



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



“GUÍA PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, POT”



Al conferírsele el título de: **ARQUITECTO**

Guatemala de la Asunción, Octubre, 2013



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de
Arquitectura

MIEMBROS DE JUNTA DIRECTIVA
2do. SEMESTRE 2013

Arq. Carlos Enrique Valladares Cerezo Decano
Arq. Gloria Ruth Lara Cordón de Corea Vocal I
Arq. Edgar Armando López Pazos Vocal II
Arq. Marco Vinicio Barrios Contreras Vocal III
Br. Carlos Alberto Mendoza Rodríguez Vocal IV
Br. José Antonio Valdés Mazariegos Vocal V
Arq. Alejandro Muñoz Calderón Secretario

TRIBUNAL EXAMINADOR DE PRIVADO

Arq. Víctor Petronio Díaz Urréjola
Arq. Erick Roberto Gordillo Castillo
Arq. Leonel de La Roca



DEDICATORIA:

A DIOS:

GRATITUD POR SIEMPRE QUIEN ME DA AMOR, PAZ Y GOZO POR SU MISERICORDIA.

“Valoriza el conocimiento, y tu vida tendrá más valor; si haces tuyo el conocimiento, todos te tratarán con respeto, y quedarán admirados de tu gran sabiduría.” Prov. 4: 8 y 9.

A MIS PADRES:

MARIA OFELIA CASTELLANOS GARCIA,

JOSÉ LUIS AGUILAR HERRERA (OPD), GRATITUD Y HONRA POR SU INSTRUCCIÓN SABIA.

A MIS HERMANOS:

DORA, AURA, ANA, CARLOS, GLADIS, SERGIO, ASTRID, IVAN, JAVIER Y EDGAR. CON AMOR FRATERNAL.

A MI HIJA:

REBECA AGUILAR CARRERA, HERENCIA DE JEHOVÁ.

AMIGOS DE PROMOCIÓN:

ARO. FREDY ROBERTO MENA BOLAÑOS Y ARO. ERICK ROBERTO GORDILLO CASTILLO.
AMIGOS INCONDICIONALES.

COMPAÑEROS DE TRABAJO:

A TODOS LOS AMIGOS CON QUIENES DE ALGUNA MANERA COMPARTIMOS MOMENTOS ESPECIALES. (MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA)

A: OLGUITA ORELLANA AGUIRRE, POR SU APOYO ESPECIAL E INCONDICIONAL.

A TODOS EN GENERAL QUE DIOS LOS BENDIGA.



CAPÍTULO INTRODUCCIÓN

2.1 ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

Algunos de los estudios legales y ambientales que se han realizado en Guatemala son los siguientes:¹

- León (USAC-1982), escribió la tesis: “Guía de los Procedimientos Profesionales y Legales en la Arquitectura y Construcción”. (Ingeniería)
- Calderón (USAC-1983), elaboró la tesis: “Manual de Normas Técnicas Aplicado al Trabajo de Campo del Departamento de Control del Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Guatemala”.(Ingeniería)
- Cifuentes (URL-2005) “Guía de los Requerimientos Legales, Ambientales y de Seguridad que se Deben Considerar en la Construcción de Edificaciones en la ciudad de Guatemala”².
- Christian Méndez, URL 2011 la “Guía para solicitud de licencia de fraccionamiento, obra y uso, según el Plan de Ordenamiento Territorial y otras normativas para proyectos uso residencial en la ciudad de Guatemala” (Ingeniería).

2.2 JUSTIFICACIÓN

Un porcentaje considerable de solicitudes de licencia que ingresan a Ventanilla Única de la Municipalidad de Guatemala se relacionan con vivienda unifamiliar un 60%, comercio etc., 31%, fraccionamiento y uso de suelo 9%, entre otras, representan una buena demanda por parte de los propietarios con necesidades muy similares solicitando en común autorización de construir vivienda; en el sector de estudio zona doce (12) existe variedad de obra constructiva, por lo que para el área de estudio (zona 12) se dan porcentajes altos de solicitudes de licencia de vivienda que se reciben en Ventanilla Única de la Municipalidad de Guatemala.

De los solicitantes de licencias de obra tienen el factor común de requerir respuestas a las preguntas comunes como:

- ¿Cómo solicito mi licencia?
- ¿Qué papelería debo presentar?
- ¿Qué otros requisitos debo llenar?
- ¿valor o pago que se hará por la licencia que se solicita?
- ¿Cuánto tiempo se lleva la aprobación de la licencia? Interrogantes que solamente serán verificadas en la medida en que se hacen los trámites internos, de ahí la importancia de tener información básica de: cómo gestionar una licencia de obra arquitectónica en forma ágil, certera y transparente.

Dentro de las solicitudes de la mayoría de los interesados en licencias, tienen en común preguntas relacionadas con la autorización municipal de poder construir.

En Ventanilla Única, constantemente se busca mejorar la calidad del servicio al vecino, y mejorar continuamente los procesos de solicitud, orientado a una mejor atención y en

¹Tesario Biblioteca Central, USAC.

²Fuente: Tesis, Héctor Cifuentes. 2005 URL.



consecuencia la satisfacción del mismo vecino de modo que pueda lograr no solamente la atención (siendo esta una prioridad) sino también logre la gestión de la licencia en forma ágil, certera y transparente. Y así el vecino pueda construir lo antes posible, orientado el servicio desde luego a condiciones generales que vallan en favor del solicitante, en este caso sin interrumpir el crecimiento urbano.

La constante mejora y actualización de los reglamentos que demandan las construcciones, como de profesionales en la construcción, arquitectos, ingenieros civiles, inversionistas, estudiantes y otros interesados, estén informados de los reglamentos. Teniendo como meta su aplicación, estatutos vigentes y a todas aquellas solicitudes que ingresarán a Ventanilla Única encargada de autorizar licencias de construcción.

Con el fin de que estos puntos en común sean una realidad, el solicitante debe ser asistido de una asesoría profesional que lo oriente en relación con requisitos y costos de licencia, así como de todos aquellos detalles o particularidades que hace que los mismos interesados algunas veces abandonen la gestión de licencia y se abstengan de desarrollar proyectos en el municipio de Guatemala, sobre todo cuando la gestión de la licencia solía ser muy tardada y con muchos requisitos.

Aún en el análisis del expediente, cuando se genera orden de pago, el valor de la licencia según el propietario no se había considerado en el presupuesto, se considera un valor no aprovechado con el que contaba para el desarrollo del proyecto, lo que a los factores de costo y tiempo pueden contar con una asesoría profesional en la gestión de la licencia.

2.3 OBJETIVOS

2.3.1 OBJETIVO GENERAL:

Crear un documento que se constituya en una guía teórica y práctica con información clara y suficiente que permita ampliar el conocimiento de estudiantes, profesionales y vecinos en común con el fin de poder gestionar la licencia de obra en el municipio de Guatemala.

2.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- a) Dar a conocer el proceso histórico del control de la construcción urbana de la ciudad de Guatemala, como un aporte de investigación para el conocimiento académico.
- b) Facilitar el conocimiento y aplicación del Plan del Ordenamiento Territorial y su implementación en el proceso de la urbanización del municipio de Guatemala.
- c) Que se constituya en un documento de consulta práctica para todos los estudiantes, ejecutores, desarrolladores y profesionales de la construcción que les permita minimizar y optimizar el tiempo en la obtención de las licencias de construcción en la ciudad de Guatemala.
- d) Ejemplificar la aplicación de la normativa en un caso específico de vivienda ubicado en zona general del mapa POT, y para este estudio el ejemplo en zona general tres según mapa POT, paralelos en la práctica profesional orientando el proceso de la gestión de la licencia.



2.4 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:

Al día la ciudad de Guatemala registra índices positivos de construcción, por consiguiente aumenta la población que radica en la ciudad además de la población que ingresa a la ciudad por motivos de trabajo, estudio, otros lo que genera un crecimiento del porcentaje de construcción en la Ciudad de Guatemala, provocando demanda entre las áreas residenciales, las comerciales educativas recreativas e industriales con áreas verdes útiles, una ciudad con mayor número de habitantes genera un crecimiento urbano mayor. A este crecimiento demanda de servicios los cuales son insuficientes, de ahí la problemática urbana en donde el uso correcto del suelo no se cumple, generando que las diferentes áreas de desarrollo urbano se den usos mixtos, ejemplo en áreas residenciales funcionan algunas oficinas, industrias, comercios, etc.

El inconveniente al cumplimiento de los requisitos, se debe a la poca actualización de cómo obtener una licencia de construcción y los requerimientos legales que se deben cumplir antes de iniciar cualquier proceso constructivo.

Dirección de Control Territorial (DCT) tomará acciones legales que van desde Avisos Urgentes a suspensión de licencia y paralización de obras, acompañadas de multas por el incumplimiento de la ley de parte de los propietarios.

El inicio de un proyecto no sólo se limita al cumplimiento de aspectos legales, sino también a otros factores que puedan alterar el medio que rodea la obra civil.

En el desarrollo urbano de la ciudad de Guatemala con construcciones, ampliaciones, fraccionamientos de terrenos, uso de suelo, entre otros los vecinos de la ciudad se vieron afectados en razón de tiempo para la obtención de la licencia de obra que les acreditaba el poder llevar a cabo los procesos constructivos deseados.

Durante etapas anteriores se ha evidenciado el problema en la forma de obtener una licencia de construcción o demolición, para nuestro caso trabajaremos con procesos constructivos, que implicaban para el vecino y o profesional, tiempo y tramites que se convierten en tiempo invertido, por falta de conocimiento del POT (Plan de Ordenamiento Territorial) y su aplicación.

Los vecinos carentes de información práctica y sencilla optan por sus medios no valederos, la obtención de la licencia por causas como:

- a) Desconocimiento total o parcial de la forma del trámite, se suman a ello los distintos proyectos que requieren y sus diferentes formas de solicitud.
- b) Poca información al vecino ó interesado de cómo gestionar una licencia de construcción.

2.4.1 FACTORES SOCIECONÓMICOS: en las diferentes zonas de la ciudad existen diferencias económicas de inversión las cuales representan muchas veces el no solicitar las licencias por temor a disposición de tiempo y pagos extras que influyan directamente en el capital de inversión que se pretende en el proyecto. En este caso se trabajará casos relacionados a una zona de la ciudad.

- c) Vecinos que no consideran el tiempo que necesitarán para obtener una licencia.



2.4.2 FACTORES CULTURALES: a diferencia de las solicitudes que provienen de empresas constructoras, profesionales de la construcción, existen las del vecino que no tiene mayor conocimiento de estos trámites sobre todo cuando los tramites se realizan esporádicamente o en situaciones en que necesitan de mayor espacio de habitación.

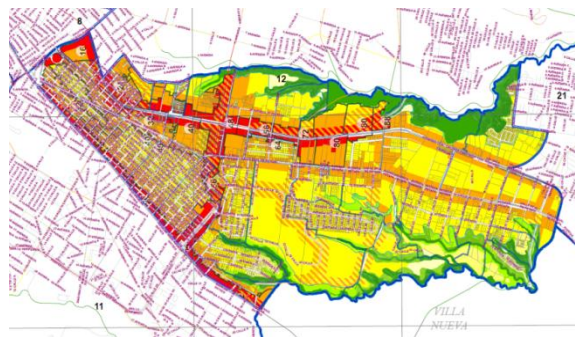
En la propuesta se tomará como objeto inicial de estudio la gestión de licencias para desarrollar un proceso de construcción ejecución de obra específicamente para la zona 12.

2.5 DELIMITACIÓN DEL TEMA:

Asimismo el presente trabajo se enfocará en el estudio inicial de gestión de documento legal ó licencia con algunos ejemplos que nos den información general y específica del trámite mismos que serán aplicados en la zona doce (12) la cual ha sido tomada como un ejemplo.

Se distinguirán y se presentarán ejemplos de gestión de licencia para vivienda igual ó mayor a 30.00 metros cuadrados, así como de proyectos de vivienda o comercio menores a 200.00 metros cuadrados exceptuando los casos en que la solicitud sea igual ó mayor a una hectárea.

El área de estudio, estará comprendida en zona doce (12) de la Ciudad de Guatemala exceptuando predios que correspondan al Centro Histórico ó Conjuntos Históricos de la Ciudad de Guatemala, por lo que el análisis del problema se limita a las solicitudes de licencias de aquellos inmuebles ubicados en zonas generales tres (3) y cuatro (4) según del mapa POT clasificadas de viables a corto tiempo según el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial.



MAPA No. 1: zona 12 – Ciudad de Guatemala

Fuente: Plan de Ordenamiento Municipal (POT) Municipalidad de Guatemala, 2011

2.6 DELIMITACIÓN DEL TIEMPO:

Para realizar la investigación se fija un tiempo prudente en el cual se desarrolle y aplique el método de investigación a utilizar que deberá ser paralelo a un tiempo real y para este caso se plantea que sea de (6) meses, mismos que deben ser distribuidos en relación con las etapas de análisis e investigación que se requiere para concluir en forma satisfactoria.



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA FACULTAD DE ARQUITECTURA

“GUÍA PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, POT”

Trabajo de tesis presentado por:
LUIS FERNANDO AGUILAR CASTELLANOS

Al conferírsele el título de: **ARQUITECTO**

Guatemala de La Asunción, Octubre de 2013.



ÍNDICE

	No.	Pág.
1. INTRODUCCIÓN GENERAL.....	3	
2. CAPÍTULO INTRODUCTORIO.....	6	
2.1 Antecedentes.....	6	
2.2 Justificación.....	6	
2.3 Objetivos.....	7	
2.4 Planteamiento del problema.....	8	
2.5 Delimitación del tema	9	
2.6 Delimitación del tiempo.....	9	
3. CAPÍTULO No. 1	10	
3.1. Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala.....	10	
3.2. Consejo Municipal del Municipio de Guatemala.	11	
3.3. Plan de Ordenamiento Territorial.....	11	
3.3.1. Plan Ordenamiento Territorial municipio de Guatemala.....	12	
3.3.2. El POT y la Zonas Generales.....	13	
3.3.3. Parámetros Normativos de Obras.....	15	
3.3.4. Certificación del Registro General de la Propiedad.....	15	
3.3.5. Reglamento de Urbanización.....	16	
3.3.6. Reglamento Evaluación de Impacto Vial.....	16	
3.3.7. Plan Regulador del Municipio de Guatemala.....	17	
3.3.8. Reglamento de Localización e Instalación Industrial.....	17	
3.3.9. Reglamento viviendas - áreas comunes copropiedad.....	17	
4. CAPÍTULO No. 2	19	
4.1. Solicitudes de Acuerdo al POT.....	19	
4.2. Servicios Administrativos que ofrece DCT.....	19	
4.2.1. Consultas.....	20	
4.2.2. Informes de factibilidad.....	20	
4.2.3. Licencias.....	20	
4.3. Licencias para ciclo de fraccionamiento.....	21	
4.4. Licencias para ciclo de Obras.....	21	
4.5. Licencias para ciclo Uso de Suelo.....	22	
4.6. Procedimientos para la gestión de licencias de construcción.....	22	
4.7. Descripción del procedimiento.....	23	
4.8. Descripción de la gestión de la licencia.....	24	



4.9. ¿Cuáles son los tipos de solicitudes?.....	25
4.10. Procedimientos de autorización de licencias.....	28
4.11. Otras normas aplicables.....	28
4.12. Base legal de los requisitos y tiempo de vigencia.....	29
4.13. Documentos que tienen vigencia.....	30
4.14. ¿Dónde obtengo los requisitos y costo?.....	31
4.15. Dependencias Municipales y Estatales que participan.....	32
4.16. Dependencia Externa que interviene.....	34
4.17. Rechazos frecuentes en el ingreso de expedientes.....	34
4.18. ¿Qué se revisa en cada documento?.....	35
4.19. Tiempo de evaluación.....	36
4.20. Tipos de procedimiento.....	36
4.21. Cálculo de valor de la licencia.....	37
4.21.1 Pagos a realizar, según solicitud.....	38
5. CAPÍTULO No. 3	39
5.1. ¿QUÉ ES EL POT ?	39
5.2. Lo que permite resolver el POT.....	46
5.3. Condiciones que rigen el predio.....	58
5.4. Servicios Administrativos.....	64
6. CAPÍTULO No 4 (ejemplo para vivienda)	72
6.1. Mapas zona 12.....	72
6.2. Porcentaje de permeabilidad.....	75
6.3. Aprobación de gestión de licencia.....	77
7. CONCLUSIONES.....	78
8. RECOMENDACIONES.....	80
9. PROPUESTA: “ Guía práctica ”.....	81
10. GLOSARIO (de palabras).....	83
11. BIBLIOGRAFÍA.....	87



1. INTRODUCCIÓN GENERAL

Como resultado del limitado conocimiento relacionado con el proceso de Gestión de licencias de construcción (proyectos arquitectónicos) en el municipio de Guatemala se hace necesario dar a conocer una guía que proporcione información general en la gestión de licencias. Algunos profesionales y estudiantes del ramo de la construcción desconocen la forma ideal de manejar los requerimientos técnicos y legales necesarios para solicitar una licencia para construcción de un proyecto, (obra arquitectónica). El manejo de estos aspectos también ha traído dificultad en la interpretación, que los usuarios e interesados en trámite le dan a cada ley, acuerdos, reglamentos y códigos. En la ciudad de Guatemala las leyes relacionadas con los temas de la construcción que se deben cumplir se encuentran en distintos documentos y que ahora se ubican en la página Web, para facilitar la información y así realizar los trámites correspondientes.

Actualmente, es necesario cumplir con las leyes y reglamentos y especialmente el Plan de Ordenamiento Territorial, para poder obtener su licencia, lo que incide en los diseños y diferentes tipos de construcciones que van desde obras sencillas, a grandes complejos de edificaciones, por lo que hace que el cumplimiento de las normas en el inicio parezca complicado por la cultura de solicitud de licencia y de información específica de solicitud de licencias de construcción.

En esta investigación se propondrá una guía práctica que permita a estudiantes, profesionales y público en general conocer de forma sencilla de cómo hacer la gestión de licencia así como los pasos a realizar para lograr los aspectos relacionados a reglamentos y el ser aprobado por el método directo de DCT.

La Ciudad de Guatemala constituye el casco urbano de importancia del país, por su comercio, economía, oportunidades de empleo, etc. Y por razones de crecimiento urbano, la ciudad sostiene alteraciones urbanas las cuales inciden directamente en sus usuarios ó pobladores, atendiendo estas necesidades se plantean algunas soluciones que hacen oxigenar a una ciudad que aun en nuestros tiempos requiere de atención profesional visionaria que resuelva si no en su totalidad, si en un gran porcentaje la problemática.

Cuando en la solicitud de licencias se conoce la información clara y certera ocasiona claridad al momento de ingresar solicitudes de licencias de forma correcta y que resuelva el objetivo de construir espacios arquitectónicos, de manera en que estos proyectos puedan ser materializados conforme los reglamentos vigentes, los cuales darán origen a un crecimiento urbano de forma ordenada.

Los resultados de la problemática de obtención de licencia de construcción fueron los siguientes:

1. Estudio de la necesidad de conocer el proceso en la gestión de licencias de construcción.
2. Dar a conocer los pasos que deben seguir los interesados, para cumplir y legalizar el proceso constructivo que se llevará a cabo, con el fin de evitar, tramites onerosos y en el mejor de los casos sanciones, multas y reportes a Juzgado de Asuntos Municipales que hacen perder la credibilidad en el sector profesional, estudiantil y otros que se ven relacionados con la construcción.



3. La recopilación de información necesaria y básica de los lineamientos que guiarán a los interesados en la solicitud de licencia de construcción así como normas y reglamentos que intervienen en el diseño, planificación y desarrollo de proyectos arquitectónicos.

La estructura en sí de este trabajo de tesis se desarrolla de la siguiente manera:

- 1.1. **CAPÍTULO INTRODUCTORIO:** En este capítulo se da el acercamiento al mismo proyecto de graduación. Y se dan a conocer los conceptos generales:
 - 1.1.1. ANTECEDENTES: existe una gran cantidad de proyectos que inician su construcción, sin contar con la autorización municipal, lo que obliga a la suspensión de licencia, paralizaciones de los trabajos por el juzgado, obligándolos a obtener la correspondiente licencia de obra a través del procedimiento establecido
 - 1.1.2. JUSTIFICACIÓN: (Descripción del porqué se hace necesario dar a conocer una guía y de cómo gestionar las licencias de construcción).
 - 1.1.3. OBJETIVOS: (resultados que se pretenden alcanzar con el fin de minimizar el tiempo invertido en el trámite ó gestión de licencias de construcción).
 - 1.1.4. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA (la problemática de un crecimiento de la ciudad y los procedimientos para solicitar licencia de construcción que desincentivan a los vecinos interesados en desarrollar proyectos).
 - 1.1.5. DELIMITACIÓN DEL TEMA (alcance del desarrollo del tema, el cual será a nivel de documento de consulta de como orientar en forma general al vecino del municipio aplicado para todo inmueble registrado en catastro, dando a conocer el procedimiento de solicitud).

CAPÍTULO 1: MARCO TEÓRICO Y LEGAL – Está compuesto por información básica, conceptos y datos generales e importantes que se relacionan con el procedimiento de gestión de licencias de construcción, así mismo la base legal a nivel de municipio de Guatemala que se aplica para cada una de las zonas.

CAPÍTULO II: LICENCIAS Y/O AUTORIZACIONES – Aquí se presenta las Dependencias municipales que intervienen en algunas solicitudes de licencia según sea el caso, así como de los requisitos y procedimientos que se necesitan para la obtención de licencia.



CAPÍTULO III: ¿QUÉ ES EL POT? En este se da a conocer la forma en que el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y los reglamentos que se deben cumplir según él proyecto y la ubicación del inmueble, así como la zona general en la que se localiza el inmueble en el mapa POT del Municipio de Guatemala y en consecuencia los parámetros que le aplican.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES – Las conclusiones orientadas dan a conocer los aspectos de trámites existentes en la gestión de licencia de construcción. Las recomendaciones están dirigidas a proponer mejoras en el proceso y divulgación de los requisitos de la solicitud de licencia, dirigida a estudiantes, profesionales e interesados en la construcción de cómo concretar la gestión licencia de manera satisfactoria, relacionado con la obtención de licencias de construcción Municipal.

Hacer mención en este artículo de estadísticas que requieren de atención en cuanto a casos que generan suspensiones de licencias, paralizaciones de obras, reportes a juzgado así como últimamente se implementa el aviso urgente.



2. CAPÍTULO INTRODUCTORIO

2.1 ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

Algunos de los estudios legales y ambientales que se han realizado en Guatemala son los siguientes:¹

- León (USAC-1982), escribió la tesis: “Guía de los Procedimientos Profesionales y Legales en la Arquitectura y Construcción”. (Ingeniería)
- Calderón (USAC-1983), elaboró la tesis: “Manual de Normas Técnicas Aplicado al Trabajo de Campo del Departamento de Control del Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Guatemala”.(Ingeniería)
- Cifuentes (URL-2005) “Guía de los Requerimientos Legales, Ambientales y de Seguridad que se Deben Considerar en la Construcción de Edificaciones en la ciudad de Guatemala”².
- Christian Méndez, URL 2011 la “Guía para solicitud de licencia de fraccionamiento, obra y uso, según el Plan de Ordenamiento Territorial y otras normativas para proyectos uso residencial en la ciudad de Guatemala” (Ingeniería).

2.2 JUSTIFICACIÓN

Un porcentaje considerable de solicitudes de licencia que ingresan a Ventanilla Única de la Municipalidad de Guatemala se relacionan con vivienda unifamiliar un 60%, comercio etc., 31%, fraccionamiento y uso de suelo 9%, entre otras, representan una buena demanda por parte de los propietarios con necesidades muy similares solicitando en común autorización de construir vivienda; en el sector de estudio zona doce (12) existe variedad de obra constructiva, por lo que para el área de estudio (zona 12) se dan porcentajes altos de solicitudes de licencia de vivienda que se reciben en Ventanilla Única de la Municipalidad de Guatemala.

De los solicitantes de licencias de obra tienen el factor común de requerir respuestas a las preguntas comunes como:

- ¿Cómo solicito mi licencia?
- ¿Qué papelería debo presentar?
- ¿Qué otros requisitos debo llenar?
- ¿valor o pago que se hará por la licencia que se solicita?
- ¿Cuánto tiempo se lleva la aprobación de la licencia? Interrogantes que solamente serán verificadas en la medida en que se hacen los trámites internos, de ahí la importancia de tener información básica de: cómo gestionar una licencia de obra arquitectónica en forma ágil, certera y transparente.

Dentro de las solicitudes de la mayoría de los interesados en licencias, tienen en común preguntas relacionadas con la autorización municipal de poder construir.

¹Tesario Biblioteca Central, USAC.

²Fuente: Tesis, Héctor Cifuentes. 2005 URL.



En Ventanilla Única, constantemente se busca mejorar la calidad del servicio al vecino, y mejorar continuamente los procesos de solicitud, orientado a una mejor atención y en consecuencia la satisfacción del mismo vecino de modo que pueda lograr no solamente la atención (siendo esta una prioridad) sino también logre la gestión de la licencia en forma ágil, certera y transparente. Y así el vecino pueda construir lo antes posible, orientado el servicio desde luego a condiciones generales que vallan en favor del solicitante, en este caso sin interrumpir el crecimiento urbano.

La constante mejora y actualización de los reglamentos que demandan las construcciones, como de profesionales en la construcción, arquitectos, ingenieros civiles, inversionistas, estudiantes y otros interesados, estén informados de los reglamentos. Teniendo como meta su aplicación, estatutos vigentes y a todas aquellas solicitudes que ingresarán a Ventanilla Única encargada de autorizar licencias de construcción.

Con el fin de que estos puntos en común sean una realidad, el solicitante debe ser asistido de una asesoría profesional que lo oriente en relación con requisitos y costos de licencia, así como de todos aquellos detalles o particularidades que hace que los mismos interesados algunas veces abandonen la gestión de licencia y se abstengan de desarrollar proyectos en el municipio de Guatemala, sobre todo cuando la gestión de la licencia solía ser muy tardada y con muchos requisitos.

