorizable según lo contemplado en el presente Acuerdo para el ciclo de uso del suelo. Para el efecto, el interesado deberá indicar en la solicitud de licencia de obra, el uso del suelo que pretende darle al inmueble.

Cuando derivado de la solicitud de licencia de obra se pretenda localizar en un inmueble un establecimiento abierto al público, pero aún no se conozca el establecimiento específico que lo ocupará, se podrá emitir la licencia de obra, quedando el propietario obligado a obtener previamente las respectivas autorizaciones de localización de establecimiento abierto al público que correspondan.

Artículo 83.* **Requisito para obras en áreas con una superficie mayor a tres hectáreas.** Previo a realizar obras en un predio localizado dentro de un área suburbanizada o urbanizada, ambas con una superficie mayor a tres hectáreas, se deberá elaborar para la totalidad de dicha área un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial.

Se excluyen de la obligación de elaborar un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, los casos en los que se requiera licencias de obra de construcción menor, estructuras, muros perimetrales y garitas de seguridad. La Dirección de Control Territorial podrá autorizar construcciones hasta quinientos metros cuadrados (500 m^2). La Junta Directiva de Ordenamiento Territorial podrá autorizar aquellas construcciones superiores a quinientos pero inferiores a mil metros cuadrados (500~1,000 m^2)"

*Reformado según Art. 22 del Acuerdo COM-05-2013.

Artículo 84.* **Obligatoriedad de trazo de alineaciones municipales en proyectos de obra.**
*Derogado según Art. 55 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 85.* **Condiciones para la emisión de la licencia de obra.** Toda licencia de obra implica que el propietario o poseedor legítimo del inmueble para el que se solicita la licencia, acepte los condicionantes que la Municipalidad exija.

Las condiciones pueden abarcar los siguientes aspectos:

a) Aquellas condiciones cuyo fin sea garantizar el cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial y aquellas disposiciones que complementen el marco normativo del mismo.
b) Aquellas condiciones cuyo fin sea minimizar la incidencia negativa sobre el entorno que el proceso de ejecución de obra pueda causarle a vecinos y transeúntes o al ambiente.
c) Aquellas condiciones o requerimientos cuyo fin sea garantizar, por el interesado, la reparación o cobertura de los daños que durante el proceso de ejecución de obra puedan causarse a terceros y sus bienes, a la propiedad, infraestructura municipal o equipamientos comunitarios. Para el efecto deberán presentarse los documentos y requisitos establecidos por la Dirección de Control Territorial. **
d) Aquellas condiciones cuyo fin sea tener acceso a la aplicación de incentivos, es decir la realización o implementación de las prácticas incentivables que dieron lugar a la concesión de incentivos.
e) Aquellas condiciones cuyo fin sea poder transferir la edificabilidad a otro inmueble como parte de una operación de Transferencia de Edificabilidad por compensación.

Previo a ejecutar cualquier modificación fuera de lo autorizado, el interesado está obligado a solicitar a la Dirección de Control Territorial la autorización de cualquier modificación al proyecto que altere lo autorizado en la licencia de obra respectiva.

Adicionalmente, toda licencia de obra deberá emitirse con la condición que el interesado autorice a la Dirección de Control Territorial irrestricto acceso a la obra durante todo el proceso de construcción y al haberse finalizado la misma, previo a la emisión de la constancia de obra conforme.

*Reformado según Art. 29 del Acuerdo COM-042-2011.
**Modificado según Art. 23 del Acuerdo COM-05-2013

Artículo 86.* **Vigencia de las licencias de obra**. Las licencias de obra estarán vigentes por los plazos siguientes:

a) Las licencias de obra de demolición, por un año.
b) Las licencias de obra de movimientos de tierra y excavaciones, por un año.
c) Las licencias de obra de urbanización, hasta por dos años.
d) Las licencias de obra de construcción menor, por un año.
e) Las licencias de obra de construcción mayor, hasta por dos años, según lo solicite el interesado.

El interesado, de acuerdo a la complejidad o magnitud de la obra, podrá solicitar a la Dirección de Control Territorial un plazo de vigencia mayor a los anteriormente expuestos al momento de solicitar la licencia. La Dirección de Control Territorial previo análisis del caso en cuestión, la extenderá con una vigencia no mayor de cuatro años.

Adicionalmente, el interesado podrá solicitar a la Dirección de Control Territorial prórrogas de una licencia de obra hasta por el mismo plazo al originalmente concedido, dicha solicitud deberá plantearla el interesado dentro de los quince días hábiles previos al vencimiento de la licencia. La Dirección de Control Territorial, de acuerdo con la complejidad o magnitud del proyecto en cuestión, decidirá si autoriza la prórroga.

La Dirección de Control Territorial denegará de oficio una prórroga cuando se haya iniciado la formulación de un Plan Local de Ordenamiento Territorial o un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial para el área en la que está ubicado el proyecto, o la normativa de ordenamiento territorial haya cambiado para el inmueble en cuestión y la obra no se haya iniciado.

Una vez la licencia haya vencido, el interesado deberá solicitar una nueva licencia y cumplir con la normativa vigente en ese momento.

*Reformado según Art. 30 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 87.* Interrupción temporal del plazo de vigencia. El interesado que por razones ajenas a su voluntad no pudiere continuar con la ejecución de una obra, podrá solicitar a la Dirección de Control Territorial la interrupción temporal del plazo de vigencia de la licencia de obra, por el plazo que éste lo solicite, siempre que no exceda el cincuenta por ciento del tiempo por el cual haya sido concedida, justificando fehacientemente las causales que imposibilitan la continuidad de la obra. Dicha solicitud será procedente siempre y cuando no haya transcurrido más de las dos terceras partes de la vigencia de la licencia.

*Reformado según Art. 31 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 88.* De la constancia de obra conforme. Una vez concluida la obra y habiendo la Dirección de Control Territorial verificado que la misma se ejecutó conforme la respectiva licencia de obra, dicha dependencia extenderá al interesado la constancia de obra conforme, por medio de la cual se autoriza la ocupación de la obra conforme a los usos autorizados.

La Dirección de Control Territorial, podrá otorgar la constancia de obra de una parte de la edificación ya concluida, en tanto se prosiguen los trabajos en la parte restante de la edificación; siempre y cuando cumpla con los planos de arquitectura autorizados.

El documento resultante de este servicio, llevará el nombre de Constancia de Obra Conforme Parcial. La constancia de obra conforme no exime de la obligación, en aquellos casos que así corresponda, de obtener el dictamen favorable de localización de establecimiento abierto al público y licencia de uso del suelo.

*Reformado según Art. 24 del Acuerdo COM-05-2013. **Nota:** Este artículo fue reformado íntegramente por el Art. 32 del Acuerdo COM- 042-2011, sin embargo, fue reformado en su totalidad por el Art. 24 del Acuerdo COM-05-2013.

CAPÍTULO V

LICENCIAS DE USO DEL SUELO Y DICTÁMENES DE LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO

Artículo 89.* Licencia de uso del suelo. La licencia de uso del suelo es la autorización municipal para la realización de los usos o actividades a llevar a cabo en un inmueble o en determinada superficie del mismo, según la clasificación detallada de usos del suelo primarios, comprendida en el Anexo III del Acuerdo COM-30-08.

Para el efecto, se entenderá como uso del suelo la actividad física u observable que se lleve a cabo en forma continuada y habitual en la totalidad de un inmueble o en parte de la superficie de éste, independientemente de que el uso del suelo implique ocupación humana continuada.

Previo a cambiar el uso del suelo al que está dedicado un inmueble o a modificar o ampliar las superficies del inmueble dedicadas a un mismo uso, el interesado deberá contar con licencia de uso del suelo. En aquellos casos en los que una disposición legal vigente no municipal prohíba la existencia, funcionamiento o ubicación de alguna actividad en inmuebles o sus inmediaciones, las licencias de uso del suelo no podrán ser autorizadas.

La licencia de uso del suelo podrá emitirse para uno o más usos del suelo de los identificados en la clasificación detallada de usos del suelo primarios, ya sea que se pretenda llevar a cabo distintos usos sobre una misma superficie, o en superficies distintas dentro del mismo inmueble. En cualquier caso, se deberá obtener una licencia de uso del suelo independiente para cada uno de los distintos usos del suelo primarios que se pretenda llevar a cabo en una superficie, o una sola en la que se especifiquen todos ellos.

Queda prohibido realizar en un inmueble cambios en el uso del suelo o ampliaciones de superficies del mismo uso del suelo sin la debida autorización municipal. Se prohíbe llevar a cabo en un inmueble:

a) Usos distintos a los existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo, salvo que se obtenga la debida licencia municipal;
b) Cambiar aquellos usos del suelo expresamente autorizados en la o las licencias de uso del suelo emitidas.

Se exceptúan de la obligación de obtener esta licencia los usos del suelo accesorios, según los criterios que el presente Acuerdo establece para determinar estos usos.

*Reformado según Art. 33 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 90. Casos que constituyen cambio de uso del suelo o ampliación de la superficie dedicada a un uso del suelo determinado. Para la correcta aplicación del presente Acuerdo, los siguientes casos se entenderán como cambios de uso del suelo o ampliación de la superficie de uso del suelo, para los cuales se debe previamente obtener licencia de uso de suelo, sin ser excluyentes entre sí:

a) **Obras nuevas:** Se deberá obtener una licencia de uso del suelo para los distintos usos del suelo primarios que se pretenda realizar en una obra nueva, o licencias de uso del suelo independientes para cada una de las distintas superficies de una obra nueva, ya sea que constituyan o no propiedades independientes.

   Para el efecto se considerará obra nueva, aquella que ocupe un inmueble en el que no existe edificación o estructura alguna, ya sea que éstas nunca hayan existido o anteriormente hayan sido demolidas en su totalidad.

b) **Ampliaciones a un inmueble, una edificación o una estructura existente:** Se deberá obtener una licencia de uso del suelo para un inmueble existente que sufra obras de ampliación, ya sea que derivado de la obra de ampliación se pretenda cambiar el uso del suelo en su totalidad o solamente para el área ampliada, y siempre que se pretenda destinar las superficies ampliadas a uno o más usos del suelo primarios, independientemente de que se trate o no de los mismos usos del suelo a los que se dedique el inmueble existente.

c) **Superficies que cambien de uso:** Se deberá obtener una licencia de uso del suelo para la totalidad o parte de un inmueble existente al que se le pretenda cambiar el o los usos del suelo existentes, ya sea que se pretenda cambiar de un uso del suelo primario a otro o convertir un uso del suelo accesorio en primario.

Artículo 91.* Dictamen de localización de establecimiento abierto al público. Previamente a otorgar la autorización de funcionamiento de establecimientos abiertos al público, el interesado deberá obtener dictamen favorable de localización de establecimiento abierto al público por parte de la Municipalidad de Guatemala, conforme el listado contenido en el Anexo IV del Acuerdo COM- 030-08.

La emisión del dictamen favorable y la autorización municipal de localización de establecimiento abierto al público estará sujeta a que el uso del suelo correspondiente sea autorizable según lo contemplado en el Acuerdo COM-030-08 y a cualquier otro requisito municipal y de ley que le sea aplicable.

