

LAS 50 PREGUNTAS MÁS FRECUENTES SOBRE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EN GENERAL

1. ¿Qué es el POT?

El Plan de Ordenamiento Territorial –POT– es la herramienta de planificación mandada por el Código Municipal para que los municipios puedan cumplir con la función de ordenación del territorio que la Constitución les asigna.

2. ¿Cuáles son los objetivos del POT?

El POT tiene como objetivo final mejorar la calidad de vida de los vecinos del Municipio de Guatemala a través de la utilización racional del territorio acorde a su mejor potencial, proveyendo claridad y transparencia en la información, agilidad en la aprobación de proyectos, certeza para los vecinos inversionistas y protección de los intereses de vecinos residenciales.

3. ¿En dónde y en qué casos aplica el POT?

El POT aplica en toda la extensión territorial del Municipio de Guatemala para cualquier actividad de *fraccionamiento* (desmembraciones o particiones de terrenos), de *obra* (movimientos de tierra, urbanizaciones, demoliciones y construcciones) o de *uso del suelo* (cambio de las actividades que se realizan dentro de un inmueble).

4. ¿Qué beneficios me genera el POT?

El beneficio principal para todos los habitantes de la ciudad es la claridad y la certeza que el POT proveerá, dejando establecido qué se puede y qué no se puede hacer en cada uno de los más de 250,000 lotes del Municipio de Guatemala. De esta forma, el vecino residencial puede saber qué construcción puede surgir a la vecindad, así como el vecino inversionista puede saber en qué lugares puede realizar el proyecto que tiene en mente.

5. ¿Está relacionado el POT con Transmetro?

Absolutamente. El POT se desarrolló dejando las mayores densidades –es decir los edificios más altos– a lo largo de la red futura de Transmetro, para que así la mayor cantidad de vecinos tengan la opción de utilizar Transmetro y Transmetro pueda operar con un constante flujo de pasajeros. Se espera que en el año 2020, el 88% de la población viva a cinco cuadras o menos de una línea de Transmetro.

6. ¿Se protegen los barrancos con el POT?

Sí. Las áreas ambientalmente valiosas y de alto riesgo del Municipio (entre las que se encuentran los barrancos) tienen limitada o prohibida la construcción de edificaciones de ocupación humana, para así minimizar las amenazas a la vida y preservar el pulmón verde que aún rodea a la ciudad. Con estas áreas, designadas como el Cinturón Ecológico Municipal por el POT, se calcula que habrán 48 metros cuadrados de área verde por habitante, una de las ciudades latinoamericanas más verdes.

TRANSICIÓN Y VIGENCIA

7. ¿Cuándo entrará en vigencia el POT? ¿Por cuánto tiempo estará vigente?

El POT fue aprobado el 13 de octubre de 2008 por el Concejo Municipal. Se espera que el mismo sea publicado en el Diario Oficial a finales de 2008, entrando a regir ocho días luego de su publicación. La duración del POT es indefinida, pero se espera que tenga revisiones detalladas cada diez años, para así realizar los cambios requeridos por la dinámica urbana.

8. ¿Qué pasa con los proyectos que están en proceso de diseño?

Todos aquellos proyectos que efectivamente se encuentren en proceso de diseño, es decir aquellos para los cuales se están elaborando los planos pero éstos aún no se han finalizado, podrán certificarse hasta la entrada

en vigencia del POT, para que así les aplique la normativa anterior y no la del POT. Un proyecto certificado tendrá entonces seis meses para ingresar el expediente completo acorde a la normativa anterior.

9. ¿Qué pasa con las zonas declaradas con anterioridad como residenciales?

La protección de usos de suelo residenciales vigentes desde 2001 (y las correspondientes a las zonas de régimen especial) se mantendrán en el POT como derechos adquiridos. Adicionalmente, en aquellas zonas residenciales cuya limitación de alturas anterior era más restrictiva que las del POT, prevalecerán dichas alturas por sobre lo que al efecto norma el POT.

10. ¿Aplica el POT o la normativa anterior en caso se mantengan porciones de edificaciones existentes?