Aún en el análisis del expediente, cuando se genera orden de pago, el valor de la licencia según el propietario no se había considerado en el presupuesto, se considera un valor no aprovechado con el que contaba para el desarrollo del proyecto, lo que a los factores de costo y tiempo pueden contar con una asesoría profesional en la gestión de la licencia.

2.3 OBJETIVOS

2.3.1 OBJETIVO GENERAL:

Crear un documento que se constituya en una guía teórica y práctica con información clara y suficiente que permita ampliar el conocimiento de estudiantes, profesionales y vecinos en común con el fin de poder gestionar la licencia de obra en el municipio de Guatemala.

2.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- a) Dar a conocer el proceso histórico del control de la construcción urbana de la ciudad de Guatemala, como un aporte de investigación para el conocimiento académico.
- b) Facilitar el conocimiento y aplicación del Plan del Ordenamiento Territorial y su implementación en el proceso de la urbanización del municipio de Guatemala.
- c) Que se constituya en un documento de consulta práctica para todos los estudiantes, ejecutores, desarrolladores y profesionales de la construcción que les permita minimizar y optimizar el tiempo en la obtención de las licencias de construcción en la ciudad de Guatemala.
- d) Ejemplificar la aplicación de la normativa en un caso específico de vivienda ubicado en zona general del mapa POT, y para este estudio el ejemplo en zona general tres según mapa POT, paralelos en la práctica profesional orientando el proceso de la gestión de la licencia.



2.4 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:

Al día la ciudad de Guatemala registra índices positivos de construcción, por consiguiente aumenta la población que radica en la ciudad además de la población que ingresa a la ciudad por motivos de trabajo, estudio, otros lo que genera un crecimiento del porcentaje de construcción en la Ciudad de Guatemala, provocando demanda entre las áreas residenciales, las comerciales educativas recreativas e industriales con áreas verdes útiles, una ciudad con mayor número de habitantes genera un crecimiento urbano mayor. A este crecimiento demanda de servicios los cuales son insuficientes, de ahí la problemática urbana en donde el uso correcto del suelo no se cumple, generando que las diferentes áreas de desarrollo urbano se den usos mixtos, ejemplo en áreas residenciales funcionan algunas oficinas, industrias, comercios, etc.

El inconveniente al cumplimiento de los requisitos, se debe a la poca actualización de cómo obtener una licencia de construcción y los requerimientos legales que se deben cumplir antes de iniciar cualquier proceso constructivo.

Dirección de Control Territorial (DCT) tomará acciones legales que van desde Avisos Urgentes a suspensión de licencia y paralización de obras, acompañadas de multas por el incumplimiento de la ley de parte de los propietarios.

El inicio de un proyecto no sólo se limita al cumplimiento de aspectos legales, sino también a otros factores que puedan alterar el medio que rodea la obra civil.

En el desarrollo urbano de la ciudad de Guatemala con construcciones, ampliaciones, fraccionamientos de terrenos, uso de suelo, entre otros los vecinos de la ciudad se vieron afectados en razón de tiempo para la obtención de la licencia de obra que les acreditaba el poder llevar a cabo los procesos constructivos deseados.

Durante etapas anteriores se ha evidenciado el problema en la forma de obtener una licencia de construcción o demolición, para nuestro caso trabajaremos con procesos constructivos, que implicaban para el vecino y o profesional, tiempo y tramites que se convierten en tiempo invertido, por falta de conocimiento del POT (Plan de Ordenamiento Territorial) y su aplicación.

Los vecinos carentes de información práctica y sencilla optan por sus medios no valederos, la obtención de la licencia por causas como:

- a) Desconocimiento total o parcial de la forma del trámite, se suman a ello los distintos proyectos que requieren y sus diferentes formas de solicitud.
- b) Poca información al vecino ó interesado de cómo gestionar una licencia de construcción.

2.4.1 FACTORES SOCIECONÓMICOS: en las diferentes zonas de la ciudad existen diferencias económicas de inversión las cuales representan muchas veces el no solicitar las licencias por temor a disposición de tiempo y pagos extras que influyan directamente en el capital de inversión que se pretende en el proyecto. En este caso se trabajará casos relacionados a una zona de la ciudad.

- c) Vecinos que no consideran el tiempo que necesitarán para obtener una licencia.



2.4.2 FACTORES CULTURALES: a diferencia de las solicitudes que provienen de empresas constructoras, profesionales de la construcción, existen las del vecino que no tiene mayor conocimiento de estos trámites sobre todo cuando los tramites se realizan esporádicamente o en situaciones en que necesitan de mayor espacio de habitación.

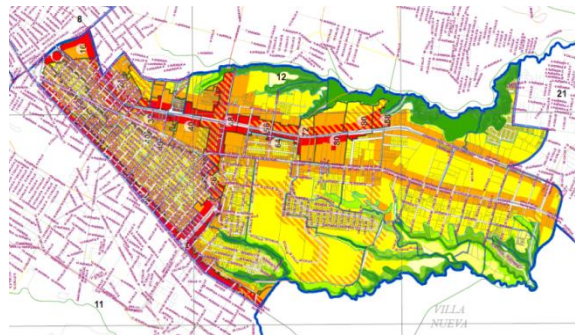
En la propuesta se tomará como objeto inicial de estudio la gestión de licencias para desarrollar un proceso de construcción ejecución de obra específicamente para la zona 12.

2.5 DELIMITACIÓN DEL TEMA:

Asimismo el presente trabajo se enfocará en el estudio inicial de gestión de documento legal ó licencia con algunos ejemplos que nos den información general y específica del trámite mismos que serán aplicados en la zona doce (12) la cual ha sido tomada como un ejemplo.

Se distinguirán y se presentarán ejemplos de gestión de licencia para vivienda igual ó mayor a 30.00 metros cuadrados, así como de proyectos de vivienda o comercio menores a 200.00 metros cuadrados exceptuando los casos en que la solicitud sea igual ó mayor a una hectárea.

El área de estudio, estará comprendida en zona doce (12) de la Ciudad de Guatemala exceptuando predios que correspondan al Centro Histórico ó Conjuntos Históricos de la Ciudad de Guatemala, por lo que el análisis del problema se limita a las solicitudes de licencias de aquellos inmuebles ubicados en zonas generales tres (3) y cuatro (4) según del mapa POT clasificadas de viables a corto tiempo según el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial.



MAPA No. 1: zona 12 – Ciudad de Guatemala

Fuente: Plan de Ordenamiento Municipal (POT) Municipalidad de Guatemala, 2011

2.6 DELIMITACIÓN DEL TIEMPO:

Para realizar la investigación se fija un tiempo prudente en el cual se desarrolle y aplique el método de investigación a utilizar que deberá ser paralelo a un tiempo real y para este caso se plantea que sea de (6) meses, mismos que deben ser distribuidos en relación con las etapas de análisis e investigación que se requiere para concluir en forma satisfactoria.



3. CAPÍTULO I.: Marco teórico, legal

“Al momento de analizar los diferentes anteproyectos es necesario conocer las siguientes definiciones o conceptos”³ (ver glosario).

3.1 ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA.

La historia registra de cómo los habitantes buscan soluciones de un hábitat que satisfaga las necesidades de; tener un techo donde pueda realizar sus actividades sociales, ya que a través de los tiempos el ser humano sostiene y mantiene una vida común general de interrelacionarse con otros grupos sociales, las que a la fecha existen. Los antecedentes físicos arquitectónicos de cómo el hombre busca soluciones a sus necesidades y manifiesta sus inquietudes de vida social la cual también se refleja en las ciudades, pueblos, caseríos, etc. Y sus cambios urbanísticos que en el mejor de los casos han sido planificados en forma ordenada y visionaria, no para todos los casos, lamentablemente existen actualmente bloques ó asentamientos humanos que no cumplen con requisitos básicos de vivienda y menos aún los de urbanización.

Para nuestro caso se habla específicamente de urbes ó asentamientos humanos que no resuelven las necesidades de locomoción entre otras comerciales, educativas, de salud, producción, recreativas y espirituales entre otras.

Las características de forma y función de un hábitat dependen del entorno y contexto en el que se desarrolla, entre ellas el clima, topografía, materiales del lugar existentes, como de los métodos constructivos propios del lugar y ocasión. Así como de otros factores no menos importantes como estado social, economía lo que hasta hace poco tiempo los individuos comparten espacios de habitación aún con animales domésticos como suele suceder en aquellas áreas menos densas en población. Aunque con menos relevancia para el municipio de Guatemala no significa que hayan dejado de existir, probando con ello la necesidad imperante de que constantemente se estén buscando soluciones urbanísticas que brinden a los habitantes mejores condiciones de vida.

El ser humano con la finalidad de encontrar un lugar donde habitar crea la necesidad de hacer un documento que contenga reglamentos y lineamientos reguladores de urbanización que garantice un desarrollo sostenible.

Los países desarrollados han marcado la dirección y aplicación de planes urbanísticos impulsando con ello los desarrollos urbanísticos quienes en base regulación y bases técnicas y a la aplicación de los planes generan resultados efectivos prácticos y aplicables mismos que son dignos de imitar y aplicar. Pues optimizan los recursos además de contribuir al cuidado e integración de la ecología según el caso así como de mejorar la calidad de vida del ser humano quienes se desarrollan en las diferentes áreas del municipio de la Ciudad de Guatemala, siendo su nombre completo “La Nueva Guatemala de La Asunción”. La cual se encuentra ubicada el Valle de la Ermita, y fue mudada a este lugar desde la antigua capital Antigua Guatemala en 1775, fundada oficialmente el 2 de enero de 1776, la cual abarca un área aproximada de 140 hectáreas, su crecimiento se dio en las diferentes direcciones según la topografía, su crecimiento ha originado el fenómeno de conurbación con otros municipios tales como Mixco, Chináutla, Santa Catarina Pinula, Villa Nueva, Villa Canales. También, debido a un

³Cifuentes G., Héctor A., Pág. 48, 2005



crecimiento poblacional y a la migración del interior del país, se ha fomentado el surgimiento de nuevos asentamientos humanos carentes de ordenamiento territorial, mismas que se dan en laderas, barrancos y áreas de alto riesgo.

3.2 FUNDAMENTO LEGAL: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO 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, obliga a los municipios a 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 esta 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.

ACUERDA:

Aprobar el siguiente reglamento que contiene el:

3.3 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA

El Artículo 3. El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala. 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.

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.

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 vivencia 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.

3.3.1 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA:

Artículo 1. Aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial. Se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala. **COM-030-08** y sus reformas.
Breve Historia del Origen del Municipio de Guatemala:

A través del tiempo el ser humano hace uso de espacios para satisfacer sus necesidades de hábitat lo que ha llevado al hombre a una búsqueda continua de diseñar espacios donde realizar actividades específicas según lo requiera y de esta manera satisfacer como prioridad uno el de cubierta ó protección del medio ambiente, pero no únicamente de abrigo que es la necesidad primera, sino de cómo utilizar los recursos que posee a su alrededor para no solo darle forma al hábitat sino función, mismas que van en función del medio ambiente y de otros factores como clima, clase social, recursos económicos entre otros.

Ante otro factor importante es el de la densidad poblacional por sector, zona, etc. Así que el ser humano busca continuamente soluciones de espacio como: obtener comodidad, calidad de vida, seguridad, entre otras.

En el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales se ha marcado las condiciones de vida y de la manera que se busca satisfacer ahora no solo el hábitat, sino la comodidad y el confort para todos y cada uno de los grupos sociales, hasta aquí todo pareciera estar bien pero el crecimiento exponencial de la población se produce y en consecuencia se ha generado un desorden en el casco urbano existente, la necesidad de espacios habitacionales que estén ubicados en las cercanías a los espacios donde se generan fuentes de trabajo ha originado que grupos sociales, tomen posición de espacios carentes de factores básicos de hábitat como lo suelen ser aquellos terrenos que por su topografía inclinada representan un riesgo para el humano convivir con seguridad. Por lo que la finalidad de obtener un lugar de protección se hace importante establecer parámetros y reglamentos de un ordenamiento territorial el cual consiste es establecer regulaciones que definan los usos posibles para las diversas áreas en que se ha partido el territorio del municipio de Guatemala, organizando y administrando que el uso y ocupación del espacio tenga un desarrollo sostenible.

La Nueva Guatemala de la Asunción, está localizada en el Valle de La Ermita, Sur Central del país y fue trasladada a este lugar oficialmente con fecha 2 de enero del 1776, abarca un área aproximada de 140 hectáreas, su crecimiento se ha dado hacia todas las direcciones predominando el Suroccidente y el Suroriente, lo que originó el fenómeno urbanístico llamado conurbación que consiste básicamente en el desconocimiento del inicio de la Metrópoli Central o dónde finaliza, y dónde inicia la urbanización de los otros municipios de su alrededor como: Mixco, Chináutla, Villa Nueva, San José Pínula, Santa Catarina Pínula, Villa Canales y Amatitlán.

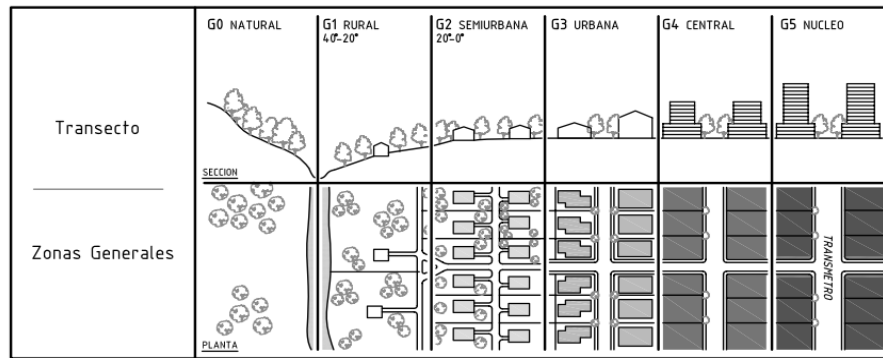
En el año de 1995 después de hacer análisis y con fines de minimizar la problemática de un crecimiento urbano desorganizado en el perímetro municipal del municipio de



Guatemala se implementa El Plan de Desarrollo Metropolitano, "Metrópolis 2010" el cual perseguía como objetivo general orientar la dinámica de urbanización de la ciudad y de su área metropolitana hacia un proceso de desarrollo sostenible. Con el propósito de que exista un ordenamiento territorial y que este mismo se concretara para el municipio de Guatemala, posteriormente a muchos años de estudios, mesas de diálogo con la participación de profesionales en la materia.

La Cámara Guatemalteca de la Construcción, así como de diversas dependencias municipales se constituye una realidad El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) el cual fue aprobado el 13 de octubre del 2008 por el Consejo Municipal y fue publicado en el diario oficial a finales del 2008, el cual entra en vigencia el 7 de enero del 2009, en el acuerdo municipal COM-030-08 y que consta de 135 artículos y capítulos con disposiciones transitorias. Y la vigencia del POT es perdurable e indefinida sujeto a reformas y revisiones exhaustivas cada década con el fin de realizar cambios y modificaciones que requiere el mismo crecimiento urbano. El Plan de Ordenamiento Territorial es actualmente el plan de planificación requerida que ordena el Código Municipal para que el municipio pueda cumplir con la función de orden urbano del territorio que la misma constitución les asigne, cuyo objetivo básico es el de mejorar la calidad de vida de los habitantes del Municipio de Guatemala con el uso racional y ordenado del territorio de acuerdo a su mejor potencial, brindando certeza y transparencia en la información, así como el agilizar la gestión de licencias de autorización municipal, con transparencia hacia los inversionistas así como de velar por los intereses de los vecinos en general.

Esquemas gráficos de interpretación de conceptos



3.3.2 EL POT Y LAS ZONAS GENERALES:

Se visualiza en el mapa destacando en los puntos como: la topografía del municipio y los ejes viales principales. Una vez destacados esto dos elementos básicos de urbanización se plantean cinco zonas generales clasificadas con color lo que cada una representa la topografía del terreno según zona general (G0, G1, G2, G3, G4, G5) las cuales definen los lineamientos que les corresponden con el fin de facilitar el análisis y los reglamentos que aplican al inmueble que se encuentra ubicado dentro de la zona, según le corresponda y pueda ser evaluado.



Zona general G0 [natural] clasificación natural por su topografía, aquellas áreas con pendientes mayores a 40 grados que se consideran aptas para la conservación del ambiente y los recursos naturales, que por sus características topográficas son propensas a deslizamientos o derrumbes, son de alto riesgo de desastres y no aptas para habitación humana. En estas zonas no es autorizable para ocupación de habitacional.

Zona general G1 [rural], clasificación rural, son aquellos terrenos que por su topografía contienen pendientes que oscilan entre 40 y 20 grados, se consideran predominantemente para la conservación del ambiente y los recursos naturales, la ocupación humana es compatible con el ambiente, con un índice de edificabilidad bajo según los índices establecidos.

Zona general G2 [semiurbana], clasificación semi-urbana, los predios con pendientes entre 20 y 0 grados, áreas que por su distanciamiento con respecto al sistema vial primario, se consideran aptas para edificaciones de edificabilidad mediana, según los índices establecidos, predomina la vivienda tanto unifamiliar como multifamiliar, que se complementan por usos no residenciales.

Zona general G3 [urbana]: Son aquellas áreas que por su relativa cercanía con las vías de mayor acceso del municipio se consideran aptas para edificaciones de mediana intensidad de construcción y en las que predomina la vivienda, tanto unifamiliar como multifamiliar.

Zona general G4. [Natural]. Clasificación central áreas que por su distancia con respecto al sistema vial primario, se consideran aptas para edificaciones de alto índice de edificabilidad, con vivienda multifamiliar y usos de suelo no residenciales compatibles con vivienda.

Zona general G5 [núcleo], clasificación núcleo, áreas cercanas al sistema vial primario se consideran aptas para alto índice de edificabilidad según se establece, en lo relativo a aquellos usos del suelo no residenciales.

El mapa POT fracciona el municipio de Guatemala en 6 zonas generales las numera y clasifica por color facilitando con ello su análisis y resolución de cada uno de los anteproyectos que deseen una vez que estos estén dentro del perímetro que encierra al municipio, así que todos y cada uno de los inmuebles catastrados pertenecen a una determinada zona general, en consecuencia cada una de las zonas generales se componen de reglamentos y especificaciones mismos que serán aplicados al inmueble. Esta guía se aplica a solicitudes de uso de suelo, fraccionamiento y obra, para nuestro caso se tratará específicamente para gestión de licencias de construcción, pero daremos un vistazo general a otros casos que aplican los PARAMETROS NORMATIVOS.⁴

Para fraccionamiento de 4 lotes aplica los normativos o parámetros siguientes:

- FRENTE DE PREDIOS: consiste en la longitud mínima que debe tener un predio colindante con el espacio vial.
- SUPERFICIE EFECTIVA DE PREDIOS: es el área mínima efectiva con que debe contar un predio, esta área varía con relación a la zona general que le corresponda al lote en análisis.

⁴ Fuente: Aplicación del POT,



3.3.3 LOS PARÁMETROS NORMATIVOS DE OBRAS:

- A. Índice de edificabilidad
- B. Altura
- C. Porcentaje de permeabilidad
- D. Bloque inferior / bloque superior
- E. Separación a colindancias
- F. Pozos de luz
- G. Leyes y reglamentos complementarios:

En el momento que el POT cobra vigencia, varios de los reglamentos y acuerdos municipales, quedaron derogados, La Municipalidad de Guatemala a través del Honorable Concejo Municipal, La Junta de Ordenamiento Territorial y La Dirección de Planificación Urbana, han velado por la actualización e implementación de los reglamentos y acuerdos nuevos y existentes, que brinden respaldo al POT y este a su vez cumpla con su objetivo, por lo que con este plan precisa evaluar paralelamente con todas aquellas leyes y reglamentos complementarios que no han perdido vigencia por su carácter de especificar y aclarar en forma veraz y transparente permitiendo cubrir en forma integral las necesidades del municipio.

3.3.4 CERTIFICACIONES DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD:

Con base en lo establecido en el Artículo 1,124 del Código Civil el Registro General De La Propiedad, es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los contratos relativos y dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actualizaciones.

Todo registro de finca hecho expresará los siguientes datos: si es rústica ó urbana su situación, municipio, departamento, linderos, medida superficial, su nombre y número si constare. Además, la naturaleza, extensión y condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare. Los nombres y apellido paterno y materno si los tuvieren de las personas otorgantes del acto o contrato, o de la denominación de la persona jurídica que otorgare el acto o contrato a cuyo favor debe hacerse la inscripción. Los registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, relativas a los bienes inscritos en el registro. Dichas certificaciones se solicitan por escrito y se extenderán sin citación alguna, debiendo pagar el solicitante los honorarios fijados en el impuesto. Actualmente puede realizarse vía internet. En la página www.registro-propiedad.org.gt pagando en las oficinas del registro.

En la solicitud de certificación deberá colocarse la finca número, folio y libro del lugar de ubicación que le corresponde. Algunas fincas están compuestas de varios números por los que deberá indicarse. Se puede solicitar la certificación de todas las inscripciones que se hayan efectuado en la finca. Las certificaciones deben tener como máximo 3 meses de haber sido extendida para que sea válida para trámite municipal, con el fin de llevar un mejor control y evitar problemas de que una propiedad tenga diferentes propietarios.



3.3.5 REGLAMENTO DE URBANIZACIONES Y FRACCIONAMIENTOS DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA:

(RE-1) aprobado el 16 de diciembre del año 1959, se emite el presente Reglamento de Urbanizaciones y Fraccionamiento en el Municipio y de Influencia Urbana de la Ciudad de Guatemala.

a. LEY PRELIMINAR DE URBANISMO:

Ley emitida el 29 de febrero de 1956, tiene por objetivo el establecer normas preliminares que las municipalidades de la República deberán poner en práctica en el estudio del plan regulador de su jurisdicción, así como trabajos iniciales básicos que contribuyen a resolver en forma técnica los problemas que se presentan en el desarrollo urbano, dentro de las áreas de influencia urbana. De esta ley se aplica el concepto fundamental de lotificación, el cual se define como, fraccionamiento de terrenos en más de cinco lotes, con apertura de nuevas calles. Entre otras leyes:

b. LEY DE PARCELAMIENTOS URBANOS, (Decreto 1427) publicado el 30 de marzo de 1961.

c. REGLAMENTO DE DOTACIÓN Y DISEÑO DE ESTACIONAMIENTOS EN EL ESPACIO NO VIAL DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA.

Acuerdo COM-003-09 Y sus reformas como el **Acuerdo COM-06-2013**

Como parte de la planificación de cualquier proyecto se debe considerar aspectos que determinen la funcionalidad del proyecto y el impacto vial que este pueda generar en su entorno y proveer medidas de mitigación.

FÓRMULA PARA LA REDUCCIÓN DEL NÚMERO DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTOS.

Al igual que el POT se asignan valores a los terrenos (delegaciones) para la aplicación de parámetros a través de las zonas generales, así el Reglamento de Dotación y Diseño establece a partir de las delegaciones del municipio y los ejes viales, modificar los requerimientos estandarizados.

3.3.6 REGLAMENTO ESPECÍFICO DE EVALUACIONES DE IMPACTO VIAL PARA EL MUNICIPIO DE GUATEMALA:

El Plan de Ordenamiento Territorial y sus complementos no derogan todos los Reglamentos vigentes previos a entrar en vigencia el POT en el Municipio de Guatemala con fecha 6 de enero del 2009, (Acuerdo COM-29-08)

Como impacto vial se entiende la influencia que tiene cada proyecto nuevo en relación con la fluidez vehicular, en su entorno considerando también los usos de suelo propuestos para el mismo.

Hasta antes de tomar vigencia el POT, era la Dirección de planificación y Diseño la única en realizar la evaluación, el POT con el fin de una pronta gestión dentro de la Municipalidad, modifica el Reglamento específico de evaluaciones de Impacto Vial para el Municipio de Guatemala en el sentido de que podrán optar por una fórmula



compuesta de diverso indicadores, que permitan evaluar el impacto vial causado se realice en corto tiempo. Existirán casos donde a criterio de la Dirección de Planificación y Diseño, exijan la evaluación minuciosa de parte de ellos, por la ubicación del terreno, uso y ejes viales afectos.

FÓRMULA VOLUNTARIA DE MITIGACIÓN DE IMPACTO VIAL.

El Plan de Ordenamiento Territorial no deroga el Reglamento Específico de Evaluaciones de Impacto Vial para el Municipio de Guatemala. Fue necesario hacer una reforma para que el reglamento se acondicionara a las necesidades el cual entra en vigencia en el 2009, esta fórmula se basa en tres aspectos (uso, No. de viajes y costo por viaje) importantes para realizar el cálculo del impacto vial que generará el proyecto y en base a esto transformarlo a un aporte económico compensatorio para llevar a cabo obras que mitiguen los efectos negativos viales.

3.3.7 Plan Regulador del Municipio de Guatemala: PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE GUATEMALA, REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN:

Este Reglamento rige todas las actividades de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones que se llevan a cabo en la Ciudad de Guatemala y dentro del área de influencia urbana, dado el 10 de agosto 1970, además clasifica las áreas residenciales como A, B, C Y D, descripción que se basa por su forma geométrica y por la ubicación de los predios este último es substituido por el POT por las zonas generales, que sirven de base para la aplicación del reglamento de régimen de copropiedad. Actualmente este Reglamento de Construcción se encuentra vigente en la ejecución, supervisión y normativa de dimensiones de ambientes y de soleación.⁵

3.3.8 Reglamento de Localización e Instalación Industrial para el Municipio y área de influencia Urbana de la Ciudad de Guatemala:

Se considera obligación de la corporación Municipal, la emisión de reglamentos que protejan la salud y los bienes de los habitantes del municipio y que faciliten a los industriales la solución de los problemas de instalación ó expansión de sus establecimientos y demás actividades por lo que es necesario dictar normas uniformes para la localización industrial en la Ciudad de Guatemala y sus áreas de influencia urbana.⁶

3.3.9 Reglamento para la Construcción de Viviendas Individuales con Áreas comunes en Copropiedad:

REGLAMENTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS INDIVIDUALES CON
ÁREAS COMUNES EN COPROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA
(CONDominio RE-3)

⁵ Fuente: Diario Oficial de Guatemala. 1970. Pág. 277.