El dictamen de localización de establecimiento abierto al público podrá ser solicitado por los propietarios, poseedores debidamente registrados en el catastro municipal, arrendatarios y subarrendatarios de inmuebles legalmente autorizados por el propietario, los representantes de la mortual, así como por cualquier otra persona individual o jurídica a la cual el propietario o poseedor legítimo, expresamente le haya conferido esa facultad de conformidad con la ley.

Se faculta a la Dirección de Control Territorial, para la emisión del dictamen de localización de establecimiento abierto al público. El dictamen de establecimiento abierto al público tendrá una vigencia de un año contado a partir de su otorgamiento, por la Dirección de Control

Territorial. La dirección de Control territorial podrá renovar el dictamen de localización de establecimiento abierto al público siempre que se haya cumplido con todas las condiciones bajo las cuales se otorgó y sin costo alguno.

*Reformado según Art. 34 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 92.* Condiciones para la emisión de licencias de uso de suelo y de dictámenes y autorizaciones municipales de localización de establecimiento abierto al público. Para la emisión de las licencias de uso del suelo y de los dictámenes municipales de localización de establecimiento abierto al público, se establecen las siguientes condiciones:

I. Realizar en o dentro del inmueble únicamente actividades para las cuales fue emitida la respectiva licencia de uso del suelo.
II. Localizar en o dentro del inmueble únicamente el establecimiento para el cual fue emitido el dictamen favorable de localización de establecimiento abierto al público
III. No realizar personalmente ni permitir que se realicen actividades con incidencia negativa sobre el entorno a las que hace referencia el siguiente artículo.
IV. Realizar, continuar o mantener las prácticas incentivables a las que se comprometió el interesado a través de la emisión de licencia de uso del suelo como condición para la concesión de incentivos.
V. Realizar, continuar o mantener las actividades a las que se comprometió el interesado como condición para la realización de una operación de Transferencia de Edificabilidad por Compensación.
VI. No realizar en el inmueble actividades específicas que el Concejo Municipal, la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial o la Dirección de Control Territorial hayan prohibido para el caso concreto, o realizarlas fuera de los horarios que se autoricen. Esta condición sólo podrá aplicarse a aquellos usos del suelo con actividades condicionadas I, II o III.
VII. Tomar todas aquellas medidas tendientes a evitar conflictos viales sobre la vía de uso público, derivados de la demanda sobre el uso del suelo en el inmueble, incluyendo el cerramiento del estacionamiento o de las ventanillas de autoservicio si éstos han llegado al límite de su capacidad. Como conflictos viales se entenderán los siguientes:
    a) Parada o estacionamiento indebido de vehículos, ya sea en doble fila, bloqueando accesos a inmuebles vecinos, o en lugares prohibidos.
    b) Operaciones de carga y descarga de cualquier material o producto que provoque problemas de circulación en lugares inadecuados o por tiempo excesivo.
    c) Espera de vehículos en la vía de uso público para operaciones de abordaje y desabordaje de pasajeros en lugares inadecuados o por tiempo excesivo.
    d) Generación directa o indirecta de colas peatonales o vehiculares sobre el espacio vial que causen ostensibles molestias a la circulación peatonal o vehicular.

El incumplimiento de las condiciones antes mencionadas dará lugar a la aplicación de las sanciones contempladas en el Acuerdo COM-30-08.

*Reformado según Art. 35 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 93.* Prohibición de realizar actividades con incidencia negativa sobre el entorno. Las actividades que se desarrollen dentro de un inmueble no deberán causar molestias sobre sus inmuebles vecinos y sobre la vía de uso público y privada y serán prohibidas si afectan negativamente sobre su entorno.

Se entenderán que son actividades que afectan negativamente sobre su entorno las siguientes:

a) La generación directa o indirecta de ruido, vibraciones o trepidaciones sustanciales, continuos o recurrentes, o que sobrepasen los niveles máximos establecidos en las leyes y reglamentos vigentes.

b) La promoción de productos, servicios, marcas o establecimientos a través de aparatos reproductores de la voz y el sonido cuando éstos sean perceptibles sustancialmente desde el exterior del inmueble.

c) La generación directa o indirecta de polvo, humo, malos olores, sonidos o corrientes de aire, generadas de forma artificial o mecánica, cuando éstos sean sustanciales, continuos o recurrentes.

d) La descarga de fluidos, gases o materias de cualquier consistencia hacia el entorno o hacia el subsuelo, cuando éstos sean sustanciales, continuos o recurrentes o se encuentren por encima de los niveles máximos permitidos por las leyes y reglamentos vigentes.

e) El manejo o disposición de desechos sólidos incumpliendo el reglamento municipal establecido para el efecto.

f) La colocación, exhibición o venta de productos en el espacio vial que no se encuentre autorizada por la Municipalidad.

g) La colaboración directa o indirecta con la ubicación o la operación de ventas no autorizadas en el espacio vial, o la instalación u operación de equipos y mecanismos que continua y recurrentemente se utilicen para los indicados o similares propósitos.

h) La fabricación, reparación, mantenimiento o limpieza de objetos, artículos, materiales, aparatos o vehículos en el espacio vial.

i) La tolerancia o colaboración dentro de los inmuebles o establecimientos abiertos al público, con actividades ilegales o que no cuenten con las autorizaciones requeridas por la ley.

j) Toda otra actividad que pueda causar un impacto negativo sobre el entorno, inmuebles vecinos y la vía pública.

Se entenderá como una actividad directa aquella realizada por el propietario del inmueble, el ocupante, poseedor o arrendatario del mismo, el propietario del establecimiento abierto al público o el personal, empleados, funcionarios, asociados o trabajadores de alguno de ellos. Como actividad indirecta se entenderá como aquella realizada por los usuarios del inmueble. En ambos casos, la actividad incluye aquellas generadas por las personas mismas, así como por medio de la operación o utilización de máquinas, aparatos, artefactos, instrumentos, herramientas, utensilios, elementos constructivos, instalaciones u otros objetos.

La prohibición contemplada en este artículo es aplicable a las actividades derivadas del uso del inmueble, independientemente de si para éste se ha emitido o no una licencia de uso del suelo, un dictamen o una autorización municipal de localización de establecimiento abierto al público.

Toda persona que genere actividades dentro de su inmueble que puedan causar un daño o impacto negativo sobre su entorno tiene la obligación de realizar las obras y acciones que le permitan minimizar el daño o impacto negativo. En los casos que no pueda minimizarse el daño o impacto negativo debe cesar toda actividad que este motivando el daño sobre el entorno."

El Juzgado de Asuntos Municipales velará por el cumplimiento del presente artículo y su incumplimiento tendrá como consecuencia la imposición de sanciones de conformidad con lo dispuesto en el Código Municipal.

El Juzgado de Asuntos Municipales podrá ordenar el cierre de los establecimientos abiertos al público que infrinjan lo establecido en el presente artículo y las condiciones especiales que se hayan impuesto en la licencia de uso de suelo o en el dictamen de establecimiento abierto al público.

*Reformado según Art. 36 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 94. Vigencia de la licencia de uso del suelo. La licencia de uso del suelo estará vigente hasta que se realice un cambio de uso del suelo o se dé una ampliación de superficie del mismo uso del suelo dentro del mismo inmueble.

Artículo 95. Validez de la autorización municipal de localización de establecimiento abierto al público. La autorización municipal de localización de establecimiento abierto al público tendrá validez mientras no concurra cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Que la superficie dedicada para el establecimiento abierto al público se amplíe en superficies dedicadas a usos del suelo primarios.

b) Que en el establecimiento abierto al público se den actividades que impliquen un cambio de uso o una ampliación de superficie del mismo uso del suelo.

c) Que el establecimiento abierto al público cambie el giro de negocio a la que se dedica.

d) Que el establecimiento abierto al público cambie de propietario.

e) Que el establecimiento abierto al público cambie de nombre.

f) Que el establecimiento abierto al público cambie de localización de inmueble.

g) Que el establecimiento abierto al público cierre definitivamente.

h) Que a juicio de la Municipalidad se presente alguna otra situación que implique un cambio de la condición de establecimiento abierto al público.

Una vez una autorización municipal de localización de establecimiento abierto al público cese de tener vigencia, será obligatorio contar con una nueva autorización municipal de localización previo a la ubicación de un establecimiento abierto al público en el mismo inmueble o parte del mismo.

CAPÍTULO VI

ÁREAS DE SERVICIO PÚBLICO

Artículo 96.* **Áreas de servicio público.** Con el objeto de promover y orientar el desarrollo integral del municipio, de mejorar la calidad de vida de sus habitantes a través de la utilización racional de su territorio y de la realización del bien común, deberán designarse, delimitarse e integrarse áreas de servicio público en la jurisdicción municipal, para los casos contenidos en el presente capítulo.

Lo anterior sin perjuicio de los requerimientos de áreas para establecimientos educativos públicos y actividades deportivas establecidos por la ley.

Se establecen las siguientes áreas de servicio público:

I. **Áreas destinadas al espacio vial:** Son aquellas áreas o superficies destinadas para la libre locomoción de personas y bienes, las cuales se definen conforme criterios urbanísticos técnicos y racionales.

II. **Áreas destinadas a equipamientos comunitarios:** Son aquellas áreas o superficies destinadas para actividades o servicios públicos, comunitarios, comunales, colectivos o vecinales de acceso a la población a la que sirven, siempre que tengan fines de ocio, recreación, deporte no federado, educación o cultura. Los equipamiento comunitarios puede ser de dos tipos:

   a) **Equipamientos comunitarios municipales**: Son aquellos equipamientos comunitarios cedidos a la Municipalidad de Guatemala.

   b) **Equipamientos comunitarios especiales:** Son aquellos equipamientos comunitarios constituidos bajo el régimen de propiedad acordado por el o los propietarios, conforme las normas y modalidades que se definan en el respectivo Plan Parcial de Ordenamiento Territorial.

El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial determinará si el equipamiento debe ser de acceso general o limitado, de acuerdo a las condiciones y modos que se establezcan.

III. **Áreas destinadas a infraestructuras urbanas:** Son aquellas áreas o superficies destinadas a la prestación de servicios públicos al vecino, tanto aquellos donde se presta atención directa al mismo, como aquellas áreas operativas o administrativas que son necesarias directa o indirectamente para la prestación de un servicio público.

Sin perjuicio de lo contenido en el presente capítulo, los requisitos, criterios, procedimientos y cualesquiera otros aspectos que requieran ser detallados sobre la designación, delimitación, cesión, adquisición e inscripción de áreas de servicio público se regulará por lo establecido en el presente Acuerdo y por cualquier otro que emita el Concejo Municipal para tal efecto.

*Reformado según Art. 37 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 97. Designación de las áreas de servicio público. Las áreas de servicio público a que se refiere el artículo anterior, serán designadas como tales de la siguiente manera:

a) Por lo dispuesto en el presente Acuerdo y sus anexos.

b) A través de la aprobación de Planes Parciales de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo preceptuado en la reglamentación específica de la materia.

c) A través de la aprobación de Planes Locales de Ordenamiento Territorial.

d) Individualmente por el Concejo Municipal, a solicitud de las unidades y entidades municipales, el cual podrá contar con la opinión técnica de la Dirección de Planificación Urbana.

