



# GUÍA DE APLICACIÓN

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



### **Dirección General**

Arq. Oliver Hartleben

### **Coordinación General**

Arq. Delia Velásquez

### **Edición**

Arq. Oliver Hartleben

Arq. Delia Velásquez

Arq. Ada Alejandra Fuentes

Lic. Luis Pedro Bermejo

### **Diseño y diagramación**

Arq. Ada Alejandra Fuentes

### **Ilustraciones**

Arq. Ada Alejandra Fuentes

Arq. Nancy Pérez

Arq. Andrea Velásquez

### **Primera edición 2009**

La Guía de Aplicación del POT es un producto del trabajo técnico de la Dirección de Planificación Urbana y está dirigida a los desarrolladores, planificadores, arquitectos y soñadores que deseen conocer la normativa municipal y aplicarla en sus proyectos.

Cualquier consulta con respecto al contenido de este manual puede hacerse a:

[pot@muniguate.com](mailto:pot@muniguate.com)

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

Dirección de Planificación Urbana

21 calle 6-77, zona 1, Centro Cívico, Palacio Municipal, Municipalidad de Guatemala

Guatemala, Centroamérica. Tel: 22858066 Fax: 22538589

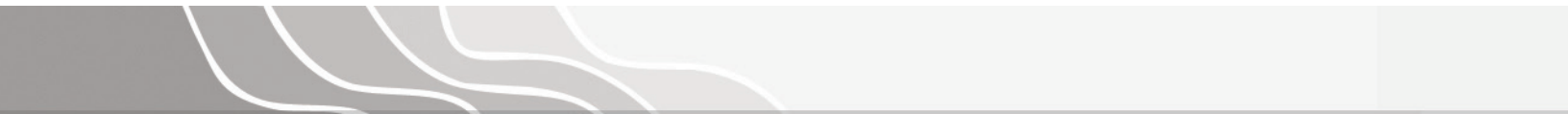
Call Center 1551

Se autoriza la reproducción y difusión de material contenido en este producto informativo para fines educativos u otros fines no comerciales sin previa autorización escrita de los titulares de los derechos de autor. Se prohíbe la reproducción del material contenido en este documento informativo para reventa u otros fines comerciales.



El contenido de la presente Guía de Aplicación tiene como único objeto explicar e ilustrar lo supuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Guatemala. Es por ello que cualquier similitud de su contenido con un proyecto sujeto a una autorización municipal no determina su aprobación por la Municipalidad de Guatemala.





# ÍNDICE

## INTRODUCCIÓN

### CAPÍTULO I

¿Qué es el POT?	5
1. División territorial administrativa	7
2. Zonas generales	8
3. Mapa POT	9
Las capas del mapa POT	10
4. Sistema vial primario del POT y su relación con las zonas G	11

### CAPÍTULO II

¿Qué me permite el POT realizar en el predio?	13
1. Localización del predio dentro del mapa POT	14
2. Parámetros normativos	15
3. Interpretación de tablas de parámetros normativos	16
a. Procedimiento DCT	16
b. Procedimiento JOT	16
c. Procedimiento JOT+VEC	16
d. Procedimiento JOT+VEC+COM	16
e. Parámetros para ciclo de fraccionamiento	17
f. Parámetros para ciclo de obra	18
g. Parámetros para ciclo de uso del suelo	22

### CAPÍTULO III

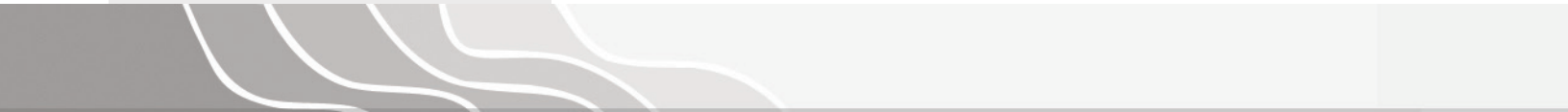
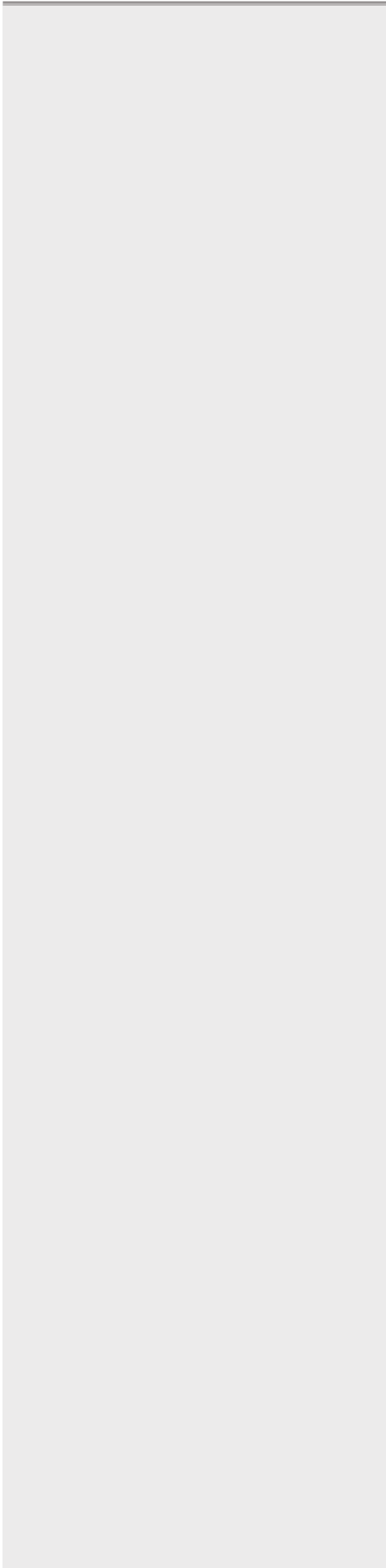
¿Tiene mi predio condiciones especiales?	25
1. Alineación municipal	27
2. Zonas generales G <sub>0</sub> y G <sub>1</sub>	28
3. Zonas especiales	29
4. Altura de aeronáutica civil	30
5. Planes Locales de Ordenamiento Territorial	31
6. Planes Parciales de Ordenamiento Territorial	32

### CAPÍTULO IV

¿Qué servicios me ofrece la Dirección de Control Territorial?	33
Servicios Administrativos	34
1. Consultas	35
2. Informes de factibilidad	37
3. Autorizaciones municipales	38

### CAPÍTULO V

Aplicación práctica del POT	
Caso I: Construcción de vivienda unifamiliar	42
Caso II: Construcción de un edificio de apartamentos localizado en un predio que tiene asignadas varias zonas generales	44
Caso III: Construcción de torre de oficinas y comercio	47
Caso IV: Construcción de edificio de apartamentos y comercio localizado en un predio afecto por alineación municipal.	50



# INTRODUCCIÓN

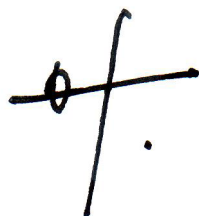
Es para mí un gusto presentar a la comunidad planificadora, diseñadora y desarrolladora de proyectos inmobiliarios esta guía de aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial. El POT, que fue aprobado en octubre de 2,008 por el Concejo Municipal y entró en vigencia en enero 2,009, supone una revolución en la aplicación de la normativa urbanística de la Ciudad de Guatemala, que, en esencia no había evolucionado desde la década de 1,970. Normas proscriptivas, discrecionales y difíciles de interpretar y aplicar dieron paso a una normativa unificada, efectiva y correspondiente a la política territorial del Municipio de Guatemala, la cual tiene como objetivo primario la utilización racional del territorio acorde a su mayor potencial. En la elaboración del POT nunca se perdió de vista la visión de ciudad de alcanzar un desarrollo sostenible, tanto desde la perspectiva de la responsabilidad ambiental, como de la solidaridad social y la competitividad económica.

Un componente esencial de la aplicación del POT es la provisión de información clara y transparente para todos los actores urbanos, lo cual provee certeza tanto para los vecinos residenciales como para los vecinos inversionistas.

El objeto de esta guía de aplicación es poner a disposición de la comunidad dedicada a los proyectos inmobiliarios un manual práctico, claro y conciso de los contenidos del POT, que precisamente contribuya a la difusión generalizada de la información de la normativa urbanística. Esta guía explica el contenido legal del POT a través de textos breves, gráficas claras y ejemplos fácilmente entendibles, y facilita al planificador de proyectos el diseño de los mismos acorde a la normativa, coadyuvando así a la agilidad en la aprobación de proyectos.

Debo hacer mención de un especial agradecimiento al Colegio de Arquitectos de Guatemala y a la Cámara de la Construcción de Guatemala que hicieron posible la presente publicación y que a través de su colaboración continuada han contribuido decisivamente con una normativa urbanística progresista, visionaria, efectiva y, sobre todo, viable.

El POT no es más que una serie de reglas preestablecidas para que, a partir de un plano inicial, los actores urbanos puedan construir a lo largo del tiempo la ciudad que desean, dentro de un marco de transparencia y certeza. Espero que esta guía, presente en todos los escritorios de arquitectos, ingenieros, desarrolladores y financistas de proyectos, sea su referencia diaria de consulta para el diseño de proyectos y el vehículo para lograr la ciudad para vivir.



Oliver Hartleben





---

# CAPÍTULO I

¿QUÉ ES

**EL POT?**



# ¿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.

Es una herramienta indispensable para hacer realidad las políticas territoriales de la Municipalidad, cuyo fin primordial es simplificar 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 transecto es el modelo de distribución de densidades de población e intensidades de construcción que el POT utiliza como base para la organización urbana, dirigiendo las altas densidades de construcción hacia donde exista una buena oferta de transporte y limitando la construcción en las zonas de alto valor ambiental o de alto riesgo.*



El transecto

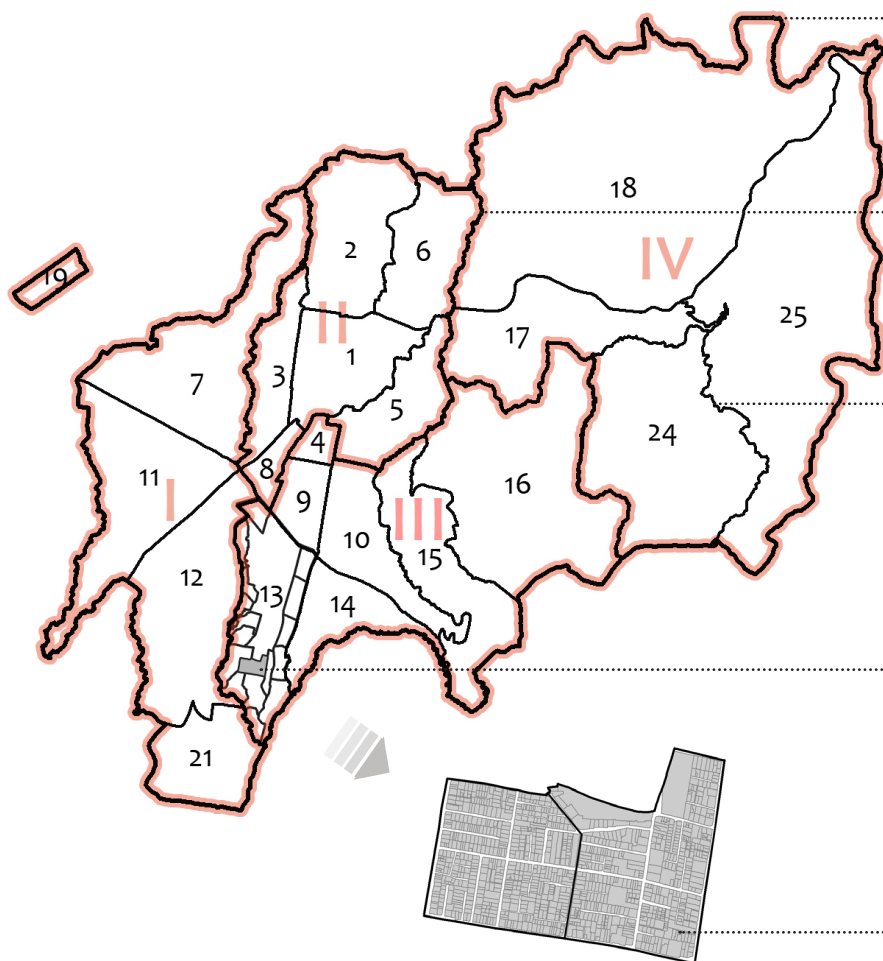


El POT fue aprobado el 13 de octubre de 2008 por el Concejo Municipal, fue publicado el 30 de diciembre de 2008 en el diario oficial y entró en vigencia el 7 de enero de 2009.

# 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.



**Municipio de Guatemala:** Delimitación territorial en donde la Municipalidad de Guatemala ejerce jurisdicción administrativa, con una superficie de 227 km<sup>2</sup>.

**Regiones Municipales:** 4 divisiones territoriales básicas del Municipio de Guatemala que agrupa a las zonas municipales.

**Zonas Municipales:** 22 divisiones territoriales que agrupan las delegaciones.

**Delegaciones:** Aproximadamente 635 divisiones que emergen de las zonas municipales y son utilizadas para la planificación local de las decisiones públicas territoriales.

**Barrios:** Aproximadamente 2500 superficies con características comunes dentro de una delegación, utilizadas para el desenvolvimiento de la participación ciudadana dentro de la planificación local. Una delegación puede contener uno o más barrios.



Las regiones municipales, las zonas municipales y las delegaciones se encuentran delimitadas en el Mapa POT.

## 2 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.

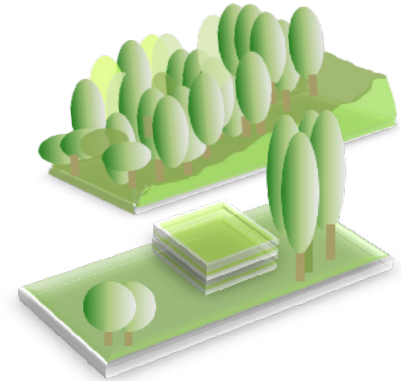
Las zonas generales determinan los parámetros normativos aplicables dentro de un predio que inciden en la construcción y en el uso del suelo, así como los procedimientos que deben seguirse para poder adquirir una autorización municipal.