⁶Diario Oficial de Guatemala pág. 1, 1971



Este reglamento regula el desarrollo en terrenos hasta de diez mil metros cuadrados, de proyectos habitacionales de dos o más unidades de vivienda susceptibles de propiedad individual, que deben tener áreas verdes y de circulación para uso común en copropiedad, fue aprobado el 18 de julio de 1986.

Ampliación de la Regulación Urbana Municipal Relativa A las Normas De Urbanización Y Construcción de Viviendas De Interés Social ó De Quinta Categoría (RE-4)

- a. Urbanización Residencial R-1: baja densidad de lotes, con 19 a 22 metros cuadrados de área de vivienda por persona.
- b. Urbanización Residencial R-2: de media-baja densidad de lotes, con 16 a 19 metros cuadrados de área de vivienda por persona.
- c. Urbanización Residencial R-3 de media densidad de lotes, con 13 a 16 metros cuadrados de área de vivienda por persona.
- d. Urbanización Residencial R-4: de media-alta densidad de lotes, con 10 a 13 metros cuadrados de área de vivienda por persona.
- e. Urbanización Residencial R-5: de alta densidad de lotes, con 7.5 a metros cuadrados de área de vivienda por persona.

La densidad Neta mínima, porcentaje de tierra / número de lotes. Densidad Neta Máxima, es igual porcentaje de tierra privada dividida entre el número de lotes.

Condiciones que deberán cumplir las urbanizaciones para vivienda.

1. Estar provistos de accesos adecuados y que estos mismos comunicarse a la vía pública para ser conectados al sistema vial de Guatemala.
2. Las condiciones geográficas del terreno no deberán presentar ninguna amenaza ó peligro para la comunidad ó asentamiento. No se autorizan aquellas urbanizaciones que se ubiquen dentro de áreas clasificadas como de alto riesgo sísmico definidas por INSIVUMEH, a menos que se presente un estudio de suelos, realizado por un especialista; quien determinará el área de protección y/o el tipo de estructuras o edificaciones que deban desarrollarse.
3. El área útil del terreno deberá tener una pendiente máxima de 16%.



4. CAPÍTULO II.: Licencias y/o Autorizaciones en Ventanilla Única

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Artículo 2. Nuevas dependencias. A partir de la vigencia del presente Acuerdo (COM-030-08): Inciso b) La Dirección de Control de la Construcción Urbana asumirá las funciones de Dirección de Control Territorial y adoptará este nombre.

Intervenir en la construcción es una actividad económica que cada día encuentra más auge.

4.1 SOLICITUDES DE ACUERDO AL POT y sus Servicios Administrativos.

Artículo 10.⁷ Servicios administrativos. Se establecen los siguientes servicios administrativos del ordenamiento territorial:

- Emisión de opiniones con relación a las consultas planteadas sobre el potencial de desarrollo.
- Emisión de informes de factibilidad.
- Emisión de licencias municipales.
- Emisión de dictámenes de localización de establecimientos abiertos al público.
- Otros que determinen las reglamentaciones específicas que se aprueben para el efecto.

4.2 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS QUE OFRECE LA DIRECCIÓN DE CONTROL TERRITORIAL (DCT)

Los servicios administrativos pueden consultarse a través de la página de internet: <http://www.muniguate.com/>

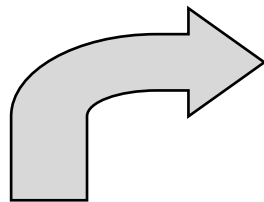


IMAGEN No. 1: Ingresando a la página Web de la Municipalidad de Guatemala.



La DCT con el propósito de informar sobre el potencial de desarrollo y viabilidad de un proyecto en un predio en particular, ofrece a los interesados los servicios administrativos que se detallan a continuación:

⁷Acuerdo COM-030-08, POT. Guía de Aplicación POT, Capítulo IV



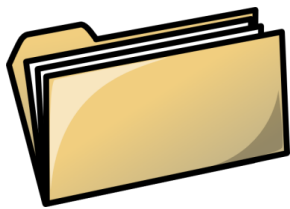
FOTOGRAFÍA No.1: Instalaciones de la Ventanilla Única Municipal (VUM).



4.2.1 CONSULTAS:

Las consultas tienen como objetivo informar las condiciones específicas que afectan al predio y determinan su potencial de desarrollo según el POT. Asimismo, la DCT podrá asesorar la zona general adecuada para desarrollar un proyecto específico.

Nota: Las consultas no se consideran como servicio administrativo, pero se menciona por el apoyo al vecino.



4.2.2 INFORMES DE FACTIBILIDAD:

Los informes de factibilidad tienen como objetivo brindar asesoría técnica al desarrollador para que conozca los procedimientos y la normativa aplicable, con el fin de determinar la viabilidad del proyecto y reducir el tiempo de los trámites administrativos. La solicitud de estos informes no es obligatoria para la obtención de una licencia municipal.

4.2.3 LICENCIAS:

Las licencias son las autorizaciones municipales que permiten la realización de acciones en cualquiera de los ciclos de transformación del territorio (fraccionamiento, obras y uso del suelo) en un predio.

Si el predio se encuentra dentro del Centro Histórico o hace parte de conjuntos históricos, el interesado deberá solicitar información en las oficinas de Centro Histórico.

Los servicios administrativos pueden consultarse también en Ventanilla Única en la 7ª avenida 2-21 zona 4 o a través de la web: <http://vu.muniguate.com>



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:

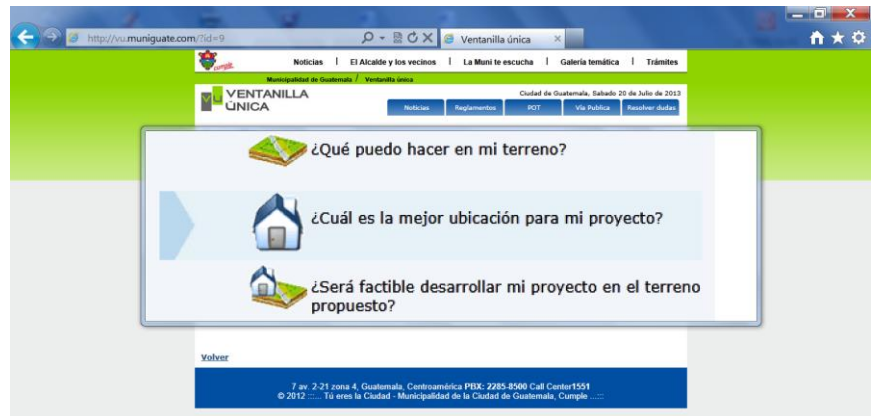


IMAGEN No.2: Consultas que pueden realizarse desde la página.

- Consulta sobre el potencial de desarrollo de una ubicación específica:
- Consulta sobre la potencial ubicación para un desarrollo específico:
- Consulta sobre un desarrollo específico en una ubicación específica: Esta consulta (la viabilidad de desarrollo del mismo)

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 del internet.

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

4.3 LICENCIAS PARA CICLO DE FRACCIONAMIENTO

Artículo 73. Licencia de fraccionamiento. La licencia de fraccionamiento es la autorización municipal para la realización de fraccionamientos.



4.4 LICENCIAS PARA CICLO DE OBRA

- Licencia de obra de demolición:
- Licencia de obra de movimientos de tierra y excavaciones.
- Licencia de obra de urbanización:
- Licencia de obra de construcción menor:
- Licencia de obra de construcción mayor:** Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras y pavimentación mayores de treinta metros cuadrados.
- 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.





4.5 LICENCIAS PARA CICLO DE USO DEL SUELO

- a. **Licencia de uso de suelo:** Es la licencia por medio de la cual se autoriza el cambio de uso de 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.



Artículo 62. Emisión de dictamen de localización de e 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 los establecimientos abiertos al público en inmuebles específicos o en partes de ellos y, de proceder, en emitir el dictamen favorable.

4.6 PROCEDIMIENTOS PARA LA GESTIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Procedimientos para la gestión de licencias y/o autorizaciones en la dependencia de dirección de control territorial:

Anteproyectos:



1 Juego de planos impresos
de la fase de arquitectura



2 CD's.

Requerimiento general de Planos

Con el objetivo de facilitar el ingreso de solicitudes para proyectos que así lo requieran, se le podrá plantear al interesado las siguientes modalidades de ingreso para la DCT:
Opción: Ingreso digital del expediente para quienes SI tengan acceso a CAD

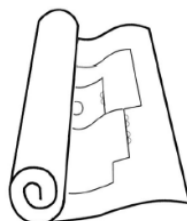
- a) Dos (2) juegos de planos de construcción, debidamente firmados por los profesionales involucrados y doblados, cada uno en fólder y de ser posible una copia digital en CD.

El juego impreso de planos deberá contener: Planos firmados y sellados por el profesional responsable y el propietario:

El CD deberá contener lo siguiente:



1. Plano de Localización,
2. Plano de Ubicación,
3. Plano de Conjunto,
4. Plano de Arquitectura,
5. Plano de Elevaciones,
6. Plano de Secciones.



Juego completo de planos:
Arquitectura + Estructuras + Instalaciones
(En formato CAD).



Al momento de aplicar el presente criterio para el ingreso de expedientes, deberá tomarse en cuenta lo siguiente:

- b) Verificar que el CD contenga la totalidad de los planos.



1 Juego de planos impresos
de la fase de arquitectura

- c) Informar al vecino que al momento de aprobarse su expediente y previo a la emisión de la orden de pago correspondiente, deberá presentar la totalidad de los planos impresos y sus respectivas copias, según la versión final del proyecto para proceder con los sellos y firmas de autorización respectivos.
- d) Se definen como solicitudes, a aquellos que ingresan solicitando información técnica de construcción y alineación (retiro y derecho de vía), y para evaluación de anteproyectos como: edificios, lotificaciones, condominios, bodegas, industrias y comercios.

4.7 DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

- a. **Asesoría técnica Instantánea:** El asesor técnico en ventanilla única proporciona la información técnica de acuerdo a lo solicitado por el propietario del inmueble, conforme a la localización del mismo y apoyándose en reglamentos y normas establecidas en el POT.



- b. **Información Técnica:** En los casos que por las condiciones especiales de localización del inmueble se requiera de trabajo de campo, el interesado debe ingresar el formulario (F02) acompañado de todos los requisitos aplicables.

- c. **Anteproyectos:** Se procederá a revisión técnica de todos los anteproyectos.

- d. **El vecino podrá solicitar** información previa a la planificación, como estudio de factibilidad general ó factibilidad específica. Donde se le informará al propietario acerca de los requisitos específicos que deberá ingresar según su proyecto.





e. **Factibilidad General:** solicitud que se hace a la DCT, con fines de establecer los parámetros generales a los que aplica el anteproyecto.

f. **Factibilidad específica** es la gestión solicitada a la DCT, con el propósito de ingresar un expediente de la propuesta de proyecto entendiéndose en esta gestión que se le proporcionara información detallada de las dependencias que intervienen en el análisis de su anteproyecto con el propósito de agilizar la gestión de la licencia del proyecto que se trate.

- Según emisión de informes de factibilidad **no** implican una autorización municipal para realizar algún fraccionamiento, obra o cambio de uso del suelo, y constituyen un servicio administrativo independiente, diferente y desvinculado de las licencias y dictámenes municipales consignados en este capítulo.
- Anteproyectos: De recepción se traslada el expediente conteniendo el formulario y los documentos que lo conforman al profesional de la zona, quien efectúa el análisis respectivo de conformidad con los reglamentos vigentes aplicables (POT) y otros, al tipo de proyecto, dictaminando y consignando claramente todos los datos con los que se procede a autorizar o rechazar el anteproyecto. El profesional de análisis de expedientes emite la resolución de la revisión en el oficio respectivo, firmando y sellando además los planos en caso de aprobación del anteproyecto, todo lo anterior con el visto bueno de la jefatura correspondiente, para luego entregarlo al interesado.

4.8 DESCRIPCIÓN DE LA GESTIÓN DE LA LICENCIA

- a) **Solicitud de Información:** La gestión comienza en recepción, cuando el interesado se presenta a la Ventanilla Única de Dirección de Control Territorial, 7ª avenida 2-21 zona 4, a solicitar la información general para la gestión, la cual también puede obtenerse a través de www.muniguate.com
- b) **Entrega de documento Informativo.** La Dirección de Control Territorial a través de Ventanilla Única entregará al interesado un sobre con los formularios y requisitos necesarios para la gestión de obtención de la licencia de construcción, dependiendo del tipo de proyecto a ejecutar.
- c) **Formularios** Se deberá entregar un formulario, para el trámite de obtención de licencia de Construcción, el cual aplica para:
 - Información técnica: alineaciones, retiros para área de jardín, anchos de banquetas, índices de permeabilidad y construcción, densidades, reglamentos que aplican y requerimientos generales.
 - Revisión de Anteproyectos: si se trata de anteproyectos, referirse a procedimiento establecido, en la sección anterior.



Formulario F02: Si se tratara de construcciones menores de 30m cuadrados, reparaciones, remodelaciones, cambios de uso, demoliciones, excavaciones, movimientos de tierra y legalización de obras sin licencia se dará trámite al formulario. Completo, firmado por el/los propietarios ó representante legal cuando es empresa o institución y por el profesional responsable del cálculo estructural de la ejecución de la obra y de la planificación.

Formulario F03: en casos de Centro Histórico ó Áreas de Amortiguamiento se debe incluir la aprobación de **IDAEH Y Renacentro**. A través de este formulario se puede obtener la Certificación de Bienes Culturales, la cual indica la categoría del inmueble.

- d) De **Ventanilla Única** se traslada al **profesional de revisión de expedientes** (arquitecto ó ingeniero civil) encargado de revisión de zona específica, el cual después de verificar que cumpla con todos los requisitos solicitados de una respuesta por escrito, se informarán alineaciones, anchos de banquetas, así como requerimientos generales, índices de ocupación, construcción y permeabilidad, normas limitativas, requerimiento o dotación de estacionamientos, normas y reglamentos de diseño y cualquier otro requisito que se considere necesario, dependiendo del tipo de proyecto y de la ubicación del mismo.
- e) Dos copias de planos de localización y ubicación, firmados por el propietario y profesional indicando lo siguiente:
- Orientación norte
 - Medidas del terreno
 - Calles y avenidas
 - Distancia a la esquina más próxima

En las copias de plano de ubicación, indicar las medidas del terreno, las áreas cubiertas y las áreas de patios y/o jardines.

- Certificación del Registro General de la Propiedad reciente, extendida en los últimos 3 meses.
- Fotocopia del boleto de ornato del propietario y profesional (es).
- Solvencia Municipal.
- Fotocopia del DPI o Cédula de Vecindad
- Memoria descriptiva del proyecto.



4.9 CUÁLES SON LOS TIPOS DE SOLICITUDES

Según el Plan de Ordenamiento Territorial en el Artículo 18, asigna a la Dirección de Control Territorial lo siguiente:

Artículo 18. Atribuciones y Obligaciones de la Dirección de Control Territorial. Son atribuciones y obligaciones de la Dirección de Control Territorial las siguientes:

- a. Recibir las solicitudes que se presenten en materia de ordenamiento territorial y tramitarlas, 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 presente Acuerdo.
- 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. 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.
- 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, fraccionamientos, 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 la licencia, dictamen o autorización municipal al Juzgado de Asuntos Municipales.
- 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.

¿QUÉ TIPO DE PROYECTOS NO REQUIEREN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN?

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. Asimismo 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, si requieren licencia.





REQUISITOS ESPECIALES A PRESENTAR, PARA SOLICITUD DE LICENCIAS:

Dependiendo del tipo de proyecto y de la ubicación del mismo, se solicitarán de acuerdo a los requerimientos y normativas vigentes, de cada institución los siguientes requisitos especiales, para el caso que lo amerite. (No aplica para vivienda)

- Informe industrial, para industrias, bodegas y talleres
- Memoria descriptiva del proyecto para lotificaciones, condominios y edificios.



- Resolución favorable de Estudio de Impacto Ambiental, emitido por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales (MARN)



- Dictamen favorable de prestación de servicios de agua y drenajes emitido por la empresa Municipal de Agua (EMPAGUA)



- Autorización de Aeronáutica Civil
- Visto bueno de Centro Histórico-Renacentro
- Resolución del Instituto de Antropología e Historia (IDAEH)
- Dictamen de Infraestructura Vial (Municipalidad de Guatemala)
- Autorización del Instituto Nacional de Bosques

Si la solicitud de licencia no cumple con todos los requisitos antes mencionados, el trámite será denegado hasta que el interesado complete los datos requeridos o realice las correcciones del caso.

Revisión: al recibirse el expediente F02 comprobando que cumpla con todos los requisitos, se asigna el mismo número de expediente correspondiente al formulario y se traslada al profesional encargado de la zona.

Luego el expediente pasa al área de revisión, en donde el Revisor-Supervisor verificará los siguientes aspectos generales:

- Que los documentos correspondan al predio y propietario actual, en especial todo lo relacionado con aspectos legales. Los aspectos legales que se verifican son:
- Certificación del Registro de la Propiedad del Inmueble
- Contrato de Arrendamiento
- Representación legal
- Carta poder
- Autorización de condominios
- Autorización de tramitador

Que el proyecto cumpla con toda la normativa vigente, índice de edificabilidad, índice de permeabilidad, dimensiones mínimas de ambientes, ancho mínimo para patios, iluminación y ventilación de ambientes, dotación de estacionamientos, separación mínimo a colindancias, etc.



Si el expediente no cumple con los requerimientos solicitados o si en la revisión se determina que no cumple con el Plan de Ordenamiento Territorial u otros reglamentos vigentes se considera que el expediente se encuentra rechazado, se le notifica al interesado por medio de una boleta de Requisitos Pendientes y el expediente se traslada a archivo.

Cuando el interesado presente las correcciones requeridas, se procede nuevamente a la revisión del expediente y si es autorizable, se aprobará y se calculan costos de derechos de licencia, depósito, y timbres profesionales y se extiende una orden de pago, y se traslada el expediente al área de archivo donde permanecerá hasta que el interesado cancele los costos respectivos.

4.10 PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACIÓN DE LICENCIAS

Artículo 65. Procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial.

Artículo 69. Emisión de opiniones por parte de los vecinos.

- a. El requerimiento de opinión a vecinos deberá hacerse por escrito y será canalizado por la Dirección de Control Territorial directamente a la Junta Directiva del Comité Único de Barrio del lugar donde esté ubicado el proyecto correspondiente, y a cada uno de los vecinos propietarios de inmuebles colindantes, los cuales deberán firmar el recibido una copia del requerimiento, consignando la fecha de recepción.

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.

4.11 OTRAS NORMAS APLICABLES

Artículo 6. Disposición transitoria sobre Construcción Inadecuada en área de retiro.

ACUERDO COM-042-2011 es otro de los documentos que se aplican en la solicitud de licencias de construcción ya que corresponde a modificaciones mejoradas al Plan de Ordenamiento Territorial.

REQUISITOS DE ACUERDO AL TIPO DE PROYECTO. (Qué y cómo debo presentarlo)

Requisitos generales de ingreso de expedientes de la Ventanilla Única municipal:

El formulario de requisitos generales en su contenido describe documentos que deben presentarse para que el expediente inicie su evaluación.



GUIA 00-F
EXPEDIENTE FÍSICO

REQUISITOS GENERALES DE LA VENTANILLA ÚNICA MUNICIPAL
SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN MUNICIPAL
PARA FRACCIONAMIENTO, OBRA, USO DEL SUELO, DICTAMEN DE LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTO ABIERTO AL PÚBLICO Y LOCALIZACIÓN INDUSTRIAL
VENTANILLA ÚNICA MUNICIPAL
PBX: 2285-8500
CORREO ELECTRÓNICO: ventanillaunica@municipate.com

NOVA 1/2

A. ESQUEMA DE LAS GUÍAS QUE PODRÍAN APLICAR A LA SOLICITUD, DEPENDIENDO DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO:

II. GUÍA DE REQUISITOS GENERALES	GUÍA 00-F	OBLIGATORIOS PARA TODOS LOS PROYECTOS			
II. GUÍAS DE REQUISITOS ESPECÍFICOS POR DEPENDENCIA	DCT GUÍA 01	EMPAGUA GUÍA 02	VUCH GUÍA 03	DPD-DMA GUÍA 04	APLICAN, SEGÚN TIPO DE PROYECTO.

B. FORMA DE INGRESAR EL EXPEDIENTE (ESQUEMA BÁSICO APLICABLE PARA LA DCT):

VIVIENDAS: DE 0 A 500 M²
USOS NO RESIDENCIALES: DE 0 A 200 M²
INGRESO FÍSICO COMPLETO

A - DOCUMENTOS - GENERALES: CONSULTAR NUMERAL II DE LA PRESENTE GUÍA. - ESPECÍFICOS: CONSULTAR	+	B - PLANOS - GENERALES: CONSULTAR NUMERAL III DE LA PRESENTE GUÍA. - ESPECÍFICOS: CONSULTAR GUÍA	+	C - EN CASO APLIQUE: - CENTRO HISTÓRICO (VUCH) - CANTÓN EXPOSICIÓN - SANTA CLARA
--	---	--	---	---

IMAGEN No.3: Requisitos específicos de acuerdo al tipo de proyecto (Según Dependencias que apliquen).

4.12 BASE LEGAL DE LOS REQUISITOS Y TIEMPO DE VIGENCIA

La base legal de los requisitos son todos aquellos en los que participan en el análisis de expedientes, entiéndase como base legal los parámetros, reglamentos, acuerdos, que se han emitido con el fin de resolver en forma objetiva los anteproyectos que intervienen en la urbanización del municipio.

Como: el Plan de Ordenamiento Territorial, específicamente el **Capítulo II, Artículo 65** del POT.

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

Las condiciones pueden abarcar los siguientes aspectos:

- Aquellas condiciones cuyo fin sea garantizar el cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial y aquellas disposiciones que complementen el marco normativo del mismo.
- Aquellas condiciones cuyo fin se minimizar la incidencia negativa sobre entorno que el proceso de ejecución de obra pueda causarle a vecinos y transeúntes o al ambiente.
- Aquellas condiciones cuyo fin sea garantizar que los daños que el proceso de ejecución de obra pueda causarle a la vialidad y a otras infraestructuras urbanas o equipamientos comunitarios sean reparados por el propietario.
- 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.
- Aquellas condiciones cuyo fin sea poder transferir la edificabilidad a otro inmueble como parte de una operación de transferencia de Edificabilidad por Compensación.



4.13 DOCUMENTOS QUE TIENEN VIGENCIA

- Solvencia Municipal: 2 meses
- Certificación del Registro de la Propiedad inmueble (Historial completo): 3 meses
- Representaciones Legales: el tiempo estipulado en el documento.
- Constancia de Colegiado Activo (Arq. ó Ing. Civil): el tiempo estipulado en el documento.
- Boletos de Ornato: año en curso
- Dictamen de Aeronáutica Civil: 1 año (Proyectos especiales).

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, por **dos años**.
- d) Las licencias de obra de construcción menor, por **seis meses**.
- 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, y ésta, 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. 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 el Concejo Municipal 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.



4.14 DÓNDE OBTENGO LOS REQUISITOS, FORMULARIOS Y COSTOS DE LICENCIAS

Los requisitos se pueden obtener en **Ventanilla Única, (7ª avenida 2-21 zona 4)** oficinas donde le proporcionarán información completa así como los documentos que se requieren para el ingreso del expediente solicitando licencias, obra, uso y fraccionamiento.

Además se pueden obtener información de requisitos por medio de la página web de la Municipalidad de Guatemala. (www.muniguate.com).

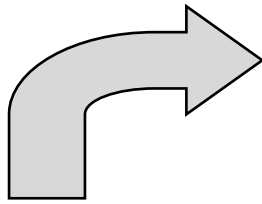


IMAGEN No.4: Ingresando desde la página web de la Municipalidad de Guatemala a Ventanilla Única Municipal.

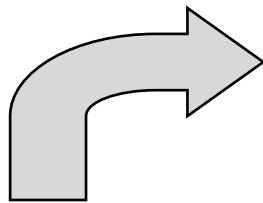


IMAGEN No.5: Ingresando a Ventanilla Única Municipal.

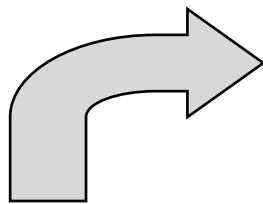


IMAGEN No.6: Obtención de los formularios desde página web de Ventanilla Única.



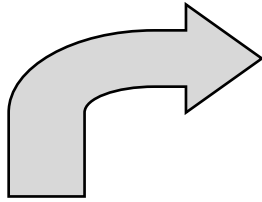


IMAGEN No.7: Guías para llenar el formulario, desde la página web de Ventanilla Única.

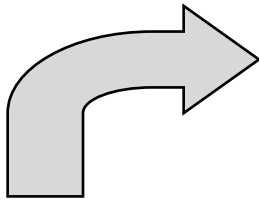


IMAGEN No.8: Formularios y Requisitos, por códigos según tipos de solicitud.