Una vez designadas las áreas de servicio público aplicarán sobre éstas las normas para su aprovechamiento y utilización temporal contenidas en el presente capítulo. Una vez integradas las áreas de servicio público, se deberán destinar a la función para la cual fueron establecidas.

Artículo 98.* Delimitación de las áreas de servicio público. Las áreas de servicio público serán establecidas por la Junta de Ordenamiento Territorial a través de planes suplementarios o por medio de la aprobación de diseños geométricos viales específicos. En el caso de los equipamientos comunitarios y las infraestructuras urbanas, éstas serán delimitadas a través de polígonos referenciados geográficamente al mapa del Plan de Ordenamiento Territorial por medio de planes suplementarios.

Las áreas de servicio público designadas por la Municipalidad de Guatemala podrán ser utilizadas temporalmente de acuerdo a lo establecido en el presente artículo y lo regulado en otras normativas municipales.

Las superficies asignadas como áreas de servicio público podrán utilizarse siempre que sólo sea para jardines, áreas verdes y estacionamiento de vehículos al nivel existente del terreno, sin cubierta o techo, y sin excavaciones, sótanos o rampas.

Las plazas de aparcamiento que se ubiquen en las áreas de servicio público no serán computables para el cálculo de dotación de estacionamiento requerido y las superficies permeables que se ubiquen en las áreas de servicio público no serán computables para el cálculo del porcentaje de permeabilidad requerido. El aprovechamiento temporal será aprobado por la Dirección de Control Territorial, si se cumple con lo anteriormente dispuesto.

En predios en los que se encuentre asignado áreas de servicio público que superen un tercio de la superficie total del predio (>⅓) o donde la superficie efectiva sea menor a cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (~<450m^2), se podrán realizar las siguientes obras de construcción sobre las áreas de servicio público:

a) **Para usos del suelo residenciales:** Obras de hasta dos pisos de altura, incluyendo las edificaciones existentes, que no contengan o impliquen excavaciones, sótanos o rampas. En estos casos, la licencia de uso del suelo correspondiente tendrá la condición de obligatoriedad de mantener el uso del suelo residencial mientras no se demuela el segundo nivel de la edificación ubicada en el área de servicio público.

b) **Para usos del suelo no residenciales:** Obras de hasta un piso de altura, incluyendo las edificaciones existentes, que no contengan o impliquen excavaciones, sótanos o rampas.

En estos casos el propietario deberá firmar un documento legal que la Municipalidad disponga, por medio del cual se compromete a permitir que ésta lleve a cabo las obras requeridas para habilitar el área de servicio público en cuestión cuando corresponda. Este tipo de aprovechamiento temporal será aprobado por la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

*Reformado según Art. 38 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 99. Cancelación de la designación como área de servicio público. El Concejo Municipal podrá cesar la designación de las áreas de servicio público con el voto favorable de dos terceras partes de sus integrantes. Para el efecto, se procederá de la siguiente forma:

a) Se publicará previamente en una extensión mayor o igual a media página y en al menos dos diarios de mayor circulación en el país la intención por parte de la Municipalidad de Guatemala del cese del área de servicio público. En dicha publicación se indicará la fecha precisa en la cual el Concejo Municipal resolverá sobre el tema, debiendo celebrarse esta por lo menos diez días después y dentro de los cuarenta días de la publicación referida.

b) Se obtendrá previamente el dictamen de los integrantes de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial, así como la opinión técnica de la Dirección de Planificación Urbana, del Departamento de Planificación y Diseño y de la Dirección de Desarrollo Social de la Municipalidad, y de otras unidades municipales que establezca, para el caso específico, la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

Artículo 100.* Superficies afectas.
*Derogado según Art. 55 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 101. Aprovechamiento temporal de superficies afectas.
*De acuerdo al Art. 1 del Acuerdo COM- 013-2011 se derogan las alineaciones contenidas en el artículo 101 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala contenido en el Acuerdo COM-30-08.
***Derogado según Art. 55 del Acuerdo COM-042-2011.**

Artículo 102.* Integración de las áreas de servicio público municipales. Las áreas de servicio público municipales se integrarán como bienes inmuebles municipales de la siguiente manera, según corresponda:

I. **Integración por cesión urbanística.** En aquellos casos para los cuales corresponda la ejecución de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, el interesado cederá sin costo alguno para la Municipalidad las áreas de servicio público. Las licencias de fraccionamiento o de obra no podrán emitirse sino hasta que las respectivas áreas hayan sido cedidas a la Municipalidad.

II. **Integración por adquisición posterior.** En todos los otros casos que no se incluyan en el inciso anterior, las áreas de servicio público podrán adquirirse del propietario a través de uno de los siguientes mecanismos o una combinación de ellos.

a) **Por donación:** Constituyen aquellos casos en los que el propietario cede voluntaria y gratuitamente las áreas de servicio público a la Municipalidad. Dentro de este mecanismo se incluirán aquellas porciones de áreas de servicio público que, como parte de un fraccionamiento u obra al que le corresponde la elaboración de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, superen los porcentajes mínimos establecidos.

b) **Por cesión a cambio de edificabilidad:** Constituyen aquellos casos en los que el propietario cede voluntariamente a la Municipalidad el área asignada como área de servicio público, a cambio de que la edificabilidad del área de servicio público sea trasladada a la parte restante del predio o a otros predios. Este procedimiento está limitado por el máximo de edificabilidad que el inmueble receptor pueda recibir, según lo contemplado en el presente Acuerdo.

c) **Por acuerdo voluntario entre las partes:** Constituyen aquellos casos en los que la Municipalidad acuerda con el propietario una retribución por el valor del área de servicio público, pudiendo para el efecto existir tres opciones:

i. Compra directa de las áreas de servicio público.

ii. Permuta de las áreas de servicio público por otra área propiedad de la Municipalidad.

iii. Cualquier otra opción que el Concejo Municipal considere procedente para cada caso en particular.

Por parte de la Municipalidad, el responsable administrativo de resolver en cuanto a los procedimientos de cesión del inciso I y de la adquisición a que se refieren de los incisos a), y c) del acápite II, será el Concejo Municipal. Los procedimientos de adquisición contemplados en el inciso b) del inciso II, corresponderán directamente a la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

Las áreas de servicio público cedidas o adquiridas que constituyen, por tanto, parte del patrimonio municipal, deberán registrarse de oficio en el Registro General de la Propiedad como tales a nombre de la Municipalidad de Guatemala, consignando además la limitación de la finalidad para la cual fueron concebidas.

*De acuerdo al art. 1 del Acuerdo COM -013-2011 se derogan las alineaciones contenidas en el artículo 102 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala contenido en el Acuerdo Municipal número COM-30-2008.
***Reformado según Art. 39 del Acuerdo COM-042-2011.**

Artículo 103. Integración e inscripción de los equipamientos comunitarios especiales. Los equipamientos comunitarios especiales deberán integrarse como tales e inscribirse en el Registro General de la Propiedad, con una servidumbre voluntaria a perpetuidad para el uso al que han sido previstos en el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial correspondiente.

Artículo 104. Uso obligatorio del destino de las áreas de servicio público. Las superficies destinadas a áreas de servicio público tienen carácter inalienable e inembargable y deberán obligatoriamente ser destinadas para el uso para el que fueron concebidas. Otros usos o

utilización dados a ellas darán lugar a que el Concejo Municipal ya sea por denuncia, de oficio o por cualquier otro medio que llegue a su conocimiento, proceda a tomar las medidas necesarias para el restablecimiento del destino original.

Artículo 105. Procedimientos y requisitos de integración de las áreas de servicio público en Planes Parciales de Ordenamiento Territorial. En aquellos casos que se requiera la elaboración de Planes Parciales de Ordenamiento Territorial, la integración de las áreas de servicio público correspondientes se llevará a cabo luego de la aprobación del mismo.

Para proceder a la inscripción de las áreas de servicio público y de los predios privados del fraccionamiento, se elaborará un solo plano del mismo, aprobado por la Dirección de Planificación Urbana, que refleje lo contenido en el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial aprobado y que incluya, como mínimo:

a) Las áreas que se ceden para vía pública y sus linderos.

b) Las áreas que se ceden para equipamientos comunitarios municipales o equipamientos comunitarios especiales, según sea el caso, con sus respectivos linderos.

c) Las áreas que se ceden para infraestructuras urbanas y sus linderos.

d) La delimitación de las áreas sujetas a un posterior fraccionamiento en predios privados individuales con sus respectivos linderos.

e) Las servidumbres de paso o las servidumbres voluntarias y sus linderos que por iniciativa propia dispongan los propietarios.

f) Opcionalmente podrá incluirse la delimitación de predios privados individuales, con sus respectivos linderos.

g) Una tabla de áreas donde, en términos de superficie y porcentaje, se indica la distribución de las distintas áreas correspondientes a los incisos anteriores de este listado en las que se fracciona el predio original.

Este plano deberá acompañarse con la documentación de inscripción al Registro General de la Propiedad.

La Dirección de Control Territorial no extenderá licencia de obra o de uso del suelo alguna hasta que las áreas de servicio público hayan sido integradas según lo que dispone este capítulo y los predios del fraccionamiento hayan sido inscritos en el Registro General de la Propiedad acorde al Plan Parcial de Ordenamiento Territorial aprobado.

Previo a efectuar cualquier actualización catastral, la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles deberá verificar que la misma corresponda con las autorizaciones o licencias municipales de fraccionamiento, conforme al Plan Parcial de Ordenamiento Territorial aprobado.

CAPÍTULO VII

PLANES SUPLEMENTARIOS

Artículo 106. Planes suplementarios. Los planes suplementarios son aquellos elaborados para adaptar el Plan de Ordenamiento Territorial a las condiciones específicas de Delegaciones o de sectores específicos del Municipio.

Le corresponde al Concejo Municipal emitir los acuerdos específicos para concretar todo lo relacionado con la formulación de dichos planes, así como aprobarlos individualmente conforme los vaya conociendo.

Artículo 107. Tipos de planes suplementarios. Se establecen los siguientes tipos de planes suplementarios**:**

I. Planes Locales de Ordenamiento Territorial: Los cuales se dividen en:

a) **Planes Locales de Ordenamiento Territorial Municipales:** Son aquellos planes elaborados por la administración municipal en áreas de importancia estratégica para el desarrollo del Municipio o para propiciar la revitalización de un sector urbano específico.

b) **Planes Locales de Ordenamiento Territorial Plurales:** Son aquellos Planes Locales elaborados a instancia de los propietarios de inmuebles dentro de una delegación para adecuar el Plan de Ordenamiento Territorial a las condiciones particulares de la misma, de acuerdo con las necesidades locales.

II. **Planes Parciales de Ordenamiento Territorial:** Son aquellos planes elaborados para determinar la asignación de las zonas generales y la designación de las áreas de servicio público de aquellas áreas suburbanizadas que se pretendan urbanizar o aquellas áreas previamente urbanizadas que se pretendan urbanizar de nuevo.