Al respecto, la regla determinada por el POT es bien sencilla: Aquellas porciones de edificaciones existentes que se mantengan deberán cumplir con la normativa que estuvo vigente en su momento; en el caso de las ampliaciones y cambios de uso, por su parte, éstas sí deberán cumplir con lo contenido en el POT.

11. ¿Qué pasa si hay que corregir o actualizar el POT?

El POT contempla procedimientos específicos de cambios (para corregir errores o inconsistencias) o actualizaciones (para adecuar el mapa del POT a los cambios que se dan a lo largo del tiempo en los predios). Estos procedimientos establecen claramente quién puede solicitar el cambio, las condiciones que deben llenarse para que éstos no sean arbitrarios, quién los aprueba y la obligatoriedad de llevar un registro de las normas vigentes en cada momento. De esta forma el POT perdurará en el tiempo, perfeccionándose cada vez más.

ASPECTOS TÉCNICOS

12. ¿Son más restrictivas las normas del POT que las de las normas actuales?

Sólo en algunos casos. Aquellas cuestiones de obra o uso del suelo que causan daños o minusvalías a los predios vecinos o a la ciudad en general son tratados con normas más restrictivas con un escrutinio mayor por parte de autoridades y vecinos; en cambio, en aquellos casos que por naturaleza no causan problemas –como la vivienda–, se agiliza la aprobación, generando así un sistema de incentivos y desincentivos para las construcciones y usos que se quieren y las que no.

13. ¿Qué son las zonas G?

El POT establece seis zonas generales o zonas G que caracterizan el territorio desde lo menos denso y rural (G0) hasta lo más denso y urbano (G5). Cada una de estas zonas G conllevan una serie de reglas y normativas de fraccionamiento, obra y uso del suelo que aplican a cada predio del Municipio acorde la zona G que le ha sido asignada.

14. ¿Qué es el mapa único del POT?

El mapa único contiene la asignación de zona G para cada uno de los más de 250,000 predios existentes en el Municipio de Guatemala. La asignación partió de dos principios básicos: Primero se asignaron, acorde a las pendientes del terreno, las zonas G0 y G1, correspondientes al Cinturón Ecológico Metropolitano. Luego se asignaron el resto de zonas G, iniciando con la G5 a lo largo de las arterias principales donde circulará Transmetro y siguiendo con las zonas G4, G3 y G2 conforme se amplía la distancia a la arteria principal.

15. ¿Quién decidió la asignación de zonas G?

Nadie directamente. El procedimiento se realizó electrónicamente a través de parámetros ingresados a una computadora (las pendientes y distancias de la pregunta anterior), por lo que la asignación de zona G a cada predio fue un proceso transparente y equitativo acorde a la ubicación territorial de cada uno de ellos.

16. ¿Pueden haber otras restricciones en el mapa aparte de las de las zonas G?

Sí. El mapa único del POT contiene además otras restricciones normativas que aplican sólo a ciertos predios, entre las que se encuentran (a) las limitaciones de uso y altura provenientes de las zonas residenciales y de régimen especial existentes con anterioridad, (b) las limitaciones de altura por razones de ubicación respecto al

aeropuerto, (c) las restricciones de zonas especiales que están destinadas predominantemente a un solo uso, como zonas universitarias, industriales, cementerios, parques, etc., y (d) las limitaciones propias de planes que los vecinos hayan realizado para su barrio o colonia.

17. ¿Qué son las tablas de parámetros normativos?

Cada zona general tiene asignada una tabla de parámetros normativos, donde en una sola hoja están contenidas todas aquellas normas o criterios técnicos de fraccionamiento, obra y uso del suelo que aplican para en esa zona G (por ejemplo frente del predio, altura máxima, usos permitidos, etc.), así como los procedimientos que aplican dependiendo del proyecto de que se trate.

18. ¿Por qué el índice de edificabilidad es el parámetro más importante?