4.15 DEPENDENCIAS MUNICIPALES QUE PARTICIPAN

AUTORIDADES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

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

- a) La Junta Directiva de Ordenamiento Territorial
- b) La Dirección de Planificación Urbana
- c) La Dirección de Control Territorial
- d) El Departamento de Planificación y Diseño de la Dirección de Infraestructura

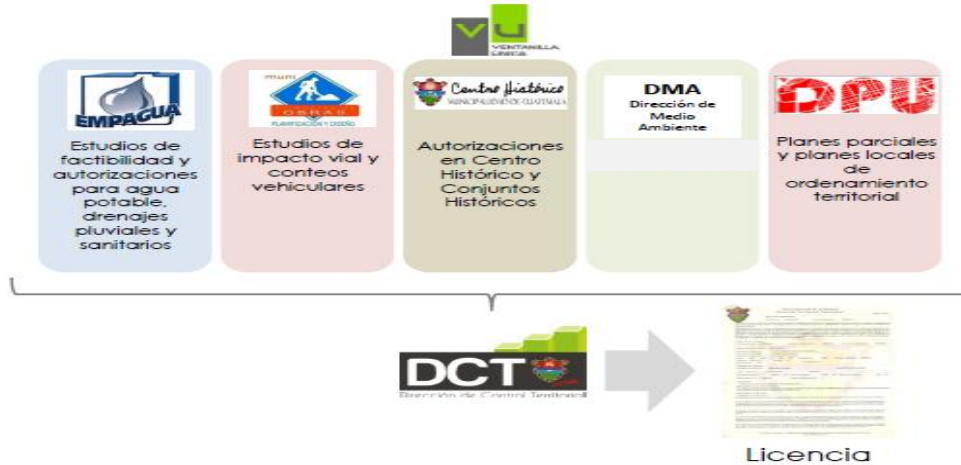
Estas dependencias aplicarán el Plan de Ordenamiento Territorial en el ámbito de su competencia.

DEPENDENCIAS MUNICIPALES QUE INTERVIENEN EN EL MOMENTO DE APROBAR Y AUTORIZAR UNA LICENCIA:

Son varias las dependencias municipales encargadas de la evaluación de las distintas solicitudes de fraccionamiento, obra y uso de suelo, en función de la complejidad del proyecto pueden intervenir una o varias dependencias al momento del análisis de la gestión, mismas que aplican su correspondiente normativa, tratan de unificar criterios con el fin común de dar cumplimiento a los objetivos del POT y así dar por aprobada la licencia que se esté gestionando.



¿Qué hacemos en la Ventanilla Única?



Las diferentes dependencias evaluadoras y su función dentro de la gestión de licencias o autorizaciones municipales:

- Las asesorías especializadas son proporcionadas por la Dirección de Control Territorial (DCT) para establecer parámetros, reglamentos y criterios que son aplicables al inmueble o al proyecto que desea ejecutar, con la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial, los procesos para adquirir la licencia de construcción han sido optimizados y mejorados a través de la Ventanilla Única Municipal (VUM) la cual es parte de la DCT y brinda atención personalizada al vecino en gestión de cobros, ingreso de solicitudes. El objetivo de VUM es de proporcionar un servicio ágil, personalizado y transparente en las distintas gestiones a realizar.
- EMPRESA MUNICIPAL DE AGUA DE GUATEMALA (EMPAGUA)**
Las solicitudes de licencia de obra para proyectos de vivienda unifamiliar mayores a los 500 m² generan un expediente para EMPAGUA.
- DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO (DPD)**: Esta Dirección los proyectos viales, los cuales son ejecutados por las otras dependencias municipales, DPD realiza estudios de campo y análisis técnicos.
- DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE (DMA)**: La Dirección de Medio Ambiente tiene como atribuciones velar por la conservación del Medio Ambiente entre otras la jardinería y mantenimiento de parques, control y autorización de tala de árboles.
- DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA (DPU)**: La Dirección de Planificación Urbana (DPU) es la dependencia municipal encargada de la planificación estratégica de la ciudad, se encarga de temas de interés urbano, tales como el ordenamiento territorial, la movilidad y proyectos urbanos de iniciativa municipal, a través de una coordinación planificada y dentro de un marco integral con respaldo analítico. El carácter técnico de actualizar las zonas generales en el mapa POT, la dependencia es indispensable para las decisiones y dictámenes a emitir bajo requerimiento de cualquier problemática municipal o de ciudad.



f) **JUNTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (JOT):** Las gestiones de licencia que ingresan a la DCT, no siempre se resuelven por el procedimiento directo, ya que un buen porcentaje de estas no cumplen con los requisitos, por ello que se hace necesario que la JOT pueda analizar y deliberar, autorizar o denegar determinadas solicitudes, además está facultada para solicitar a través de la DCT, cualquier información o peritaje referente al proyecto que en si sea considerado.

La Junta de Ordenamiento Territorial es integrada por:

- a. El Alcalde Municipal, quien preside y podrá ser sustituido por el Concejal primero.
- 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. Director de Catastro.

4.16 DEPENDENCIA EXTERNA QUE INTERVIENEN EN EL MOMENTO DE APROBAR Y AUTORIZAR UNA LICENCIA:

EL MINISTERIO DE AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES (MARN): es otra institución gubernamental especializada en materia ambiental y de bienes y servicios naturales del sector público, al cual le corresponde proteger los sistemas naturales que desarrollen y den sustento a la vida en todas sus manifestaciones y expresiones.

El Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales – MARN-, firman Convenio de Cooperación Interinstitucional para la implementación del servicio de *Ventanilla Ágil*, dentro de la Ventanilla Única de la Construcción. Dentro del marco legal del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, en la ventanilla se brindará la asesoría y resolución de proyectos categorizados como proyectos tipo “C”, con “Actividades de Mínimo Impacto Potencial”- por sus siglas AMI- en un plazo de 24 horas, según listado de proyectos definido por el Ministerio para el efecto.⁸

4.17 RECHAZOS FRECUENTES EN EL INGRESO DE EXPEDIENTES

- El área del inmueble presentada en los planos, no coincide con la copia del Registro General de la Propiedad.
- Vigencia de documentos que se presentan, han vencido.
- No se presentan planos con la totalidad de la construcción existente.
- Incumplimiento en el número de plazas de parqueos que requiere el proyecto.
- No cumplen en algunos ambientes con luz natural y ventilación.
- Medidas de pozos de iluminación no cuentan con medidas mínimas. (POT)

⁸ Fuente: www.muniguate.com, 29 de abril de 2013



MEDIOS DE INFORMACIÓN DISPONIBLES PARA LA GESTIÓN. (Web, call center, página, correo electrónico)

Para poder brindar a los usuarios de la Ventanilla Única un servicio alternativo de calidad para realizar consultas y Asesorías utilizando vías de comunicación tales como: teléfono, correo electrónico y portal web. Contribuyendo a evitar visitas a la Ventanilla Única.

Call Center: Es un área en donde se brinda a los diferentes usuarios de la Ventanilla Única (propietarios, vecinos desarrolladores, profesionales u otros) información y/o asesorías relacionada con el trámite de solicitudes municipales y servicios administrativos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial a través de los medios de comunicación alternativos tales como teléfono, correo electrónico y portal Web.

Las solicitudes de vecinos que ingresan a través del portal web de la Municipalidad (www.muniguate.com); info@muniguate.com y de la aplicación de la Ventanilla Única ventanillaunica@muniguate.com y que están directamente relacionados con los servicios que presta la Ventanilla Única Municipal. A estas solicitudes se les denominan e-center.

4.18 QUÉ SE REvisa EN CADA DOCUMENTO

Generalmente al momento de ingresar un expediente, se revisa que el mismo cumpla con los Requisitos generales de la Ventanilla Única. Que cumpla con los requisitos de presentación, con los Documentos y Planos generales.

Específicamente lo que se revisa corresponde a:

- a. Información correcta en el formulario, sin uso de corrector o tachones.
- b. Firmas originales del solicitante y profesional.
- c. Vigencia de la documentación.
- d. Certificación del Registro de la Propiedad con **HISTORIAL COMPLETO**.
- e. Dirección y la información de Finca, Folio y Libro que correspondan a la solicitud del formulario, planos y documentación legal.
- f. Nombre del propietario o propietarios que correspondan al Registro de la Propiedad y a la Solvencia Municipal.
- g. Firmas originales en Memoria Descriptiva del propietario y Profesional cuando aplique.
- h. Los dos o tres juegos de planos debidamente firmados, sellados y timbrados en original por el Profesional responsable. Y firmados en original por el propietario.
- i. Los requisitos deben corresponder al tipo de solicitud según Guía de Requisitos
 - Resolución favorable del MARN.
 - Resolución favorable de Aeronáutica civil.
 - Requisitos específicos de Centro Histórico.
 - Acta de Declaratoria Jurada de Norma AGIES
 - Aprobación de ingreso de Empagua, etc.



4.19 TIEMPO DE EVALUACIÓN DE ACUERDO CON LA CLASIFICACIÓN DEL PROYECTO

PROCEDIMIENTO DCT.....8 días
INTERMEDIO.....20 días
COMPLEJO.....30 días
SÚPER COMPLEJO..... Mayor a 30 días

4.20 TIPOS DE PROCEDIMIENTOS

En el Acuerdo COM-03-08 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, en Capítulo II

PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACIÓN DE LICENCIAS, se indican los tipos de Procedimientos:

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 encuentren 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.



4.21 CÁLCULO DE VALOR DE LA LICENCIA

- Solicitudes para **desmembración o fraccionamiento**: Según ACUERDO GUBERNATIVO No. 204-2004 del 16 de julio del 2004, en su Artículo 1. Se establece una tasa única por servicios de **CIENTO CINCUENTA QUETZALES (Q150.00)**, por cada desmembración de inmueble que forme una nueva finca.
- Solicitudes para la **localización de los establecimientos abiertos al público (EAP) o aval municipal**: Según ACUERDO DE CONCEJO NÚMERO 250-2004 del 21 de abril del 2004, en su Artículo 1. Se establece una tasa única por servicios de **TRESCIENTOS CINCUENTA QUETZALES (Q350.00)**, por cada solicitud de localización.
- Costos por **metro cuadrado de construcción** y otros y las tasas para licencias de construcción: Según **ACUERDO No. COM-012-04** del 14 de junio del 2004, se acuerda fijar los costos por metro cuadrado de construcción y otros y las tasas para Licencias de Construcción, en la forma que a continuación se detalla:

COSTOS DE METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN Y OTROS

Acuerdo No. COM-012-04 –Municipalidad de Guatemala

Tipo	Descripción	Costo	Unidad	Tasa ¹
1	Edificio de uso o dos niveles	Q. 1,500.00	M ²	4.5%
	Hoteles			
	Oficinas			
	Locales Comerciales			
	Vivienda Multifamiliar			
2	Edificios de 3 o más niveles	Q. 1,750.00	M ²	4.5%
	Estructura de concreto reformado o de metal			
	Hoteles			
	Oficinas			
	Locales Comerciales			
3	Edificios para estacionamiento	Q. 1,000.00	M ²	2%
4	Sótanos	Q. 1,200.00	M ²	4.5%

5	Edificios de Bodegas	Q. 600.00	M ²	4.5%
	Estructuras metálicas tipo marco rígido o armadura metálica sobre muros de carga, techo de lámina			
	A. Un nivel, con altura máxima de 6.00 mts.			
	B. Un nivel con altura mayor de 6.00 mts			
	C. Dos o más niveles	Q. 1,200.00	M ²	4.5%

⁹ Fuente de los cuadros: Ventanilla Única de la Municipalidad de Guatemala.



Tipo	Descripción	Costo	Unidad	Tasa ²
6	Estructuras metálicas, armaduras de madera, tendales o largueros, techo de lámina y muros de carga			4.5%
	A. Un nivel con altura máxima de 6.00 mts.	Q. 700.00	M ²	4.5%
	B. Un nivel con altura mayor de 6.00 mts.	Q. 800.00	M ²	4.5%
	C. Dos o más niveles	Q. 1,200.00	M ²	4.5%
7	Residencial Tipo I			
	Vivienda de Interés Social	Sin costo		0%
	Residencial Tipo II			
	Vivienda hasta 60.00 mts. ²	Q. 500.00	M ²	
	Vivienda con área de 61 a 100.00 mts ²	Q. 700.00	M ²	
8	Residencial Tipo III			
	Vivienda con área de 101 a 200 mts ²	Q. 1,200.00	M ²	3%

4.21.1 PAGOS A REALIZAR, SEGÚN SOLICITUD:

Dependiendo del tipo de solicitud que se haga, entre los otros pagos a realizarse serán los correspondientes a:

- a) Impacto vial que genera el proyecto, según fórmula que verifica si aplica al proyecto.
- b) Resolución Favorable del Ministerio de Energía y Minas –MEM. Informe Industrial
- c) EMPAGUA.



5. CAPÍTULO 3.: ¿QUÉ ES EL POT?

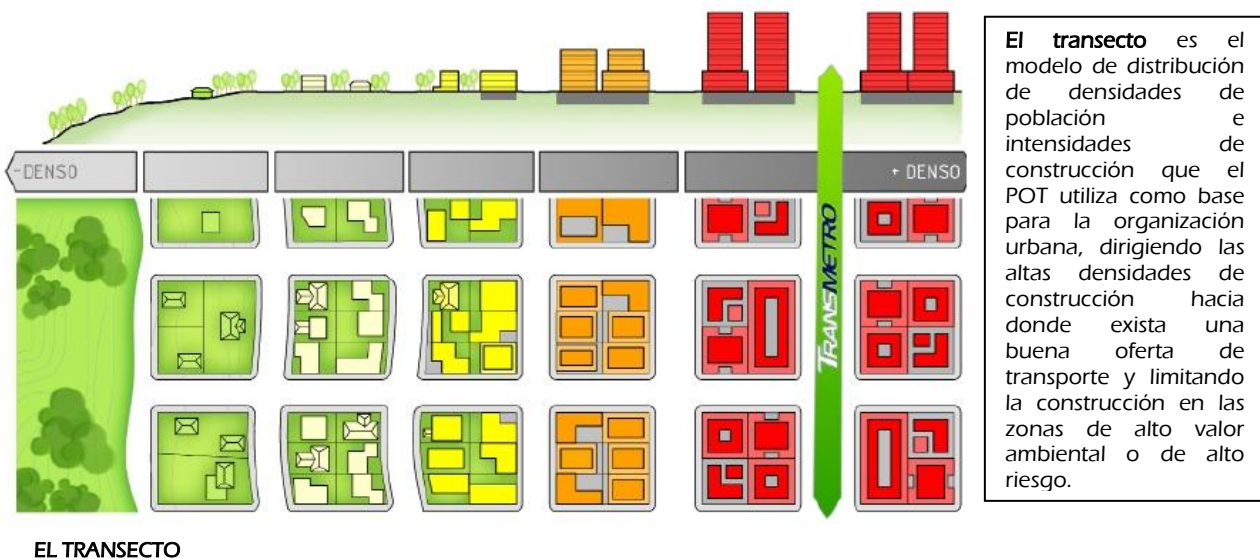
5.1 QUÉ ES EL POT?

El POT es un cuerpo normativo básico de planificación y regulación urbana conformado por normas técnicas, legales y administrativas que la Municipalidad de Guatemala establece para regular y orientar el desarrollo de su territorio.¹⁰

Es una herramienta indispensable para hacer realidad las políticas territoriales de la Municipalidad, cuyo fin primordial es simplificar la aplicación de la normativa existente, buscando dar más claridad en la información, más certeza a los vecinos residentes e inversionistas, y proveyendo principalmente calidad de vida a sus habitantes.

El POT se basa en la categorización del territorio en zonas generales que van de lo rural a lo urbano, tomando en consideración la oferta de transporte para determinar las intensidades de construcción y reduciendo la misma en zonas ambientalmente valiosas y de alto riesgo.

El POT norma los procedimientos administrativos que se dan de acuerdo a las intervenciones en un determinado momento sobre el territorio, por ejemplo un fraccionamiento, una obra o un cambio de uso del suelo.



El POT fue aprobado el 13 de octubre de 2008 por el Concejo Municipal, fue publicado el 30 de diciembre de 2008 en el diario oficial y entró en vigencia el 7 de enero de 2009.

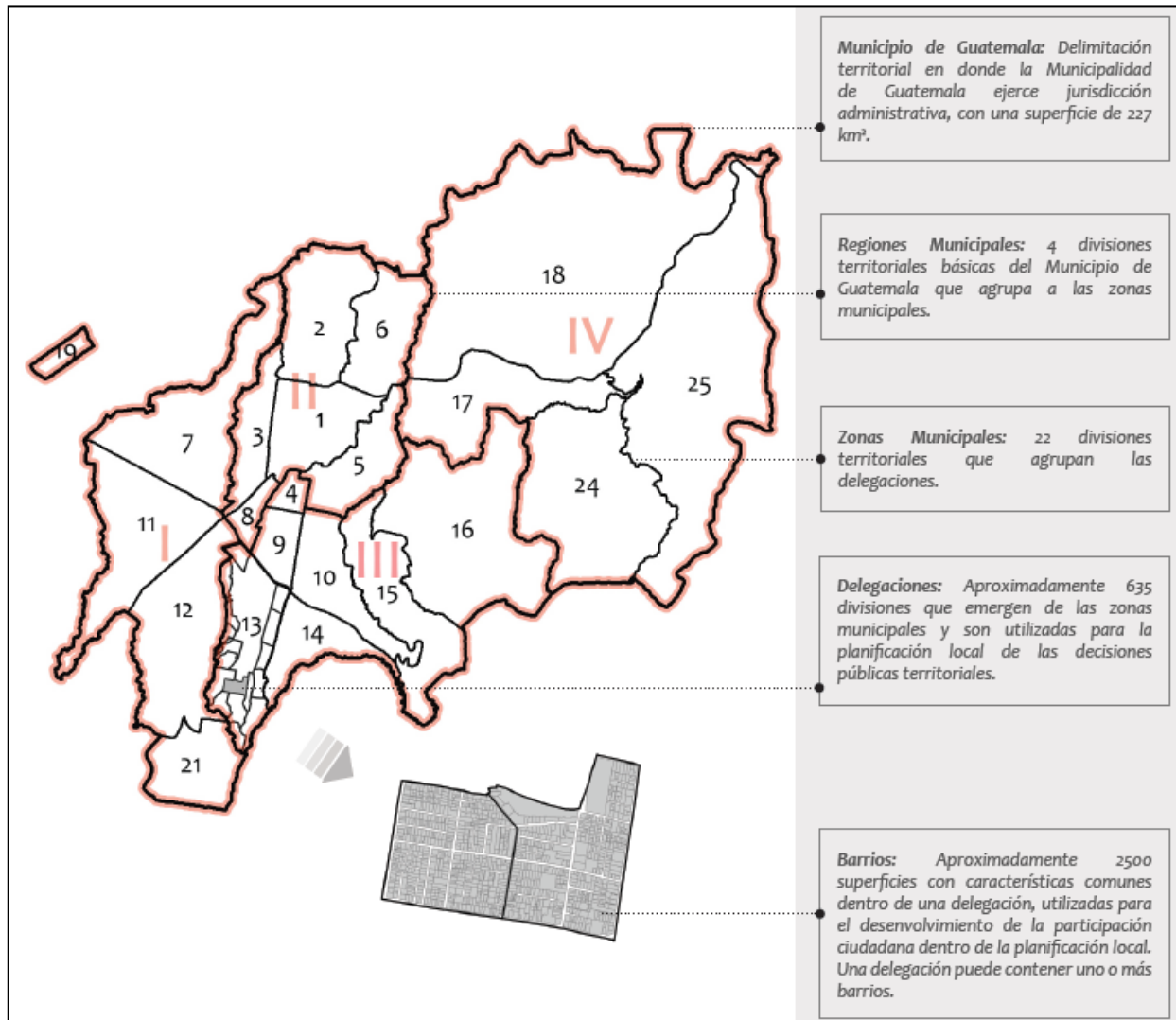
¹⁰ Hartleben, ARO. Oliver :6



5.1.1 División territorial administrativa

El POT instituye una división territorial administrativa del Municipio conformada en regiones municipales, zonas municipales, delegaciones y barrios para lograr una mejor planificación y administración de su territorio, buscando asimismo una mayor participación ciudadana.

La división territorial instituida responde a un modelo de organización administrativa para una toma de decisiones públicas efectiva y eficiente sobre todos los niveles del territorio, tomando en consideración las características específicas locales.



MAPA No. 02: División territorial administrativa



5.1.2 Zonas Generales

Zonas generales naturales y rurales: Son las áreas del municipio ambientalmente valiosas y que tienen un mayor riesgo de desastres naturales por las características del suelo. Éstas constituyen el cinturón ecológico del Municipio de Guatemala.

Zona general G0 [natural]: Áreas que por su topografía y orografía se consideran de vocación para la conservación del ambiente y que por sus condiciones se consideran de riesgo de desastres y no aptas para edificaciones y ocupación humana continuada.

Zona general G1 [rural]: Áreas que por su topografía se consideran 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.

Zonas generales urbanas o por urbanizar: Son las áreas del municipio que por las características propias del suelo tienen un mayor potencial de urbanización.

Zona general G2 [semiurbana]: Son aquellas áreas que por su distancia con las vías de mayor acceso del municipio se consideran aptas para edificaciones de baja intensidad de construcción y en las que predominan la vivienda unifamiliar y las áreas verdes.

Zona G3 [urbana]: Son aquellas áreas que por su relativa cercanía con las vías de mayor acceso del municipio se consideran aptas para edificaciones de mediana intensidad de construcción y en las que predomina la vivienda, tanto unifamiliar como multifamiliar.

Zona G4 [central]: Son aquellas áreas que por su cercanía con las vías de mayor acceso del municipio se consideran aptas para edificaciones de alta intensidad de construcción y en las que predominan la vivienda multifamiliar y los usos del suelo no residenciales compatibles con la vivienda.

Zona G5 [núcleo]: Son aquellas áreas que por su colindancia con las vías de mayor acceso del municipio se consideran aptas para edificaciones de muy alta intensidad de construcción y en las que predominan la vivienda multifamiliar y los usos del suelo no residenciales compatibles con la vivienda.

Zonas generales (zonas G)

El POT categoriza el territorio del Municipio de Guatemala en 6 zonas generales según las características de sus áreas naturales y rurales, así como las de sus áreas urbanas y aquellas por urbanizar.

Las zonas generales determinan los parámetros normativos aplicables dentro de un predio que inciden en la construcción y en el uso del suelo, así como los procedimientos que deben seguirse para poder adquirir una autorización municipal.

G0

natural

G1

rural

G2

semiurbana

G3

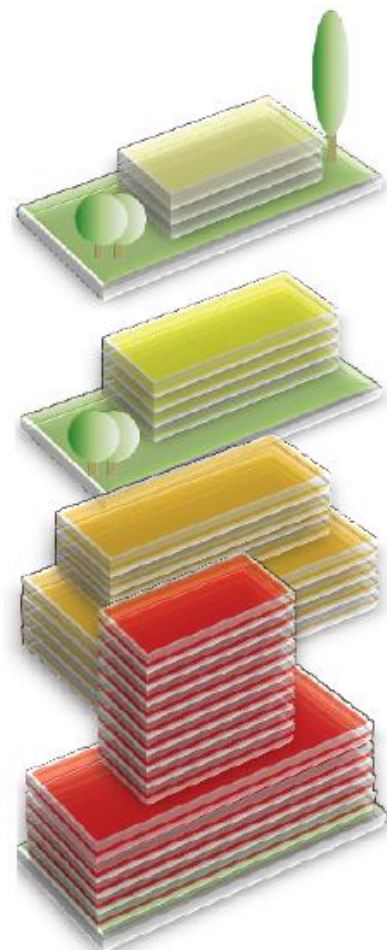
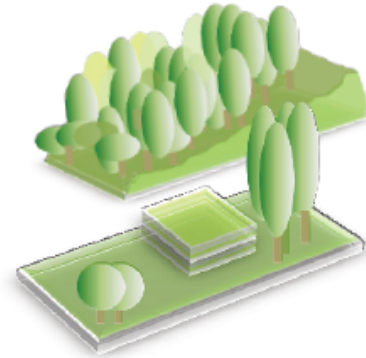
urbana

G4

central

G5

núcleo



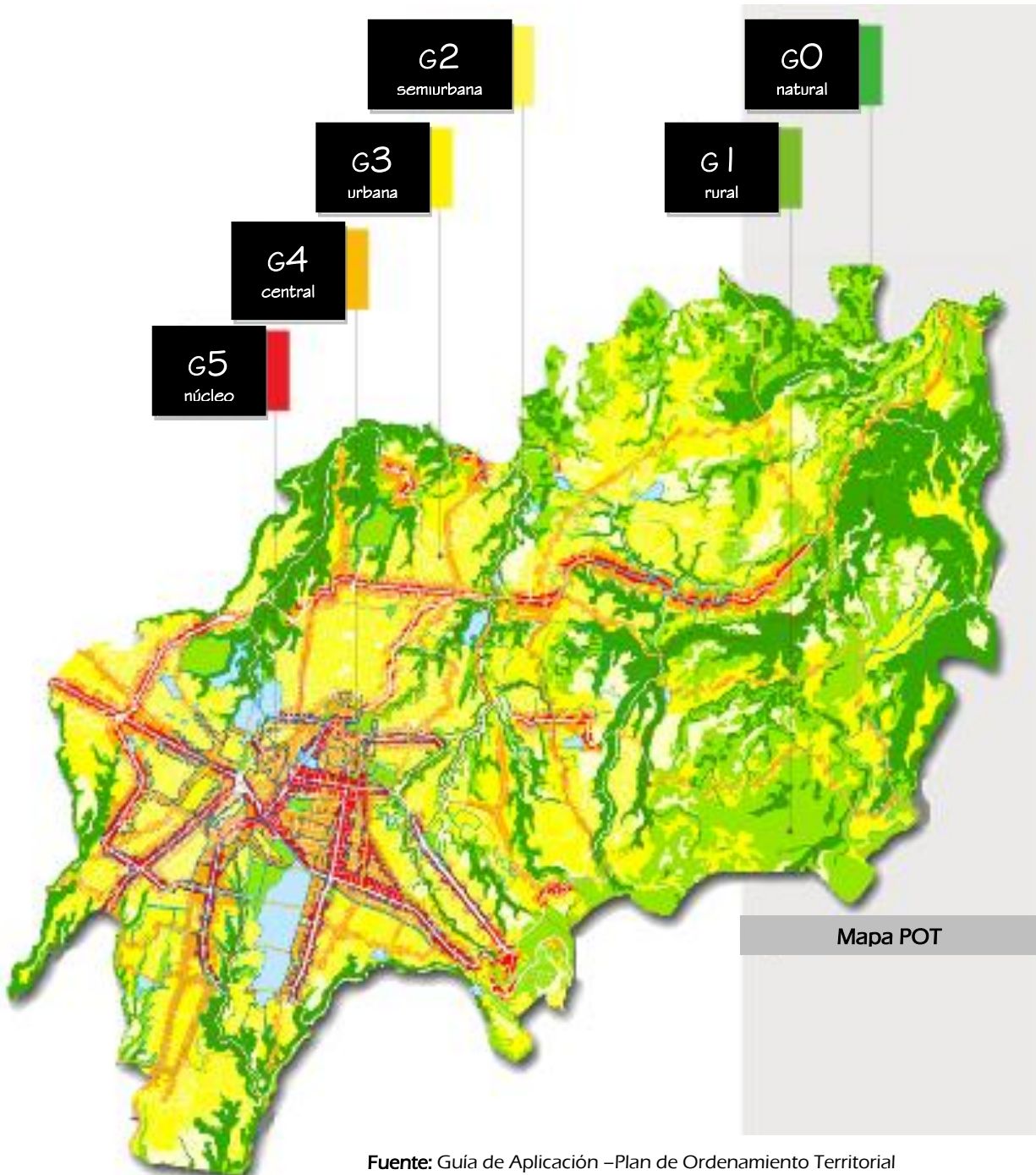
Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento Territorial



5.1.3 Mapa POT

Las condiciones topográficas del suelo y la relación de los predios del municipio de Guatemala con su cercanía a las vías de mayor acceso fueron las circunstancias determinantes que dieron origen a la categorización del territorio en el Mapa POT.