La elaboración de Planes Locales de Ordenamiento Territorial es opcional, mientras que la elaboración de los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial es obligatoria para aquellos casos que establezca el presente Acuerdo o las normas pertinentes que emita el Concejo Municipal.

Los Planes Locales de Ordenamiento Territorial Municipales prevalecerán sobre los Planes Locales de Ordenamiento Territorial Plurales. Los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial futuros no podrán contradecir los Planes Locales de Ordenamiento Territorial previamente aprobados.

Artículo 108. Aprobación de los planes suplementarios. Los planes suplementarios deberán ser aprobados por el Concejo Municipal, con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.

Artículo 109. Modificación posterior de un plan suplementario. Cuando para un sector del municipio se cuente con un Plan Local de Ordenamiento Territorial de alguno de los dos tipos o un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial aprobado por el Concejo Municipal y se desee realizar cualquier cambio, deberá dejarse sin efecto por completo el plan suplementario aprobado con anterioridad y deberá ser formulado un nuevo.

Cuando se elabore un plan suplementario luego que ya haya existido uno antes, deberá tomarse como base de referencia la disposición original de zonas generales establecida en el presente Acuerdo.

Artículo 110. Vigencia de los planes suplementarios. Una vez aprobados, los planes suplementarios tendrán una duración indefinida hasta que sean sustituidos por otros, salvo lo dispuesto en la reglamentación específica de la materia.

CAPÍTULO VIII

CAMBIOS Y ACTUALIZACIONES AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 111. Realización de cambios y actualizaciones. El Plan de Ordenamiento Territorial podrá sufrir variaciones a través de:

a) **Cambios:** Son cambios al presente Acuerdo o a sus anexos, de los tipos contenidos en el siguiente artículo, que conlleven una variación a las condiciones normativas establecidas en el mismo.
b) **Actualizaciones:** Son actualizaciones del mapa del Plan de Ordenamiento Territorial, por razones registrales, catastrales, de restricción o limitación normativa o de caracterización territorial, siempre que esta acción no pueda considerarse un cambio de acuerdo a lo contenido en el presente capítulo.

Los cambios requieren de aprobación por parte del Concejo Municipal, quien es el único facultado para aprobar o no los cambios derivados de los procedimientos de suplemento, corrección, revisión o reforma contemplados en el presente Acuerdo. Las actualizaciones deberán ser realizadas de oficio por la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único sobre Inmuebles a través de la unidad especializada que se designe para el efecto y no requerirán la aprobación del Concejo Municipal.

*Modificado según Art. 25 del Acuerdo COM-05-2013.

Artículo 112. Tipos de cambios al Plan de Ordenamiento Territorial. El Plan de Ordenamiento Territorial, podrá sufrir cambios según lo considere necesario el Concejo Municipal. Para el efecto, se podrá realizar los siguientes tipos de cambios:

a) **Suplemento:** Son aquellos cambios que se hacen al Plan de Ordenamiento Territorial a través de la aprobación de los planes suplementarios, ya se trate de Planes Locales de Ordenamiento Territorial o de Planes Parciales de Ordenamiento Territorial, con el objeto de enriquecer la normativa desde la perspectiva de la participación ciudadana y la planificación a nivel local sin desvirtuar la planificación territorial a nivel municipal.

b) **Corrección:** Son aquellos cambios que se hacen al Plan de Ordenamiento Territorial para corregir discrepancias que eventualmente pudieran advertirse y con el objeto de evitar contradicciones en su aplicación, resultantes del análisis de proyectos o casos en particular.

c) **Revisión:** Son aquellos cambios que se hacen al Plan de Ordenamiento Territorial para eliminar traslapes, omisiones e incompatibilidad entre sus partes, con el objetivo de hacer su aplicación efectiva y eficiente, sin hacer cambios sustanciales a los principios rectores, y que resultan de la experiencia de la aplicación de la normativa.

d) **Reforma:** Son aquellos cambios que se hacen al Plan de Ordenamiento Territorial luego de un análisis profundo de todas sus partes y de la interrelación entre los mismos, así como del desarrollo de la ciudad a la luz de la aplicación de la normativa, para adecuarlo a las nuevas necesidades y a las políticas públicas de ordenamiento territorial que evolucionen.

Artículo 113. Tipos de actualizaciones al mapa del Plan de Ordenamiento Territorial. El mapa del Plan de Ordenamiento Territorial podrá actualizarse por las siguientes razones:

a) **Actualización.** Actualización del mapa del Plan de Ordenamiento Territorial que, por razones registrales, catastrales o normativas, resulten en un cambio de la estructura predial del territorio o en limitaciones o restricciones que afecten a predios en lo individual.

b) **Rectificación.** Verificación y rectificación de la asignación de zonas generales en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial con respecto a los criterios establecidos en el presente Acuerdo.

La Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único sobre Inmuebles a través de la unidad especializada que se designe para el efecto, en su calidad de dependencia administrativa a cargo del mapa catastral del municipio de Guatemala, deberá realizar y llevar, a su vez, un registro de actualizaciones del mapa del Plan de Ordenamiento Territorial y los plazos en que han estado vigentes las mismas.*

*Modificado según Art. 26 del Acuerdo COM-05-2013.

Artículo 114.* Solicitudes de cambios y actualizaciones. Los cambios podrán ser solicitados por:

a) Los propietarios de inmuebles que deseen realizar un Plan Local de Ordenamiento Territorial Plural o los que soliciten o están obligados a realizar un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, siempre en consonancia con lo preceptuado por el presente Acuerdo y con los procedimientos y requisitos que para el efecto emita el Concejo Municipal. Estas personas únicamente podrán solicitar un suplemento.

b) Por el interesado que está solicitando una autorización municipal y que, para el proyecto o propuesta de proyecto en cuestión, considera que existe una inexactitud o discrepancia en el presente Acuerdo. Este solicitante sólo podrá pedir una corrección al Plan de Ordenamiento Territorial.

c) Por personas que consideren que la asignación de zonas generales o zonas especiales sobre uno o más predios en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial no corresponden con los criterios establecidos en el presente Acuerdo. Estas personas sólo podrán solicitar una rectificación al mapa del Plan de Ordenamiento Territorial.

d) Por el Alcalde Auxiliar de una zona municipal, el cual, por su relación constante con los vecinos tiene la experiencia sobre aquellos aspectos de la normativa que considere que puedan ser mejorados. Los Alcaldes Auxiliares podrán solicitar únicamente correcciones y revisiones al Plan de Ordenamiento Territorial.

e) Por la Dirección de Planificación Urbana, la cual, por su experiencia en los procedimientos de planificación y de acompañamiento de los procedimientos de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial y los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial, puede sugerir variaciones al Plan de Ordenamiento Territorial. La Dirección de Planificación Urbana podrá solicitar suplementos, correcciones, revisiones y reformas, y realizará, además, las actualizaciones catastrales y las rectificaciones que le competen.

f) Por el Alcalde Municipal, quien podrá solicitar suplementos, revisiones y reformas al Plan de Ordenamiento Territorial.

Las personas indicadas en los incisos a), b), d) y e) deberán presentar sus respectivas solicitudes de acuerdo a los procedimientos y requisitos indicados en el artículo siguiente, previo a su aprobación por el Concejo Municipal. En el caso de actualizaciones y rectificaciones, la solicitudes se harán directamente a la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único sobre Inmuebles a través de la unidad especializada que se designe para el efecto, quien las elaborará si son procedentes.**

*Reformado según Art. 40 del Acuerdo COM-042-2011.
**Reformado según Art. 27 del Acuerdo COM-05-2013.

Artículo 115. Procedimientos y requisitos para realizar los cambios al Plan de Ordenamiento Territorial. Para llevar a cabo un cambio al Plan de Ordenamiento Territorial, se procederá de la siguiente manera, entendiéndose que todas las solicitudes, opiniones y resoluciones deberán constar por escrito:

I. **Para un suplemento.** Los procedimientos y requisitos son los contenidos en el presente Acuerdo y otros que para el efecto emita el Concejo Municipal.

II. **Para una corrección o una revisión.**

a) El interesado deberá presentar su solicitud ante la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial, la cual determinará si ésta es procedente y emitirá opinión técnica al respecto. Adicionalmente, en el caso de revisiones, la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial podrá solicitar la opinión técnica de otras unidades municipales que considere pertinentes, según su relación con la parte normativa que se pretende revisar y trasladará el expediente a la Dirección de Asuntos Jurídicos para que ésta emita su opinión legal respectiva.

b) La solicitud y las opiniones técnicas serán trasladadas al Alcalde Municipal, para su evaluación y presentación al Concejo Municipal.

c) Le corresponde al Concejo Municipal conocer la solicitud y, para que la corrección o revisión se lleve a cabo, deberá emitir la respectiva resolución, la cual deberá contar con voto favorable de dos terceras partes de sus miembros.

d) La resolución favorable del Concejo deberá publicarse en el Diario Oficial.

III. **Para una reforma.** El procedimiento es el mismo que para una revisión, salvo que previo a la emisión de la opinión técnica de la Dirección de Planificación Urbana, ésta deberá haber realizado la reforma total del Plan de Ordenamiento Territorial y haber elaborado la propuesta preliminar de reforma.

Artículo 116. Condiciones que deben cumplir los cambios. Los cambios deberán cumplir con los siguientes criterios técnicos:

a) Deberán ser generales, coherentes, integrales y armónicos, sin favorecer directa o indirectamente a un proyecto, inmueble o persona en particular.

b) Deberán seguir y ser coincidentes con los objetivos, políticas y estrategias de ordenamiento territorial contenidos en el presente Acuerdo, excepto para el caso de una reforma, y siempre que los objetivos, políticas y estrategias se estén modificando simultáneamente.

c) Deberán tener aplicación territorial sobre áreas mayores a una hectárea.

d) Deberán estar enmarcados dentro del ámbito de las funciones del ordenamiento territorial según lo establecido en el presente Acuerdo.

e) Deberán ser coherentes con el resto del texto que no se modifique, evitando confusiones, discordancias, contradicciones, omisiones, y demás situaciones análogas.

f) Deberán, con la excepción de las reformas, mantener el contenido y espíritu de los principios rectores, la caracterización territorial por medio de zonas generales y la estructura de planes suplementarios.

Artículo 117.* Registro de cambios y actualizaciones. La Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único sobre Inmuebles a través de la unidad especializada que se designe para el efecto, será la responsable de llevar un registro físico y electrónico de todos los tipos de cambios solicitados y aprobados, de las actualizaciones, así como un archivo de las fechas en las que han estado vigentes las distintas partes o versiones de la norma, inclusive sus anexos. La Dirección de Control Territorial deberá mantener a disposición del público

el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial, en su versión actualizada por la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único sobre Inmuebles a través de la unidad especializada que se designe para el efecto.

*Reformado según Art. 28 del Acuerdo COM-05-2013

TÍTULO IV

RÉGIMEN SANCIONATORIO

CAPÍTULO I

SANCIONES

Artículo 118.* Régimen sancionatorio. El presente capítulo regula todo lo referente a la aplicación de sanciones por faltas a las normas de ordenamiento territorial. Corresponde al Juzgado de Asuntos Municipales la aplicación de las sanciones de conformidad con lo establecido en el Código Municipal.