Dentro de los parámetros de las tablas destaca el índice de edificabilidad, que establece cuánto puede construirse en cada predio y, por tanto, es el indicador de la rentabilidad financiera del mismo. Cada zona G tiene un índice de edificabilidad distinto, que va ascendiendo conforme aumenta la zona G. Para establecer la cantidad de metros cuadrados que es posible edificar en un lote, debe multiplicarse el índice de edificabilidad por la superficie del lote. Por ejemplo, para una zona G4, el índice de edificabilidad es 4.0, por lo que para un terreno de 1,000 m² sería permisible construir una edificación de hasta 4,000 m².

19. ¿Cómo se miden las alturas de edificaciones? ¿Qué se considera sótano?

Las alturas en el POT se miden a partir del nivel natural del terreno, por lo que la altura máxima que una edificación puede tener depende de la topografía existente en el predio, independientemente que el primer piso esté sobre el nivel del terreno o debajo de éste. En este sentido, es importante indicar que el POT considera sótano cualquier porción de la edificación que no sobresalga 1.20 metros por encima del nivel natural del terreno. Las superficies de sótanos no se tomarán para el cálculo del índice de edificabilidad (ver pregunta anterior).

20. ¿Qué pasa con los retiros y separaciones a colindancias?

El POT elimina el retiro frontal, permitiendo la edificación en esta franja, que anteriormente era de cinco metros en la mayoría de casos. También se reducen las restricciones de separaciones a colindancias que existen en la actualidad, permitiendo edificar a lo largo del límite del predio hasta una altura determinada, siempre según la zona G que corresponda. A partir de allí, se aplicará una separación a colindancias uniforme (y menor que la actual) hacia todas las colindancias y las vías públicas. Adicionalmente, a un predio puede aplicarle una alineación municipal (ver pregunta 44).

21. ¿Cambian los requisitos de estacionamiento con el POT?

Los requisitos de estacionamiento del POT están contenidos en un Reglamento aparte que entra en vigencia al mismo tiempo que el POT. Los requerimientos de plazas de estacionamiento se mantienen análogos a los actuales para los usos del suelo no residenciales, pero para los usos residenciales, los requerimientos se liberan ostensiblemente, particularmente para viviendas pequeñas ubicadas cerca de Transmetro. Al reducir el costo de construcción (por no obligar a dejar plazas de parqueo) se desea atraer de nuevo al área central de la ciudad las viviendas de costo reducido que han tenido que migrar a más de 20 kilómetros de distancia.

LICENCIAS Y PROCEDIMIENTOS

22. ¿Cambian los procedimientos de aprobación en el POT?

Sí. Para evitar la fuerte cantidad de expedientes que se sometían al Concejo Municipal para lograr una excepción a la normativa, el POT institucionalizó cuatro procedimientos acorde al tipo de proyecto de que se tratara, definiendo claramente el procedimiento que corresponde acorde a los parámetros normativos contenidos en las tablas. De esta forma se está simplificando la aprobación de aquellos proyectos que se desea incentivar –por ejemplo vivienda–, y se aumenta el análisis y las instancias de consulta y decisión para aquellos que potencialmente pueden causar un daño o minusvalía a la ciudad o a los predios vecinos.

23. ¿Quiénes son las autoridades que aplicarán el POT?

Las autoridades que aplicarán el POT son tres: la Dirección de Control Territorial [DCT], la Junta de Ordenamiento Territorial [JOT] y el Concejo Municipal. La DCT es el nuevo nombre que tendrá el Departamento de Control de la Construcción Urbana, y la JOT estará compuesta por el Alcalde, el Concejal encargado de temas urbanos, el Director de Planificación, el Director de la DCT y un abogado. Acorde al procedimiento que corresponda, el caso lo tendrá que conocer la DCT, la JOT o el Concejo. Adicionalmente, en algunos casos se pedirá la consulta de vecinos (ver preguntas 41 y 42).

24. ¿Existe alguna forma de identificar la viabilidad de un proyecto sin presentar el expediente completo?