El mapa tiene como principal objetivo la ubicación de las distintas zonas generales para cada uno de los predios pertenecientes al Municipio de Guatemala Buscando garantizar la correcta aplicación del POT.



MAPA No. 03: Mapa POT



Las capas del mapa POT

El Mapa POT está conformado por varias capas de información. Éstas contienen los distintos componentes que son de utilidad para determinar las actividades que se pueden realizar dentro de los predios del Municipio de Guatemala.

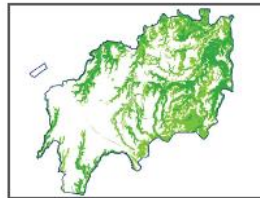
En el mapa se representa el sistema vial primario como componente determinante para la designación de las zonas generales urbanas, las áreas que por la pendiente del terreno se designan como zonas generales naturales y rurales, las zonas especiales, las delegaciones del municipio y las áreas que se encuentran afectas a las restricciones de altura de aeronáutica civil.

Sistema vial primario



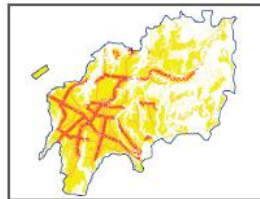
Sistema vial primario: Espacio vial dentro de la jurisdicción del Municipio constituido por las vías T₀, T₁, T₂, T₃, T₄ y T₅, definidas por el POT.

Zonas generales G₀-G₁

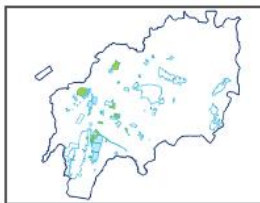


Zonas generales: Áreas que definen la caracterización según la vocación del suelo de la mayor parte del territorio dentro del municipio para su ordenamiento territorial.

Zonas generales G₂-G₅



Zonas especiales



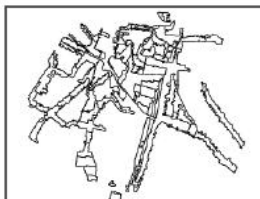
Zonas especiales: Áreas que, debido a la predominancia de usos del suelo monofuncionales, les puede o no aplicar parcialmente la caracterización territorial de las zonas generales.

Delegaciones



Delegaciones: Son las circunscripciones ubicadas dentro del perímetro de las zonas municipales y de menor extensión que éstas y son la base para la planificación local.

Altura de aeronáutica civil

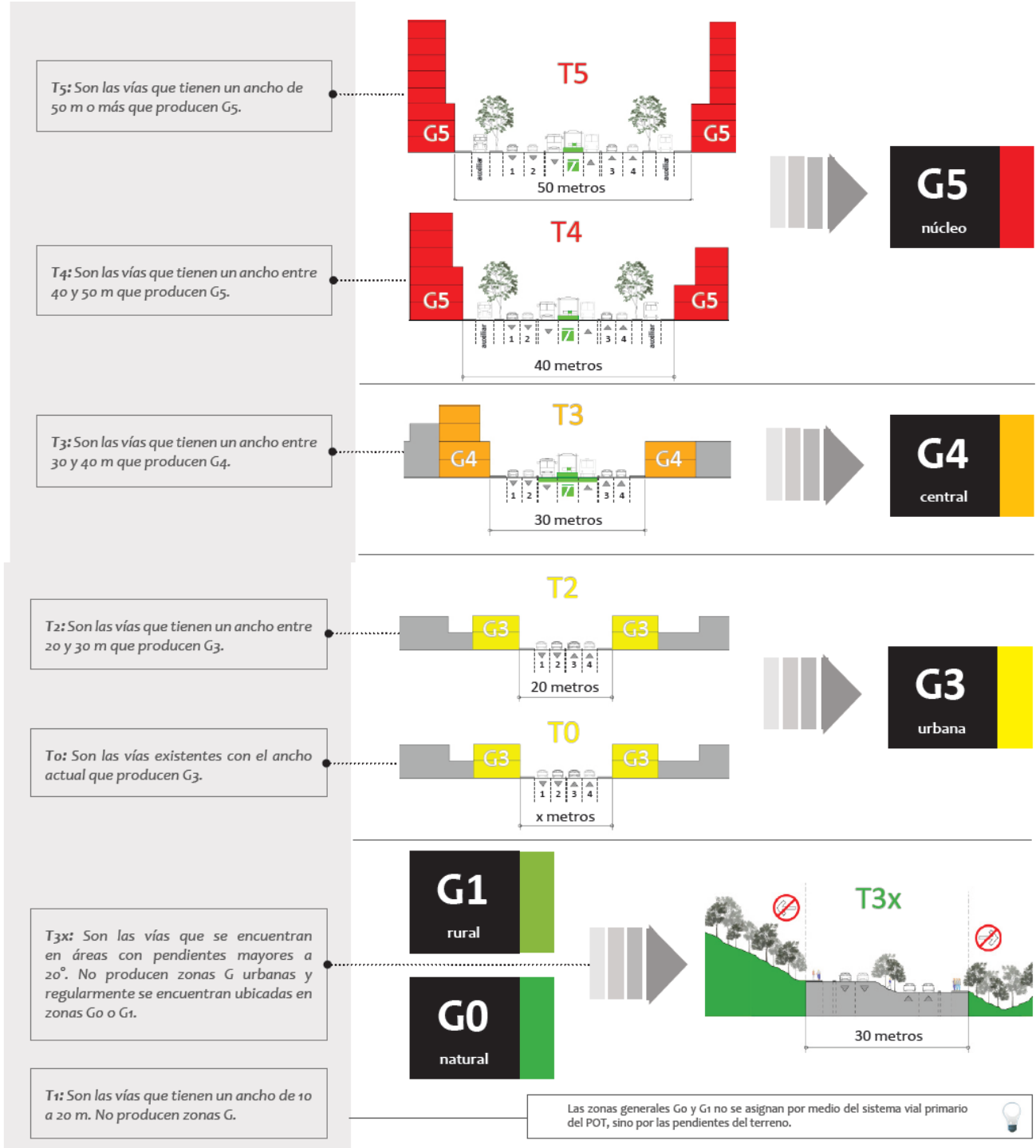


Altura de aeronáutica civil: Elevación establecida por la Dirección General de Aeronáutica Civil, que determina la altura de los planos imaginarios horizontales sobre los cuales no deben existir obstáculos para la navegación aérea.



5.1.4 Sistema vial primario del POT y su relación con las zonas G

El *sistema vial primario* definido por el POT para el Municipio de Guatemala se encuentra constituido por las vías *T0, T1, T2, T3, T4* y *T5* establecidas acorde al ancho proyectado de la vía pública y la conectividad con el resto de vías del municipio. El tipo de vía tiene incidencia directa con la asignación de una zona general a un predio en particular.



Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento Territorial

¹¹ Modificaciones en los gabaritos y sus medidas, según acuerdo COM-042-2011, Artículo 26.

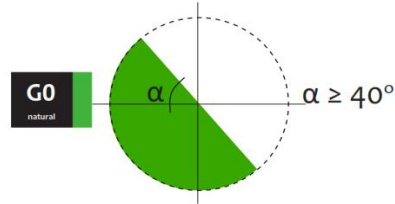


5.1.5 Criterios de asignación de zonas generales

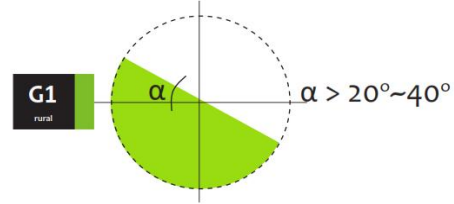
Criterios de asignación de zonas generales G0 y G1

Para asignar las zonas generales G0 y G1 se toman en cuenta las pendientes del terreno y las franjas de protección de ríos, riachuelos o quebradas.

Por pendiente de terreno mayor a 40°
y por franja de protección de cursos de agua



Por pendiente de terreno entre
20° y 40°

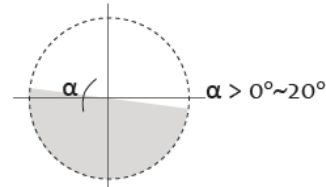


Criterios de asignación de zonas generales G2 a G5

Para asignar el resto de zonas G se toman en cuenta las pendientes de terreno comprendidas entre el 0° y 20° y el área de los predios catastrados y su relación con el sistema vial primario del POT.

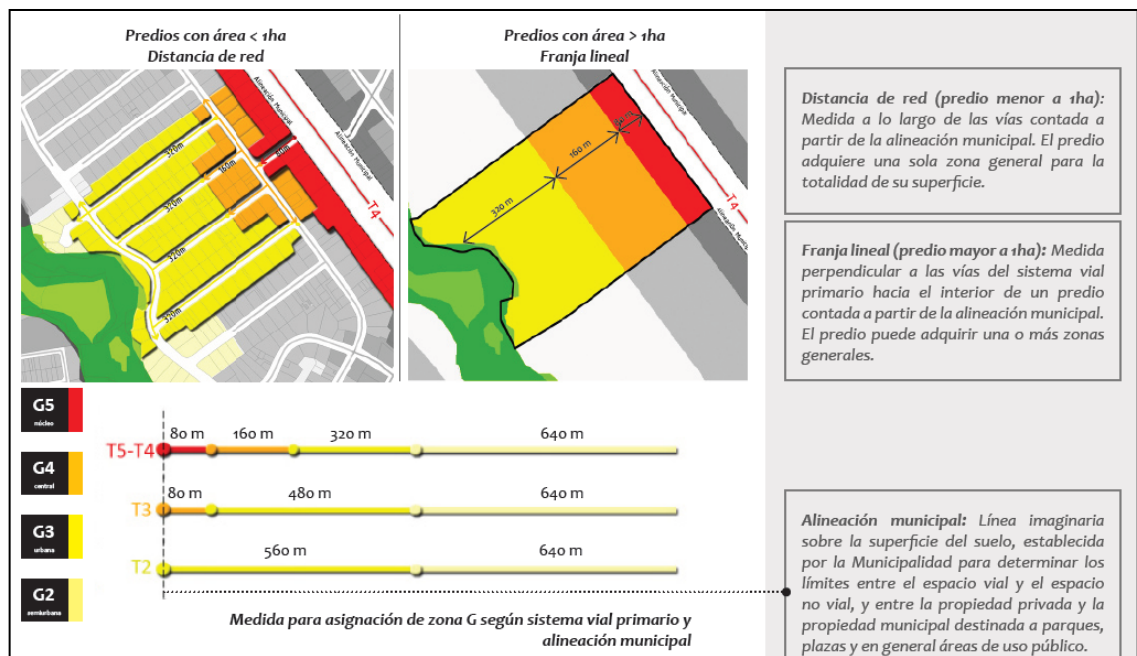
Por pendiente de terreno entre 0° y 20°

y



Por área de predios catastrados del Municipio de Guatemala
y su relación con el sistema vial primario

Por área de predios catastrados del Municipio de Guatemala y su relación con el sistema vial primario.





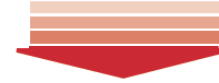
2. Parámetros normativos

Para poder alcanzar los objetivos buscados por el POT se definen *parámetros normativos* para cada una de las zonas generales que se disponen en tablas para un manejo fácil y sencillo.

Las *tablas de parámetros normativos* poseen cuatro columnas que contienen los distintos procedimientos a los que se podría optar para poder obtener una autorización municipal, de acuerdo a los distintos parámetros que un proyecto solicite:

a[DCT] • b[JOT] • c[JOT+VEC] • d[JOT+VEC+COM]

PROCEDIMIENTOS



PARÁMETROS

Núcleo		PARÁMETROS		PROCEDIMIENTOS			
		descripción	unidad	a	b	c	d
FRACCIONAMIENTO							
e	frente de predios	m	21 ~	6 ~ < 21			
	superficie efectiva de predios	m ²	600 ~	450 ~ < 600			
OBRA							
f	índice de edificabilidad	base	relación	~ 6.0			
		ampliada	relación	> 6.0 ~ 3.0*			
f	altura (predominan restricciones de aeronavegación)	base	m	~ 64			> 64 ~ 96
		ampliada	m	> 64 ~ 96*			> 96 ~
	porcentaje de permeabilidad	%		0% ~			
BLOQUE INFERIOR	separaciones a colindancias	m		0 ~			
		relación		1/4 h ~			
BLOQUE SUPERIOR	separaciones a colindancias	m		5 ~			< 5
		relación		3/8 h ~			
USO DEL SUELO							
g	natural	m ²		0 ~			
	rural	m ²		0 ~			
	residencial	m ²		0 ~			
no residencial con actividades	INDICIO (se cumple este % se otorga el porcentaje normativo de área no residencial con actividades urbanas)	% residencial		20% ~			
		ordinarias	m ²		0 ~		
		condicionadas I	m ²		0 ~		
		condicionadas II	m ²		0 ~		

A su vez, las tablas de parámetros normativos contienen tres apartados básicos relacionados con los distintos ciclos de transformación del territorio.¹²

e FRACCIONAMIENTO • f OBRA • g USO DEL SUELO

¹² Fuente: Guía de Aplicación del POT.



3. Interpretación de tablas de parámetros normativos

Procedimientos

a) **Procedimiento [DCT]:** Es el procedimiento “directo” al que se puede optar para obtener una autorización municipal en la cual la Dirección de Control Territorial extiende inmediatamente su aprobación si el proyecto cumple con éstos parámetros normativos, brindando al desarrollador absoluta certeza de aprobación.

[DCT]: primera columna

a. Procedimiento [DCT]

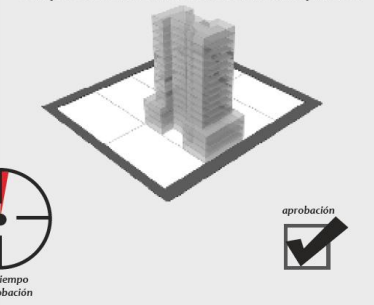
RUBRO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DCT	PROCEDIMIENTOS	
				JOT	JOT + VED
FRACCIÓNAMIENTO					
	forma de parcelación	m ²	21+	6+1-20	
	significativa efectiva de parcelación	%	60+	60+1-60	
OBRA					
	altura de edificabilidad	metros	6-8		
	anchura	metros	6.0-8.0	8.0-10	
	anchura mínima de parcelación	metros	6	6-8+1-10	
	porcentaje de permeabilidad	%	50-100		
BLOQUE RESIDENCIAL					
	densidad máxima de parcelación	m ²	14+1-16		
BLOQUE COMERCIAL					
	densidad máxima de parcelación	m ²	18+		
USO DEL SUELO					
	residencial	m ²	0+		
	comercial	m ²	0+		
	industrial	m ²	0+		
	servicios	m ²	25+		
	comerciales I	m ²	0+		
	comerciales II	m ²	0+		
	comerciales III	m ²	0+		

Ejemplo No. 1 PROCEDIMIENTO [DCT], primera columna

Cumple con los estándares de la municipalidad

Es decir que cumple con todos los requerimientos que se solicitan según los reglamentos del POT. Y se le conoce como procedimiento directo.

cumple con los estándares de la municipalidad



b) **Procedimiento [JOT]:** Es el procedimiento en el cual la Dirección Control Territorial otorga la autorización municipal previa a una resolución positiva de la Junta Ordenamiento Territorial, siempre que el proyecto se encuentre dentro de éstos parámetros normativos. Corresponde a los casos que tienen incidencia a nivel urbanístico sobre el territorio.

[JOT]: segunda columna

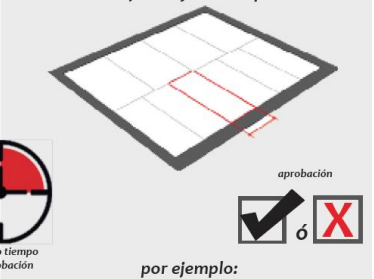
b. Procedimiento [JOT]

RUBRO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DCT	PROCEDIMIENTOS	
				JOT	JOT + VED
FRACCIÓNAMIENTO					
	forma de parcelación	m ²	21+	6+1-20	
	significativa efectiva de parcelación	%	60+	60+1-60	
OBRA					
	altura de edificabilidad	metros	6-8		
	anchura	metros	6.0-8.0	8.0-10	
	anchura mínima de parcelación	metros	6	6-8+1-10	
	porcentaje de permeabilidad	%	50-100		
BLOQUE RESIDENCIAL					
	densidad máxima de parcelación	m ²	14+1-16		
BLOQUE COMERCIAL					
	densidad máxima de parcelación	m ²	18+		
USO DEL SUELO					
	residencial	m ²	0+		
	comercial	m ²	0+		
	industrial	m ²	0+		
	servicios	m ²	25+		
	comerciales I	m ²	0+		
	comerciales II	m ²	0+		
	comerciales III	m ²	0+		

Ejemplo No. 2 PROCEDIMIENTO [JOT]. Segunda columna

De aprobación mediano tiempo, MENOS FRENTE Y ÁREA DE PREDIO.

por ejemplo: menos frente y área de predio





Parámetros

En cuanto a los parámetros normativos para los ciclos de transformación del territorio, al momento de efectuar un fraccionamiento, obra o cambio de uso del suelo, se debe identificar la zona general que el predio tiene asignada para conocer dichos parámetros normativos exigidos por el POT para cada uno de estos ciclos.

ej. ZONA G IDENTIFICADA



d) Parámetros para ciclo de fraccionamiento

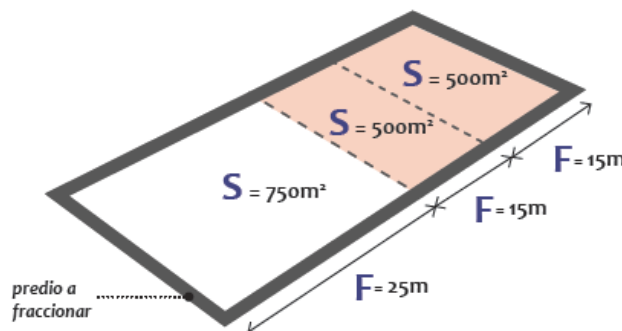
Dentro de la tabla de parámetros normativos, en apartado de fraccionamiento, en este caso para la zona general G5, se encontrará la información relativa al frente de predio y área del predio.

Ejemplo Ilustrativo: Para frente y superficie efectiva de predio para frente y superficie efectiva de predio

		[DCT]	[JOT]
FRACCIONAMIENTO			
frente de predios	m	21 ~	6 ~ < 21
superficie efectiva de predios	m ²	600 ~	450 ~ < 600

Frente de predio [F]: Longitud mínima que debe tener la colindancia de un predio con el espacio vial, según la zona general que le corresponda.

Superficie efectiva [S]: Área del predio edificable, según la zona general aplicable.



procedimiento

S 750m² > 600m²
F 25m > 21m → [DCT]

S 450m² < 500m² < 600m²
F 6m < 15m < 21m → [JOT]

Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

El predio se pretende fraccionar en tres, una porción con un área de 750m, un frente de predio de 25m, y dos porciones con áreas de 500m y frentes de predio de 15m. Para determinar si el fraccionamiento se ajusta a los parámetros normativos de la zona general G5, se analiza lo siguiente:

La porción con el área de 750m² se encuentra dentro de los parámetros normativos del procedimiento directo (DCT), ya que se tiene un área mayor a 600m² y un frente de predio superior a 21m.

Por el contrario, las porciones de 500m² de área no se encuentran dentro de los parámetros normativos del procedimiento directo (DCT), pero sí dentro de los parámetros normativos del procedimiento JOT, ya que cuentan con un área mayor a



450 y menor a 600m² (450 - < 600) y un frente de predio superior a 6 pero menor a 21m (6 - < 21).

En este caso, el predio a fraccionar contiene dos desmembraciones que por sus parámetros deben seguir el procedimiento JOT para su aprobación.

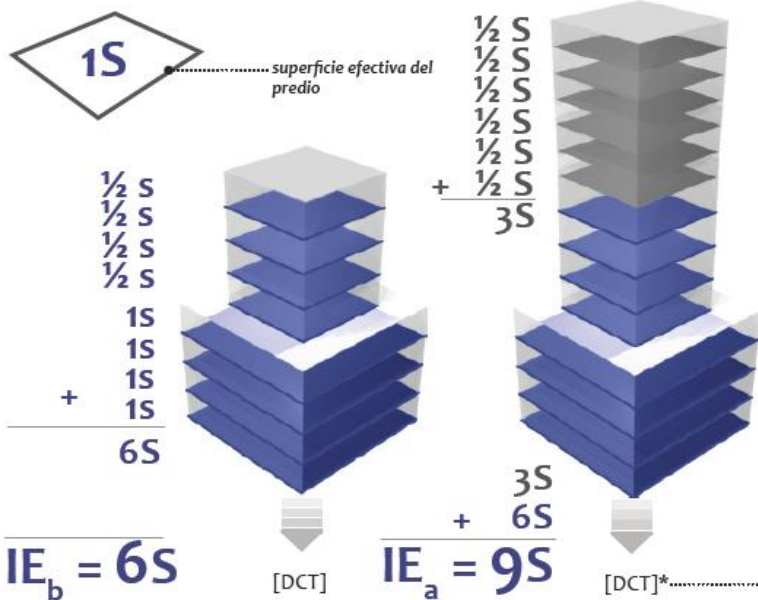
e) Parámetros para ciclo de obra

Al igual que el fraccionamiento, para determinar los parámetros normativos al efectuar una obra se debe identificar el tipo de zona general que el predio tiene asignada.

En el apartado de obra, en este ejemplo para la zona G5, se encontrará la información relativa a los parámetros normativos de índice de edificabilidad, altura, porcentaje de permeabilidad, separaciones a colindancias y lado mínimo de patios y pozos de luz.

Ejemplo Ilustrativo: Para índice de edificabilidad base y

OBRA				
índice de edificabilidad	base	relación	~ 6.0	□ □
	ampliado	relación	> 6.0 ~ 9.0*	□
altura (predominan restricciones de aeronáutica)	base	m	~ 64	□ > 64 ~ 96
	ampliada	m	> 64 ~ 96*	> 96 ~
porcentaje de permeabilidad	%		0% ~	□



Índice de edificabilidad [IE]: Indica la intensidad de construcción que tiene o que puede tener un edificio.

Índice de edificabilidad base [IE_b]: índice de edificabilidad aplicable a los proyectos.

Índice de edificabilidad ampliado [IE_a]: Índice máximo aplicable a los proyectos que adopten alguna de las prácticas incentivables.

Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

Si el proyecto desea cumplir con los parámetros normativos del procedimiento directo en una zona general G5 debe efectuar una construcción que contenga como máximo un área construable de seis veces su superficie efectiva utilizando el índice de edificabilidad base. De lo contrario, puede utilizar el índice de edificabilidad ampliado, a través de la realización de prácticas incentivables, y efectuar una construcción que contenga como máximo un área construable de nueve veces su superficie efectiva.



Ejemplo Ilustrativo: Para altura base y altura ampliada

		OBRA		[DCT]	[JOT+VEC]	
f	índice de edificabilidad	base	relación	~ 6.0	□	
		ampliado	relación	> 6.0 ~ 9.0*	□	
	altura (predominan restricciones de aeronáutica)	base	m	~ 64	□	> 64 ~ 96
		ampliada	m	> 64 ~ 96*	□	> 96 ~

Altura [A]: Elevación que tiene una edificación sobre el nivel existente del terreno.

Altura base [A_b]: Altura medida en metros que como máximo puede alcanzar una edificación o estructura según el índice de edificabilidad base.

Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

En el ejemplo se define una altura de 62.00 mts.

La altura propuesta en el proyecto es de 62m. El parámetro normativo para la altura base en el ciclo de obra es de 64m por lo que puede ser aprobado a través del procedimiento directo (DCT).

Altura ampliada [A_a]*: Altura máxima aplicable a los proyectos que adopten alguna de las prácticas incentivables.