*Reformado según Art. 41 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 119. Comisión de dos o más faltas. Cuando varios hechos, acciones u omisiones constituyan faltas como parte de un mismo fraccionamiento, de una misma obra, del uso del suelo de un mismo inmueble o de la localización de un establecimiento abierto al público, cada uno de estos hechos, acciones u omisiones será sancionado separadamente, de conformidad con lo contemplado en el presente Acuerdo.

Artículo 120. Obligaciones derivadas de la aplicación de sanciones. La aplicación de una sanción conlleva a su vez las siguientes obligaciones por parte del infractor:

I. En el caso de faltas relacionadas a fraccionamientos:

a) A obtener licencia de fraccionamiento y a inscribir el fraccionamiento conforme a la licencia emitida.

II. En el caso de faltas relacionadas a obras:

a) A suspender las obras que generaron la falta.

b) A obtener la licencia municipal correspondiente.

c) A restituir la condición de las cosas a su estado anterior a la comisión de la falta y, de ser necesario, demoliendo a su costa y en el plazo indicado, cualquier obra que no cumpla con lo autorizado en la respectiva licencia, o a enmendar las obras, ciñéndose a lo autorizado en la respectiva licencia.

III. En el caso de faltas relacionadas al uso de suelo o a la localización de establecimientos abiertos al público:

a) A suspender las actividades que generaron la aplicación de la sanción.

b) A obtener la respectiva licencia de uso del suelo o, en su caso, el dictamen y la autorización municipal de localización de establecimiento abierto al público siempre que el uso del suelo sea autorizable, o, en caso contrario, a abstenerse de realizar dichas actividades y operar el establecimiento ajustándose a lo autorizado en la respectiva licencia o autorización.

Artículo 121. Responsabilidad. La responsabilidad por las faltas municipales al ordenamiento territorial corresponderá a las siguientes personas:

a) Por las faltas relacionadas con el fraccionamiento, al propietario del inmueble.

b) Por las faltas relacionadas con la realización de obras, al propietario, usufructuario, arrendatario poseedor o cualquier otra persona que tenga el uso o goce del inmueble. Los planificadores y ejecutores de las obras serán responsables de forma mancomunadamente solidaria con las personas anteriores.

c) Por las faltas relacionadas con el uso del suelo, indistintamente al propietario, usufructuario, poseedor. arrendatario o cualquier otra persona que tenga el uso o goce del inmueble dentro del cual se haya cometido la falta siempre que hayan participado en la comisión de la misma.

d) Por las faltas relacionadas a la localización de establecimientos abiertos al público, al propietario del inmueble. Los dueños de los establecimientos abiertos al público serán responsables en forma mancomunadamente solidaria con el propietario del inmueble.

Artículo 122. Sanciones. Las sanciones, de conformidad con la naturaleza y gravedad de las faltas serán de los siguientes tipos:

I. Por faltas en el fraccionamiento de inmuebles:
   a) Multas por faltas en el fraccionamiento de inmuebles.

II. Por faltas en la realización de obras:
   a) Multas por faltas en la realización de obras.
   b) Suspensión temporal de obra, concurrente con suspensión temporal de la licencia de obra, si ésta se hubiere emitido con anterioridad.
   c) Demolición total o parcial de obra, concurrente con cancelación de la licencia de obra, si ésta se hubiere emitido con anterioridad.
   d) Aplicación de multas con suspensión temporal de obra y suspensión temporal de la licencia de obra, si ésta última se hubiere emitido con anterioridad.
   e) Aplicación de multas con demolición total o parcial de obra y cancelación de la licencia de obra, si ésta última se hubiere emitido con anterioridad.

III. Por faltas en el uso del suelo o en la localización de establecimientos abiertos al público:
   a) Multas por faltas en el uso del suelo o en la localización de establecimientos abiertos al público.
   b) Cierre provisional del establecimiento, concurrente con suspensión temporal de la licencia de uso del suelo, si ésta se hubiere emitido con anterioridad.
   c) Cierre provisional del establecimiento, concurrente con cancelación de la licencia de uso del suelo, si ésta se hubiere emitido con anterioridad.
   d) Aplicación de multas con cierre provisional del establecimiento y suspensión temporal de la licencia de uso del suelo, si ésta última se hubiere emitido con anterioridad.
   e) Aplicación de multas con cierre provisional del establecimiento y cancelación de la licencia de uso del suelo, si ésta última se hubiere emitido con anterioridad.

El Juez de Asuntos Municipales podrá aplicar cualquiera de las sanciones anteriormente descritas si la naturaleza o gravedad de la falta así lo amerita.

La imposición y el cumplimiento de las sanciones anteriores es independiente de las responsabilidades de cualquier otro orden que apliquen para el caso concreto.

Artículo 123. Extinción de faltas. Las faltas se extinguen por el cumplimiento de la sanción impuesta y la subsanación de los aspectos que dieron razón para imponer la sanción.

Artículo 124. Suspensión temporal de obra. La suspensión temporal de obra procederá en los siguientes casos:

a) Cuando la falta cometida produzca un daño reparable o un riesgo latente, pudiéndose sancionar concurrentemente con multa según la naturaleza y gravedad de la misma.

b) Cuando, en el plazo establecido, no se hayan subsanado aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la o las multas.

c) Cuando el responsable no cuente con licencia de obra vigente, o no haya obtenido la licencia de obra que corresponda en el plazo establecido.

La suspensión temporal de obra conlleva la suspensión de la licencia de obra, cuando ésta se hubiere emitido con anterioridad. La suspensión temporal de obra será por el plazo que establezca el Juzgado de Asuntos Municipales, el cual no podrá superar los tres meses, plazo durante el cual el responsable deberá subsanar aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la sanción.

No obstante, si luego del plazo establecido no se han subsanado aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la suspensión temporal de obra o si la obra no puede cumplir con lo que la normativa vigente establece, la suspensión temporal se extenderá hasta que la falta que motivó la imposición de la sanción haya cesado, cancelándose además la licencia de obra, cuando ésta se hubiere emitido con anterioridad.

La sanción de suspensión temporal de obra conlleva la obligatoriedad del responsable a suspender efectivamente las obras listadas en la misma resolución. Se podrá autorizar al infractor que efectúe aquellas obras que permitan subsanar aquellos aspectos que motivaron la imposición de la sanción y aquellas que tiendan a preservar la seguridad de las personas y sus bienes.

Artículo 125. Demolición total o parcial. La demolición total o parcial procederá en los siguientes casos:

a) Cuando la falta cometida produzca un daño irreparable en los bienes vecinos o un peligro evidente para la seguridad de los transeúntes o los habitantes vecinos, pudiéndose sancionar concurrentemente con multa según la naturaleza y gravedad de la misma.

b) Cuando la obra no cumpla ni pueda cumplir con lo que la normativa vigente establece a ese respecto.

c) Cuando la falta cometida implique un peligro para la seguridad de los ocupantes o usuarios del inmueble.

En los casos anteriormente descritos, el Juzgado de Asuntos Municipales determinará si concurrentemente procede la cancelación de la licencia de obra, de acuerdo a la gravedad de la falta cometida.

La demolición sólo aplicará a aquella parte de la edificación o estructura donde se genera la falta.

Artículo 126. Cierre provisional del establecimiento. El cierre provisional de un establecimiento o inmueble procederá en los siguientes casos:

a) Cuando la falta cometida produzca un daño reparable o un riesgo latente, pudiéndose sancionar concurrentemente con multa según la naturaleza y gravedad de la misma.

b) Cuando, en el plazo establecido, no se hayan suspendido aquellas actividades o usos del suelo que fueron multados, o no se hayan subsanado aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la o las multas.

c) Cuando el responsable no cuente con licencia de uso del suelo vigente, o no la haya obtenido en el plazo establecido.

El cierre provisional del establecimiento conlleva la suspensión de la licencia de uso del suelo, cuando ésta se hubiere emitido con anterioridad. El cierre provisional del establecimiento será por el plazo que establezca el Juzgado de Asuntos Municipales, el cual no podrá superar los tres meses, plazo durante el cual el responsable deberá subsanar aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la sanción.

No obstante, el plazo del cierre provisional del establecimiento podrá extenderse por encima del plazo antes indicado si el daño o peligro causado por la falta es irreparable, si en el plazo establecido no se han subsanado aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación del cierre provisional del establecimiento o si el uso del suelo o las actividades que se realizan en el inmueble o establecimiento no puedan cumplir con lo que la normativa vigente establece a ese respecto. En estos casos, el cierre provisional se extenderá hasta que el uso del suelo que motivó la imposición de la sanción haya cesado o el establecimiento haya cerrado, cancelándose además la licencia de uso del suelo, cuando ésta se hubiere emitido con anterioridad.

La sanción de cierre provisional del establecimiento conlleva la obligatoriedad del responsable a suspender efectivamente las actividades o usos del suelo listados en la misma y subsanar aquellos aspectos que dieron razón a la imposición de la sanción.

Artículo 127.* Casos de aplicación de multas.
*Derogado según Art. 55 del Acuerdo COM-042-2011.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES

Artículo 128.* Comprobación de faltas. La Dirección de Control Territorial verificará tanto de oficio como en razón a denuncias recibidas, los hechos, acciones u omisiones que constituyan faltas al presente Acuerdo, así como a otros reglamentos, ordenanzas o disposiciones municipales, o a la ley. La verificación deberá hacerse, según corresponda, en oficina o en campo, y, en éste último caso, en los días y horarios en los que sea más probable verificar el incumplimiento de las normas de ordenamiento territorial, de acuerdo a la ley.

La Dirección de Control Territorial documentará, los hechos a través de los medios que considere convenientes, reportando al Juzgado de Asuntos Municipales el caso respectivo.

La Dirección de Control Territorial, podrá solicitar al Juzgado de Asuntos Municipales las medidas preventivas de paralización de obra o suspensión de licencia, en los casos que considere procedente.

*Reformado según Art. 42 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 129. Traslado de pruebas al Juzgado e inicio del procedimiento administrativo. La Dirección de Control Territorial trasladará la documentación pertinente al Juzgado de Asuntos Municipales de aquellos casos en los que se evidencia la comisión de faltas, y emitirá su opinión técnica de la gravedad de las mismas.

La recepción del expediente por parte del Juzgado de Asuntos Municipales inicia el procedimiento administrativo al que hace referencia el artículo 167 del Código Municipal. Mientras dure el procedimiento administrativo, la Dirección de Control Territorial verificará la evolución del hecho, acción u omisión que dio lugar al reporte, de forma que el Juzgado de Asuntos Municipales posea información actualizada sobre el estado de la falta; si ésta se ha subsanado o continúa o si se han cometido nuevas faltas.

Inmediatamente luego de la recepción del expediente, el Juzgado Municipal podrá dictar las medidas preventivas que considere convenientes, según lo establecido al respecto en el artículo siguiente.