Efectivamente. El POT contempla, aparte de la emisión de licencias municipales, otros dos servicios administrativos para identificar la viabilidad de un proyecto: las consultas y los informes de factibilidad, los cuales podrán proporcionarse voluntariamente a solicitud del interesado. La consulta consiste en una reunión explicativa, donde el interesado se informa sobre las normativas POT que aplican sobre su predio, previo a que tome la decisión de desarrollarlo inmobiliariamente. Los informes de factibilidad –antes conocidos como *anteproyectos*– son documentos que indican al interesado la viabilidad legal de autorización de un proyecto. Un informe de factibilidad aprobable da al interesado un margen de 4+2 meses para ingresar el proyecto, aun cuando la normativa haya cambiado en el interin.

25. ¿Qué tipos de licencias municipales hay?

Existen tres tipos de licencias, correspondientes a lo que el POT define como ciclos de transformación del territorio: (a) licencias de fraccionamiento, (b) licencias de obra, y (c) licencias de uso del suelo. De acuerdo al tipo de proyecto que requiera el interesado, deberá solicitar las licencias de uno o más de los tipos que correspondan.

26. ¿Necesito licencia de fraccionamiento para desmembrar una propiedad?

Sí. Según la ley, previo a realizar cualquier fraccionamiento, desmembración o partición de predios en el Registro General de la Propiedad, es requisito obtener la autorización municipal, la cual en el caso del POT constituye la licencia de fraccionamiento.

27. ¿Existen restricciones adicionales para terrenos mayores de una hectárea?

Sí. Los predios mayores a una hectárea requieren la elaboración de un Plan Parcial previo a que pueda emitirse cualquier licencia municipal dentro de su superficie. Los Planes Parciales guían el proceso de urbanización de un área no urbanizada, determinando la asignación de zonas generales a los terrenos a desmembrar y definen la red vial secundaria y los equipamientos comunitarios del sector. Todo lo referente a la formulación de los Planes Parciales está regulado en una normativa específica aprobada para tal efecto por el Concejo Municipal.

28. ¿Al sacar una licencia de obra debo también sacar una licencia de uso del suelo?

Aunque no es obligatorio, es lógico hacerlo. Conjuntamente con la solicitud de licencia de obra se haría la solicitud para el uso del suelo del inmueble. Luego de concluida la obra acorde a los planos, la DCT emitirá la constancia de obra conforme al interesado y le extenderá al mismo tiempo la licencia de uso del suelo correspondiente.

29. Si quiero hacer una pequeña remodelación, ¿tengo que sacar una licencia de obra?

Si los cambios a realizar son modificaciones ligeras –reparaciones, repellos, pintura, sustitución de láminas, apertura de puertas, etc.– y no existe una ampliación del área útil o rentable del inmueble, no hay necesidad de solicitar una licencia de obra. Si la ampliación es pequeña –hasta 30 m²– únicamente hay necesidad de solicitar una licencia de obra menor, la cual tiene requisitos menores y procedimientos de aprobación más ágiles. Y si la obra es mayor de 30 m², entonces sí corresponde solicitar la licencia de obra mayor, que requiere de los requisitos y procedimientos estándares.

30. ¿Hay que pedir permiso si sólo le cambio el uso que le doy a un inmueble?

Sí. Para el efecto hay que solicitar una licencia de uso del suelo, que se resuelve según el procedimiento contenido en la tabla de parámetros de la zona general correspondiente, la cual se extiende indefinidamente y no tiene costo alguno para el interesado.

31. ¿Qué hago si por las condiciones propias del inmueble no se puede cumplir con las normas del POT?

Si el tamaño, forma o topografía del terreno son tales que hace imposible cumplir con una o más normas contenidas en el POT, el interesado tiene la opción de solicitar el caso de *imposibilidad de solución arquitectónica* ante la Junta de Ordenamiento Territorial, para que ésta resuelva si el caso en efecto es procedente. En caso de serlo, se otorgará la excepción correspondiente.

32. ¿Cómo sancionará el POT a los infractores?