**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.

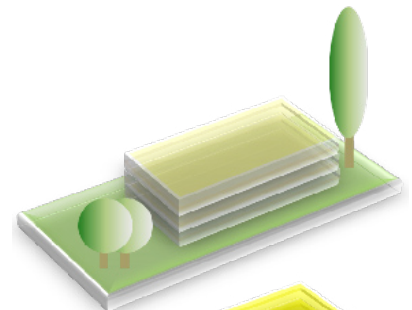


**Zona general G1 [rural]:** Áreas que por su topografía se consideran de vocación para la conservación del ambiente y los recursos naturales, con aptitud para la ocupación humana compatible con el ambiente, correspondiente a una baja intensidad de construcción.

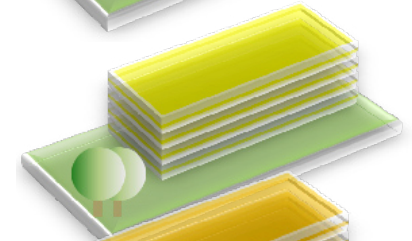


**Zonas generales urbanas o por urbanizar:** Son las áreas del municipio que por las características propias del suelo tienen un mayor potencial de urbanización.

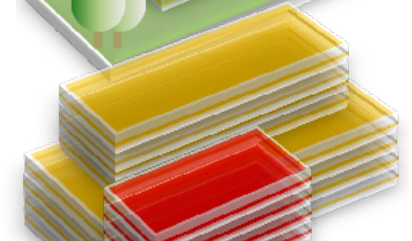
**Zona general G2 [semiurbana]:** Son aquellas áreas que por su distancia con las vías de mayor acceso del municipio se consideran aptas para edificaciones de baja intensidad de construcción y en las que predominan la vivienda unifamiliar y las áreas verdes.



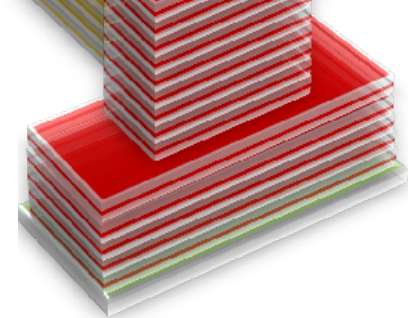
**Zona G3 [urbana]:** Son aquellas áreas que por su relativa cercanía con las vías de mayor acceso del municipio se consideran aptas para edificaciones de mediana intensidad de construcción y en las que predomina la vivienda, tanto unifamiliar como multifamiliar.



**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.



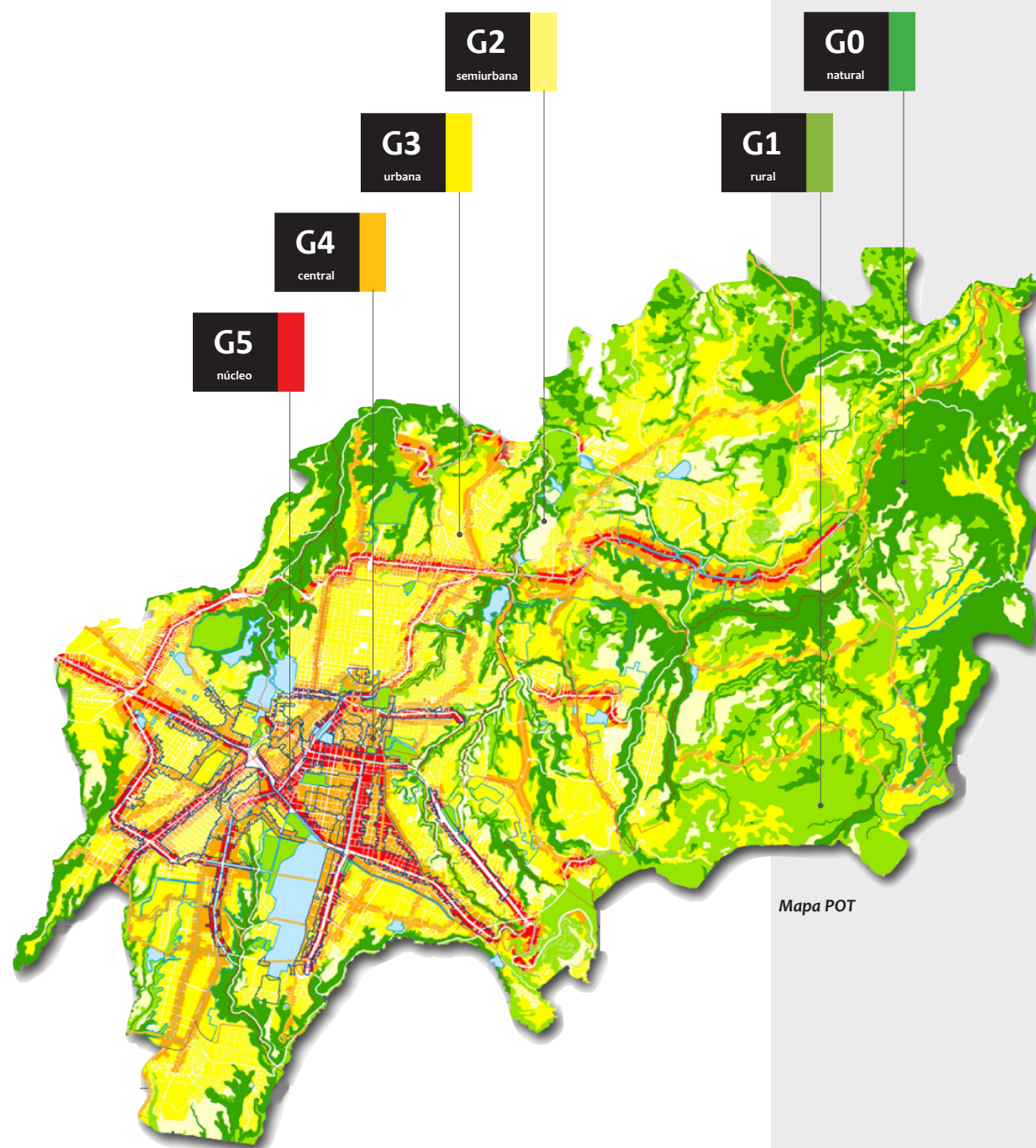
Para cada zona G existe una tabla de parámetros normativos que se explican en la pág. 15



### 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.



El POT contempla mecanismos para adaptar el Mapa POT a las distintas actualizaciones que puedan darse dentro del territorio, como unificaciones o desmembraciones de predios.

## 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.

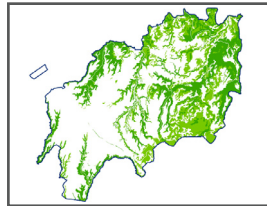
En el mapa se representa el **sistema vial primario** como componente determinante para la designación de las **zonas generales urbanas**, las áreas que por la pendiente del terreno se designan como **zonas generales naturales y rurales**, las **zonas especiales**, las **delegaciones** del municipio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

### Sistema vial primario



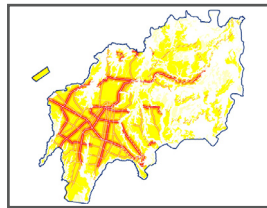
**Sistema vial primario:** Espacio vial dentro de la jurisdicción del Municipio constituido por las vías T0, T1, T2, T3, T4 y T5, definidas por el POT.

### Zonas generales G0-G1



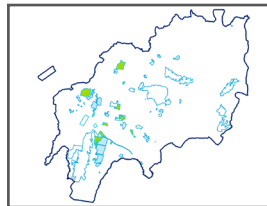
**Zonas generales:** Áreas que definen la caracterización según la vocación del suelo de la mayor parte del territorio dentro del municipio para su ordenamiento territorial.

### Zonas generales G2-G5



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

### Zonas especiales



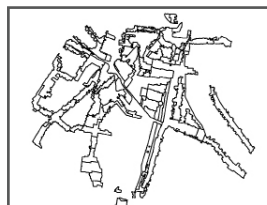
**Delegaciones:** Son las circunscripciones ubicadas dentro del perímetro de las zonas municipales y de menor extensión que éstas y son la base para la planificación local.

### Delegaciones



**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.

### Altura de aeronáutica civil



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

## 4.1 Sistema vial primario

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.

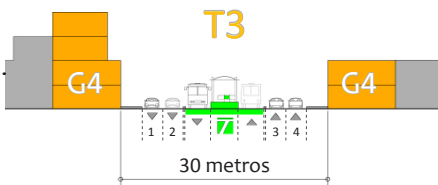
**T5:** Son las vías que tienen un ancho de 50 m o más que producen G5.



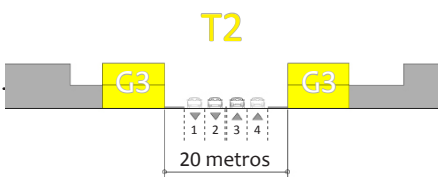
**T4:** Son las vías que tienen un ancho entre 40 y 50 m que producen G5.



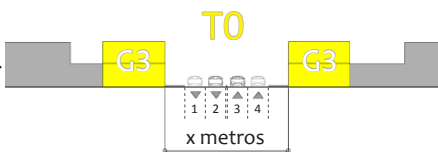
**T3:** Son las vías que tienen un ancho entre 30 y 40 m que producen G4.



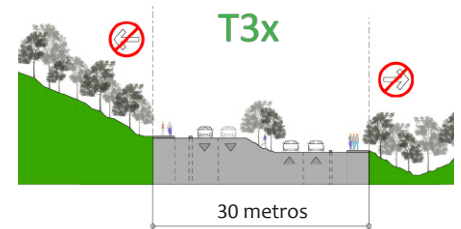
**T2:** Son las vías que tienen un ancho entre 20 y 30 m que producen G3.



**T0:** Son las vías existentes con el ancho actual que producen G3.



**T3x:** Son las vías que se encuentran en áreas con pendientes mayores a 20°. No producen zonas G urbanas y regularmente se encuentran ubicadas en zonas G0 o G1.



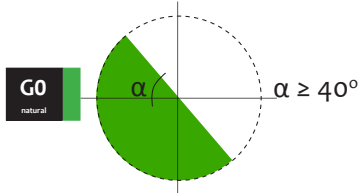
**T1:** Son las vías que tienen un ancho de 10 a 20 m. No producen zonas G.

Las zonas generales G0 y G1 no se asignan por medio del sistema vial primario del POT, sino por las pendientes del terreno.

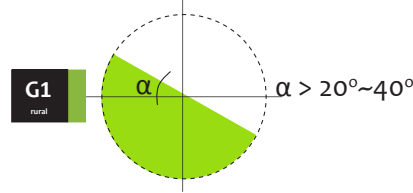
### 4.2 Criterios de asignación de zonas generales G0 y G1

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°

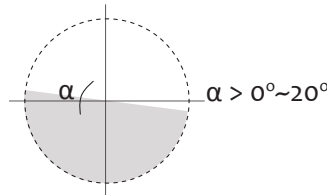


### 4.3 Criterios de asignación de zonas generales de G2 a G5

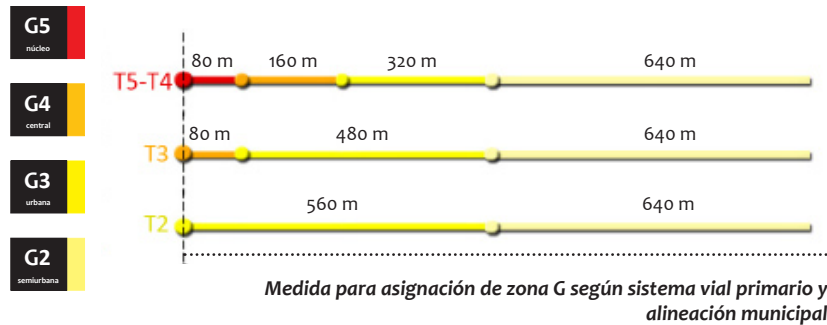
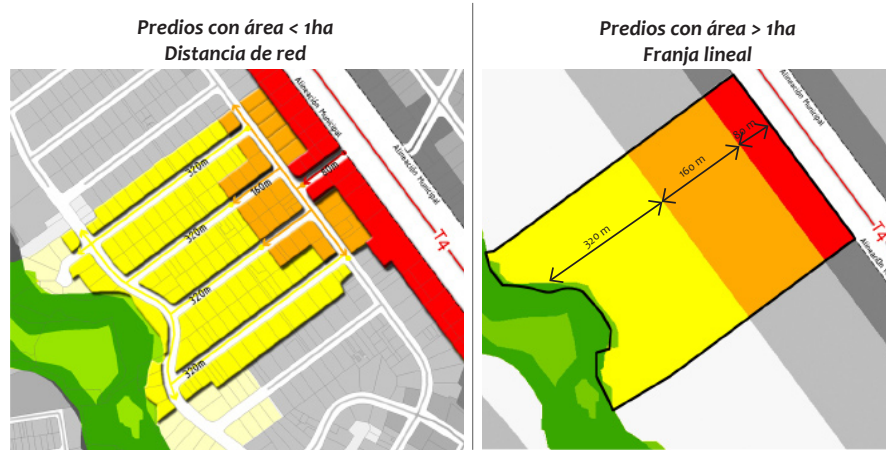
Para asignar el resto de zonas G se toman en cuenta las pendientes de terreno comprendidas entre los 0° y 20° y el área de los predios catastrados y su relación con el sistema vial primario del POT.

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



La alineación municipal podría o no afectar su predio. (Ver pág. 27 Condiciones especiales)

El módulo de 80m de longitud surge de la medida de una cuadra española.

**Franja de protección de ríos, riachuelos o quebradas:** Franja de 15 metros medidos desde cada una de las riberas del curso de agua, que independientemente de la pendiente del terreno son asignadas como zona general G0.