Artículo 130. Medidas preventivas. El Juzgado de Asuntos Municipales podrá dictar las medidas preventivas que considere más idóneas para proteger a las personas y sus bienes y su libre circulación en la vía pública, en caso que una obra o un uso del suelo cause daño público, sea peligrosa para sus habitantes o el público, o resulte necesario que se detengan los trabajos de obra o las actividades que se desarrollan dentro del establecimiento o inmueble, para evitar un peligro o daño ulterior, siempre que dichas circunstancias sean inminentes y requieran una acción inmediata. Dentro las medidas posibles se encuentran las siguientes:

a) **Paralización de obra:** Constituye la implementación de las medidas físicas y administrativas necesarias para efectivamente suspender toda actividad de obra en la totalidad o en parte del proyecto en cuestión, las cuales proceden en casos de daños o peligros relacionadas al ciclo de obras.

b) **Clausura preventiva:** Constituye la implementación de las medidas físicas y administrativas necesarias para efectivamente suspender todo uso del suelo o actividad que se realice en la totalidad o en parte del inmueble en cuestión, las cuales proceden en casos de daños o peligros relacionadas al ciclo de uso del suelo.

c) **Limitación del acceso al inmueble:** Constituye la implementación de las medidas físicas y administrativas necesarias para efectivamente suspender toda entrada o salida hacia parte o la totalidad del inmueble en cuestión, las cuales proceden en casos de daños o peligros relacionadas al ciclo de obras o de uso del suelo, según sea el caso.

d) **Retiro de material en vía pública:** Constituye el retiro de materiales depositados en la vía pública.

e) **Otras medidas:** Cualquier otra medida preventiva que, de acuerdo a la naturaleza del daño o peligro, el Juez de Asuntos Municipales estime conveniente.

También procederán las medidas preventivas indicadas en caso que no se cuente con la licencia o autorización municipal respectiva.

Artículo 131. Aplicación de sanciones. Ajustándose a las normas del debido proceso, el Juzgado de Asuntos Municipales sustanciará los procedimientos y aplicará las sanciones contempladas en este Acuerdo una vez comprobada la comisión de las faltas. En el caso de

aplicación de multas, el pago de las mismas no liberará al infractor de su responsabilidad de pagar los montos correspondientes a licencias u otras autorizaciones municipales y de reparar los daños causados.

Las sanciones de suspensión temporal de licencia de obra y de uso del suelo y de suspensión temporal de obra y de cierre provisional del establecimiento, serán por el plazo perentorio indicado por el Juzgado de Asuntos Municipales para subsanar la falta cometida. A solicitud del responsable, el Juez de Asuntos Municipales podrá prorrogar dicho plazo, de acuerdo a las condiciones específicas de cada caso, atendiendo además los criterios contenidos al respecto en el capítulo anterior. Las cancelaciones de la licencias de obra y de uso del suelo serán definitivas.

El plazo para hacer efectiva las multas será de diez días hábiles contados a partir de la recepción de la notificación por parte del responsable. A partir de este plazo e independientemente de otras sanciones a las que se haga acreedor, el responsable deberá pagar el monto de la multa más el interés legal en concepto de mora. A partir de treinta días calendario, la Municipalidad podrá proceder al cobro por la vía económico coactiva según lo establece la ley.

Artículo 132. Plazos para subsanar. En la misma resolución en que se imponga la sanción respectiva, el Juzgado de Asuntos Municipales establecerá un plazo perentorio para que los hechos, acciones u omisiones que dieron lugar a la imposición de la misma sean subsanados, previamente a la imposición de otras sanciones que procedan. Los plazos para subsanar las distintas faltas corresponderán con los plazos indicados en el artículo anterior.

Artículo 133. Regularización. Si el infractor obtiene las autorizaciones municipales correspondientes, el Juzgado de Asuntos Municipales aplicará una reducción de las multas impuestas, de la siguiente manera:

a) En aquellos casos en que se trate de una licencia de obra, la multa se reducirá al valor equivalente al veinte por ciento del monto de la licencia, excepto en aquellos casos en las que la multa originalmente impuesta haya sido por un monto menor a esta cantidad, en cuyo caso se aplicará lo contenido en el siguiente inciso.

b) En aquellos casos en que se trate de otro tipo de licencia o autorización municipal, o en los que la licencia de obra no haya tenido valor económico o éste no se haya calculado aún, la multa se reducirá al quince por ciento del monto originalmente impuesto.

En caso que el responsable regularice su situación, no se cobrarán los montos correspondientes a los intereses por mora que se hubieren acumulado al momento.

Artículo 134. Aplicación de las sanciones de suspensión temporal de obra y de cierre provisional del establecimiento. Para hacer efectivas las sanciones de suspensión de obra y de cierre provisional de establecimiento, según corresponda, el Juzgado de Asuntos Municipales colocará un sello con la orden respectiva en los ingresos a la obra, edificación, estructura, inmueble o establecimiento.

Para hacer efectivas las sanciones mencionadas, el Juzgado de Asuntos Municipales podrá requerir la presencia de la Policía Municipal o de la Policía Municipal de Tránsito o el apoyo de las unidades municipales correspondientes.

Cuando el propietario, el planificador, el ejecutor, el dueño, el arrendatario, el poseedor, los ocupantes o los usuarios del inmueble o establecimiento violenten el sello del Juzgado de Asuntos Municipales o continúen con las actividades que motivaron la sanción, el Juzgado de Asuntos Municipales iniciará el procedimiento sancionatorio correspondiente por esta nueva falta.

Artículo 135. Aplicación de la demolición total o parcial. El Juzgado de Asuntos Municipales impondrá la sanción de demolición parcial o total al infractor indicando el plazo perentorio dentro del cual se debe ejecutar la demolición por costa y cuenta del infractor, e indicará a su vez la porción de la edificación o estructura a demoler.

En el caso que el infractor no cumpla con lo dispuesto por el Juzgado de Asuntos Municipales en el plazo establecido, éste último ordenará la demolición por parte de dependencias municipales o por terceros contratados para el efecto, de acuerdo a la ley. Los costos incurridos para proceder a la demolición serán cobrados por la Municipalidad a la persona responsable de la falta cometida.

Para hacer efectiva la demolición, el Juzgado de Asuntos Municipales podrá solicitar el apoyo de la Policía Municipal y de cualquier otra unidad municipal e incluso del auxilio de la Policía Nacional Civil dentro del ámbito de su competencia.

TÍTULO V

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

CAPÍTULO ÚNICO

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Artículo 1. Casos no contemplados. Aquellos casos que no se encuentren contemplados en el presente Acuerdo serán resueltos por el Concejo Municipal, el cual, para el efecto, podrá solicitar la opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial o de otras unidades municipales que considere pertinente.

Artículo 2. Nuevas dependencias. A partir de la vigencia del presente Acuerdo:

a) La unidad Plan de Desarrollo Metropolitano asumirá las funciones de la Dirección de Planificación Urbana y adoptará este nombre.

b) La Dirección de Control de la Construcción Urbana asumirá las funciones de la Dirección de Control Territorial y adoptará este nombre

Artículo 3.* Usos del suelo y establecimientos abiertos al público existentes. En relación al uso del suelo existente con anterioridad y así mismo respecto a los establecimientos abiertos al público que hayan estado funcionando previo a la vigencia del Acuerdo COM-030-08, regirá lo siguiente:

I. Para el inmueble o establecimientos en cuestión, se deberá haber obtenido la licencia de construcción con uso del suelo permisible o el dictamen favorable de localización de establecimiento abierto al público según la reglamentación que haya estado vigente al momento de haberse realizado la obra con cambio de uso del suelo o de haber entrado a operar el establecimiento, según sea el caso. Sin embargo, deberá obtenerse el dictamen y la autorización municipal para seguir operando si se pretende llevar a cabo cualquiera de las actividades a que se refiere las literales comprendidas en el artículo 88 del Acuerdo COM-030-08.

Las normativas municipales que han o habrán estado vigentes son las siguientes:

a) Hasta el 4 de febrero de 2002, no se requería para los efectos del presente artículo, licencia de construcción con uso permisible ni dictamen de localización de establecimiento abierto al público.

b) Del 5 de febrero de 2002 al 20 de marzo de 2002, no se requería para los efectos del presente artículo, licencia de construcción con uso permisible, pero sí dictamen favorable de localización de establecimiento abierto al público según lo dispuesto por el Acuerdo COM 052-2001, Reglamento de Localización de Establecimientos Abiertos al Público.

c) Del 21 de marzo de 2002 al 30 de octubre de 2003, no se requería para los efectos del presente artículo, licencia de construcción con uso permisible, pero sí dictamen favorable de localización de establecimiento abierto al público según lo dispuesto por el Acuerdo COM 052-2001, Reglamento de Localización de Establecimientos Abiertos al Público, y las modificaciones al mismo contenidas en el Acuerdo No. COM-035-02.

d) Del 31 de octubre de 2003 al 25 de octubre de 2006, se requería para los efectos del presente artículo, licencia de construcción con uso permisible según lo dispuesto por las modificaciones al Reglamento General de Construcción contenidas en el Acuerdo No. COM-013-03, así como dictamen favorable de localización de establecimiento abierto al público según lo dispuesto por el Acuerdo COM 052-2001, Reglamento de Localización de Establecimientos Abiertos al Público, y las modificaciones al mismo contenidas en el Acuerdo No. COM-035-02.

e) Del 26 de octubre de 2006 a la fecha de entrada en vigencia del Acuerdo COM-30-08, se habrá requerido para los efectos del presente artículo, licencia de construcción con uso permisible según lo dispuesto por las modificaciones al Reglamento General de Construcción contenidas en el Acuerdo No. COM-013-03, así como dictamen favorable de localización de establecimiento abierto al público según lo dispuesto por el Acuerdo COM 052-2001, Reglamento de Localización de Establecimientos Abiertos al Público, y las modificaciones al mismo contenidas en el Acuerdo No. COM-035-02 y en el Acuerdo COM-033-06.

Para establecer la fecha de emisión de la licencia de construcción o del dictamen de localización de establecimiento abierto al público, el interesado deberá acreditar la existencia de dichos documentos.

II. Dentro del inmueble o establecimiento se deberá cumplir con todas y cada una de las normas vigentes al momento de su autorización, con las condiciones bajo las cuales fueron autorizados el uso del suelo o la localización del establecimiento abierto al público y las demás leyes y normas que sean aplicables, así como adicionalmente, a partir de tres meses luego de la vigencia del Acuerdo COM- 030-08, con lo dispuesto en los numerales III y VII de artículo 92 y el artículo 93 del Acuerdo COM-030-08..