El POT incluye un régimen sancionatorio moderno, efectivo y transparente para controlar a los infractores, estableciendo además procedimientos institucionalizados y enmarcados en ley. Entre las sanciones se encuentran la posibilidad de suspensión de obra y de demolición parcial o total (para infracciones de obras) y de cierre provisional o permanente (para infracciones de uso del suelo), las cuales pueden aplicarse separada o concurrentemente con la aplicación de multas, de acuerdo a la gravedad de la falta. Es importante hacer mención que la imposición de multas está graduada en relación a la superficie del predio o de la construcción, para que las mismas guarden relación con el daño causado.

33. ¿Qué pasa con una multa si regularizo mi situación?

El objetivo de la Municipalidad no es imponer las sanciones, sino incentivar al infractor a cumplir con la normativa y eliminar los hechos o acciones que motivaron la imposición de la sanción. En el caso de multas, al regularizar su situación, el POT automáticamente contempla una reducción de las multas al 20% de la licencia municipal o a un 15% de la multa originalmente impuesta, y la eliminación de las otras sanciones.

USO DEL SUELO

34. ¿Cómo se regulará el uso del suelo en el POT?

La regulación del uso del suelo en el POT se hará a través de la licencia de uso del suelo (que antes no existía) y que autoriza la utilización de un inmueble para una actividad humana. Existen básicamente dos clasificaciones de usos del suelo: *residenciales* y *no residenciales*, y éstos últimos se dividen a su vez en ordinarios y condicionados. Los usos *no residenciales condicionados* son aquellos cuya autorización implica un mayor control por parte de Municipalidad y vecinos, dado que son los que usualmente producen daños o minusvalías a predios colindantes o a la ciudad en su conjunto.

35. ¿Pueden ubicarse usos que causan daños o molestias en cualquier lado?

Los usos condicionados, que son los que causan problemas o molestias a los habitantes de la ciudad, únicamente podrán aprobarse si luego del análisis específico establecido para el efecto como parte de los procedimientos del POT se demuestra que se mitigarán los daños generados. Estos procedimientos involucran el conocimiento por parte de la JOT o el Concejo Municipal, y en los casos que les atañe, la opinión de los vecinos que potencialmente se verían afectados (ver preguntas 41 y 42). De cualquier manera, si se emitiese una licencia de uso del suelo para un uso condicionado, ésta incluirá condiciones de operación y mitigación que el interesado tiene que cumplir, para no ser sancionado por la Municipalidad (ver pregunta 32).

36. ¿Qué pasa con los usos del suelo existentes antes del POT?

Dado que la ley no es retroactiva, cualquier uso del suelo existente que en su momento contó con autorización municipal puede mantenerse, siempre que no se realicen 'actividades con incidencia negativa sobre el entorno', por ejemplo producción de ruido excesivo o generación de polvo y otras, según lo determina el POT. Esto quiere decir que establecimientos con usos existentes ilegales o que causen problemas al vecindario pueden mandar a ser cerrados por la Municipalidad.

37. ¿Dónde puede ubicarse el comercio sexual según el POT?

El comercio sexual está clasificado como un uso condicionado III, y, por tanto corresponde al Concejo Municipal tomar la decisión, previa opinión de los vecinos y de la Junta de Ordenamiento Territorial. No obstante, para ser aprobada, estos usos del suelo deberán cumplir con las siguientes restricciones adicionales: (a) no pueden estar ubicados en el centro histórico, en conjuntos históricos o en las zonas 4, 9 o 10, (b) no deben estar ubicados a menos de 240 metros de cualquier vivienda, y (c) sólo pueden estar ubicados a la vecindad de un establecimiento del mismo tipo. Con esto, la autorización de prostíbulos, barras show y otros negocios análogos queda fuertemente limitada.

38. ¿Qué pasa con la ubicación de la industria?

El POT establece tres áreas o zonas especiales industriales, ubicadas en sectores específicos de las zonas 12, 17 y 25. En estos sitios (ya clasificados como industriales desde hace más de 30 años), la autorización de industrias se hará directamente y sin más trámite por el Departamento de Control Territorial. En el resto de la ciudad, las industrias serán tratadas como un uso condicionado II, lo que implica el análisis y eventual autorización por parte de la Junta de Ordenamiento Territorial previa opinión de los vecinos del sector donde se pretende localizar la industria.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

39. ¿Pueden los vecinos de un barrio o una colonia adecuar el POT a sus necesidades?