Ver Guía de Aplicación del Reglamento para el Desarrollo del Cinturón Ecológico.



**Distancia de red (predio menor a 1ha):** Medida a lo largo de las vías contada a partir de la alineación municipal. El predio adquiere una sola zona general para la totalidad de su superficie.

**Franja lineal (predio mayor a 1ha):** Medida perpendicular a las vías del sistema vial primario hacia el interior de un predio contada a partir de la alineación municipal. El predio puede adquirir una o más zonas generales.

**Alineación municipal:** Línea imaginaria sobre la superficie del suelo, establecida por la Municipalidad para determinar los límites entre el espacio vial y el espacio no vial, y entre la propiedad privada y la propiedad municipal destinada a parques, plazas y en general áreas de uso público.

---

¿QUÉ ME PERMITE EL POT  
REALIZAR EN EL

**PREDIO?**

## **CAPÍTULO II**





## 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

G5		POT PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL				
		PARÁMETROS		PROCEDIMIENTOS		
Núcleo	descripción	unidad	a DCT	b JOT	c JOT + VEC + COM	
	<b>FRACCIONAMIENTO</b>					
e	frente de predios	m	21 ~	6 ~ < 21	□	
	superficie efectiva de predios	m <sup>2</sup>	600 ~	450 ~ < 600	□	
<b>OBRA</b>						
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 ~
	porcentaje de permeabilidad	%	0% ~	□	□	
	BLOQUE INFERIOR h > 16m	separaciones a colindancias	m	0 ~	□	□
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 ~	□	□	
<b>USO DEL SUELO</b> (ver clasificación de usos del suelo)						
g	natural	m <sup>2</sup>	0 ~	□	□	
	rural	m <sup>2</sup>	0 ~	□	□	
	residencial	m <sup>2</sup>	0 ~	□	□	
	mixto (al cumplir este % se obvia el parámetro normativo de usos no residenciales con actividades ordinarias)	% residencial	25% ~	□	□	
	no residencial con actividades	ordinarias	m <sup>2</sup>	0 ~	□	□
		condicionadas I	m <sup>2</sup>	□	0 ~	□
		condicionadas II	m <sup>2</sup>	□	□	0 ~
condicionadas III	m <sup>2</sup>	□	□	0 ~		

**SIMBOLOGIA** ~ x : desde "0" hasta "x" | x ~ y : desde "x" hasta "y" | x - : desde "x" hasta infinito | > : mayor que | < : menor que  
\* : Aplica a través de Incentivos o TEC Modificable a través de PLOT □ No permitido  
DCT: dirección de control territorial COM: concejo municipal JOT: junta de ordenamiento territorial VEC: opinión de vecinos  
TEC: transferencia de edificabilidad por compensación PLOT: plan local de ordenamiento territorial

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

e FRACCIONAMIENTO • f OBRA • g USO DEL SUELO

De acuerdo a la zona general variarán los parámetros normativos. Los parámetros normativos que no se encuentren descritos se consideran no permitidos.

Los vecinos tienen un plazo de cinco días hábiles para dar su opinión sobre los parámetros definidos y ésta no será vinculante en la toma de decisiones de la JOT y del Concejo Municipal.

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

**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.

**Parámetro de proyecto:** Dimensión y magnitud específica que tiene cada parámetro normativo en un proyecto específico.

**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.

[JOT] Procedimiento ante la Junta de Ordenamiento Territorial.

[JOT+VEC] Procedimiento ante la Junta de Ordenamiento Territorial con opinión no vinculante de vecinos.

[JOT+VEC+COM] Procedimiento ante el Concejo Municipal y la Junta de Ordenamiento Territorial, con opinión no vinculante de vecinos.

**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.

**Fraccionamiento:** Acción y efecto de desmembrar un predio o inmueble.

**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.

**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.

# 3 Interpretación de tablas de parámetros normativos

## 3.1 Procedimientos

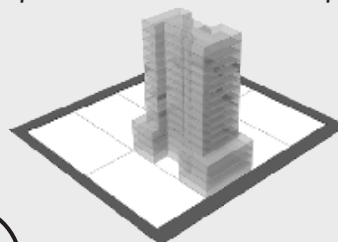
### a. Procedimiento [DCT]

Núcleo	Descripción	Unidad	DCT	PROCEDIMIENTOS	
				JOT + VEC + COM	JOT + VEC
<b>FRACCIONAMIENTO</b>					
Área de terreno					
Superficie mínima de terreno					
<b>OBRAS</b>					
Índice de edificabilidad					
Cobertura máxima de superficie					
Porcentaje de permeabilidad					
<b>USO DEL SUELO</b>					
Naturaleza					
Intensidad					
Combinación I					
Combinación II					

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

cumple con los estándares de la municipalidad



poco tiempo de aprobación



aprobación

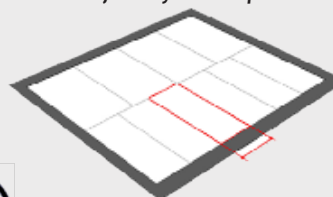
### b. Procedimiento [JOT]

Núcleo	Descripción	Unidad	DCT	PROCEDIMIENTOS	
				JOT + VEC + COM	JOT + VEC
<b>FRACCIONAMIENTO</b>					
Área de terreno					
Superficie mínima de terreno					
<b>OBRAS</b>					
Índice de edificabilidad					
Cobertura máxima de superficie					
Porcentaje de permeabilidad					
<b>USO DEL SUELO</b>					
Naturaleza					
Intensidad					
Combinación I					
Combinación II					

Es el procedimiento en el cual la Dirección de Control Territorial otorga la autorización municipal previo a una resolución positiva de la Junta de 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

por ejemplo: menos frente y área de predio



mediano tiempo de aprobación



aprobación

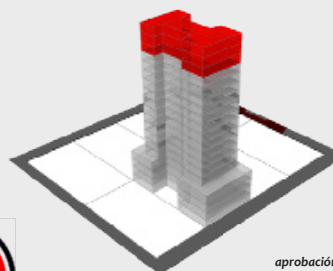
### c. Procedimiento [JOT + VEC]

Núcleo	Descripción	Unidad	DCT	PROCEDIMIENTOS	
				JOT + VEC + COM	JOT + VEC
<b>FRACCIONAMIENTO</b>					
Área de terreno					
Superficie mínima de terreno					
<b>OBRAS</b>					
Índice de edificabilidad					
Cobertura máxima de superficie					
Porcentaje de permeabilidad					
<b>USO DEL SUELO</b>					
Naturaleza					
Intensidad					
Combinación I					
Combinación II					

Es el procedimiento en el cual la Dirección de Control Territorial otorga la autorización municipal previo a una resolución positiva de la Junta de Ordenamiento Territorial previa opinión no vinculante de los vecinos. Por la posible incidencia negativa de un proyecto sobre el vecindario se extienden los tiempos de aprobación.

[JOT+VEC]: tercera columna

por ejemplo: más altura de la establecida



alto tiempo de aprobación



aprobación

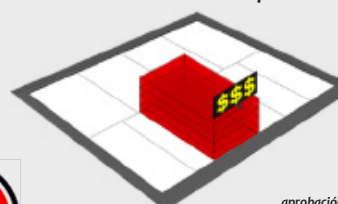
### d. Procedimiento [JOT + VEC + COM]

Núcleo	Descripción	Unidad	DCT	PROCEDIMIENTOS	
				JOT + VEC + COM	JOT + VEC
<b>FRACCIONAMIENTO</b>					
Área de terreno					
Superficie mínima de terreno					
<b>OBRAS</b>					
Índice de edificabilidad					
Cobertura máxima de superficie					
Porcentaje de permeabilidad					
<b>USO DEL SUELO</b>					
Naturaleza					
Intensidad					
Combinación I					
Combinación II					

Es el procedimiento en el cual la Dirección de Control Territorial otorga la autorización municipal previo a opinión técnica de la Junta de Ordenamiento Territorial, y opinión no vinculante de los vecinos y se emite una resolución positiva del Concejo Municipal. Debido a la fuerte incidencia negativa sobre el vecindario y sobre el territorio, se extienden aún más los tiempos de aprobación.

[JOT+VEC+COM]: cuarta columna

por ejemplo: actividades como casinos o prostíbulos



muy alto tiempo de aprobación



aprobación



Los vecinos podrán opinar únicamente sobre los parámetros definidos por cada procedimiento y no son vinculantes para la decisión de aprobación.

### 3.2 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.



#### e. Parámetros para ciclo de fraccionamiento

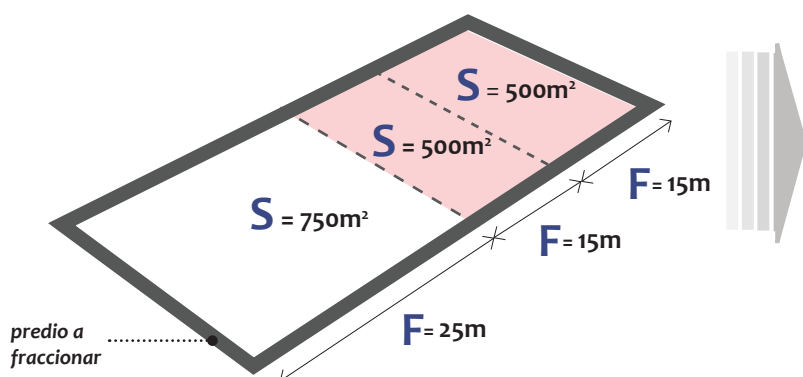
Dentro de la tabla de parámetros normativos, en el apartado de fraccionamiento, en este caso para la zona general G5, se encontrará la información relativa a **frente de predio y superficie efectiva de predio**.

#### Ejemplo ilustrativo para frente y superficie efectiva de predio

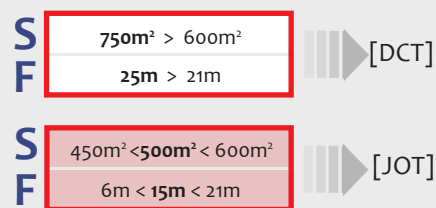
		[DCT]	[JOT]
e	frente de predios	m 21 ~	6 ~ < 21
	superficie efectiva de predios	m <sup>2</sup> 600 ~	450 ~ < 600

**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



El predio se pretende fraccionar en tres, una porción con un área de **750m<sup>2</sup>** y un frente de predio de **25m**, y dos porciones con áreas de **500m<sup>2</sup>** 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 750m<sup>2</sup> se encuentra dentro de los parámetros normativos del procedimiento directo (DCT), ya que se tiene un área mayor a 600m<sup>2</sup> y un frente de predio superior a 21m.

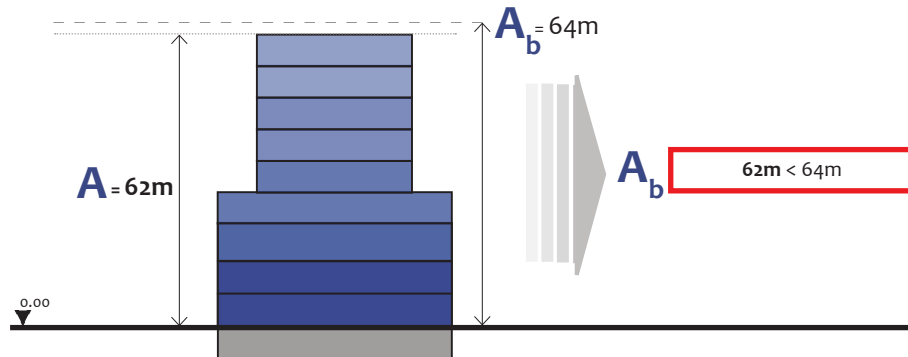
Por el contrario, las porciones de 500m<sup>2</sup> de área no se encuentran dentro de los parámetros normativos del procedimiento directo (DCT), pero sí dentro de los parámetros normativos del procedimiento JOT, ya que cuentan con un área mayor a 450 y menor a 600m<sup>2</sup> (450 - < 600) y un frente 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.

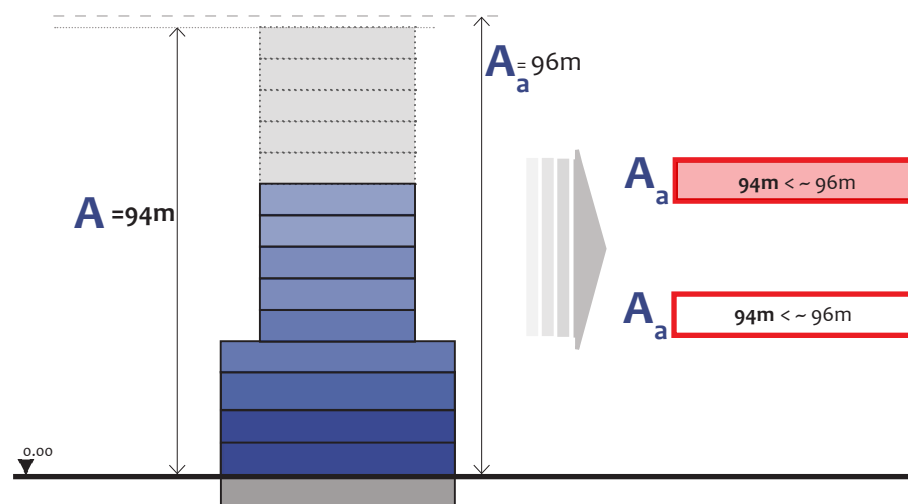


**Ejemplo ilustrativo**  
para altura base y altura ampliada

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



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).



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.

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

**Altura base [A<sub>b</sub>]:** Altura medida en metros que como máximo puede alcanzar una edificación o estructura según el índice de edificabilidad base.