Con aquellos casos que no cumplan parcial o totalmente con lo contenido en los numerales anteriores y que sean reportados de oficio por la Dirección de Control Territorial o denunciados a ésta por cualquier persona, se procederá de la siguiente manera:

a) Para los casos que cumplan con todo lo contenido en el numeral I pero que incumplan parcial o totalmente con lo contenido en el numeral II, se procederá a aplicar las sanciones contenidas en el Título IV del Acuerdo COM-30-08 en lo correspondiente al incumplimiento de las condiciones de emisión de licencia de uso del suelo o la realización de actividades con incidencia negativa sobre el entorno, según sea el caso.

b) Para los casos que incumplan parcial o totalmente con lo contenido en el numeral I pero que cumplan con todo lo contenido en el numeral II, y el caso sea aprobable según lo contemplado en el Acuerdo COM-30-08, se procederá a solicitar al interesado que regularice su situación, cumpliendo con lo contenido en este Plan con respecto a la solicitud de una nueva licencia de uso del suelo o un nuevo dictamen de localización de establecimiento abierto al público. Si luego del plazo de tres meses de originalmente notificado el interesado no ha iniciado las acciones con la Municipalidad para regularizar, se procederá a emitir la orden de cierre provisional del establecimiento. En caso la regularización no sea posible, se procederá al cierre definitivo del establecimiento.

c) Para los casos que incumplan parcial o totalmente con lo contenido en el numeral I y también incumplan parcial o totalmente con lo contenido en el numeral II, y el caso sea aprobable según lo contemplado en el Acuerdo COM- 30-08, se procederá a aplicar las sanciones contenidas en el Título IV del presente Acuerdo en lo correspondiente al incumplimiento de las condiciones de emisión de licencia de uso del suelo o la realización de actividades con incidencia negativa sobre el entorno, según sea el caso, y a emitir concurrentemente la orden de cierre provisional del establecimiento. El interesado deberá luego proceder a regularizar su situación, cumpliendo con lo contenido en Acuerdo COM-30-08 con respecto a la solicitud de una nueva licencia de uso del suelo o un nuevo dictamen de localización de establecimiento abierto al público. En caso la regularización no sea posible, se procederá al cierre definitivo del establecimiento.

d) Para los casos que incumplan parcial o totalmente con lo contenido en el numeral I, y el caso no sea aprobable según lo contemplado en el Acuerdo COM-30-08, se procederá al cierre definitivo del establecimiento, independientemente que se cumpla o no con lo contenido en el numeral II.

Todo lo contenido en el presente artículo será aplicado sin perjuicio de la potestad de la Municipalidad de extender, a partir de la fecha de entrada en vigencia del Acuerdo COM- 30-08, para los usos del suelo en inmuebles y para los establecimientos abiertos al público existentes, permisos o autorizaciones municipales de uso u operación temporales, transitorias o provisionales que incluyan las condiciones contenidas en los numerales I y II; así como de documentar o registrar de la manera que considere conveniente los usos del suelo existentes o de realizar solicitudes de información voluntaria a los propietarios de inmuebles o dueños de establecimientos para realizar la referida documentación o registro de los usos del suelo.

*Reformado según Art. 43 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 4.* Casos en los que se mantiene porciones anteriores de obras, usos o establecimientos. Para aquellas solicitudes de licencia de obras, de licencia de uso del suelo o de dictamen de localización de establecimiento abierto al público, en las que se mantengan usos del suelo anteriores en edificaciones o estructuras preexistentes o en partes de ellas, se procederá de la siguiente manera:

a) A las porciones que se pretenda modificar, tanto por ampliaciones como por cambios de uso del suelo, les serán aplicadas las normativas contenidas en el presente Acuerdo y aquellas que se encuentren vigentes al momento de solicitar la licencia o dictamen correspondiente.

b) A las porciones que se mantengan con las edificaciones o los usos del suelo existentes, les serán aplicadas las normativas que hayan estado vigentes al momento que se hayan construido o hayan cambiado de uso del suelo, según corresponda. Esto incluye todos los requerimientos municipales ligados, derivados o complementarios a las obras o usos del suelo en cuestión.

En aquellos casos en los que para que las porciones nuevas puedan cumplir con los parámetros normativos que impone el Plan de Ordenamiento Territorial sea obligatorio realizar remodelaciones o demoliciones a las porciones existentes, en las porciones nuevas podrá aplicarse el parámetro correspondiente a las existentes, a no ser que las condiciones impuestas por el Acuerdo COM-030-08.sean menos restrictivas. La Dirección de Control Territorial conocerá y resolverá todos los casos que correspondan a lo preceptuado en el presente artículo.

*Reformado según Art. 44 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 4 Bis.* Regularización de proyectos ejecutados previo a la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial. Aquellas acciones de fraccionamiento, obra o cambio de uso del suelo que se hayan efectuado previo a la vigencia del Acuerdo COM-030-08, sin que en su momento se haya contado con la respectiva autorización municipal, podrán regularizarse siempre que cumplan con todas las normativas que hayan estado vigentes al momento de su ejecución.

No obstante, en aquellos casos donde las restricciones impuestas por el Acuerdo COM-030-08 sean menos restrictivas que la normativa que le sería aplicable, el interesado podrá, voluntariamente, regularizar su situación con respecto al Plan de Ordenamiento Territorial o aquellos planes suplementarios aprobados por el Concejo Municipal, lo cual deberá solicitar expresamente. En este supuesto, deberá cumplir con todos los requisitos que impone la ley y todas las normativas municipales vigentes al momento de su solicitud.

A efecto de lograr la regularización, deberá seguirse el procedimiento que determina el Acuerdo COM-030-08, de no estar establecido el mismo, se aplicará el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial. En caso de duda sobre la aplicación de lo contenido en este artículo, en términos generales o para cualquier caso concreto, la Dirección de Control Territorial podrá solicitar el dictamen de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previo a proceder.

Corresponde al interesado demostrar que el fraccionamiento, la obra o el cambio de uso del suelo se realizaron previo a la vigencia del Acuerdo COM-030-08. En caso de no demostrarlo, la Dirección de Control Territorial supondrá que el fraccionamiento, la obra o el cambio de uso del suelo fue realizado encontrándose el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

*Adicionado según Art. 45 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 5.* Imposibilidad de solución arquitectónica. Aquellos casos en los que, por las condiciones impuestas por el Acuerdo COM-030-08 u otros reglamentos municipales en materia de ordenamiento territorial, así como por las condiciones geométricas y de emplazamiento de predios fraccionados o existentes con anterioridad a la vigencia del mismo, sea técnicamente irrealizable y espacialmente imposible resolver arquitectónicamente el diseño de un proyecto para poder cumplir con los parámetros normativos de la zona general o especial que le hayan sido asignados al inmueble en cuestión, deberán ser conocidos y resueltos por la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.

La consulta de estos casos podrá ser planteada de oficio por la Dirección de Control Territorial, o por el interesado, correspondiéndole a la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial resolver si el caso es procedente. De no ser procedente, el expediente será tratado como un caso normal.

*Reformado según Art. 46 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 6. Disposición transitoria sobre Construcción Inadecuada en área de retiro. En los casos de los inmuebles inscritos en Construcción Inadecuada por construcción en área de retiro, los interesados podrán regularizar su situación cancelando el arbitrio pendiente de pago y legalizando la construcción en área de retiro, obteniendo para el efecto la licencia respectiva.

Se fija un plazo de sesenta días, contados a partir de la entrada en vigencia de este Acuerdo, durante el cual los interesados gozarán de una reducción del setenta y cinco por ciento del arbitrio pendiente de pago y del monto de la licencia de obra respectiva al regularizar su situación. Posterior a este plazo, el interesado siempre podrá regularizar su situación, pero no gozará de la reducción anteriormente referida.

Artículo 6 Bis.* **Casos de Construcción Inadecuada.** En los casos de los inmuebles inscritos en Construcción Inadecuada, los interesados podrán regularizar su situación cancelando el arbitrio pendiente de pago y legalizando la construcción, obteniendo para el efecto la licencia respectiva, en aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial y/o lo establecido en el artículo 4 bis del presente capitulo.

Para tal efecto, los interesados gozarán de una rebaja del ochenta por ciento del arbitrio pendiente de pago para regularizar su situación.

Se faculta a la Dirección de Control Territorial, para que en los casos que así se solicite pueda otorgar Convenios de Pago de acuerdo con el monto de la deuda, de hasta doce meses.

*Adicionado según Art. 47 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 7. Proyectos en proceso de planificación y diseño. Las propuestas de proyecto que estén en proceso de planificación y diseño al momento de aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial, podrán aprobarse según la normativa anterior a la vigencia del presente Acuerdo. Para poder gozar de este derecho, el interesado deberá presentar su propuesta de proyecto y la documentación respectiva ante la Dirección de Control Territorial dentro de los diez días hábiles posteriores a la publicación del presente Acuerdo, para que ésta verifique que la propuesta se encuentra efectivamente en proceso de diseño para el inmueble en cuestión. La Dirección de Control Territorial certificará aquellas propuestas de proyecto que demuestren fehacientemente esa circunstancia. El titular de una propuesta certificada tendrá seis meses luego de la fecha de certificación para ingresar el expediente completo cumpliendo todos los requisitos municipales y las constancias de recepción de documentos requeridos por instancias externas. Vencido este plazo, toda propuesta de proyecto deberá sujetarse a la normativa vigente.

Artículo 8. Localización industrial. En tanto no sea aprobada una reglamentación específica para las zonas especiales E3.2 correspondientes a áreas industriales, se continuará con la aplicación del Reglamento de Localización e Instalación Industrial para el Municipio y Área de Influencia Urbana de la Ciudad de Guatemala, aprobado el 3 de agosto de 1971, en lo que no contravenga con lo establecido en el presente Acuerdo.

En estos casos, la Dirección de Control Territorial seguirá extendiendo la Autorización de Localización Industrial contenida en el referido Reglamento.

Artículo 9. **Predios asignados como zona general G1 que fueron fraccionados con anterioridad.** En los casos de predios con una superficie igual o menor a una hectárea, fraccionados con autorización municipal antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo, y que presenten pendientes del nivel natural del terreno mayores de veinte grados y menores o iguales a cuarenta grados, en una superficie mayor al cuarenta por ciento del área del predio, se le asignará a dicha superficie la zona general G2.

A la superficie restante del predio se le asignará la zona general que le corresponda, según los criterios de identificación y delimitación de zonas generales contemplados en el presente Acuerdo.

Artículo 9 Bis.* **Transferencia o compensación de permeabilidad.** El Concejo Municipal podrá establecer un régimen de transferencia o compensación de permeabilidad para aquellos proyectos que no puedan o no deseen cumplir con el requerimiento del parámetro normativo del porcentaje de permeabilidad según la zona general que le aplique. En tanto esto suceda, para proyectos en predios ubicados en áreas urbanizadas con superficies efectivas iguales o menores a doscientos cincuenta metros cuadrados (~250 m^2) con un uso del suelo primario residencial, la Dirección de Control Territorial podrá autorizar licencias de obra que obvien el porcentaje de permeabilidad establecido en las tablas de parámetros normativos que correspondan.

En el caso que se desea cambiar el uso del suelo del inmueble a otro que no sea un uso del suelo residencial, deberán hacerse las modificaciones en obras que permitan el cumplimiento del parámetro de porcentaje de permeabilidad para que pueda autorizarse el uso del suelo de acuerdo a la zona general aplicable.

Lo dispuesto en este artículo no será aplicable para predios en los que su superficie efectiva haya sido mayor a doscientos metros cuadrados (250 m^2) al momento de entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, Acuerdo COM- 030-08.

*Adicionado según Art. 48 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 9 Ter.* **Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.** En los casos que correspondería la elaboración de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo COM-030-08, mientras el Concejo Municipal no emita la reglamentación específica que regule la elaboración de Planes Parciales de Ordenamiento Territorial, toda persona interesada que solicite una licencia de obra, de usos del suelo o fraccionamiento, su solicitud deberá ser resuelta por la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial, previa opinión técnica de la Dirección de Planificación Urbana y del Departamento de Planificación y Diseño. (Ver Art. 19 Ter)

La Junta Directiva de Ordenamiento Territorial deberá determinar las áreas de servicio público y la asignación de zonas generales que corresponde de acuerdo a los criterios de asignación de zonas generales.