Sí. El POT específicamente genera la figura de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial –PLOT–, a través de la cual los vecinos de un sector urbanizado pueden solicitar cambios y adiciones a las normativas del POT para adecuarlas mejor a las necesidades y a la dinámica urbana del vecindario. La elaboración de un PLOT es un ejercicio democrático de participación ciudadana, conceptualizado para llegar rápida y efectivamente a consensos entre los distintos actores urbanos dentro del sector a través del apoyo de la Dirección de Planificación Urbana de la Municipalidad. Entre los cambios que un PLOT permite se encuentran el cambio de las zonas generales originalmente asignadas por el mapa único del POT, la variación de ciertos parámetros normativos, y la implantación de condiciones de operación de usos de suelo problemáticos, por ejemplo a través de horarios de operación.

40. ¿Pueden haber zonas exclusivamente residenciales en el POT?

Efectivamente. En adición a las dos zonas exclusivamente residenciales ya existentes desde el año 2002, los propietarios de predios de sectores de al menos ocho hectáreas de extensión podrán voluntariamente solicitar la restricción de otros usos del suelo para convertirse en un área exclusivamente residencial. La declaratoria se hará como parte de la formulación de un PLOT, y deberá contar con la anuencia de todos los propietarios dentro del sector a declararse como tal. Una vez aprobado el PLOT, se mostrará la nueva restricción en la versión actualizada del mapa del POT.

41. ¿En qué casos corresponde opinar a los vecinos sobre nuevos proyectos en su barrio?

Independientemente que haya o no un PLOT formulado para una delegación, los vecinos podrán opinar sobre aquellos parámetros normativos que, acorde a la experiencia acumulada del pasado, más afectan a predios vecinos y a la calidad de vida en un barrio o colonia. Estos casos están identificados en las tablas de parámetros normativos bajo el procedimiento 'JOT + VEC', el cual indica la resolución por parte de la Junta de Ordenamiento Territorial previo a la opinión independiente de cada uno de los propietarios de predios colindantes y del Comité Único de Barrio del sector. Ejemplos de casos en los que corresponde la opinión de vecinos son alturas mayores o separaciones a colindancias menores a las establecidas por el POT.

42. ¿Existen reglas para la opinión de los vecinos sobre nuevos proyectos?

Sí. Para garantizar un procedimiento transparente y ágil, los vecinos directamente colindantes y el Comité Único de Barrio tendrán como máximo dos semanas para emitir su opinión (en caso no lo hagan, la Municipalidad supondrá que están de acuerdo con el proyecto en cuestión). Adicionalmente, las opiniones sólo deberán versarse sobre el aspecto consultado, no deberán exigir contraprestaciones a cambio y deberán ser consistentes con opiniones anteriores para garantizar equidad y objetividad. De acuerdo con el artículo 154 de

la Constitución, estas opiniones no son vinculantes, pero serán consideradas para la toma de decisión final por parte de la Junta de Ordenamiento Territorial.

ÁREAS DE SERVICIO PÚBLICO

43. ¿Qué es un área de servicio público?

El POT determina las áreas de servicio público, las cuales, como su nombre lo indica, son aquellas superficies destinadas a servir a la comunidad en su conjunto. Existen tres tipos de áreas de servicio público: de *espacio vial* (es decir, calles o vías públicas), de *equipamiento comunitario* (como por ejemplo parques o canchas deportivas), y de *infraestructuras urbanas* (por ejemplo estaciones de bomberos o plantas de tratamiento de agua). Las áreas de servicio público están declaradas en el mapa único o podrán ser designadas a futuro, y deberán cederse en el caso de nuevas urbanizaciones o adquirirse monetariamente en el caso de áreas ya urbanizadas.

44. ¿Define el POT las alineaciones de las calles?