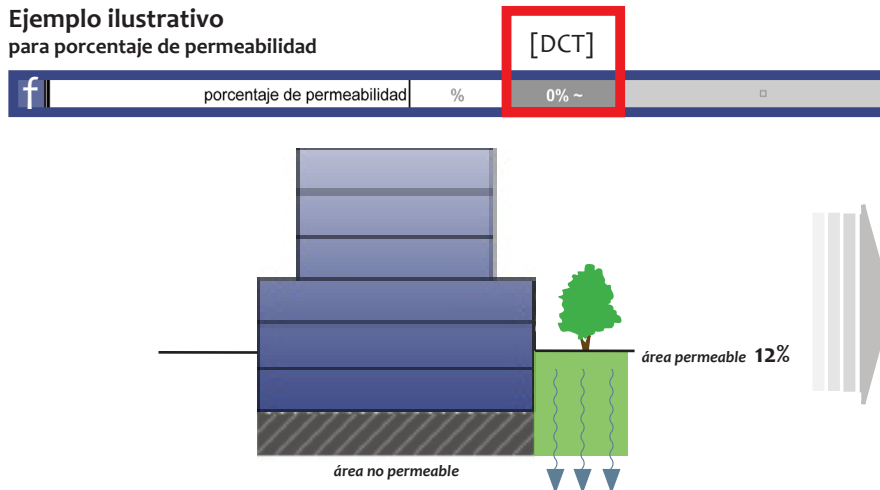
**Altura ampliada [A<sub>a</sub>]\*:** Altura máxima aplicable a los proyectos que adopten alguna de las prácticas incentivables.

*\*se puede optar al IE, por DCT a través de la realización de prácticas incentivables*



- 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.
- Al momento de optar a cualquier práctica incentivable, el predio se deberá ajustar a las condiciones establecidas por dicha práctica.

**Ejemplo ilustrativo para porcentaje de permeabilidad**

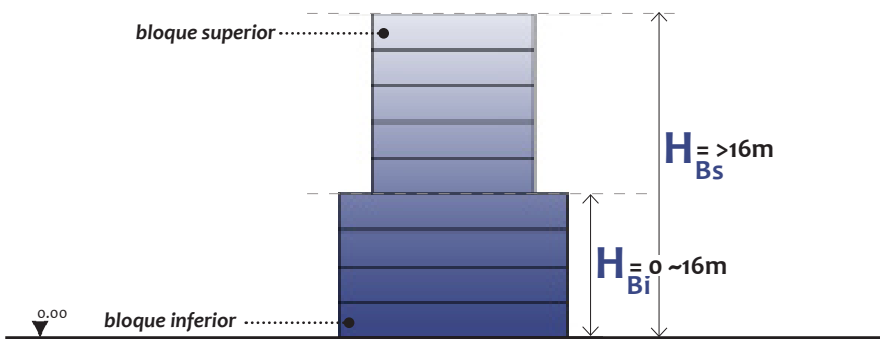


El porcentaje de permeabilidad propuesto en el proyecto es del 12% de la superficie efectiva del predio. Considerando que el parámetro normativo es de 0% en una zona general G5, puede ser aprobado por la DCT.

- 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 ~		



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.

**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.

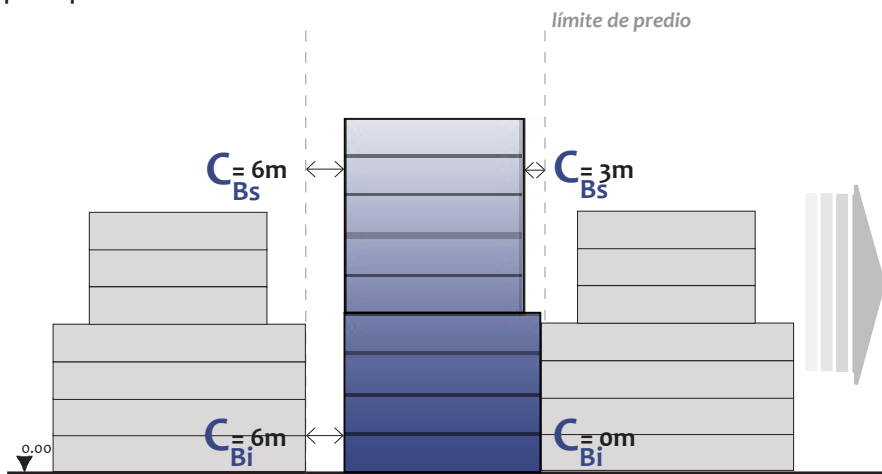
**Bloque inferior [B<sub>i</sub>]:** Volumen de una edificación que sobresale de la superficie exterior del suelo, hasta la altura que establece el POT.

**Bloque superior [B<sub>s</sub>]:** Volumen de una edificación por encima del bloque inferior, hasta la altura que establece el POT.

**Altura de bloque inferior [H<sub>B<sub>i</sub></sub>]:** Altura medida en metros que, como máximo puede alcanzar el bloque inferior de un edificio o una estructura.

**Altura de bloque superior [H<sub>B<sub>s</sub></sub>]:** Altura medida en metros que puede alcanzar el bloque superior de un edificio o estructura.

**Ejemplo ilustrativo**  
para separaciones a colindancias



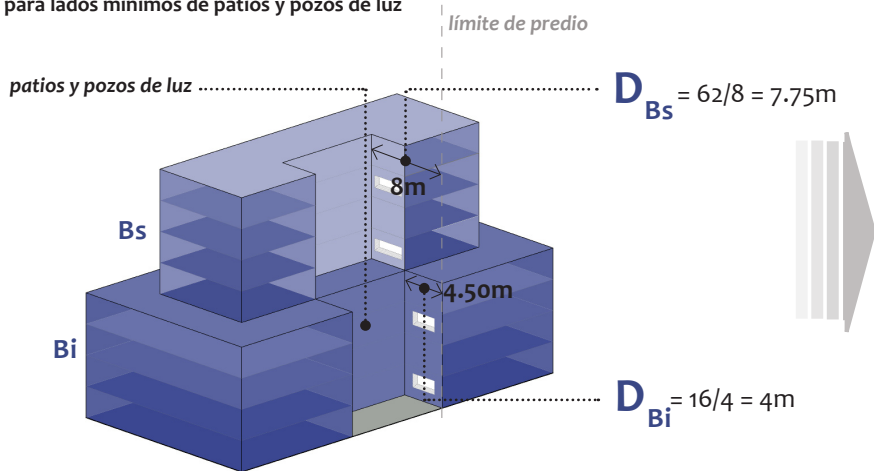
En este ejemplo, el bloque inferior tiene una separación a colindancias de **6m** en el lado izquierdo y **0m** en el lado derecho, lo que determina su autorización a través de la DCT, ya que el parámetro normativo de separaciones a colindancias para el bloque inferior en una zona general G5 es igual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

$C_{Bi}$	$6m > 0m$	[DCT]
$C_{Bi}$	$0m = 0m$	[DCT]
$C_{Bs}$	$6m > 5m$	[DCT]
$C_{Bs}$	$3m < 5m$	[JOT+VEC]

**Separaciones a colindancias [C]:**  
Distancia mínima que debe mantenerse entre el bloque inferior y superior de una edificación o estructura, a los linderos de los predios vecinos y alineaciones municipales.

**Ejemplo ilustrativo**  
para lados mínimos de patios y pozos de luz

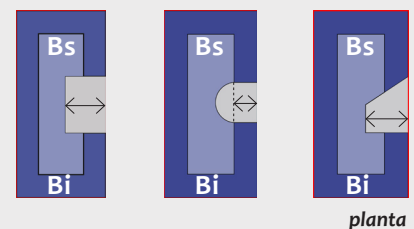


El lado mínimo del pozo de luz se calcula multiplicando  $\frac{1}{4}$  por la altura del bloque inferior que es de 16m, dando como resultado 4m. Para el bloque superior es  $\frac{1}{8}$  parte de la altura de este bloque. En este caso esta dimensión es de 62m, dando como resultado 7.75 m.

Si el proyecto cumple con los parámetros establecidos, puede ser aprobado a través de la DCT.

$D_{Bi}$	$4.50m > 4.00m$	[DCT]
$D_{Bs}$	$8.00m > 7.75m$	

**Distancia de lados mínimos de patios y pozos de luz [D<sub>p</sub>]:** Dimensión mínima que debe existir entre los lados opuestos o adyacentes más cercanos de un patio o pozo de luz.



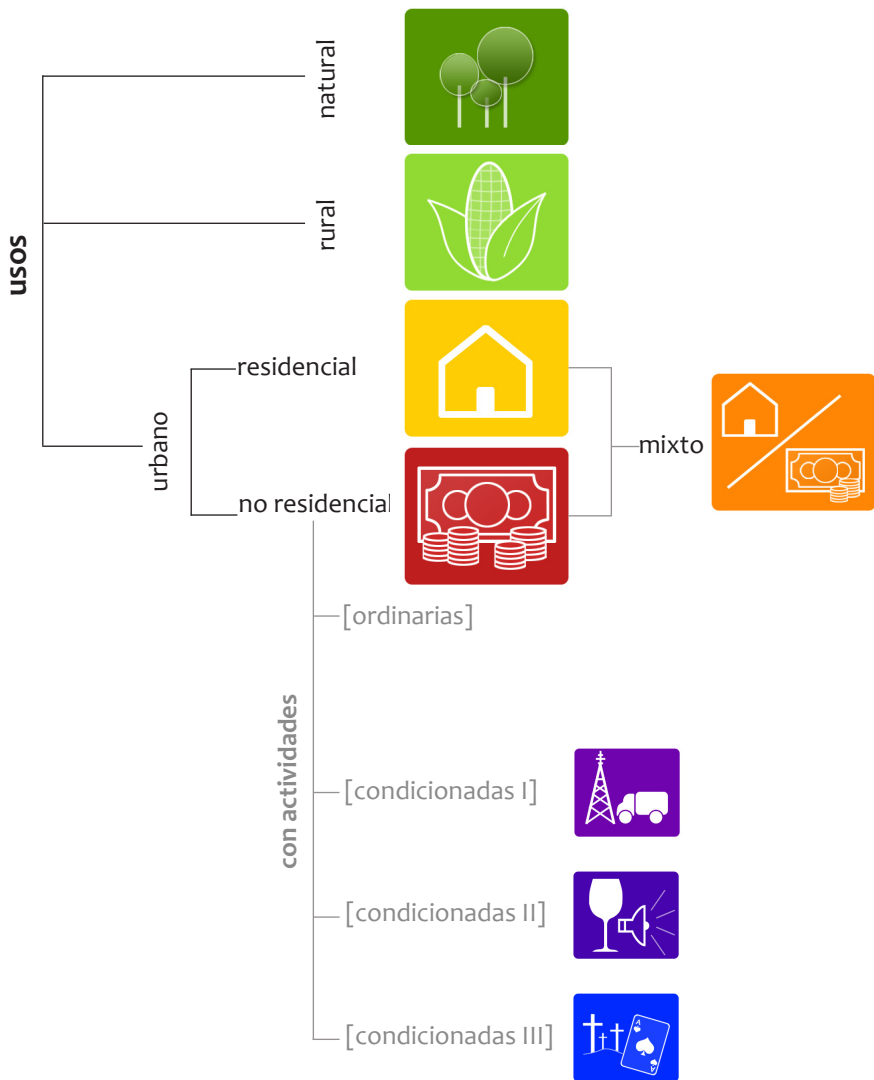
↔ lado mínimo

Aplica únicamente cuando existan patios y/o pozos de luz dentro de la propuesta de diseño y hayan ventanas que den hacia éste.

**g. 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**.



**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.

Cada una de las actividades condicionadas tiene asignado en las tablas de parámetros normativos un procedimiento de aprobación de licencia municipal de acuerdo al impacto que éstas tienen sobre su entorno.

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.

[DCT]

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

### Clasificación detallada de usos del suelo primarios



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

				[DCT]	[JOT]+[VEC]+[COM]	
					[JOT]	[JOT+VEC]
no residencial	con actividades	ordinarias	m <sup>2</sup>	0 ~	□	
		condicionadas I	m <sup>2</sup>	□	0 ~	□
		condicionadas II	m <sup>2</sup>	□	□	0 ~
		condicionadas III	m <sup>2</sup>	□	0 ~	

**Uso del suelo no residencial con actividades:**

por ejemplo:

no residencial con actividades

Ordinarias



Todo lo que **no** esté dentro de las categorías siguientes:



- Comercio
- Oficinas
- Restaurantes

Condicionadas I



- 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

- Parques públicos
- Bodegas
- Vallas publicitarias
- Universidades
- Incineradores, hospitales
- Cementeras
- Gasolineras
- Centrales de transporte
- Rellenos sanitarios
- Antenas de telecomunicación, subestaciones eléctricas

Condicionadas II



- 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

- Bares, cantinas
- Estadios, teatros
- Discotecas, auditorios
- Iglesias
- Talleres
- Industria
- Autobancos
- Moteles

Condicionadas III



- 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

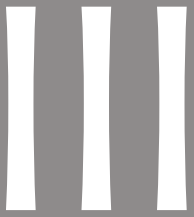
- Funerarias
- Bingos, casinos
- Prostibulos

---

¿TIENE MI PREDIO **CONDICIONES  
ESPECIALES?**



## **CAPÍTULO III**

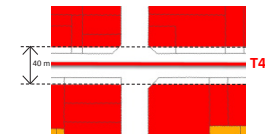


## Condiciones especiales

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.

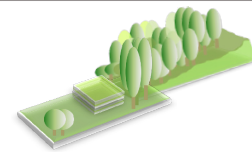
Debido a estas condiciones, el predio podría...