*se puede optar al IE_a por DCT a través de la realización de prácticas incentivables

Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

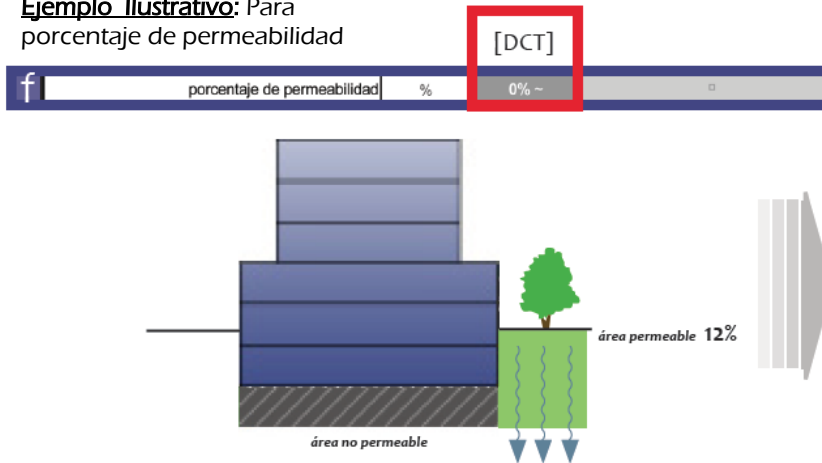
No obstante, podría ser posible acceder a una altura de hasta 96m a través del procedimiento con resolución de la JOT previa consulta de vecinos o realizando prácticas incentivables, las cuales permitirían que el proyecto sea aprobado por la DCT.

Nota: Si desea ampliar la altura a más de 96 m, deberá hacerlo a través del procedimiento JOT + VEC + COM.

Se debe tomar en cuenta que la altura de aeronáutica civil prevalece sobre la del POT, siempre que sea menor a ésta última.



Ejemplo Ilustrativo: Para porcentaje de permeabilidad



Permeabilidad [P]: Es el área efectiva de un predio que debe tener un suelo natural y cobertura vegetal, sin sótanos, edificaciones, cubiertas ni estructuras o pavimentaciones de ningún tipo.

%p 12% > 0% [DCT]

Porcentaje de permeabilidad [%P]: Indicador de la superficie permeable del suelo con que debe contar un predio.

El porcentaje de permeabilidad propuesto en el proyecto es del 12% de la superficie efectiva del predio. Considerando que el parámetro normativo es de 0% en una zona general G5, puede ser aprobado por la DCT.

Nota: No se consideran áreas permeables las áreas de rellenos estructurales que cuenten con pavimentación de cualquier tipo de materiales aunque éstos permitan cierta permeabilidad.

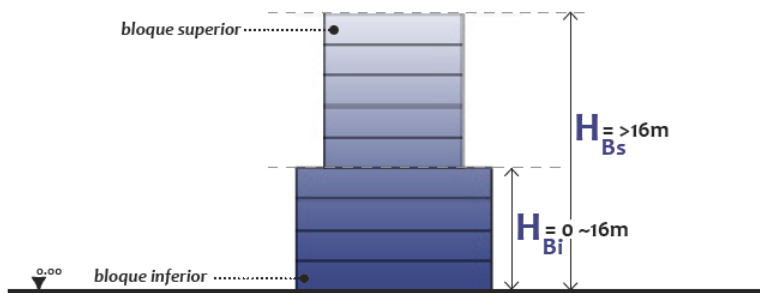
El % de permeabilidad varía según la zona G.

Ejemplo Ilustrativo: Para bloque inferior y bloque superior

f	BLOQUE INFERIOR	h ~ 16m	separaciones a colindancias	m	0 ~	[DCT]	[JOT+VEC]
			lado mínimo de patios y pozos de luz	relación (h=altura)	1/4 h ~		
	BLOQUE SUPERIOR	h > 16m ~	separaciones a colindancias	m	5 ~		< 5
			lado mínimo de patios y pozos de luz	relación (h=altura)	1/8 h ~		

Bloque inferior [B_i]: Volumen de una edificación que sobresale de la superficie exterior del suelo, hasta la altura que establece el POT.

Bloque superior [B_s]: Volumen de una edificación por encima del bloque inferior, hasta la altura que establece el POT.



Altura de bloque inferior [H_{Bi}]: Altura medida en metros que, cómo máximo puede alcanzar el bloque inferior de un edificio o una estructura.

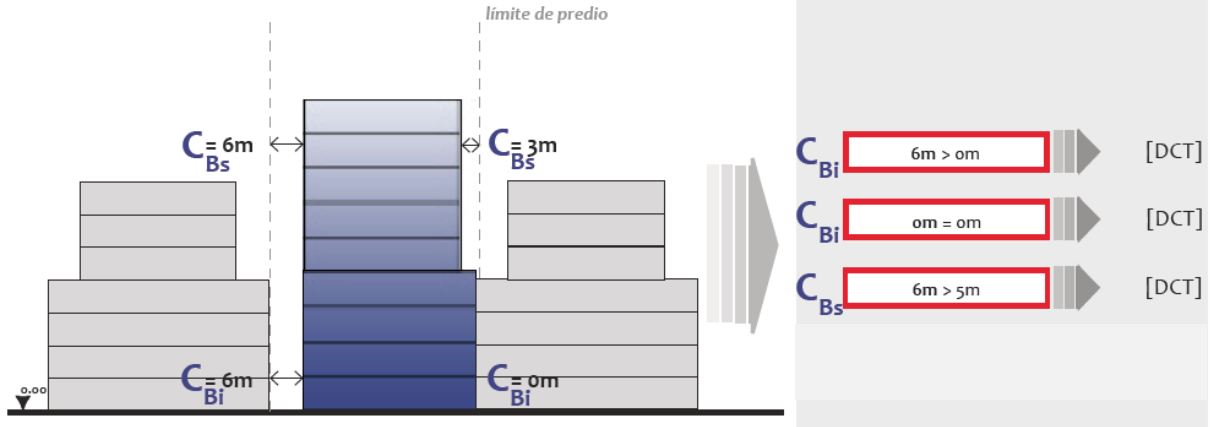
Altura de bloque superior [H_{Bs}]: Altura medida en metros que puede alcanzar el bloque superior de un edificio o estructura.

Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

Los parámetros normativos de bloque inferior y superior en una zona general G5 determinan que el bloque inferior puede contar con una altura máxima de 16m, mientras que el bloque superior se eleva a partir de estos 16m y puede alcanzar la altura máxima permitida.



Ejemplo Ilustrativo: Para separaciones a colindancias

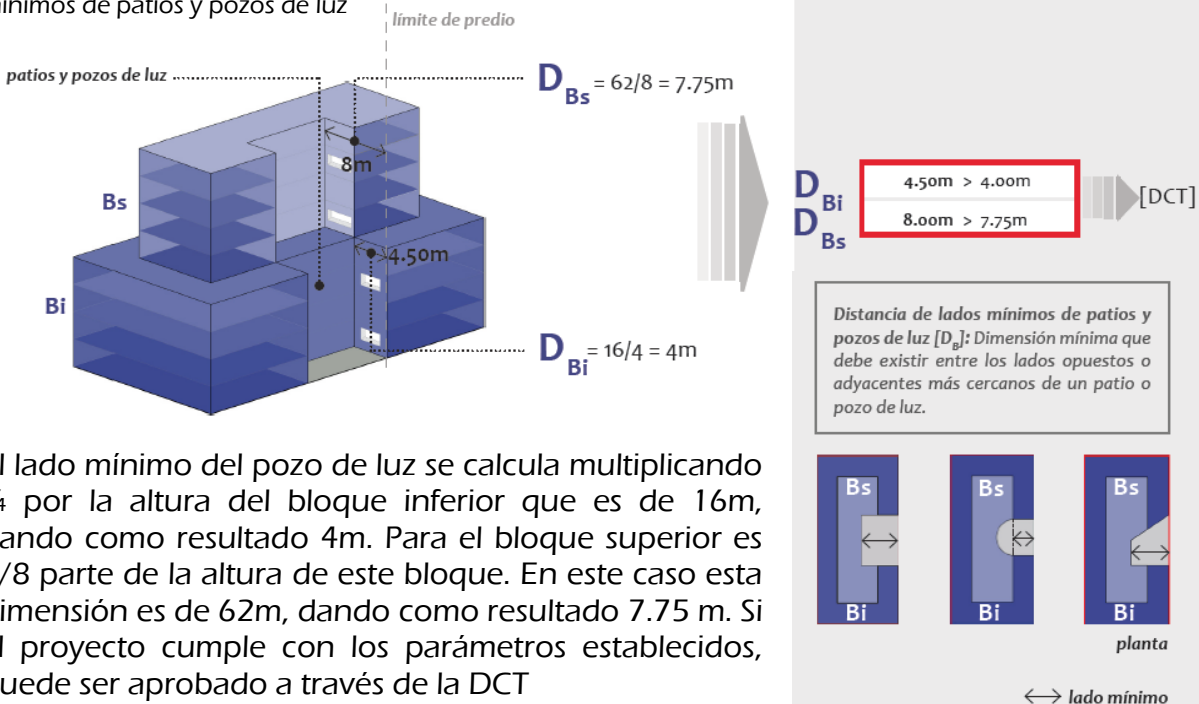


Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

En este ejemplo, el bloque inferior tiene una separación a colindancias de 6m en el lado izquierdo y 0m en el lado derecho, lo que determina su autorización a través de la DCT, ya que el parámetro normativo de separaciones a colindancias para el bloque inferior en una zona general G5 es igual a 0m, es decir que puede pegarse por completo a las colindancias.

El bloque superior se separa 6m del predio colindante del lado izquierdo, por lo que es autorizable a través de la DCT ya que supera los 5m requeridos para una zona general G5. No obstante, el bloque superior se separa 3m del predio colindante del lado derecho, por lo que no aplicaría el procedimiento DCT, pero podría ser autorizable a través del procedimiento JOT+VEC, ya que la distancia de separación propuesta es menor a la establecida para una zona general G5.

Ejemplo Ilustrativo: Para lados mínimos de patios y pozos de luz



El lado mínimo del pozo de luz se calcula multiplicando $\frac{1}{4}$ por la altura del bloque inferior que es de 16m, dando como resultado 4m. Para el bloque superior es $\frac{1}{8}$ parte de la altura de este bloque. En este caso esta dimensión es de 62m, dando como resultado 7.75 m. Si el proyecto cumple con los parámetros establecidos, puede ser aprobado a través de la DCT

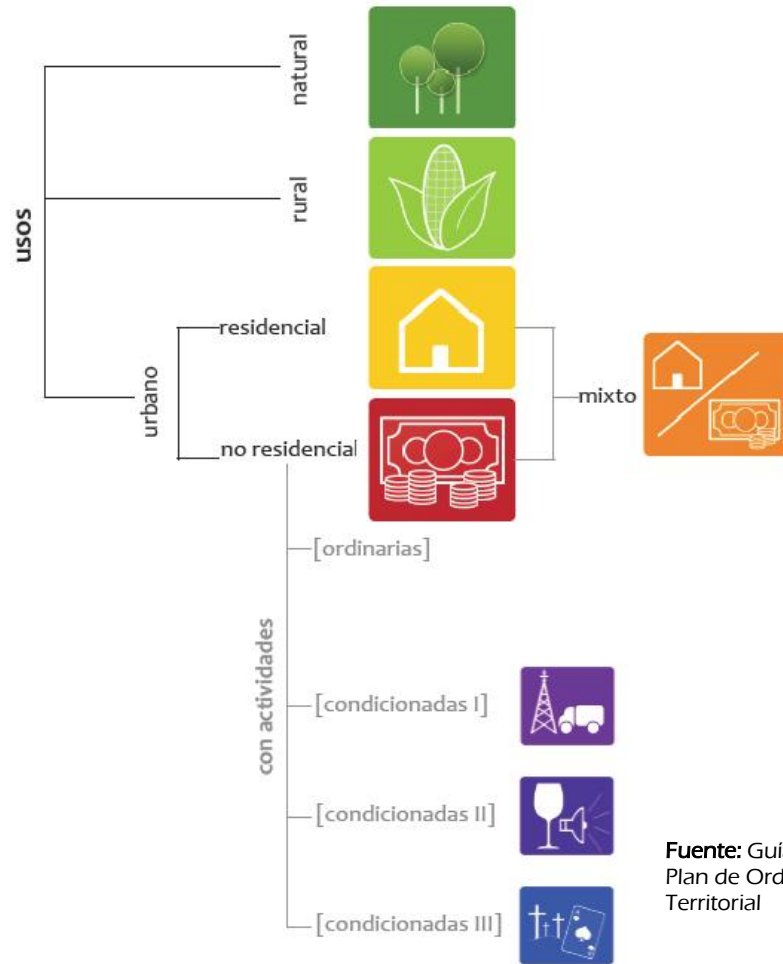
Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento



f) Parámetros para ciclo de uso del suelo

El uso del suelo se refiere a la actividad que se llevará a cabo dentro de un inmueble. El POT contempla como principal clasificación del uso del suelo, según las características propias de los predios en: natural, rural y urbano.

Los predios por su localización urbana pueden tener un uso del suelo residencial, no residencial o mixto.



Fuente: Guía de Aplicación – Plan de Ordenamiento Territorial

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.

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

Uso accesorio: Uso del suelo que complementa o suplementa a un uso del suelo primario, sin que se convierta en uno de ellos.

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

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

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

Uso residencial: Superficie edificada destinada al uso del suelo primario residencial.

Uso mixto: Superficie edificada que tiene un porcentaje mínimo residencial y el resto no residencial.

Uso no residencial: Superficie edificada dedicada a uno o más usos del suelo primarios no residenciales.

Uso no residencial con actividades condicionadas: Superficie edificada dedicada a uno o más usos del suelo primarios no residenciales en donde se realizan actividades condicionadas I, II o III.

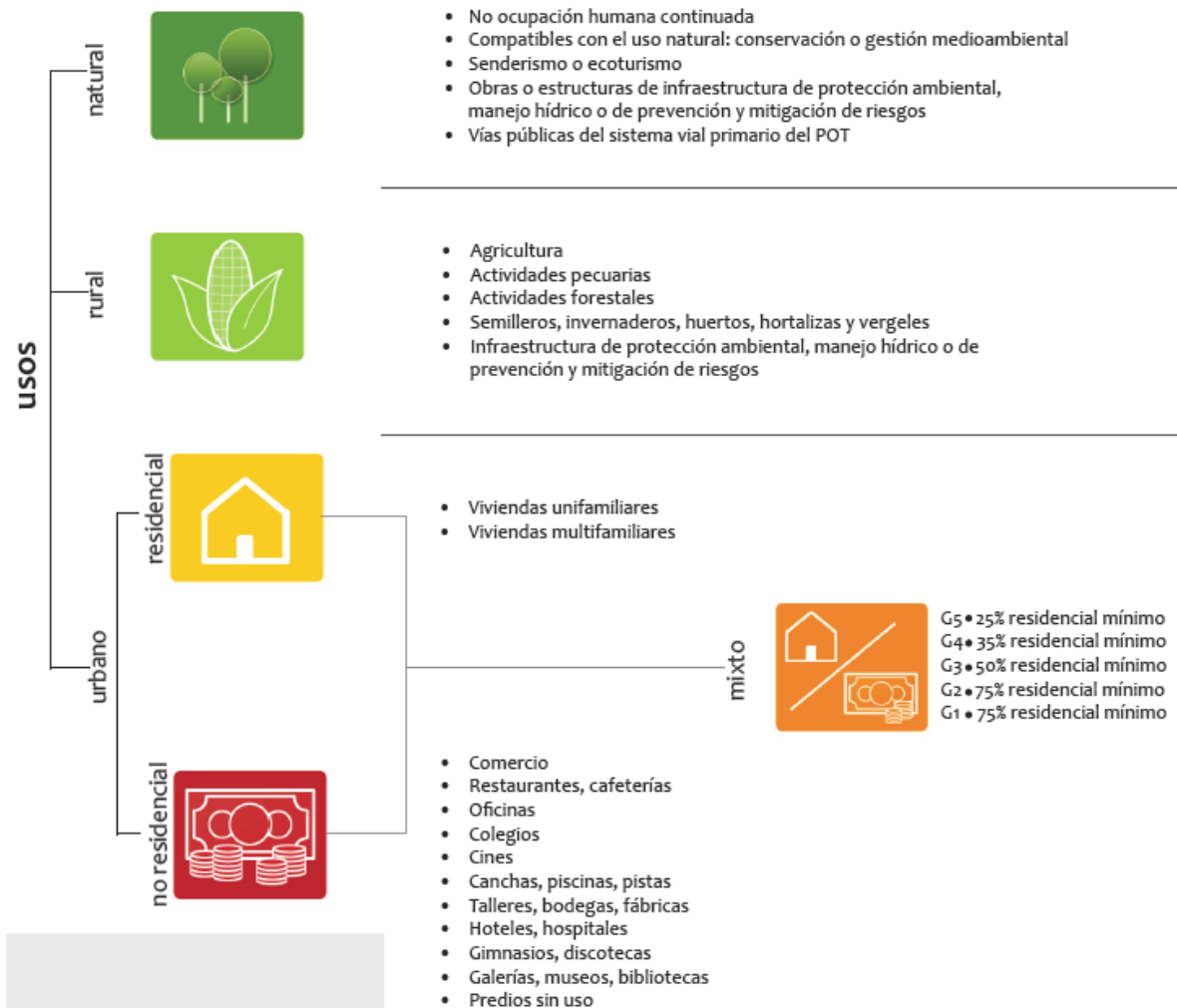


Para saber qué actividades pueden desarrollarse dentro de un proyecto, o bien, si se desea cambiar el uso actual, debe consultarse la tabla de parámetros normativos correspondientes a la zona G asignada al predio, así como la tabla de clasificación de usos del suelo primarios.

USO DEL SUELO <small>(por clasificación de usos del suelo)</small>			
natural	m ²	0 ~	□
rural	m ²	0 ~	□
residencial	m ²	0 ~	□
mixto (al cumplir este % se obvia el parámetro normativo de usos no residenciales con actividades ordinarias)	% residencial	25% ~	□

Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

Clasificación detallada de usos del suelo primarios:



NOTA: Para que el uso del suelo sea considerado como mixto se deberá cumplir con los porcentajes mínimos de usos residenciales de cada zona general.

Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento



Uso del suelo no residencial con actividades:

no residencial con actividades	Ordinarias		<p>Todo lo que no esté dentro de las categorías siguientes:</p>	<p>por ejemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comercio • Oficinas • Restaurantes
	Condicionadas I		<ul style="list-style-type: none"> • Estacionamiento de vehículos livianos como uso del suelo primario • Almacenamiento, logística, embalaje u otras actividades directamente relacionadas con el transporte pesado • Servicios de publicidad o promoción • Actividades dedicadas a enseñanza superior • Manejo de residuos biológicos, médicos u hospitalarios • Actividades masivas de excavación, procesamiento o depósito de materiales • Almacenamiento o expendio de sustancias tóxicas, combustibles o peligrosas • Actividades relacionadas con el movimiento masivo de pasajeros • Servicios de manejo, almacenaje, procesamiento o disposición de desechos sólidos • Actividades de producción y distribución de productos o servicios públicos 	<ul style="list-style-type: none"> • Parques públicos • Bodegas • Vallas publicitarias • Universidades • Incineradores, hospitales • Cementeras • Gasolineras • Centrales de transporte • Rellenos sanitarios • Antenas de telecomunicación, subestaciones eléctricas
	Condicionadas II		<ul style="list-style-type: none"> • Consumo de bebidas alcohólicas • Actividades grupales, de espectáculos en vivo • Utilización de instrumentos musicales o aparatos reproductores o amplificadores de sonido • Celebración de servicios religiosos • Servicios de reparación, mantenimiento o limpieza de vehículos • Actividades de manufactura o industria mecanizada o automatizada • Actividades con autoservicio • Servicios de alojamiento por fracción de tiempo 	<ul style="list-style-type: none"> • Bares, cantinas • Estadios, teatros • Discotecas, auditorios • Iglesias • Talleres • Industria • Autobancos • Moteles
	Condicionadas III		<ul style="list-style-type: none"> • Actividades de velación, embalsamamiento, enterramiento, inhumación o cremación • Realización de juegos pasivos o de apuestas debidamente autorizados • Actividades relacionadas al comercio o el servicio sexual 	<ul style="list-style-type: none"> • Funerarias • Bingos, casinos • Prostíbulos



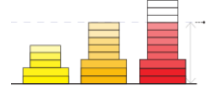


Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento



5.3 CONDICIONES QUE RIGEN EL PREDIO

Dependiendo de las características propias y la localización de un predio, pueden existir condiciones especiales que se deberán tomar en cuenta en el momento de su desarrollo.

Debido a estas condiciones, el predio podría...

Condiciones Especiales	
...tener asignada una <i>zona general G0</i> o <i>zona general G1</i>	
...encontrarse dentro de una <i>zona especial</i>	
...encontrarse dentro de un polígono de <i>altura de Aeronáutica civil</i>	
...encontrarse dentro de un área sujeta a un <i>Plan Local de Ordenamiento Territorial [PLOT]</i>	
...encontrarse dentro de un área sujeta a un <i>Plan Parcial [PP]</i>	

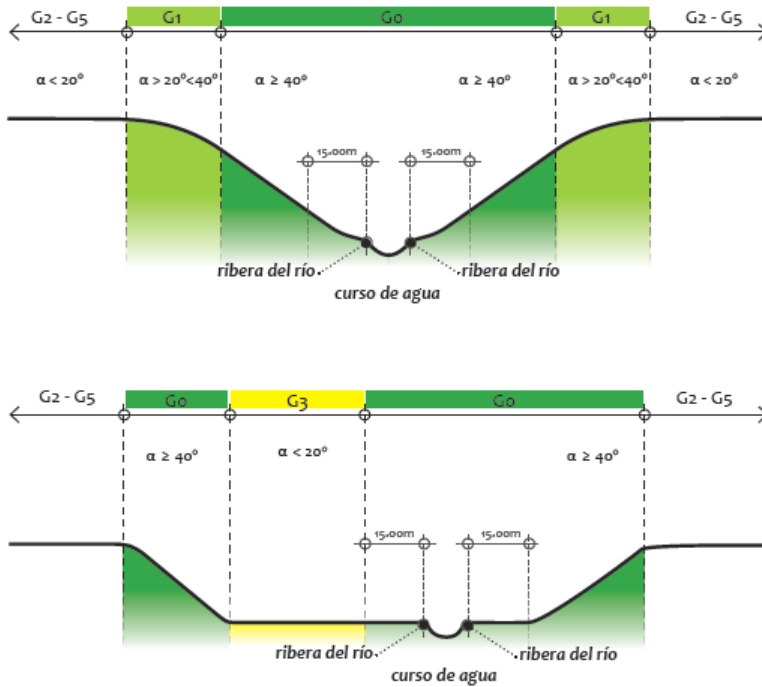
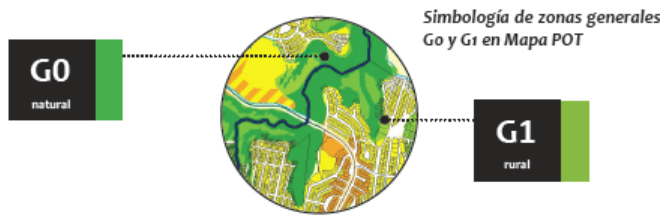
Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

a) Alineación Municipal (NO APLICA): Para el correcto crecimiento y desarrollo del sistema vial primario del municipio de Guatemala se definió la alineación municipal. En las Modificaciones al POT - Según Artículo 55 (**Derogatorias**) del Acuerdo COM-042-2012 se derogan artículos, entre ellos el Artículo 63 (correspondiente a Determinación de trazos de alineaciones municipales).

b) Zonas generales G0 y G1: Las características propias del terreno en las zonas generales G0 y G1 ameritan un tratamiento especial en los procesos de su transformación.

Dentro de las condiciones especiales que deben adoptarse se encuentran procedimientos y requerimientos específicos para emitir autorizaciones municipales en dichos predios.

El tratamiento de las zonas generales G0 y G1 se encuentra normado en el Reglamento para el Desarrollo del Cinturón Ecológico del Municipio de Guatemala.




Una zona general G0 no permite construcciones destinadas a la ocupación humana continuada.

Si es un fraccionamiento anterior al POT y tiene más del 40% de G1, esa superficie se convierte en G2, siempre que el mismo haya obtenido licencia municipal.

Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

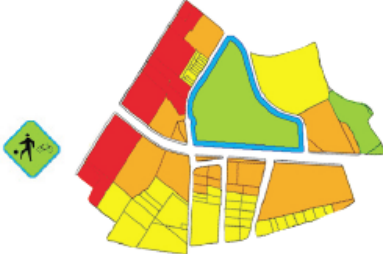
c) Zonas especiales: Existen áreas del municipio que a pesar de las transformaciones del territorio siguen teniendo un uso del suelo específico y que están dedicadas a una sola función, circunstancia que motivó la clasificación de las zonas especiales dentro del POT. Cada una de éstas contiene características propias de donde nacen sus restricciones especiales y se catalogan en E1, E2 y E3.

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 y cuando tengan fines de ocio, recreación, deporte o cultura.



Zonas especiales E1

- deportivas
- recreativas
- comunales



Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

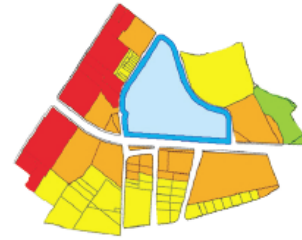


Zonas especiales E2: Comprenden los inmuebles que constituyen bienes nacionales, en los cuales únicamente pueden realizarse fraccionamientos y obras directamente relacionadas con el uso del suelo mono-funcional al que están dedicados.