Sí, el POT determina las alineaciones del sistema vial primario, es decir, de las grandes arterias o calzadas, para así permitir el desarrollo futuro de la red vial del Municipio. Dependiendo del ancho existente y el planificado, puede ser que la alineación quede ubicada en el interior de un predio, en cuyo caso una licencia de obra sólo permitirá la construcción de edificaciones a partir de esta línea. En el caso de las calles restantes –el sistema vial secundario– las alineaciones municipales siempre corresponden con el lindero del frente del predio, por lo que en estos casos nunca habrá una restricción de edificación.

45. ¿Tienen que dejar las nuevas urbanizaciones suficientes calles y parques?

Sí. Los nuevos desarrollos urbanísticos, sean éstos urbanizaciones, condominios, fraccionamientos o lotificaciones, deberán ceder a la Municipalidad un cierto porcentaje del área total para áreas de servicio público de espacio vial y de equipamientos comunitarios, las cuales deberán cumplir con ciertos criterios mínimos de diseño. El desarrollador tendrá, no obstante, la libertad de escoger qué tipo de equipamiento comunitario desea proveer y la disposición o emplazamiento de las calles, siempre que se cumpla con el área mínima a ceder. Y en el caso de condominios, los equipamientos comunitarios podrán cederse al ente que administre el mismo.

46. ¿Puedo usar las partes de mi predio que el POT haya designado como áreas de servicio público?

Sí. Las superficies afectas designadas como áreas de servicio público –vialidad, equipamientos o infraestructuras– podrán utilizarse como jardines o parqueos, pero no podrán circularse con muros sólidos. No obstante, en aquellos casos en los que la designación de áreas de servicio público afecte una superficie sustancial del predio y que la parte utilizable quede más pequeña que el mínimo establecido por el POT, se permitirá en la superficie afecta la construcción de edificaciones de hasta un piso.

OTROS TEMAS

47. ¿Da el POT incentivos? ¿De qué tipo?

El POT crea un régimen de incentivos, cuyo objeto es la realización de ciertas prácticas o acciones que se desean incentivar y que van acorde a las políticas de ordenamiento territorial de la Ciudad. A cambio de realizar dichas prácticas incentivables, el interesado recibe un aumento en el índice de edificabilidad –es decir, permiso a construir más en el predio– o una reducción en el costo de la licencia municipal (esto último todavía no aplica para el año 2009).

48. ¿Cómo incentiva el POT la vivienda?

La incentivación de vivienda es el objetivo más importante de la política territorial del Municipio de Guatemala. El POT incentiva la vivienda directamente, a través de dos prácticas incentivables específicas que permiten, combinadamente, un aumento de 33% de la edificabilidad de un predio o una reducción del 50% del monto de licencia. Adicionalmente, el POT incentiva indirectamente la vivienda, al asignarle un procedimiento expedito,

permitir mayores áreas de usos no residenciales si se combinan con vivienda en el mismo predio, y reduciendo los requerimientos de estacionamiento y de impacto vial para los usos habitacionales.

49. ¿Qué pasa con el impacto vial?

El requisito de mitigación de impacto vial, vigente desde 2004, ha sido revisado para eficientar y transparentar el procedimiento actual. De común acuerdo con la Multisectorial de la Construcción, se ha implementado un procedimiento alterno y voluntario, en el cual, para calcular el monto de mitigación, se aplica una fórmula ya preestablecida por viaje generado. Los montos ingresados los invierte entonces la Municipalidad en obras viales en el sector en el que se ubican los nuevos proyectos inmobiliarios. De esta cuenta, el desarrollador puede saber, previo a ingresar el expediente, a cuánto ascenderá el monto de impacto vial, y se reducirán los tiempos de procesamiento del mismo.

50. ¿Qué pasa con los requisitos de EMPAGUA?

De la mano de la eficientación de procesos en la Dirección de Control Territorial y como parte de la ventanilla única del POT, los tiempos de análisis, revisión en campo y resolución de expedientes de EMPAGUA se ha logrado reducir de cinco meses a 45 días. En una segunda fase del proceso, se espera aprobar un reglamento análogo al de impacto vial, donde el interesado pueda saber el costo de los trabajos de las instalaciones de agua potable y alcantarillado previo a ingresar el expediente.