...estar afecto a una ***alineación municipal***



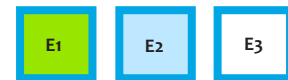
ver pág.27

...tener asignada una ***zona general Go o zona general G1***



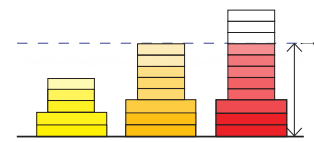
ver pág.28

...encontrarse dentro de una ***zona especial***



ver pág.29

...encontrarse dentro de un polígono de ***altura de aeronáutica civil***



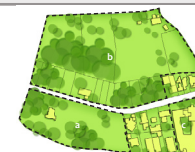
ver pág.30

...encontrarse dentro de un área sujeta a un ***Plan Local de Ordenamiento Territorial [PLOT]***



ver pág.31

...encontrarse dentro de un área sujeta a un ***Plan Parcial [PP]***



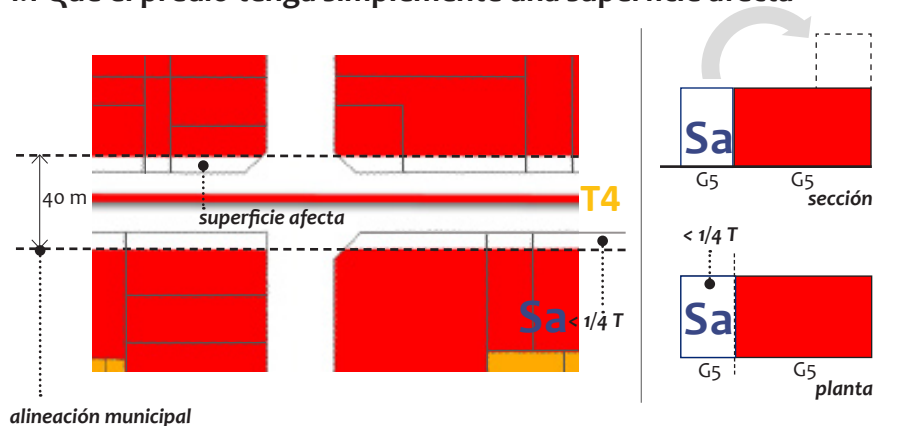
ver pág.32

# 1 Alineación municipal

Para el correcto crecimiento y desarrollo del sistema vial primario del municipio de Guatemala se definió la **alineación municipal**. El mapa POT contiene una simbología específica para las alineaciones municipales proyectadas que constituyen condiciones especiales en algunos predios.

Los predios pueden estar afectos por una alineación municipal por encontrarse en cualquiera de las siguientes situaciones:

## 1.1 Que el predio tenga simplemente una superficie afectada

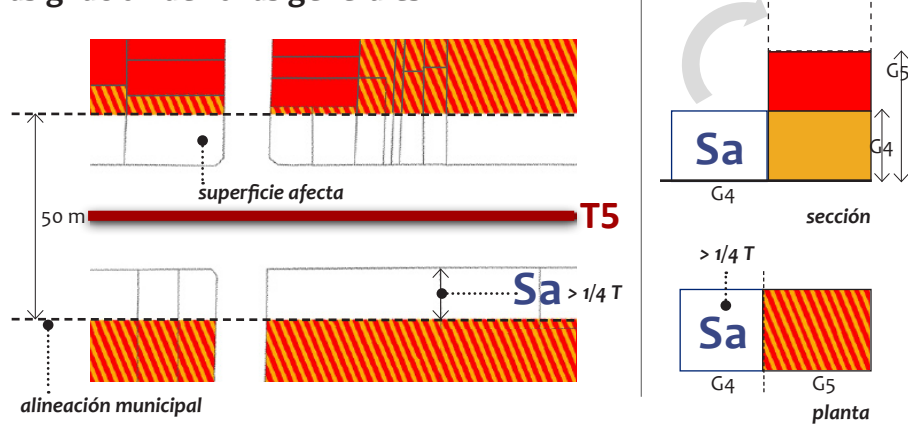


**Alineación municipal:** Línea imaginaria sobre la superficie del suelo, establecida por la Municipalidad para determinar los límites entre el espacio vial y el espacio no vial, y entre la propiedad privada y la propiedad municipal destinada a parques, plazas y en general áreas de uso público.

**Superficie afectada [Sa]:** Superficie del suelo dentro de un predio que esté o sea designada como un área de servicio público.

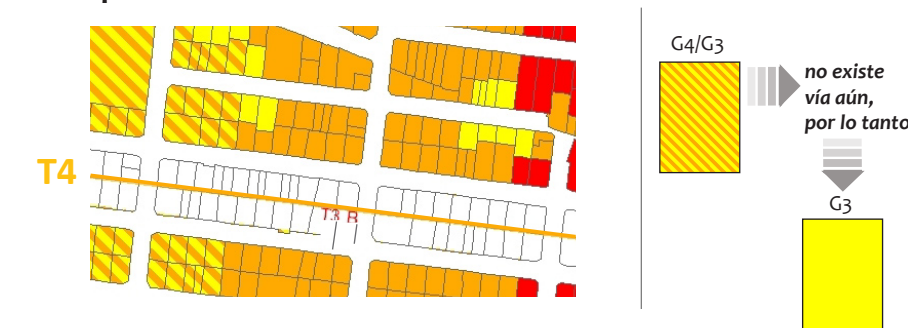
El predio colinda con una vía del sistema vial primario del POT y es afecto por una distancia menor a  $\frac{1}{4}$  del ancho de la vía proyectada. En este caso no se permite la construcción y fraccionamiento dentro de la superficie afectada, pudiéndose ceder dicha área a la Municipalidad de Guatemala a cambio de ubicar la edificabilidad de la superficie afectada dentro de la superficie efectiva restante del predio.

## 1.2 Que el predio tenga una superficie afectada y una doble asignación de zonas generales



El predio colinda con una vía del sistema vial primario identificado en el mapa POT y es afecto por una distancia mayor a  $\frac{1}{4}$  del ancho de la vía proyectada. En este caso existe una doble asignación de zonas generales y el interesado puede acceder a la zona general mayor siempre que ceda a la Municipalidad de Guatemala la superficie afectada por alineación municipal. Si cede la superficie afectada el interesado podrá adicionalmente ubicar la edificabilidad de ésta, correspondiente a la zona general menor, dentro de la superficie efectiva restante del predio.

## 1.3 Que el predio tenga una doble asignación de zonas generales y no esté afecto inmediatamente por una alineación municipal



El predio no colinda con una vía del sistema vial primario del POT, sin embargo, la asignación de la zona general depende de la vía proyectada, que en este caso aún no existe o aún no cuenta con la capacidad asignada. En este caso existe una doble asignación de zona general y el interesado podrá acceder a la zona general mayor cuando exista físicamente la vía proyectada, de lo contrario deberá cumplir con los parámetros normativos que exige la zona general de menor rango asignada en el predio.

Se podrá solicitar una rectificación a la Dirección de Planificación y Diseño en caso exista un error en el trazo de las alineaciones municipales.

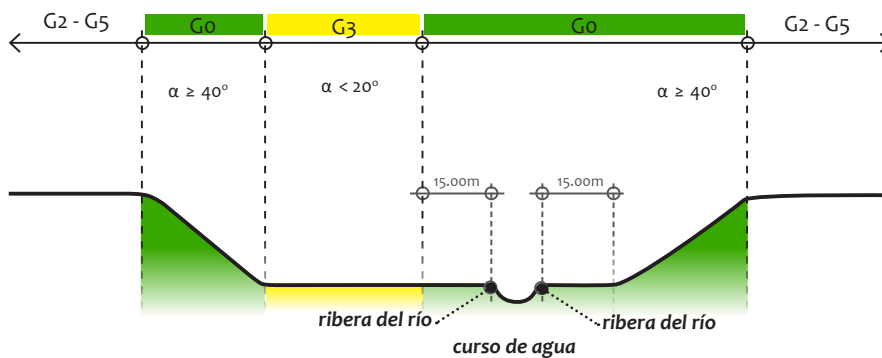
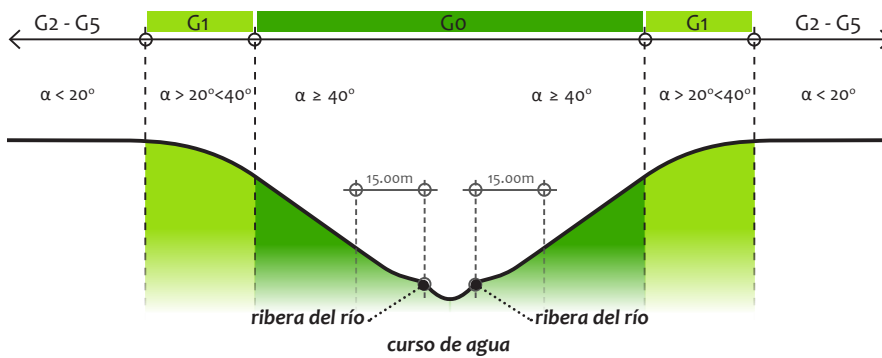
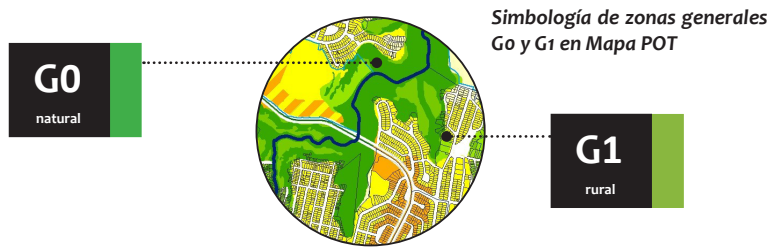
## 2 Zonas generales Go y G1

Las características propias del terreno en las zonas generales Go 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 Go y G1 se encuentra normado en el **Reglamento para el Desarrollo del Cinturón Ecológico del Municipio de Guatemala**.

Ver Guía de Aplicación del Reglamento para el Desarrollo del Cinturón Ecológico.



Una zona general Go 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.

### 3 Zonas especiales

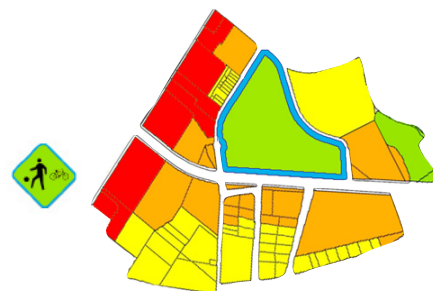
Existen áreas del municipio que a pesar de las transformaciones del territorio siguen teniendo un uso del suelo específico y que están dedicadas a una sola función, circunstancia que motivó la clasificación de las zonas especiales dentro del POT. Cada una de éstas contiene características propias de 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

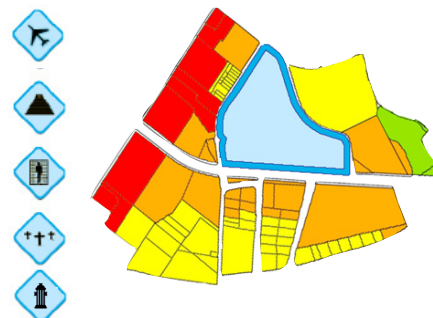


**Zonas especiales E2:** Comprenden los inmuebles que constituyen bienes nacionales, en los cuales únicamente pueden realizarse fraccionamientos y obras directamente relacionadas con el uso del suelo mono-funcional al que están dedicados.



#### 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
- E3.5: Las infraestructuras urbanas

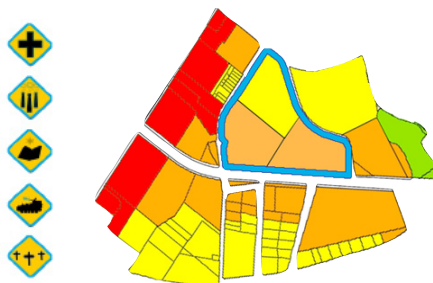


**Zonas especiales E3:** Comprenden los bienes inmuebles nacionales o de propiedad privada en los que predominan los usos del suelo monofuncionales, cuyo desarrollo está sujeto a la aplicación de las normas aplicables a las zonas generales.



#### 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



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.

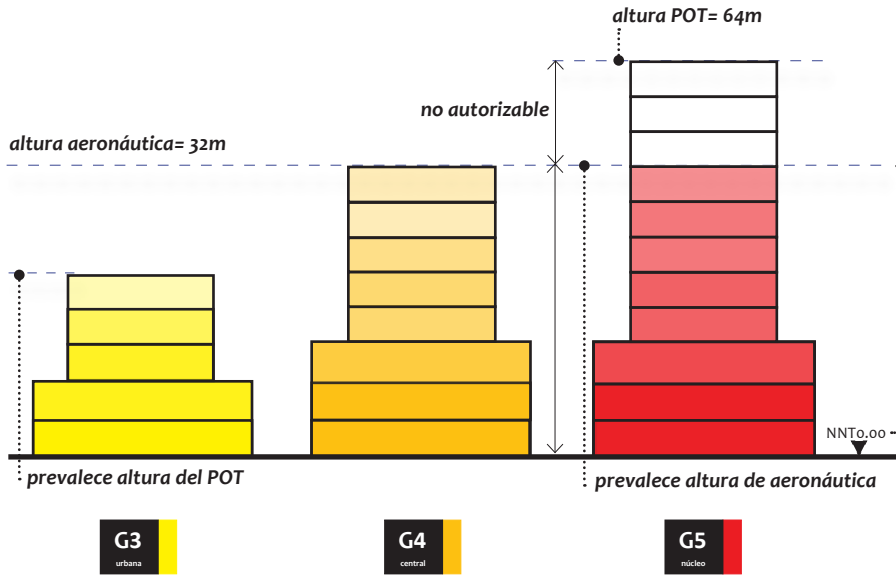


Se podrá solicitar una rectificación en caso exista un error en la asignación de las zonas especiales en el mapa POT



## 4 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.



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

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

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

- 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.

# 5 Planes locales de ordenamiento territorial [PLOT]

Los **PLOTS** 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 afectos por un PLOT por las siguientes situaciones:

## 5.1 Por un PLOT en proceso de formulación

- En los **PLOTS plurales** el interesado podrá ser partícipe directo del proceso de formulación.
- En los **PLOTS municipales** el interesado podrá dirigir sus opiniones a las unidades municipales encargadas de la formulación.