En los casos que se determine que es necesario el establecimiento de áreas de servicio público, las áreas designadas serán cedidas voluntariamente a la Municipalidad de Guatemala. La Dirección de Control Territorial no extenderá licencia de obra o de uso del suelo hasta que se acredite la gestión de inscripción ante el Registro General de la Propiedad de dichas áreas de servicio público.

Se faculta al Alcalde Municipal para suscribir los documentos públicos derivados de la cesión voluntaria de áreas de servicio público a nombre de la Municipalidad de Guatemala.".

*Reformado según Art. 29 del Acuerdo COM-05-2013.
Nota: Este artículo fue incluido por el artículo 49 del Acuerdo COM- 042-2011, sin embargo, fue reformado en su totalidad por el artículo 29 del Acuerdo COM-05-2013.

Artículo 9 Quater.* Aquellas solicitudes de licencia de obra en predios mayores a una hectárea pero inferiores a tres hectáreas deberán trasladarse al Departamento de Planificación y Diseño para evaluar si es procedente el establecimiento y designación de áreas de servicio púbico. En estos casos, las áreas designadas serán cedidas voluntariamente a la Municipalidad de Guatemala.

*Adicionado según Art. 30 del Acuerdo COM-05-2013.

Artículo 10.* Usos de suelo y localización de establecimientos abiertos al público en áreas residenciales, exclusivamente residenciales. En los sectores declarados como área residencial y área exclusivamente residencial la Dirección de Control Territorial podrá autorizar usos del suelo primarios residenciales.

En los sectores declarados como área residencial podrán solicitarse licencias de uso del suelo o dictámenes de localización de establecimientos abiertos al público para actividades no residenciales ordinarias, pero deberá aplicarse para su aprobación el procedimiento con resolución de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial previa consulta a vecinos, establecido en el Acuerdo COM 030-08.

*Reformado según Art. 50 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 11. Normas transitorias de altura para la construcción de edificaciones en áreas residenciales. En las áreas declaradas como áreas residenciales o exclusivamente residenciales, sólo se permitirán edificaciones de la altura en pisos que se indica para cada caso en la tabla siguiente:

Zona Municipal	**Área Residencial**	**Altura** (en pisos / 4 m de altura máxima por piso, medidos entre niveles terminados de piso)
2	El Sauce	3 pisos
3	Lo de Bran	3 pisos
5	Jardines de la Asunción	3 pisos
	Vivibién	3 pisos
6	Proyectos 4-3, 4-4 y 4-10	3 pisos
7	Villa Linda I y II	3 pisos
10	Oakland	5 pisos
	Colonia Las Margaritas	5 pisos
11	Residencial 5	3 pisos

12	Villa Sol I y II	3 pisos
13	Aurora II	3 pisos
14	El Campo I	3 pisos
	La Cañada	2 pisos
	Las Conchas	3 pisos

La limitación a la que se refiere este artículo es aplicable únicamente a las áreas residenciales aquí descritas.

Artículo 11 Bis.* Se prohíbe la instalación de estructuras en el subsuelo o terrazas y la colación de antenas para el servicio de telecomunicaciones, con fines comerciales, en los inmuebles privados ubicados en áreas residenciales, con excepción de aquellas que sean para uso o servicio exclusivo del inmueble donde se instalen, cuya autorización se sujetará a las disposiciones legales aplicables.

La instalación de cualquier elemento o estructuras con fines comerciales en un inmueble autorizado para uso residencial, implica el cambio de uso del suelo del inmueble, requiriendo en tal caso autorizaciones municipales correspondientes.

*Adicionado según Art. 51 del Acuerdo COM-042-2011.

Artículo 12. Disposiciones transitorias para el "Centro Histórico" y las zonas de régimen especial "Santa Clara" y "Cantón Exposición". Salvo lo dispuesto en el siguiente artículo, los siguientes cuerpos normativos estarán vigentes mientras no sean derogados expresamente:

a) El Marco Regulatorio del Manejo y Revitalización del Centro Histórico, Acuerdo COM-011-2003.
b) El Reglamento de la Zona de Régimen Especial "Santa Clara", Acuerdo COM-012-2003.
c) El Reglamento de la Zona de Régimen Especial "Cantón Exposición", Acuerdo COM-035-2003.

Artículo 13. Derogatoria. Se derogan expresamente:

a) El Acuerdo número COM-52-2001 que contiene el Reglamento de Localización de Establecimientos Abiertos al Público y sus reformas;
b) Los artículos 26, 27, 28, 29, 30 y 32 del Acuerdo No. COM-012-2003, que contiene el Reglamento de la Zona de Régimen Especial "Santa Clara",;
c) Los artículos 31, 32, 33 y 36 del Acuerdo COM-035-2003, que contiene el Reglamento de la Zona de Régimen Especial "Cantón Exposición", ; y
d) El Acuerdo No. COM-015-05 que contiene la "Ordenanza Provisional de Usos del Suelo y Construcción en el Área de Influencia del Eje Vial CA-9 Sur, Aguilar Batres-Bolívar".

Artículo 13 Bis.* Disposiciones Transitorias. Para aquellas solicitudes que se encuentren en trámite o hayan contado con un Informe de Factibilidad General o Específica viable, podrán optar voluntariamente a mantener los parámetros y condiciones vigentes al momento de su ingreso o aprobación, o bien adecuarse a las modificaciones dispuestas en el presente Acuerdo.

*Adicionado según art. 52 del acuerdo COM-042-2011.

Artículo 14. Vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial. El presente Acuerdo empezará a regir ocho días después de su publicación en el Diario de Centro América, órgano oficial del Estado. ***(Publicado en el Diario Oficial el 30 de diciembre del año 2008)***

Dado en el salón de sesiones "Miguel Ángel Asturias" del Palacio Municipal, a los treinta días del mes de Noviembre del año dos mil once.

Alvaro Arzú
Alcalde

Lic. Héctor Adolfo Cifuentes Mendoza
Secretario Municipal

Normas incluidas en las Reformas al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, contenidas en el Acuerdo COM- 13-2011

Artículo 1. DEROGATORIA. Se derogan las alineaciones municipales contenidas en los artículos 25, 26, 28 63, 101 y 102 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala contenido en el Acuerdo Municipal número COM-30-2008.

En virtud de los dispuesto en el presente artículo quedan sin efecto las alineaciones municipales contenidas en los anexos del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala contenido en el Acuerdo Municipal número COM-30-2008.

Artículo 2. VIGENCIA. El presente acuerdo entrará en vigencia el día siguiente de su publicación en el Diario de Centro América, Órgano Oficial del Estado. *(Aprobado por el Concejo Municipal el 13 de abril de 2011)* ***(Publicado en el Diario Oficial el 17 de mayo de 2011)***

Normas incluidas en las Reformas al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, contenidas en el Acuerdo COM-42-2011

Artículo 53. Tablas de Parámetros Normativos y Clasificación detallada de usos del suelo primarios del Plan de Ordenamiento Territorial. Se modifica el Anexo II, Tablas de parámetros normativos de la Zona General G0, G1, G2, G3, G4 y G5 y el Anexo III, Clasificación detallada de usos del suelo primarios, únicamente en aquello reformado o adicionado por el presente Acuerdo. Los Anexos II y III se consideran parte integrante del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala y deberán publicarse junto con el presente Acuerdo.

Artículo 54. Actualizaciones al Plan de Ordenamiento Territorial, el Mapa del Plan de Ordenamiento Territorial y sus Anexos. Se ordena que la Dirección de Planificación Urbana efectúe las actualizaciones al Mapa del Plan de Ordenamiento Territorial derivado de las reformas y adiciones contempladas en el presente Acuerdo.

La Dirección de Planificación Urbana deberá crear un documento digital y físico que contenga el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala con las reformas y adiciones contenidas en el presente Acuerdo y sus Anexos respectivos.

Artículo 55. Derogatorias. Se derogan los artículos 63, 68, 75, 84, 100, 101 y 127 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala (Acuerdo COM-030-08), así como el artículo 65 del Plan Regulador de la Ciudad de Guatemala, Reglamento de Construcción.

Artículo 56. Vigencia. El presente Acuerdo empezará a regir ocho días después de su publicación en el Diario de Centro América, Órgano Oficial del Estado. *(Aprobado por el Concejo Municipal el 30 de noviembre de 2011)* ***(Publicado en el Diario Oficial el 16 de marzo del año 2012)***

Normas incluidas en las Reformas al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, contenidas en el Acuerdo COM-05-2013

Artículo 31. Modificación de Anexo III. Se suprime de la Clasificación detallada de usos del suelo primarios del Plan de Ordenamiento Territorial, clasificación general, uso no residencial con actividades ordinarias [G1□→G5], clasificación específica, las superficies baldías o sin uso.

Artículo 32. Actualizaciones al Plan de Ordenamiento Territorial, el Mapa del Plan de Ordenamiento Territorial y sus Anexos. Se ordena que la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único sobre Inmuebles a través de la unidad especializada que se designe para el efecto, efectúe las actualizaciones al Mapa del Plan de Ordenamiento Territorial derivado de las reformas y adiciones contempladas en el presente Acuerdo.

Artículo 33. Toda disposición normativa y administrativa municipal vigente, relacionada con la construcción dentro del municipio de Guatemala, su aplicación corresponde a la Dirección de Control Territorial.

Artículo 34. Se ordena a las dependencias municipales correspondientes, realizar las gestiones necesarias para la implementación del presente acuerdo.

Artículo 35. Se derogan los artículos 28, 31, 42, 43, en el Titulo I, el Capitulo V, de los artículos 57 al 64, artículos 68, 69, y las literales c) y e) del artículo 83, del Plan Regulador de la Ciudad de Guatemala, Reglamento de Construcción; y la literal b) del artículo 8 del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reformas, así como cualquier otra disposición que contradiga lo establecido en el presente acuerdo.

Artículo 36. Vigencia. El presente Acuerdo empezará a regir al día siguiente de su publicación en el Diario de Centro América, Órgano Oficial del Estado. *(Aprobado por el Concejo Municipal el 11 de marzo de 2013)* ***(Publicado en el Diario Oficial el 12 de abril del año 2013)***

Normas incluidas en las Reformas al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, contenidas en el Acuerdo COM- 16-2013

Artículo 5. Vigencia. El presente Acuerdo empezará a regir el día siguiente de su publicación en el Diario de Centro América, Órgano Oficial del Estado. *(Aprobado por el Concejo Municipal el 9 de diciembre de 2013)* ***(Publicado en el Diario Oficial el 8 de enero del año 2014)***

Nota del Editor: El presente documento fue elaborado por la Dirección de Planificación Urbana utilizando las versiones oficiales digitales de los Acuerdos en cuestión, no obstante, cualquier discrepancia con el contenido publicado en el Diario Oficial, debe prevalecer lo establecido en la publicación oficial.