Zonas especiales E2

- E2.1: Las áreas aeroportuarias y terminales de transporte
- E2.2: Las áreas o sitios arqueológicos
- E2.3: Las prisiones
- E2.4: Los cementerios públicos
- E2.5: Las infraestructuras urbanas

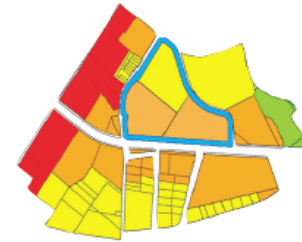


Zonas especiales E3: Comprenden los bienes inmuebles nacionales o de propiedad privada en los que predominan los usos del suelo monofuncionales, cuyo desarrollo está sujeto a la aplicación de las normas aplicables a las zonas generales.



Zonas especiales E3

- E3.1: Las áreas hospitalarias
- E3.2: Las áreas industriales
- E3.3: Las áreas educativas y culturales
- E3.4: Las áreas militares
- E3.5: Las áreas de cementerios privados

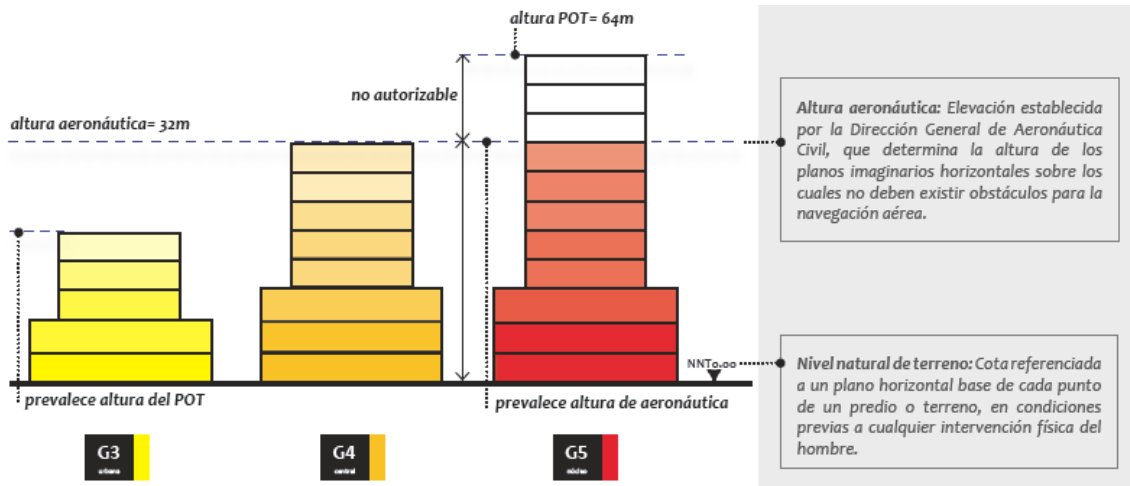


Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

NOTA: Si el predio está dentro de una Zona especial E3 y el proyecto corresponde a cualquiera de las actividades contenidas en dicha zona, podrá aplicarse el procedimiento directo.

Se podrá solicitar una rectificación en caso exista un error en la asignación de las zonas especiales en el mapa POT

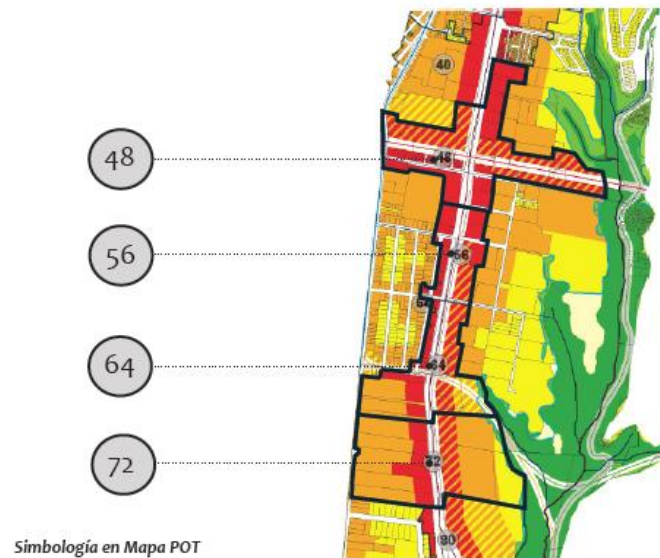
d) Altura de aeronáutica civil: La Dirección General de Aeronáutica Civil, según lo dispuesto en el Reglamento de la Ley de Aviación Civil, ha establecido alturas máximas dentro del área influencia del Aeropuerto Internacional “La Aurora”, a la cuales se deben ajustar las estructuras y edificaciones afectas.



Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento



Las restricciones de altura aeronáutica inciden directamente en la altura máxima que corresponde a las zonas generales. Éstas se encuentran representadas en el Mapa POT por medio de polígonos que incluyen la altura máxima permitida.



Simbología en Mapa POT

Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

NOTA:

Cuando la altura permitida de aeronáutica es menor al parámetro normativo de altura de una zona general, la altura de aeronáutica prevalece sobre la altura del POT.

Cuando la altura permitida de aeronáutica es mayor al parámetro normativo de altura de una zona general, prevalece la altura del POT y no está indicado en el mapa.

e) Planes locales de ordenamiento territorial (PLOT): Los PLOT son una herramienta de planificación destinada a adaptar los lineamientos generales establecidos por el POT a las características propias de un barrio o delegación específica ya urbanizados.

Los predios pueden estar afectados por un PLOT por las siguientes situaciones:

e.1). Por un PLOT en proceso de formulación:

En los *PLOT plurales* el interesado podrá ser partícipe directo del proceso de formulación.

En los *PLOT municipales* el interesado podrá dirigir sus opiniones a las unidades municipales encargadas de la formulación.

e.2). Por un PLOT aprobado:

El PLOT aprobado determina que el interesado debe aplicar los parámetros normativos definidos por dicho PLOT.



f.1). Es un área sujeta a la elaboración de un PP:

- El predio es mayor a una hectárea.
- El predio se encuentra localizado dentro de un área su urbanizada que en su conjunto es mayor a una hectárea y cada predio tiene construido menos del 50%.
- El predio es mayor a una hectárea, se encuentra ya urbanizado pero se desea demoler al menos el 50% de lo edificado para reurbanizar.



Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

Área urbanizada: Superficie contigua compuesta de uno o varios predios, que no sea área su urbanizada.

Área suburbanizada: Superficie contigua compuesta de uno o varios predios sin vías de uso público que la separen, con una extensión mayor a una hectárea, 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.

f.2). Es un área sujeta a la elaboración de un PP: El predio está ubicado en un área donde existe un PP en proceso de elaboración, en donde los propietarios pueden ser partícipes de dicho proceso.

f.3). Existe un PP aprobado para ese predio: Determina que se deben aplicar los parámetros normativos definidos por el mismo.

Nota: La formulación de un Plan Parcial puede modificar algunos parámetros normativos.



5.4 SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

El POT crea la Dirección de Control Territorial [DCT] como la dependencia municipal que sustituye al Departamento de Control de la Construcción Urbana, con el propósito de ampliar sus funciones y atribuciones administrativas en materia de ordenamiento territorial, buscando la eficiencia y celeridad en los procedimientos administrativos.¹³

Los servicios administrativos pueden consultarse a través de:

<http://pot.muniguate.com/>

La DCT con el propósito de informar sobre el potencial de desarrollo y viabilidad de un proyecto en un predio en particular, ofrece a los interesados los servicios administrativos que se detallan a continuación:

1. **Consultas:** estas según el POT no se consideran como servicio administrativo, sin embargo tienen como objetivo informar las condiciones específicas que afectan al predio y determinan su potencial de desarrollo según el POT.

Asimismo, la DCT podrá recomendar la zona general adecuada para desarrollar un proyecto específico. Las consultas también podrán reflejar los procedimientos de autorización aplicables y la documentación que debe presentarse.



Las consultas se pueden efectuar directamente en la Ventanilla Única Municipal, en la **7ª avenida 2-21 zona 4** o a través del portal <http://ventanillaunica@muniguate.com/>

Dependiendo de la información con que se cuente, las consultas podrán aportar la siguiente información:

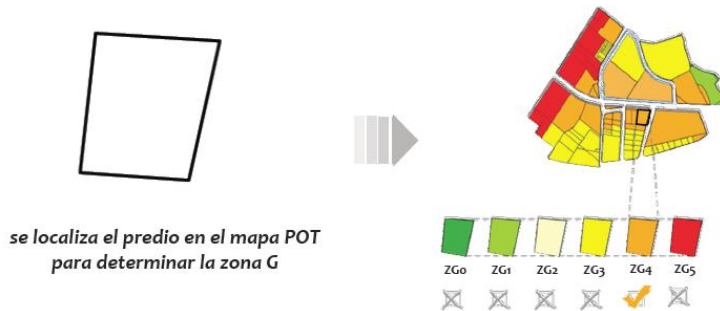
a). La zona general aplicable a un predio conocido

Esta consulta dará información sobre el potencial de desarrollo de un predio específico. La consulta desplegará los parámetros normativos de la zona o zonas generales y las condiciones especiales que aplican al predio.

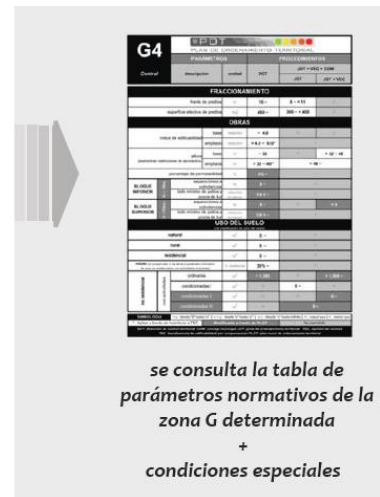
Para poder efectuar esta consulta se deberá contar con cualquiera de los siguientes datos:

- La dirección exacta del predio de acuerdo a la nomenclatura municipal
- El número catastral municipal del predio
- Matrícula y terminación

¹³ Fuente: Guía de Aplicación del POT, 2010.

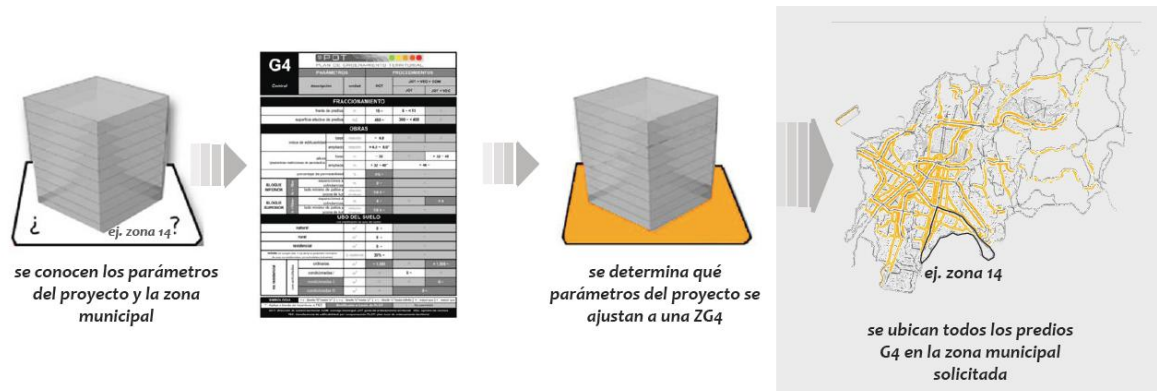


Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento



b). La zona general aplicable a un proyecto específico

Esta consulta dará información sobre las posibles ubicaciones dentro del Municipio de Guatemala para el desarrollo de un proyecto específico. La consulta desplegará las áreas que contendrán la zona o zonas generales ideales para la realización del proyecto.



Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

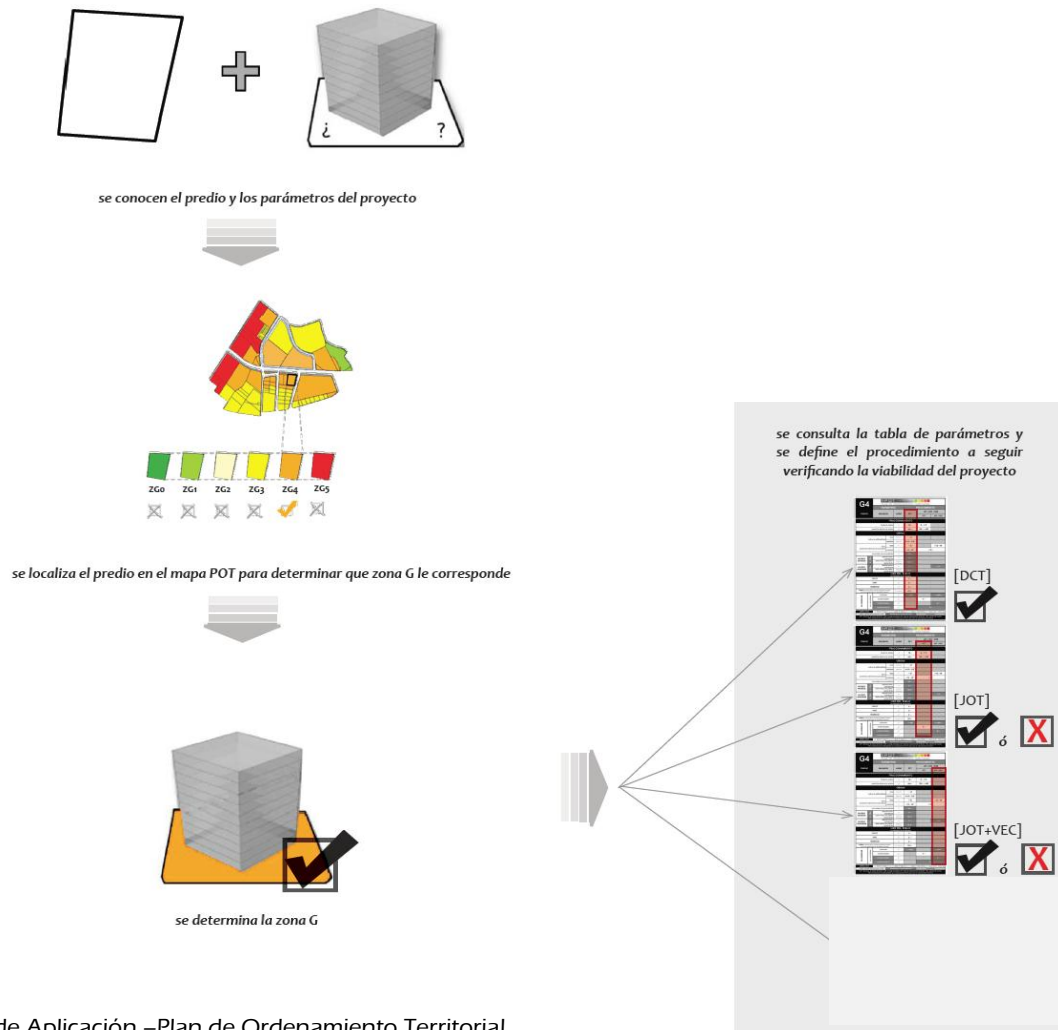
Estas consultas son voluntarias y no constituyen un prerrequisito para la emisión de informes de factibilidad, de licencias o de dictámenes municipales.

c). Los parámetros normativos aplicables a un predio y proyecto específico

Esta consulta dará información sobre el potencial de desarrollo de un predio y proyecto específico. La consulta desplegará los parámetros normativos de la zona o zonas generales y las condiciones especiales que aplican al predio, determinando si el proyecto específico cumple con los parámetros normativos aplicables.



Para poder efectuar esta consulta se deberá contar con la información solicitada para la consulta de zona general aplicable a un predio conocido y la consulta de zona general aplicable a un proyecto específico.



Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento Territorial

2. Informes de factibilidad:

Los informes de factibilidad tienen como objetivo brindar asesoría técnica al desarrollador para que conozca los procedimientos y la normativa aplicable, con el fin de determinar la viabilidad del proyecto y reducir el tiempo de los trámites administrativos. La solicitud de estos informes no es obligatoria para la obtención de una licencia municipal.





Esta consulta dará información sobre el potencial de desarrollo de un predio específico. La consulta desplegará los parámetros normativos de la zona o zonas generales y las condiciones especiales que aplican al predio.

Los informes de factibilidad se pueden solicitar directamente en la ventanilla única Municipal en 7ª avenida 2-21 zona 4.

Dependiendo del detalle de la información con que se cuente sobre un proyecto, los informes de factibilidad podrán ser de dos tipos:

a). Informe de factibilidad general (IFG)

El informe de factibilidad general tiene como propósito dar a conocer los procedimientos, condiciones especiales, requisitos municipales y otros aplicables a una propuesta de diseño de un proyecto específico.

Para poder solicitar este informe se deberá presentar:

- Ubicación del predio
- Planos de arquitectura de la propuesta de diseño



Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

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

Vigencia de informes de factibilidad: Los informes de factibilidad tendrán una vigencia de 4 meses a partir de su aprobación y se podrá solicitar una sola prórroga de 2 meses adicionales.



b). Informe de factibilidad específico (IFE)

El informe de factibilidad específico tiene como propósito hacer un análisis de la propuesta de proyecto presentada, determinando la viabilidad de desarrollo del mismo y realizando las gestiones de aprobación que corresponden previo a la emisión de la autorización municipal. En este caso la propuesta de diseño deberá haber cumplido con todos los requisitos municipales aplicables.

Para poder solicitar este informe se deberá presentar:

- Ubicación del predio
- Planos de arquitectura de la propuesta de diseño
- Memoria descriptiva de parámetros del proyecto
- Otros requisitos municipales aplicables



Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

Se podrá solicitar un informe de factibilidad específico sin haber solicitado previamente un informe de factibilidad general. Estos informes no son obligatorios.

Los formularios para solicitud de informes de factibilidad se pueden descargar del portal <http://vu.muniguate.com/>

Informes de factibilidad: Son una herramienta útil para los desarrolladores de proyectos porque permite que el procedimiento de solicitud de las autorizaciones municipales sea más rápido y certero. A su vez puede ser una herramienta para promocionar la viabilidad de un proyecto previo a la elaboración de los planos constructivos.



3. **Licencias:** Las licencias son las autorizaciones municipales que permiten la realización de acciones en cualquiera de los ciclos de transformación del territorio (fraccionamiento, obras y uso del suelo) en un predio.

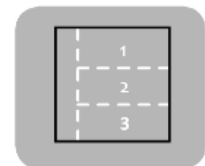


Nota: Si el predio se encuentra dentro del Centro Histórico o hace parte de conjuntos históricos, el interesado deberá solicitar información en las oficinas de Centro Histórico. Los servicios administrativos pueden consultarse también en Ventanilla Única en el primer nivel del Palacio Municipal o a través de la web: <http://vu.muniguate.com>

La Municipalidad de Guatemala controla los ciclos de transformación del territorio a través de la emisión de las siguientes autorizaciones municipales por parte de la DCT (Dirección de Control Territorial):

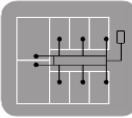


a). Licencia de fraccionamiento:

Es la autorización municipal que se emite para poder realizar cualquier tipo de fraccionamiento o desmembración en el Registro General de la Propiedad. Cuando el fraccionamiento es mayor a cuatro predios será necesaria la solicitud paralela de una licencia de obra de urbanización.

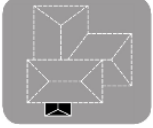




b). Licencia de obra:

Es la autorización municipal que se emite para poder de realizar cualquier tipo de obra. Dependiendo del tipo de obra se podrán extender las siguientes licencias, individual o concurrentemente:

<p>Urbanización: Licencia que se extiende para poder realizar obras que tienen como objeto la introducción de instalaciones y servicios públicos, como por ejemplo, pavimentación de vías, servicios de agua potable, drenajes y energía eléctrica.</p>	
<p>Demolición: Licencia que se extiende para poder demoler parcial o totalmente una edificación o una estructura.</p>	
<p>Movimientos de tierra y excavaciones: Licencia que se extiende para poder realizar movimientos de tierra, cortes, rellenos y excavaciones que transformen el territorio.</p>	



Construcción menor: Licencia que se extiende para poder realizar obras y pavimentaciones menores de 30m ² .	
Construcción mayor: Licencia que se extiende para poder realizar obras y pavimentaciones mayores de 30m ² .	
Estructura: Licencia que se extiende para poder realizar estructuras cimentadas en el subsuelo o sobre edificaciones existentes.	

Fuente: Guía de Aplicación –Plan de Ordenamiento

Modificaciones ligeras: son aquellos trabajos de carácter liviano tales como: repellos, cernidos, arreglos a cielo raso, pintura, instalación de molduras, apertura de puertas peatonales, portones y ventanas, y viviendas unifamiliares, rejas y balcones. Se incluye dentro de esta categoría la reparación de techo y cambio de lámina por lámina siempre que sea menor a los 30 m² y todo trabajo que no modifique ninguno de los parámetros normativos del POT.

Nota:

- Para una solicitud de licencia de obra se deberá solicitar concurrentemente licencia de uso del suelo.
- Las modificaciones ligeras no requieren licencia de obra exceptuando los inmuebles considerados como bienes culturales.

c). Licencia de uso del suelo:

Con el objeto de tener un mejor control sobre las actividades que se realizan dentro de un inmueble y de esta forma poder asegurar una mejor calidad de vida, el POT contempla la autorización municipal denominada licencia de uso del suelo determinada según la clasificación de usos del suelo primario.



Requieren licencia de uso del suelo:

- Las nuevas obras
- Las ampliaciones de obras existentes (para la porción que se amplía)
- Los cambios de uso del suelo en obras existentes



d). Dictamen de localización de establecimientos abiertos al público:

Dentro de las funciones encomendadas a la Municipalidad se encuentra la emisión de un dictamen de localización de establecimientos abiertos al público para permitir la ubicación de los mismos previo a que el interesado solicite los permisos de funcionamiento con las autoridades correspondientes.



e). Autorización de localización industrial:

Es la autorización municipal que se emite para poder de realizar actividades industriales en áreas específicas del municipio de Guatemala.



Notas: Todas las actividades industriales deberán contar con la autorización de Localización Industrial.

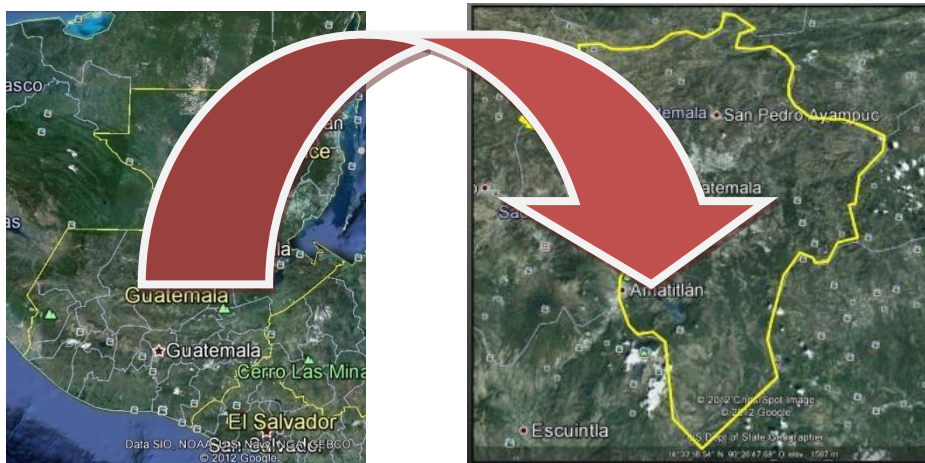
El uso del suelo es la actividad física u observable que se lleva a cabo de forma continuada y habitual dentro de un inmueble.



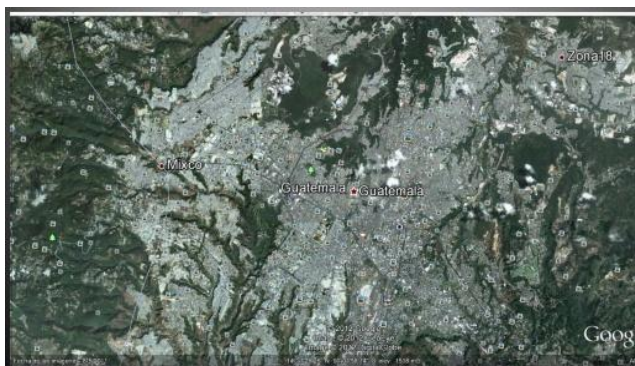
6. CAPÍTULO 4.: EJEMPLO PARA VIVIENDA

6.1 MAPAS ZONA 12

Con el propósito de ejemplificar los conceptos y gráficas expuestas a lo largo de la Guía y el POT, se presentan algunos casos de estudio que sirven para comprender y manejar adecuadamente la nueva normativa emitida por la Municipalidad de Guatemala. Con ejemplos relacionados en la zona 12, mismos que son analizados conforme al Acuerdo Municipal COM-30-08 Plan de Ordenamiento Territorial y de la forma correcta de ingresar un expediente solicitando una licencia ó autorización municipal.



MUNICIPIO, GUATEMALA. GUATEMALA.

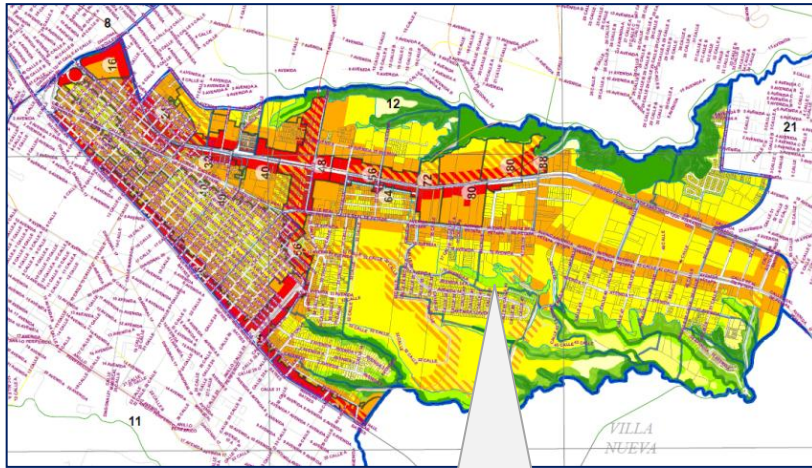


ZONA 12, CIUDAD.