## 5.2 Por un PLOT aprobado

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

**Planes locales de ordenamiento territorial [PLOTS]:** 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.

**PLOTS 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.

**PLOTS 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.



PARAMETROS		PROCEDIMIENTOS	
ubicación	unidad	DCT	JOT + VEC + DOM JOT + VEC
<b>FRACCIONAMIENTO</b>			
frente de predios	m	15 -	6 - < 15
superficie efectiva de predios	m <sup>2</sup>	450 -	300 - < 450
<b>OBRAS</b>			
índice de edificación	base	relación	- 4.0
	ampliado	relación	> 4.5 - 6.0*
altura	base	m	- 02
	ampliado	m	> 22 - 40
porcentaje de permeabilidad	%		9% -
BLOQUE INFERIOR	separación de lotes	m	0 -
	separación de parcelas y bloques de lotes	m	0.5 - 1.0
BLOQUE SUPERIOR	separación de lotes	m	4 -
	separación de parcelas y bloques de lotes	m	< 4
<b>USO DEL SUELO</b>			
	residencial	m <sup>2</sup>	0 -
	residencial	m <sup>2</sup>	0 -
	residencial	m <sup>2</sup>	0 -
MIXTO	residencial	%	30% -
residencial con actividades	condicionada I	m <sup>2</sup>	- 1,500
	condicionada II	m <sup>2</sup>	0 -
	condicionada III	m <sup>2</sup>	0 -
	condicionada III	m <sup>2</sup>	0 -

tabla de parámetros normativos modificada por un PLOT

parámetros normativos modificados por un PLOT

**PLOT M4002** ..... número que identificará los PLOT's

A través de un PLOT se puede realizar lo siguiente:

- modificar zonas generales
- modificar ciertos parámetros normativos
- establecer condiciones específicas de uso del suelo
- establecer factores que cambian otras normativas (por ejemplo: impacto vial, estacionamientos, incentivos)
- establecer parámetros de diseño arquitectónico

**Solicitud de formulación de PLOTS plurales:** A través de los propietarios o poseedores legítimos de los inmuebles ubicados dentro de la delegación respectiva, o los usufructuarios, habitacionistas, usuarios o arrendatarios que tengan el uso o goce del inmueble por un período igual o superior a diez años.

- La formulación de un Plan Local de Ordenamiento Territorial puede modificar algunos parámetros normativos.
- El Concejo Municipal podrá aprobar una normativa transitoria durante el proceso de formulación de un PLOT.

Ver Guía de Aplicación para la formulación de PLOTS



## 6 Planes parciales de ordenamiento territorial [PP]

Los PP's son una herramienta de planificación destinada a adaptar los lineamientos generales establecidos por el POT a las características propias de aquellas **áreas suburbanizadas** que se pretendan urbanizar o aquellas **áreas previamente urbanizadas** que se pretendan urbanizar de nuevo.

Un predio puede estar afecto por un PP si se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

### 6.1 Es un área sujeta a la elaboración de un PP

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



----- área sujeta a PP

### 6.2 El predio se encuentra dentro de un PP en proceso de elaboración

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.

### 6.3 Existe un PP aprobado para ese predio


Determina que se deben aplicar los parámetros normativos definidos por el mismo.

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

**Planes parciales [PP]:** Son los planes suplementarios al POT formulados para orientar el desarrollo de las áreas suburbanizadas o urbanizadas con una superficie mayor a una hectárea y que, por sus dimensiones y características particulares, requieren de una planificación o diseño urbano específico previo a su desarrollo.

**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.

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

Ver Guía de Aplicación para la formulación de PP's 

---

¿QUÉ **SERVICIOS** ME OFRECE LA DCT?



## CAPÍTULO IV

# IV

## 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.

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



Las consultas tienen como objetivo informar las condiciones específicas que afectan al predio y determinan su potencial de desarrollo según el POT.

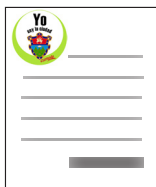
Asimismo, la DCT podrá recomendar la zona general adecuada para desarrollar un proyecto específico. Las consultas también podrán reflejar los procedimientos de autorización aplicables y la documentación que debe presentarse.

### 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.

### 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.

voluntarios  
gratuitos

obligatorios  
sujetos a tasas municipales



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>

# 1 Consultas

Las consultas se pueden efectuar directamente en la ventanilla única POT en el Palacio Municipal, en las Minimunis, o a través del portal <http://vu.muniguate.com/>.

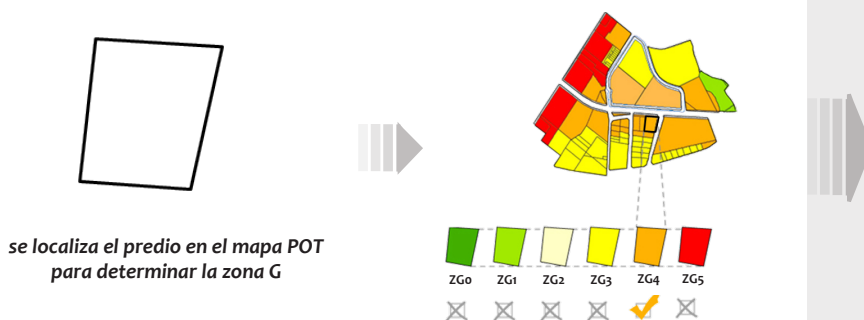
Dependiendo de la información con que se cuente, las consultas podrán aportar la siguiente información:

## 1.1 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

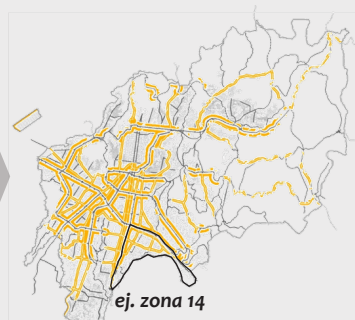
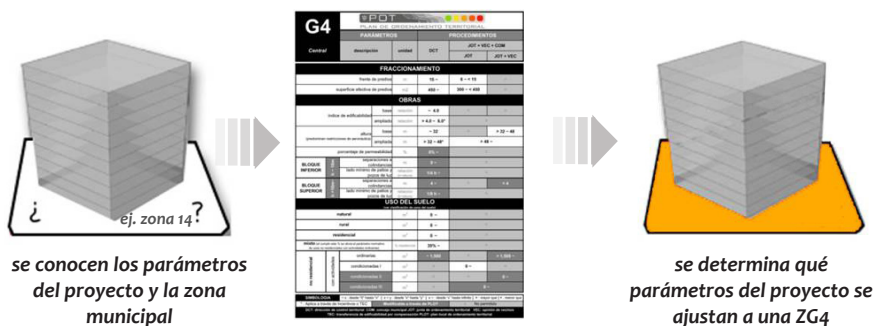


FRACCIONAMIENTO	
Nombre	...
...	...
CONDICIONES ESPECIALES	
...	...
USO DEL SUELO	
...	...

se consulta la tabla de parámetros normativos de la zona G determinada + condiciones especiales

## 1.2 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.



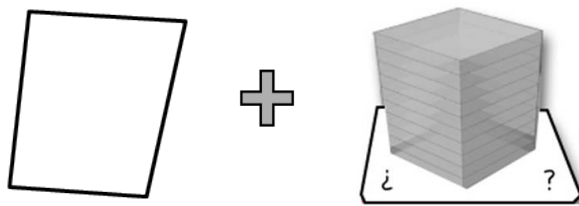
se ubican todos los predios G4 en la zona municipal solicitada

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

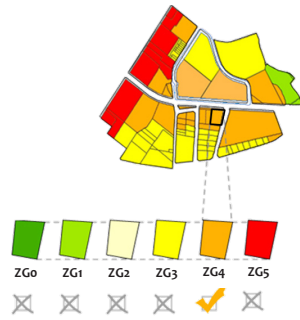
### 1.3 Los parámetros normativos aplicables a un predio y proyecto específico

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.

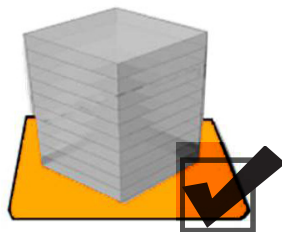
Para poder efectuar esta consulta se deberá contar con la información solicitada para la consulta de zona general aplicable a un predio conocido y la consulta de zona general aplicable a un proyecto específico.



se conocen el predio y los parámetros del proyecto



se localiza el predio en el mapa POT para determinar que zona G le corresponde



se determina la zona G



se consulta la tabla de parámetros y se define el procedimiento a seguir verificando la viabilidad del proyecto

G4	[DCT]	<input checked="" type="checkbox"/>	
G4	[JOT]	<input checked="" type="checkbox"/>	ó <input type="checkbox"/>
G4	[JOT+VEC]	<input checked="" type="checkbox"/>	ó <input type="checkbox"/>
G4	[JOT+VEC+COM]	<input checked="" type="checkbox"/>	ó <input type="checkbox"/>

## 2 Informes de factibilidad

Los informes de factibilidad se pueden solicitar directamente en la ventanilla única del POT en el Palacio Municipal.

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

### 2.1 Informe de factibilidad general [IFG]

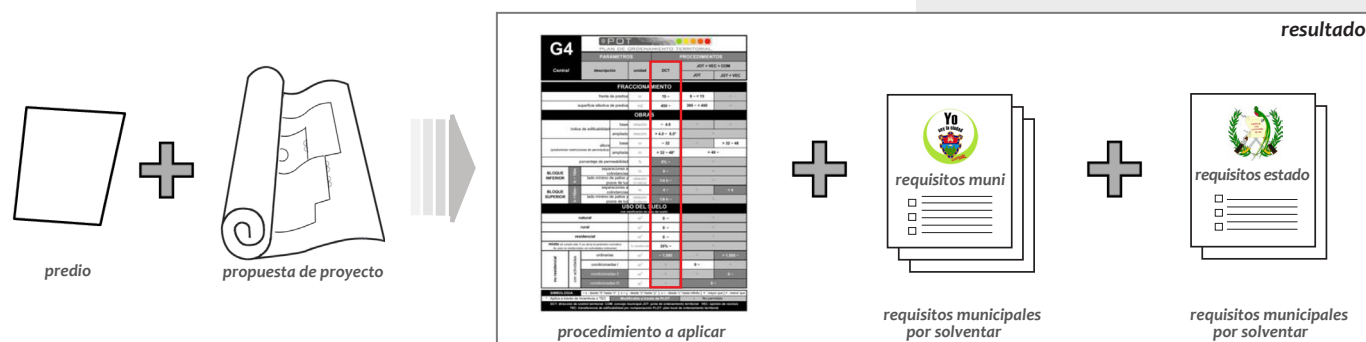
El informe de factibilidad general tiene como propósito dar a conocer los procedimientos, condiciones especiales, requisitos municipales y otros aplicables a una propuesta de diseño de un proyecto específico.

Para poder solicitar este informe se deberá presentar:

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

**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.



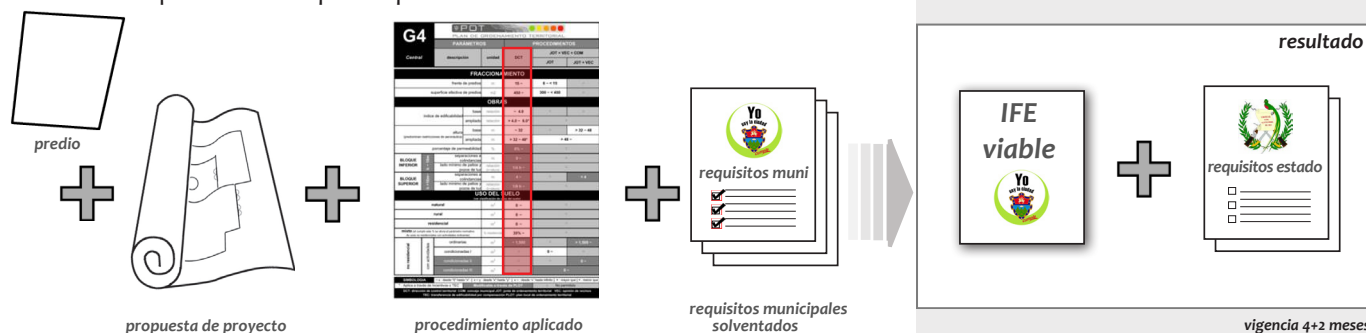
### 2.2 Informe de factibilidad específico [IFE]

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

**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.



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

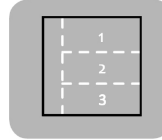
Los formularios para solicitud de informes de factibilidad se pueden descargar del portal <http://vu.muniguat.com/>

## 3 Autorizaciones Municipales

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:

### 3.1 Licencia de fraccionamiento

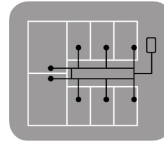
Es la autorización municipal que se emite para poder realizar cualquier tipo de fraccionamiento o desmembración en el Registro General de la Propiedad. Cuando el fraccionamiento es mayor a cuatro predios será necesaria la solicitud paralela de una licencia de obra de urbanización.



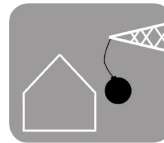
### 3.2 Licencia de obra

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.

**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.



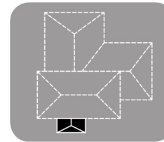
**Demolición:** Licencia que se extiende para poder demoler parcial o totalmente una edificación o una estructura.



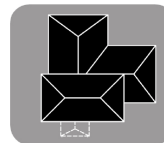
**Movimientos de tierra y excavaciones:** Licencia que se extiende para poder realizar movimientos de tierra, cortes, rellenos y excavaciones que transformen el territorio.



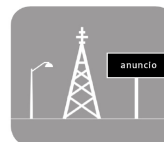
**Construcción menor:** Licencia que se extiende para poder realizar obras y pavimentaciones menores de 30 m<sup>2</sup>.



**Construcción mayor:** Licencia que se extiende para poder realizar obras y pavimentaciones mayores de 30 m<sup>2</sup>.



**Estructura:** Licencia que se extiende para poder realizar estructuras cimentadas en el subsuelo o sobre edificaciones existentes.



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.

*Modificaciones ligeras: son aquellos trabajos de carácter liviano tales como: repellos, cernidos, arreglos a cielo raso, pintura, instalación de molduras, 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 m<sup>2</sup> y todo trabajo que no modifique ninguno de los parámetros normativos del POT.*

### 3.3 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

### 3.4 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.



### 3.5 Autorización de localización industrial

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



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.