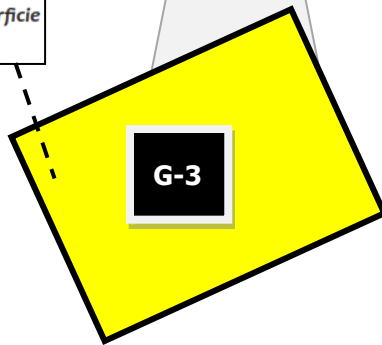


ZONA 12, CIUDAD DE GUATEMALA
CASO DE ESTUDIO UNICO.¹⁴



ZONA 12

predio con superficie efectiva de 224 m²



¹⁴ Fuente: Mapas Google



CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR

El Sr. Pérez es propietario de un predio de 224m

Ubicado en la zona 12 y está pensando en construir una vivienda unifamiliar de aproximadamente 450m².

G3
Urbana

POT
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PARAMETROS		PROCEDIMIENTOS	
descripción	unidad	DCT	JOT + VEC + COM
		JOT	JOT + VEC
FRACCIONAMIENTO			
frente de predio	m	3 -	-
superficie efectiva de predio	m ²	60 - 600	45 - < 60 > 600 -
OBRAS			
índice de edificabilidad	tasa	relación - 2.7	-
ampliado	relación	> 2.7 - 4.5'	-
altura	m	- 15	> 15 - 24
predominan restricciones de aeronáutica	ampliado	m	> 15 - 24'
porcentaje de permeabilidad	%	50% -	-
BLOQUE INFERIOR h = 12 m	separaciones a cotidianas	m	0 -
	lado mínimo de patios y pozos de luz	relación (métrico)	1/4 h -
BLOQUE SUPERIOR > 12 m	separaciones a cotidianas	m	3 -
	lado mínimo de patios y	relación	1/4 h -
USO DEL SUELO			
salud	m ²	0 -	-
rural	m ²	0 -	-
residencial	m ²	0 -	-
RÍGIDO (al cumplir este % se otorga el parámetro normativo de usos no residenciales con actividades urbanas)			
	% residencial	50% -	-
no residencial con actividades	ordinarias	m ²	> 250 -
	condicionadas I	m ²	0 -
	condicionadas II	m ²	0 -
	condicionadas III	m ²	0 -

OBRA →

USO DE SUELO →

↑

SIMBOLOGÍA > desde "0" hasta "∞" | < desde "∞" hasta "0" | + mayor que | - menor que

DCT

Ingresando al portal de la ventanilla única del POT el Sr. Pérez, con la dirección de su inmueble, podrá conocer la zona general asignada a su predio. En este caso el sistema le indica que el mismo tiene asignada una **zona general G3** y le despliega la tabla de parámetros normativos correspondiente.

El Sr. Pérez desea obtener lo más pronto posible su autorización municipal, por lo que revisando la tabla de parámetros normativos correspondiente a una zona general G3 y cumpliendo con los parámetros establecidos dentro de la columna DCT, el trámite será más rápido y certero.

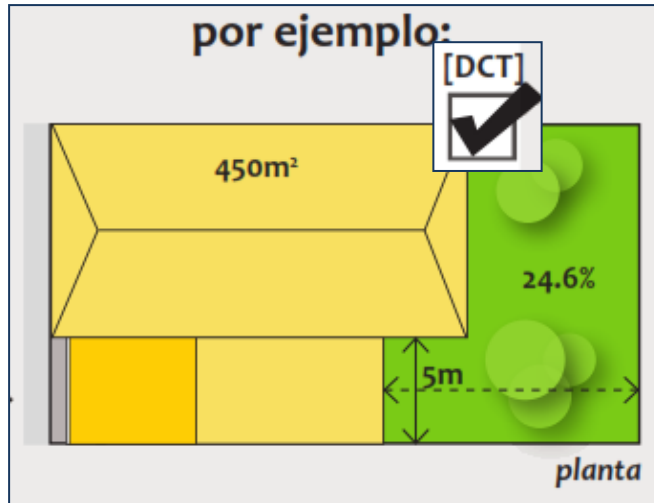
Asimismo, identifica que según su proyecto, únicamente deberá cumplir con los parámetros normativos para los ciclos de obra y uso del suelo porque no pretende fraccionar el predio.

Por lo que, aplicando los parámetros normativos, el Sr. Pérez procede a calcular de la siguiente forma:



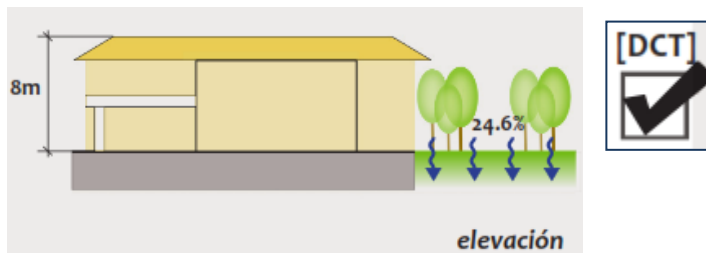
Siendo el índice de edificabilidad (I.E.) de 2.7 multiplica éste por la superficie efectiva del predio que es de 224m² dando como resultado 604m², edificabilidad a la que puede optar. La vivienda propuesta es de 450m², por lo que es viable por la DCT.

G3	parámetro normativo	parámetro de proyecto
índice de edificabilidad	2.7	2.0
m ² de construcción	604 m ²	450 m ²



La altura (*A*) según el parámetro normativo en la columna DCT es de 16m y la altura del proyecto es de 8m, por lo que también cumple.

G3	parámetro normativo	parámetro de proyecto
altura	16 m	8 m



6.2 PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD

El porcentaje de permeabilidad (%p) mínimo es del 10% de la superficie efectiva del predio (22.4m²). En la vivienda se propone un jardín de 55m², por lo que es aprobado por la DCT.



G3	parámetro normativo		parámetro de proyecto	
	% de permeabilidad	10%	22.4 m ²	24.6%

15

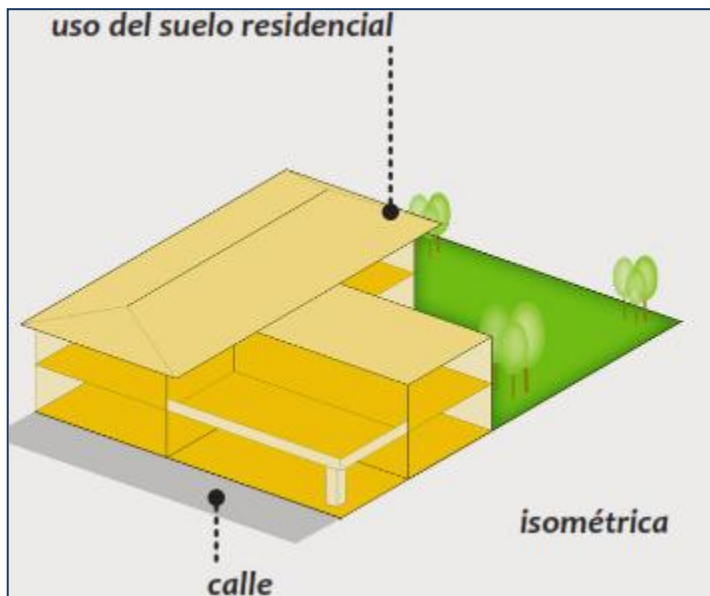
En el bloque inferior (B) el Sr. Pérez no requiere separaciones a colindancias por lo que puede pegarse completamente hacia el vecino, siempre y cuando no existan ventanas. El bloque superior (B) no aplica porque el proyecto tiene únicamente una altura de 8m.

G3		parámetro normativo	parámetro de proyecto
bloque inferior	separaciones a colindancias	0 m ~	0 m
bloque superior		3 m	no aplica



El lado mínimo de patio propuesto es de 5m el cual es mayor a los 2m que se requiere para el bloque inferior.

G3		parámetro normativo	parámetro de proyecto
bloque inferior	lado mínimo de patios y pozos de luz	1/4 h	5 m
bloque superior		1/8 h	no aplica



El uso de suelo que el Sr. Pérez propone en el proyecto es residencial. Según el parámetro normativo para uso del suelo residencial, en una zona general G3 se permite construir desde 0m² en adelante para este uso.

16

¹⁵ Fuente: Guía de Aplicación POT.

¹⁶ Guía de Aplicación del POT



G3	parámetro normativo	parámetro de proyecto
uso del suelo residencial	0 m ² ~	450 m ²



6.3 APROBACIÓN DE GESTIÓN DE LICENCIA

APROBADO POR LA DCT.

Por lo tanto el Sr. Pérez cumple con todos los parámetros para que su proyecto sea evaluado y aprobado por la DCT.



7. CONCLUSIONES

1. Previamente a la ejecución de un proyecto es necesario una planificación y especificaciones con el fin de que este cumpla con cada uno de los reglamentos y normativas vigentes para ser autorizado, así como tener la asesoría profesional y realizar los máximos esfuerzos para que el proyecto sea aprobado mediante el procedimiento directo DCT, con el objeto de reducir tiempos en su análisis y aprobación.
2. Los profesionales afines a la construcción se actualizan esporádicamente, puesto que un alto porcentaje de los gremios profesionales desconocen los requisitos técnicos y legales para que una gestión de licencia sea aprobada, se debe tener presente que las leyes y reglamentos de la municipalidad; así como de los acuerdos ministeriales del estado son revisados constantemente sufriendo modificaciones a corto y mediano plazo, porque existe poca información acerca del procedimiento a seguir para la autorización de licencias de construcción, la cual debe plantearse a corto plazo, haciendo llegar a todos los interesados por lo menos la información básica.
3. La información en cuanto a trámite o gestión de licencia se refiere es ahora un procedimiento que se ha orientado a minimizar no solamente los tiempos de entrega, sino que va más allá, es decir que la gestión sea de carácter interactivo (solicitante y asesor) de tal manera que los vecinos se vayan familiarizando con las recomendaciones generales pero básicas para el buen desarrollo de proyectos.
4. Se concluye en relación con la gestión de la licencia que el número de requisitos no solamente se reducen sino se unifican en un formulario (Ej. F02) si no que aún más, las dependencias que generalmente intervienen en el análisis de los expedientes (solicitud de licencias) se encuentran representadas en Ventanilla Única, por personal debidamente calificado, es decir que las consultas son atendidas al momento de solicitarlas en una misma oficina (Dirección Control Territorial)
5. Que una vez ingresado el expediente, el vecino podrá obtener información del estado del mismo a través de la página Web de Ventanilla Única y con tan solo ingresar a la página obtendrá el estatus de su expediente el cual al ser aprobado será informado del mismo, vía teléfono o correo electrónico y que deberá presentarse para recoger su orden de pago, el cual podrá realizarlo en el banco en las mismas oficinas de Ventanilla Única y en otras agencias.



6. Existe personal calificado que con certeza y precisión proporcionan al vecino atención personalizada con el fin de que el mismo pueda estar satisfecho de la atención, información basada en los parámetros y reglamentos vigentes, con la que se le informa acerca de cómo debe ingresar su expediente. (Proyecto a realizar)
7. Se considera de gran aporte la existencia de un mapa POT gráfico del municipio de Guatemala que en forma ilustrativa informan al vecino de la manera en que este debe considerar los parámetros y reglamentos que le aplican a su caso en particular y hacer la solicitud de licencia de construcción u otro servicio, para nuestro estudio realizado. (Construcción), mapa que puede consultarse en la página muniguate.com
8. Además proporciona información de forma verbal, escrita por medio electrónico como: www.muniguate.com se deberá considerar información que está al alcance de los interesados como profesionales, constructores, inversionistas, estudiantes y público en general.



8. RECOMENDACIONES

1. Promover más las asesorías por parte de Ventanilla Única Municipal a profesionales, ejecutores e inversionistas y así minimizar los tiempos de análisis de expedientes para su autorización respectiva.
2. El vecino interesado o adquiriente debiera ser informado (whatsapp, twitter, o mensaje a celular) acerca del estado de su expediente, además de proporcionarle al momento en que visita Ventanilla Única un número de teléfono Pbx, para consultas directas ó dudas del vecino interesado, obteniendo con ello no solo una atención personalizada, sino a demás de ello el vecino sea reconocido de forma simbólica en los documentos con frases que estimulen al vecino a sentirse un ejemplo de la ciudad. Ej. *“gracias por ser un ciudadano ejemplar, con personas como tú nuestra ciudad crece ordenadamente”, o bien “Estimado vecino con tus impuestos, ayudas a mejorar nuestra ciudad”.*
3. Proporcionarle al vecino con proyectos arquitectónicos no mayores de 30 metros cuadrados el apoyo técnico profesional relacionado al servicio de diseño y dibujo (planificación) al que así lo solicite, esto con el fin de agilizar el ingreso de su expediente a ventanilla única, de modo que estas ampliaciones sean evaluadas de acuerdo a los parámetros vigentes a través de PPM (práctica profesional metropolitana) ó pasantías.
4. Poder implementar un programa de capacitación en las universidades dado a los estudiantes de las facultades de arquitectura e ingeniería sobre el Plan de Ordenamiento Territorial y de los reglamentos de municipales que se encuentran vigentes.
5. El mapa POT deberá ser actualizado donde se incluyan todos aquellos terrenos que a la fecha se consideran prediosos, que el mapa pudiera contener no solamente el inmueble sino a demás las fases construidas registradas, esto mismo proporcionará mejor análisis al evaluador de expedientes solicitantes de licencia de construcción.
6. Un documento que proporcione la información necesaria para obtener licencia de construcción de cualquier proyecto arquitectónico, que contenga datos que enseñen, corrijan e instruyan al interesado con el conocimiento de los parámetros vigentes según el Plan de Ordenamiento Territorial. (POT)



9. MANUAL: Guía: Solicitud de Licencia

Se propone una guía con la finalidad de informar acerca de proceso de obtener licencia de construcción para otros legalización, se constituye una información amigable que brinda orientación inmediata y así minimizar el rechazo de expedientes que solicitan autorización de sus proyectos que para este estudio se aplica a vivienda que representa el 60% de las solicitudes de licencia recibidos en Ventanilla Única.

DONDE DEBO HACERLO. ?



EN LA VENTANILLA ÚNICA DE LA CONSTRUCCIÓN, UBICADA EN LA 7ª AVENIDA 2-21 ZONA 4.

ALLI TE DARÁN INFORMACIÓN Y ASESORIA PROFESIONAL DE MANERA PERSONAL.



www.muniguate.com

SI TU PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN ES NUEVO Ó AMPLIACIÓN DE RESIDENCIA Y MENOR A 700.00 MTZ.



Ó NO RESIDENCIAL, COMERCIO, OFICINA, ETC. MENOR A 200.00 MTZ.



DEBERAS LLENAR EL FORMULARIO "F01" Y RECIBIRAS UNA GUIA CON LOS REQUISITOS QUE DEBES CUMPLIR Y PREPARAR TU EXPEDIENTE.



Y FORMULARIO "F02" SI ES RESIDENCIA MAYOR DE 700.00 MTZ....



O NO RESIDENCIAL MAYOR DE 200.00 MTZ, COMERCIO, OFICINAS, ETC.





COMO PRESENTAR TU SOLICITUD...?

a. PLANOS DOBLADOS
b. 2 FOLDERS TAMANO OFICIO (con gancho).



NO OLVIDES QUE... Los documentos deben ser recientes.
El área del tamaño de planos, deberá coincidir con la copia del Registro General De La Propiedad.



www.muniguate.com

NO OLVIDES...!!! EL ÁREA DEL TERRENO EN PLANOS DEBERA SER IGUAL A LA REGISTRADA EN EL REGISTRO... (de fecha reciente)



QUE LOS DOCUMENTOS CORRESPONDAN A INMUEBLE DONDE SE SOLICITA LA LICENCIA...

LOS DATOS EN FORMULARIO DEBEN SER COMPLETOS, SEGUN GUÍA PROPORCIONADA.



SI TIENES TODOS LOS REQUISITOS SOLICITADOS EN LA GUÍA, PUEDES INGRESAR TU EXPEDIENTE CON COPIA YA.....EXITOS...!!!

COMO OBTENGO LICENCIA PARA CONSTRUIR MI CASA...???



VENTANILLA ÚNICA



MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA

*Elaboración propia.



10. GLOSARIO

1. **Altura [A]:** Elevación que tiene una edificación sobre el nivel existente del terreno.
2. **Altura ampliada [A]*:** Altura máxima aplicable a los proyectos que adopten alguna de las prácticas incentivables.
3. **Altura base [A]:** Altura medida en metros que como máximo puede alcanzar una edificación o estructura según el índice de edificabilidad base.
4. **Altura de bloque inferior [hBi]:** Altura medida en metros que, como máximo puede alcanzar el bloque inferior de un edificio o una estructura.
5. **Altura de bloque superior [hBs]:** Altura medida en metros que puede alcanzar el bloque superior de un edificio o estructura.
6. **Bloque inferior [B]:** Volumen de una edificación que sobresale de la superficie exterior del suelo, hasta la altura que establece el POT.
7. **Bloque superior [Bi]:** Volumen de una edificación por encima del bloque inferior, hasta la altura que establece el POT.
8. **Ciclo de transformación del territorio:** Momentos distintos en los que se actúa sobre el territorio. Se trata del fraccionamiento de bienes inmuebles, la realización de obras y el cambio de uso del suelo.
9. **Condiciones especiales:** Alineación municipal G0's y G1's Zonas especiales Restricciones de aeronáutica civil Existencia de un Plan Local de Ordenamiento Territorial [PLOT]
10. **Distancia de lados mínimos de patios y pozos de luz [D]:** Dimensión mínima que debe existir entre los lados opuestos o adyacentes más cercanos de un patio o pozo de luz.
11. **Fraccionamiento:** Acción y efecto de desmembrar un predio o inmueble.
12. **Frente de predio [F]:** Longitud mínima que debe tener la colindancia de un predio con el espacio vial, según la zona general que le corresponda.
13. **Impacto ambiental:** Es toda acción, actividad o proyecto que provoca una perturbación en el ambiente o en alguno de sus componentes. ⁵(Miller, 1994).



14. **Índice de edificabilidad [IE]**: Indica la intensidad de construcción que tiene o que puede tener un edificio.
15. **Índice de edificabilidad ampliado [IE]**: Índice máximo aplicable a los proyectos que adopten alguna de las prácticas incentivables.
16. **Índice de edificabilidad base [IE]**: índice de edificabilidad aplicable a los proyectos.
17. **[JOT]**: Procedimiento ante la Junta de Ordenamiento Territorial.
18. **[JOT+VEC]**: Procedimiento ante la Junta de Ordenamiento Territorial con opinión no vinculante de vecinos.
19. **[JOT+VEC+COM]**: Procedimiento ante el Concejo Municipal y la Junta de Ordenamiento Territorial, con opinión no vinculante de vecinos.
20. **LEYES O CÓDIGOS**: Toda norma jurídica reguladora de los actos y de las relaciones humanas, aplicable en determinado tiempo y lugar.
21. **LICENCIA**: Autorización o permiso. Documento donde consta una facultad para obrar. (Osorio, 1981).
22. **Obra**: Cualquier acción que altere las características funcionales, ambientales, estructurales o de seguridad de un predio, edificación o estructura. 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.
23. **Opinión de los vecinos**: Es aquella opinión que se extiende de forma individual y separada por las juntas directivas de los comités únicos de barrio (CUB) del área donde se localiza el predio y por los propietarios de inmuebles directamente colindantes al mismo.
24. **Parámetro de proyecto**: Dimensión y magnitud específica que tiene cada parámetro normativo en un proyecto específico.
25. **Parámetros normativos**: Aspectos técnicos establecidos para normar el fraccionamiento, la realización de obras y uso del suelo en predios.
26. **Permeabilidad [P]**: Es el área efectiva de un predio que debe tener un suelo natural y cobertura vegetal, sin sótanos, edificaciones, cubiertas ni estructuras o pavimentaciones de ningún tipo.
27. **Porcentaje de permeabilidad [%P]**: Indicador de la superficie permeable del suelo con que debe contar un predio.
28. **Planes locales de ordenamiento territorial [PLOT]**: Son los planes suplementarios



formulados para áreas o delegaciones municipales con urbanización consolidada, por medio de los cuales se adaptan los lineamientos generales del POT a las condiciones particulares de dichas áreas o delegaciones, los cuales podrán ser municipales o vecinales.

- 29. PLOT 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 área urbana específica.
- 30. PLOT plurales:** Son aquellos planes elaborados a instancia de los interesados de una delegación para adecuar el Plan de Ordenamiento Territorial a las necesidades y condiciones particulares de la localidad.
- 31. Prácticas incentivables:** son aquellas acciones, conductas o iniciativas que se desean incentivar, acorde con las políticas públicas de ordenamiento territorial.
- 32. Procedimientos:** Pasos con los que se debe cumplir para obtener una licencia municipal. [DCT] Procedimiento ante la Dirección de Control Territorial, también conocido como Procedimiento Directo.
- 33. Reglamento:** Toda instrucción escrita destinada a regir una institución o a organizar un servicio o actividad. La disposición metodológica que sobre materia, y a falta de Ley o para completarla, dicta un poder administrativo.
- 34. Regulación municipal:** Le compete a la Corporación Municipal la emisión de ordenanzas y reglamentos de su municipio, ejecutarlos y hacer que se cumplan, la elaboración, aprobación y ejecución de reglamentos y ordenanzas de urbanismo; la autorización e inspección de la construcción de obras públicas y privadas.⁴
- 35. Superficie efectiva [S]:** Área del predio edificable, según la zona general aplicable.
- 36. Tablas de parámetros normativos:** Son las herramientas establecidas para saber de forma rápida y certera qué proyecto se puede realizar en el predio o inmueble.
- 37. Uso accesorio:** Uso del suelo que complementa o suplementa a un uso del suelo primario, sin que se convierta en uno de ellos.
- 38. 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.
- 39. Uso mixto:** Superficie edificada que tiene un porcentaje mínimo residencial y el resto no residencial.
- 40. Uso natural:** Superficies en estado natural, de conservación o ecológicas.



- 41. Uso no residencial:** Superficie edificada dedicada a uno o más usos del suelo primarios no residenciales.
- 42. Uso no residencial con actividades condicionadas:** Superficie edificada dedicada a uno o más usos del suelo primarios no residenciales en donde se realizan actividades condicionadas I, II o III.
- 43. Uso primario:** Uso del suelo al que está destinado un inmueble.
- 44. Uso primario múltiple:** Inmueble en donde coexisten dos o más usos del suelo primarios.
- 45. Uso residencial:** Superficie edificada destinada al uso del suelo primario residencial.
- 46. Uso rural:** Superficies dedicadas a actividades agrícolas, pecuarias o forestales
- 47. 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 y cuando tengan fines de ocio, recreación, deporte o cultura.
- 48. Zonas especiales E3:** Comprenden los bienes inmuebles nacionales o 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.



11. BIBLIOGRAFÍA

DOCUMENTACIÓN:

- Hartleben, Arq. Oliver / GUÍA DE APLICACIÓN Plan de Ordenamiento Territorial, Primera Edición 2009.¹

TESIS:

- Méndez, Christian David, “Guía para solicitud de Licencia de Fraccionamiento, Obra y Uso, según el Plan de Ordenamiento Territorial y otras normas para proyectos de uso residencial unifamiliar de la ciudad de Guatemala”, Facultad de Ingeniería – Ingeniería Civil – Universidad Rafael Landívar - Guatemala, Agosto de 2011.

Algunos de los aspectos legales y ambientales que se han realizado en Guatemala son los siguientes:¹⁷

- León (USAC-1982), escribió la tesis: “Guía de los Procedimientos Profesionales y Legales en la Arquitectura y Construcción”.
- Calderón (USAC-1983), elaboró la tesis: “Manual de Normas Técnicas Aplicado al Trabajo de Campo del Departamento de Control del Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Guatemala”.
- La Municipalidad de Guatemala elaboró el Plan de Desarrollo Metropolitano “Metrópolis 2010”, como un instrumento necesario para poder abordar y ordenar sistemáticamente, los problemas que afectan a nuestra ciudad capital¹⁸.
- En el 1972 la Municipalidad de Guatemala bajo la administración del Lic. Manuel Colom Argueta, realizó el Esquema de Ordenamiento Metropolitano “EDOM 2000” el primer esfuerzo serio por planificar la Ciudad de Guatemala. Seguidamente se realizaron varios planes y estudios sectoriales que no contemplan el contexto internacional.
- Durante el desarrollo del proyecto de graduación, se dan a conocer algunos de los antecedentes históricos que fundamentaran el documento final, como uno de los objetivos.

PÁGINAS DE INTERNET:

- [http:// www.muniguate.com](http://www.muniguate.com)
- [http:// www.mapasgoogle.com](http://www.mapasgoogle.com)
- [http:// www.pot.com](http://www.pot.com)

ENTREVISTAS:

- **Arq. Francisco Piloña (Dirección Control Territorial)**
Jefatura Técnico – Profesional / Unidad Campo, Municipalidad de Guatemala.

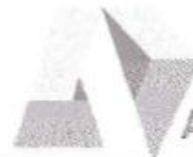
¹ Fuente MUNIGUATE, 2009

¹⁷ Tesano Biblioteca Central, USAC.

¹⁸ EDOM, Pág. 343



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de
Arquitectura

**"GUIA PARA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN EL PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL, POT"**

IMPRÍMASE

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

A stylized, geometric signature consisting of several vertical lines and a horizontal base, resembling a series of connected arches or a simplified architectural structure.

Arq. Carlos Enrique Valladares Cerezo
DECANO

A cursive signature in black ink, featuring a large, sweeping initial 'V' and several loops.

Arq. Víctor Petronio Díaz Urréjola
ASESOR

A cursive signature in blue ink, with a large, flowing initial 'L' and several loops.

Luis Fernando Aguilar Castellanos
SUSTENTANTE