---

## **CAPÍTULO V**



# V

## 1 Casos de estudio

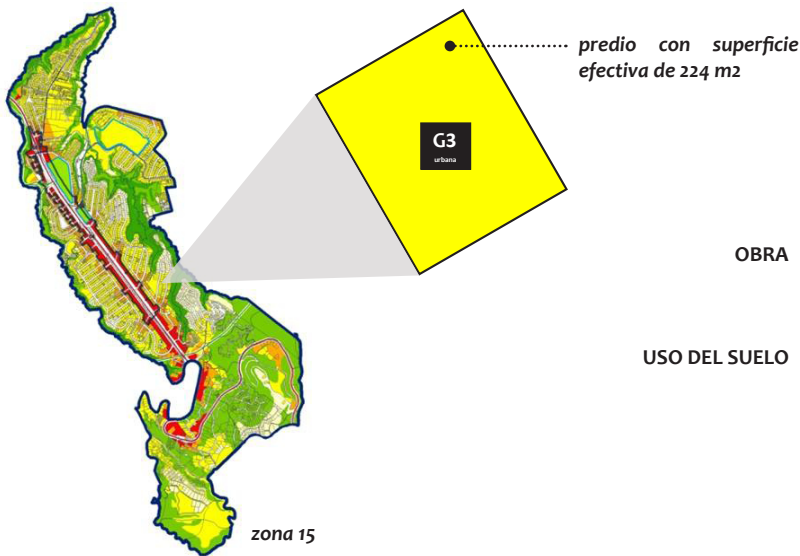
Con el objeto de ejemplificar todos los conceptos y gráficas expuestas a lo largo de la Guía de Aplicación POT se presentan los siguientes casos de estudio que sirven para comprender y manejar adecuadamente la nueva normativa emitida por la Municipalidad de Guatemala.

### Caso de estudio I: Construcción de una vivienda unifamiliar



El Sr. Pérez es propietario de un predio de **224m<sup>2</sup>** ubicado en la zona 15 y está pensando en construir una vivienda unifamiliar de aproximadamente **450m<sup>2</sup>**.

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.



DCT

POT		ZONA G3	
PARAMETROS			
USO DEL SUELO	INDICADOR	VALOR	UNIDAD
FRACCIONAMIENTO	RENTO	10	100%
	USO DEL SUELO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
OBRA	USO DEL SUELO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
	INDICADOR	VALOR	UNIDAD
USO DEL SUELO	INDICADOR	VALOR	UNIDAD
	INDICADOR	VALOR	UNIDAD

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.



El portal de la ventanilla única del POT es <http://vu.muniguate.com/>

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 **224m<sup>2</sup>** dando como resultado 604m<sup>2</sup>, edificabilidad a la que puede optar. La vivienda propuesta es de **450m<sup>2</sup>**, por lo que es aprobable por la DCT.

G3		parámetro normativo	parámetro de proyecto
índice de edificabilidad		2.7	2.0
m <sup>2</sup> de construcción		604 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>



- 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



- El **porcentaje de permeabilidad (%p)** mínimo es del 10% de la superficie efectiva del predio (22.4m<sup>2</sup>). En la vivienda se propone un jardín de **55m<sup>2</sup>**, por lo que es aprobable por la DCT.

G3		parámetro normativo	parámetro de proyecto
% de permeabilidad		10% 22.4 m <sup>2</sup>	24.6% 55 m <sup>2</sup>



- En el **bloque inferior (B<sub>i</sub>)** 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<sub>s</sub>)** 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 del patio** propuesto es de **5m** el cual es mayor a los 2m que se requieren 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

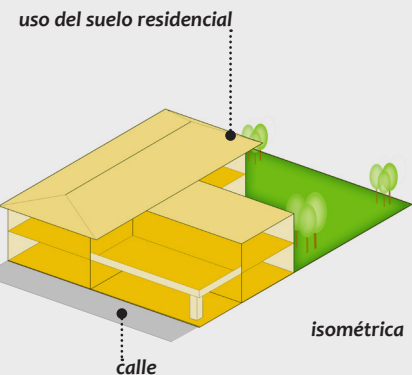
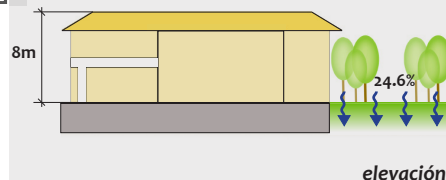
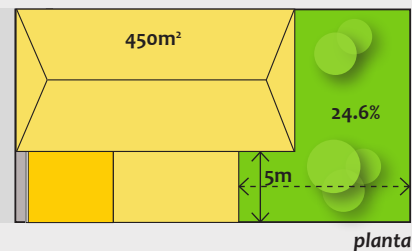


- El **uso del suelo** que el Sr. Pérez propone en el proyecto es residencial. Según el parámetro normativo para uso del suelo residencial, en una zona general G3 se permite construir desde 0m<sup>2</sup> en adelante para este uso.

G3		parámetro normativo	parámetro de proyecto
uso del suelo residencial		0 m <sup>2</sup> ~	450 m <sup>2</sup>



por ejemplo:



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





Por lo que, aplicando los parámetros normativos para el ciclo de obra de cada una de las zonas generales asignadas a su predio, el Arq. Velásquez deberá calcular lo siguiente:

1. El **índice de edificabilidad** de una zona general G3 es de 2.7. En este caso el 2.7 se multiplica únicamente por los 655m<sup>2</sup> que le corresponden a la G3 dando como resultado 1,768m<sup>2</sup> construibles sobre la porción del predio asignada con dicha zona general.

El índice de edificabilidad de una zona general G1 es de 1.2. En este caso el 1.2 se multiplica únicamente por los 210m<sup>2</sup> correspondientes a esta zona, dando como resultado una edificabilidad de 252m<sup>2</sup> construibles sobre la porción del predio asignada con G1.

El Arq. Velásquez decide conservar el área asignada con G0 cómo área de bosque por lo que no realiza ningún tipo de intervención en esa porción del predio. Por tanto, esta porción se excluye del análisis.

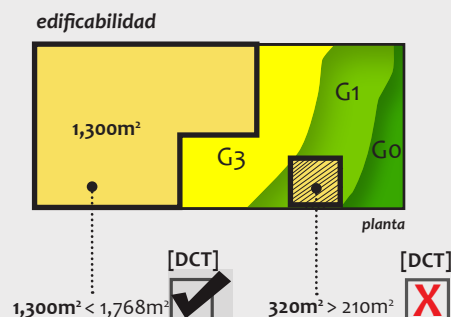
	G3	G1	G0	TOTAL
índice de edificabilidad	2.7	1.2	□	
superficie efectiva	655 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> construibles	1,768 m <sup>2</sup>	252 m <sup>2</sup>	□	2,020 m <sup>2</sup>
parámetro de proyecto	1,300 m <sup>2</sup>	<del>320 m<sup>2</sup></del>	□	

edificabilidad para usos de no ocupación humana continuada

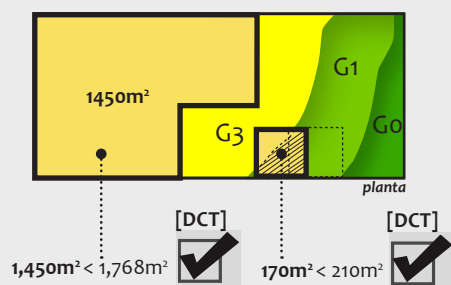
El área social según la propuesta de diseño, está ubicada dentro de la zona general G1 y sobrepasa el I.E. permitido, por lo que el Arq. Velásquez tiene la opción de reubicar una parte del área social sobre la porción del predio asignada con una zona general G3 y de esta forma compensar los metros cuadrados que le sobran y poder evaluarse por el procedimiento directo. Dado que el cambio es posible y la zona G3 aún tiene holgura para aceptar más edificabilidad, este pequeño cambio es el que más le conviene al Arq. Velásquez.

	G3	G1	G0	TOTAL
índice de edificabilidad	2.7	1.2	□	
superficie efectiva	655 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> construibles	1,768 m <sup>2</sup>	252 m <sup>2</sup>	□	2,020 m <sup>2</sup>
parámetro de proyecto	1,450 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	□	

por ejemplo:

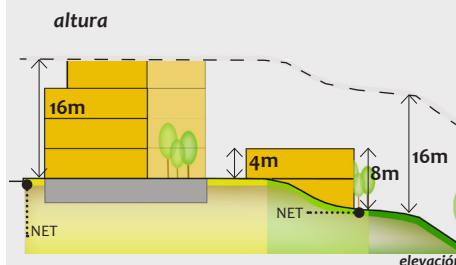


para lograr aprobación por DCT



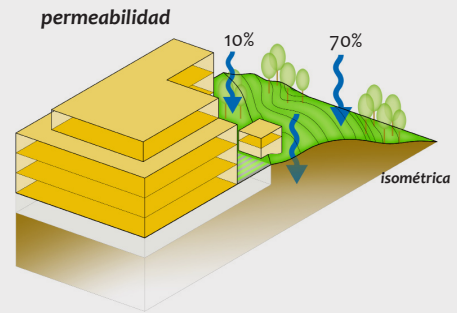
2. La **altura** propuesta para el edificio es de **16m**. En ambas zonas generales la altura permitida por un procedimiento directo es de 16m medidos desde el Nivel Existente del Terreno.

	G3	G1	
altura	16 m	16 m	[DCT]
parámetro de proyecto	16 m	16 m	✓



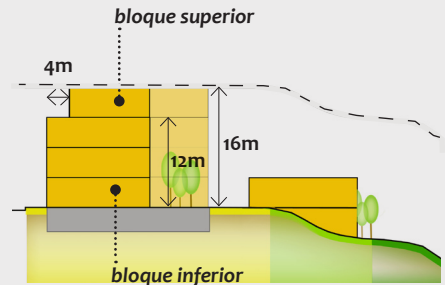
3. El **porcentaje de permeabilidad** mínimo en una zona general G3 es del 10%, lo que implica que en ese 10% no puede haber ningún tipo de construcción incluyendo sótanos. Para la zona general G1 el porcentaje de permeabilidad es de 70%. En este caso el área mínima permeable se cumple para ambas zonas.

	G3	G1
superficie efectiva	655 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
% de permeabilidad	10%	70%
m <sup>2</sup> permeables	66 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>
parámetro de proyecto	100 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>



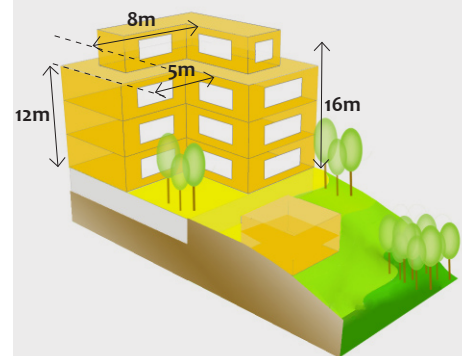
4. Las **separaciones a colindancias** no se requieren en bloque inferior, por lo que el El Arq. Velásquez puede pegarse completamente al vecino. En el bloque superior, que en este caso inicia a partir de los 12m, deberá dejar una separación a colindancias de 3m con las que el proyecto cumple.

		h	G3	G1
bloque inferior	separaciones a colindancias	~ 12	0 ~	0 ~
	parámetro de proyecto	12	0	0
bloque superior	separaciones a colindancias	~ 16	3 ~	3 ~
	parámetro de proyecto	16	4	□



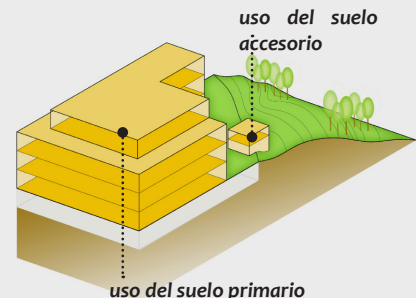
5. El **lado mínimo del patio** deberá ser igual o mayor a 3m para el **bloque inferior** y 2m para el **bloque superior**. El lado mínimo del patio presentado en la propuesta de diseño para el bloque inferior es de 5m y para el bloque superior es de 8m por lo que aplica de nuevo el procedimiento directo.

		h	G3	G1
bloque inferior	lado mín. de patios y pozos de luz	~ 12	1/4h	1/4h
	parámetro de proyecto	12	5	□
bloque superior	lado mín. de patios y pozos de luz	~ 16	1/8h	1/8h
	parámetro de proyecto	16	8	□



6. El proyecto tiene un 100% de **uso del suelo residencial** y el área social es para uso exclusivo de los inquilinos, por lo que ésta será considerada como **uso del suelo accesorio** de los apartamentos y, por tanto, no cuentan para el cálculo del área de uso del suelo.

	G3	G1
uso del suelo (residencial)	0 ~ 1,300 m <sup>2</sup>	0 ~ 0 m <sup>2</sup>



Por lo tanto, en resumen, el proyecto tiene los siguientes parámetros:

	G3		G1		G0		[DCT]
	655 m <sup>2</sup>		210 m <sup>2</sup>		135 m <sup>2</sup>		
	parámetro normativo	parámetro de proyecto	parámetro normativo	parámetro de proyecto	parámetro normativo	parámetro de proyecto	
índice de edificabilidad	2.7	<b>2.21</b>	1.2	<b>0.81</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
m <sup>2</sup> de construcción	1,768 m <sup>2</sup>	<b>1,450 m<sup>2</sup></b>	252 m <sup>2</sup>	<b>170 m<sup>2</sup></b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
altura	16 m	<b>16 m</b>	16 m	<b>8 m</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
% de permeabilidad	10%	<b>10.6%</b>	70%	<b>71.4%</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	66 m <sup>2</sup>	<b>70 m<sup>2</sup></b>	147 m <sup>2</sup>	<b>150 m<sup>2</sup></b>			
uso del suelo (residencial)	0 ~	<b>1,300 m<sup>2</sup></b>	0 ~	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

El Arq. Veslásquez hizo todos sus cálculos y adecuó su diseño a los parámetros normativos contenidos en la columna de procedimiento directo [DCT], por lo que su proyecto será aprobado sin dilación.

 Las zonas generales G0 conforman el Cinturón Ecológico del Municipio de Guatemala.

[DCT]

Ver Guía de Aplicación del Reglamento para el Desarrollo del Cinturón Ecológico. 



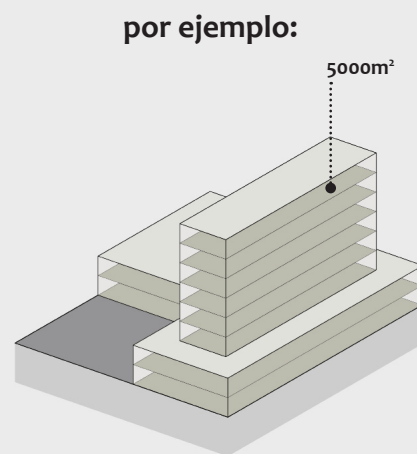


Aplicando los parámetros normativos del ciclo de obra para una zona general G4, el Sr. Bermejo deberá tomar en cuenta que:

1. El **índice de edificabilidad** para una zona general G4 es de 4.0 (8,464m<sup>2</sup>). El proyecto tiene prevista la construcción de **5,000m<sup>2</sup>**, por lo que no supera el índice de edificabilidad permitido y sería aprobable en cuanto a este parámetro.

	parámetro normativo	parámetro de proyecto
índice de edificabilidad	4.0	<b>2.37</b>
superficie efectiva	2,116 m <sup>2</sup>	
m <sup>2</sup> construibles	8,464 m <sup>2</sup>	<b>5,000 m<sup>2</sup></b>

[DCT]



2. La **altura** correspondiente a una zona general G4 es de 32m. La altura de la propuesta para el proyecto es de **32m** pero ésta se tendrá que reducir a 24m ya que posee una restricción de altura de aeronáutica civil hasta esta altura. Por lo tanto, el proyecto deberá ser rediseñado en cuanto a altura para cumplir con las normas de aeronavegación.

Tome en cuenta que el reducir la altura no implica una reducción en el índice de edificabilidad.

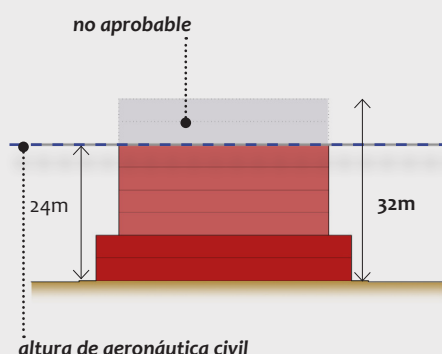
*altura POT > altura de aeronáutica civil*

	parámetro normativo	parámetro de proyecto
altura POT	32 m	<b>32 m</b>
altura aeronáutica	24 m	

[DCT]



*prevalece altura de aeronáutica civil*



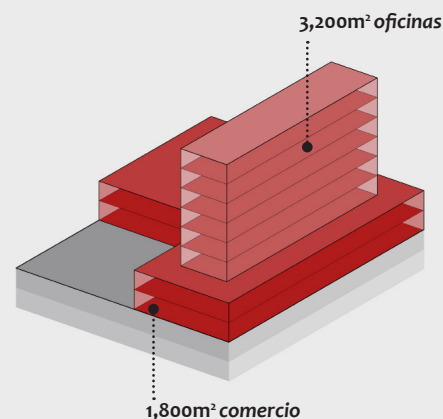
3. Adicionalmente, el metraje cuadrado del **uso del suelo no residencial** propuesto (5,000m<sup>2</sup>, 3,200m<sup>2</sup> para oficinas y 1,800m<sup>2</sup> para comercio) supera los 1,500m<sup>2</sup> de uso no residencial permitidos para una zona general G4, pero esto no implica que el proyecto no pueda ser viable, ya que el POT ofrece varias opciones para realizarlo.

	parámetro normativo	parámetro de proyecto
uso no residencial con actividades ordinarias	1,500 m <sup>2</sup>	<b>5,000 m<sup>2</sup></b>

[DCT]



- uso no residencial superficies dedicadas a labores de oficina
- uso no residencial superficies dedicadas a venta de productos o prestación de servicios



4. Para poder construir 5,000m<sup>2</sup> de uso del suelo no residencial, el Sr. Bermejo tiene dos opciones. La primera es que el proyecto sea evaluado por la Junta de Ordenamiento Territorial con opinión no vinculante de los vecinos colindantes. (Procedimiento JOT + VEC).

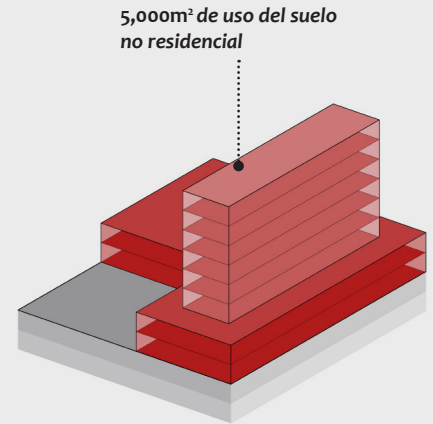


Los vecinos únicamente podrán opinar sobre el uso del suelo, por lo que el proyecto sería evaluado por la JOT + VEC.

procedimiento [JOT+VEC]

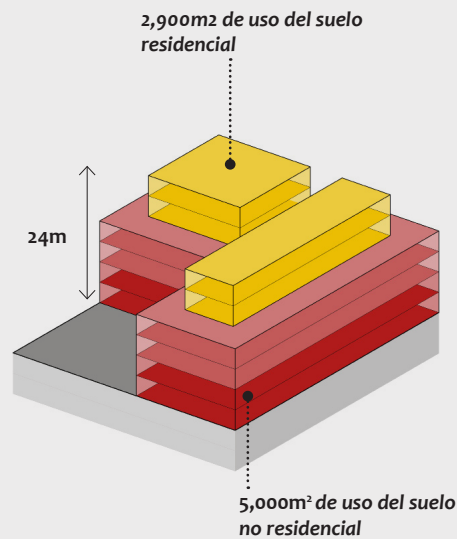
USO DEL SUELO				
<i>(por clasificación de usos del suelo)</i>				
natural		m <sup>2</sup>	0 ~	
rural		m <sup>2</sup>	0 ~	
residencial		m <sup>2</sup>	0 ~	
mixto (al cumplir este % se obvia el parámetro normativo de usos no residenciales con actividades ordinarias)		% residencial	35% ~	
no residencial	con actividades	ordinarias	m <sup>2</sup>	~ 1,500
		condicionadas I	m <sup>2</sup>	0 ~
		condicionadas II	m <sup>2</sup>	0 ~
		condicionadas III	m <sup>2</sup>	0 ~

procedimiento [DCT]



La segunda opción es incluir un 35% de uso del suelo residencial dentro del proyecto para que el resto, es decir el 75%, de los otros usos del suelo no residencial puedan ser aprobados a través de un procedimiento directo. En este caso, dado que el proyecto tiene holgura en cuanto a edificabilidad, vale la pena mantener los 5,000m<sup>2</sup> que se tenían originalmente previstos y adicionarle 2,900m<sup>2</sup> de residencia (es decir, más que el 35%). Esto, toda vez que el proyecto ya había que rediseñarlo por razones de altura de aeronáutica civil.

	parámetro normativo		parámetro de proyecto	
uso residencial	35%	2,962 m <sup>2</sup>	37%	2,900 m <sup>2</sup>
uso no residencial con actividades ordinarias	65%	5,502 m <sup>2</sup>	63%	5,000 m <sup>2</sup>



5. Por lo tanto:

G4	parámetro normativo		parámetro de proyecto	
índice de edificabilidad	4.0		3.74	
m <sup>2</sup> de construcción	8,464 m <sup>2</sup>		7,900 m <sup>2</sup>	
altura POT	32 m		24 m	
altura aeronáutica	24 m			
% de permeabilidad	0%		0%	
uso del suelo residencial	35%	2,962 m <sup>2</sup>	37%	2,900 m <sup>2</sup>
uso del suelo no residencial	65%	5,502 m <sup>2</sup>	63%	5,000 m <sup>2</sup>

[DCT]



El Sr. Bermejo decide incluir 2,900 m<sup>2</sup> de uso del suelo residencial en su proyecto y así poder optar a construir los 5,000 m<sup>2</sup> de uso del suelo no residencial que necesita para que su proyecto sea aprobado por procedimiento DCT para todos los parámetros.



[DCT]



Por lo que, aplicando los parámetros normativos del ciclo de obra para cada una de las zonas generales asignadas al predio, el Sr. Fuentes deberá comparar:

1. El **índice de edificabilidad (I.E.)** de una zona general G3 es de 2.7 lo que permitiría construir hasta 1890m<sup>2</sup>, mientras que el I.E de una zona general G4 es de 4.0 lo que permitiría construir hasta 2,800m<sup>2</sup> más la edificabilidad que tendría en la superficie afecta (270m<sup>2</sup>), si ésta fuese cedida, es decir 3,070m<sup>2</sup>.

	G3	G4
superficie efectiva del predio	700 m <sup>2</sup>	
I.E.	2.7	4.0
m <sup>2</sup> construibles (según tabla de parámetros)	1,890 m <sup>2</sup>	2,800 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> superficie afecta de predio	□	270 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> construibles totales	1,890 m <sup>2</sup>	3,070 m <sup>2</sup>

⚡ No se podrá construir en la superficie afecta independientemente de que sea o no cedida.

2. La **altura** que le corresponde a una zona general G3 es de 16m mientras que una zona general G4 tiene una altura de 32m. En una zona general G3 debe existir un porcentaje de permeabilidad del 10% mientras que en una zona general G4 no es necesario que exista permeabilidad dentro de la superficie efectiva del predio.

	G3	G4
altura	16 m	32 m
% de permeabilidad	10%	0%

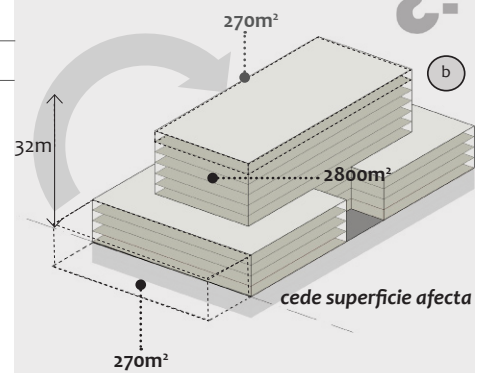
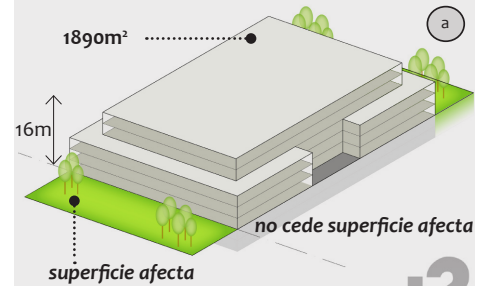
⚡ Es importante resaltar que el porcentaje de permeabilidad requerido en una G3 no podrá estar ubicado en la superficie afecta.

3. El predio posee una restricción por estar ubicado en un área declarada como **Residencial**. Según el POT en áreas residenciales podrá ubicarse un uso del suelo no residencial con superficies dedicadas a la venta de productos o prestación de servicios, siempre que éstas sean para localizar comercios para la venta de artículos de primera necesidad y que éstos se ubiquen en el primer nivel.

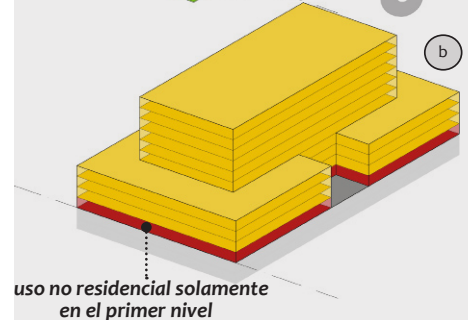
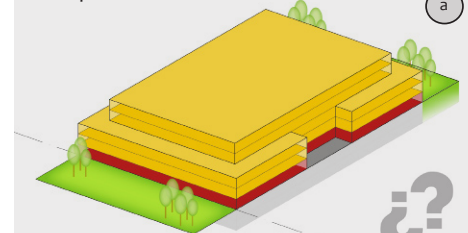
	G3	G4
superficie efectiva del predio	700 m <sup>2</sup>	
I.E.	2.7	4.0
m2 totales de usos posibles	1,890 m <sup>2</sup>	3,070 m <sup>2</sup>
uso residencial	1,260 m <sup>2</sup>	2,370 m <sup>2</sup>
uso no residencial	630 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>

Si el predio del Sr. Fuentes se mantiene como G3 podrá tener únicamente 630 m<sup>2</sup> de uso del suelo no residencial (por tener que mantener el 10% de permeabilidad); en cambio en una G4 podrá ubicar los 700m<sup>2</sup> de superficie efectiva para el uso mixto.


por ejemplo:



- uso residencial  
superficies dedicadas a labores de oficina
- uso no residencial  
superficies dedicadas a venta de productos o prestación de servicios



Por lo tanto; el resumen comparativo de ambas opciones es:



	<b>G3</b>	<b>G4</b>
índice de edificabilidad	2.7	4.0
m <sup>2</sup> construibles	1,890 m <sup>2</sup>	3,070 m <sup>2</sup>
altura	16 m	32 m
% de permeabilidad	10%	0%
uso residencial	1,260 m <sup>2</sup>	2,370 m <sup>2</sup>
uso no residencial	630 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>

El Sr. Fuentes decide ceder la superficie afecta del predio a la Municipalidad, ya que le conviene tener asignada un zona general G4 porque aumenta su edificabilidad y altura, sin tener restricción de permeabilidad y pudiendo usar un poco más de área para usos no residenciales.  
Ceder la superficie afecta es, desde toda perspectiva, más lógico y rentable.



---

# NOTAS

