




PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

 plan de
desarrollo
metropolitano

01 situación actual

02 ¿qué es el POT?

03 mapa POT

04 tablas de parámetros

05 conclusiones POT

06 comparación normativa vigente-POT

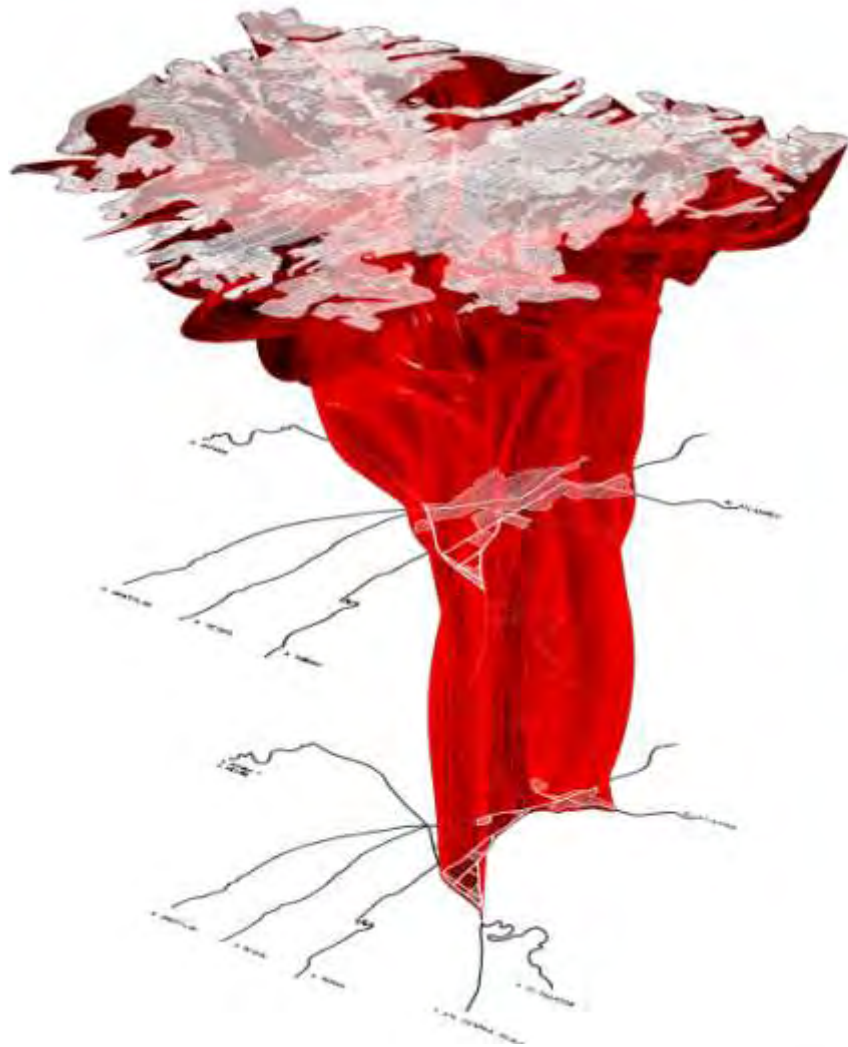
07 beneficios del POT

01

:: situación actual ::

:: situación actual ::

[crecimiento urbano acelerado]



1800

1821

1890

1940

1950

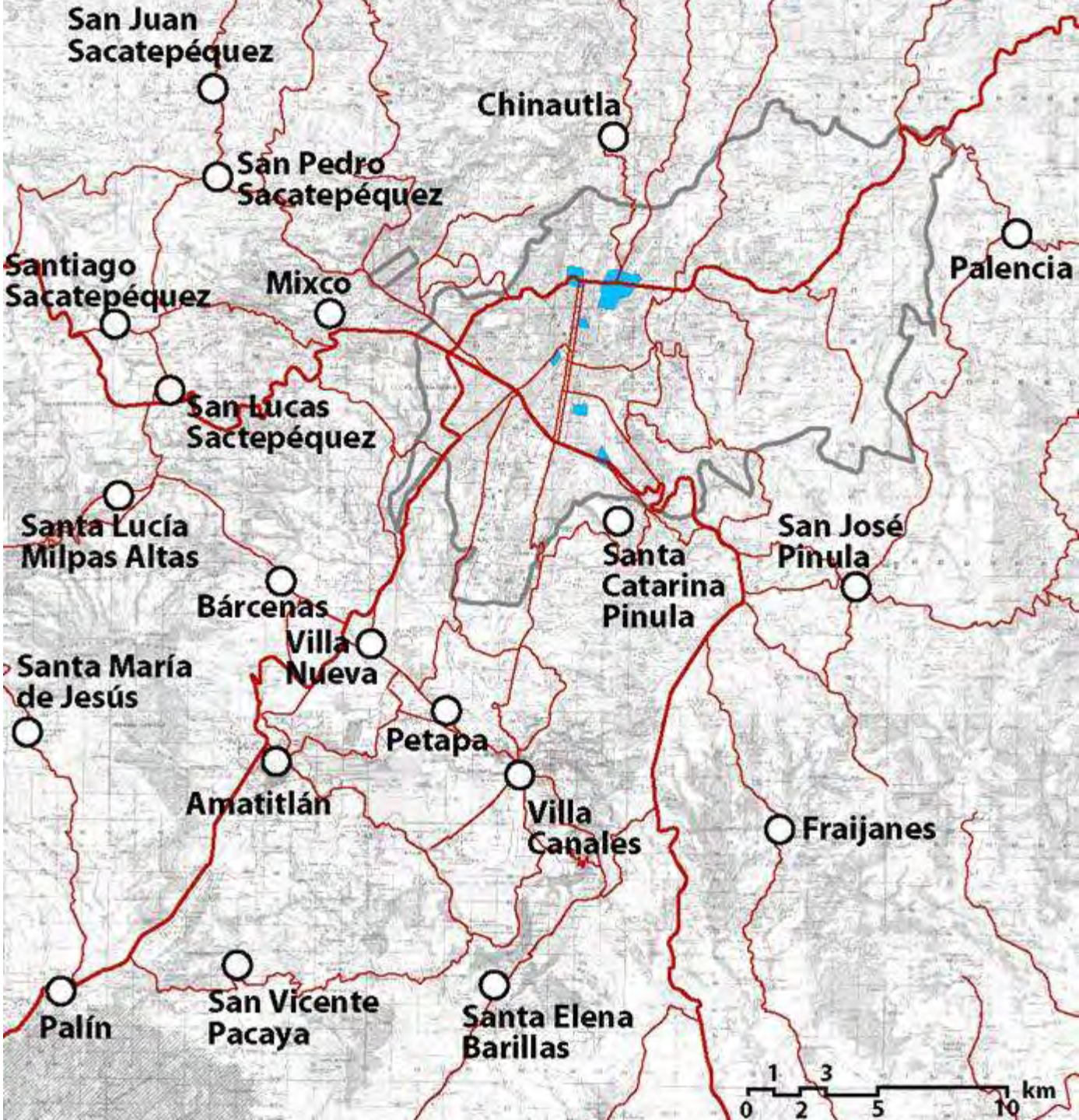
1960

1970

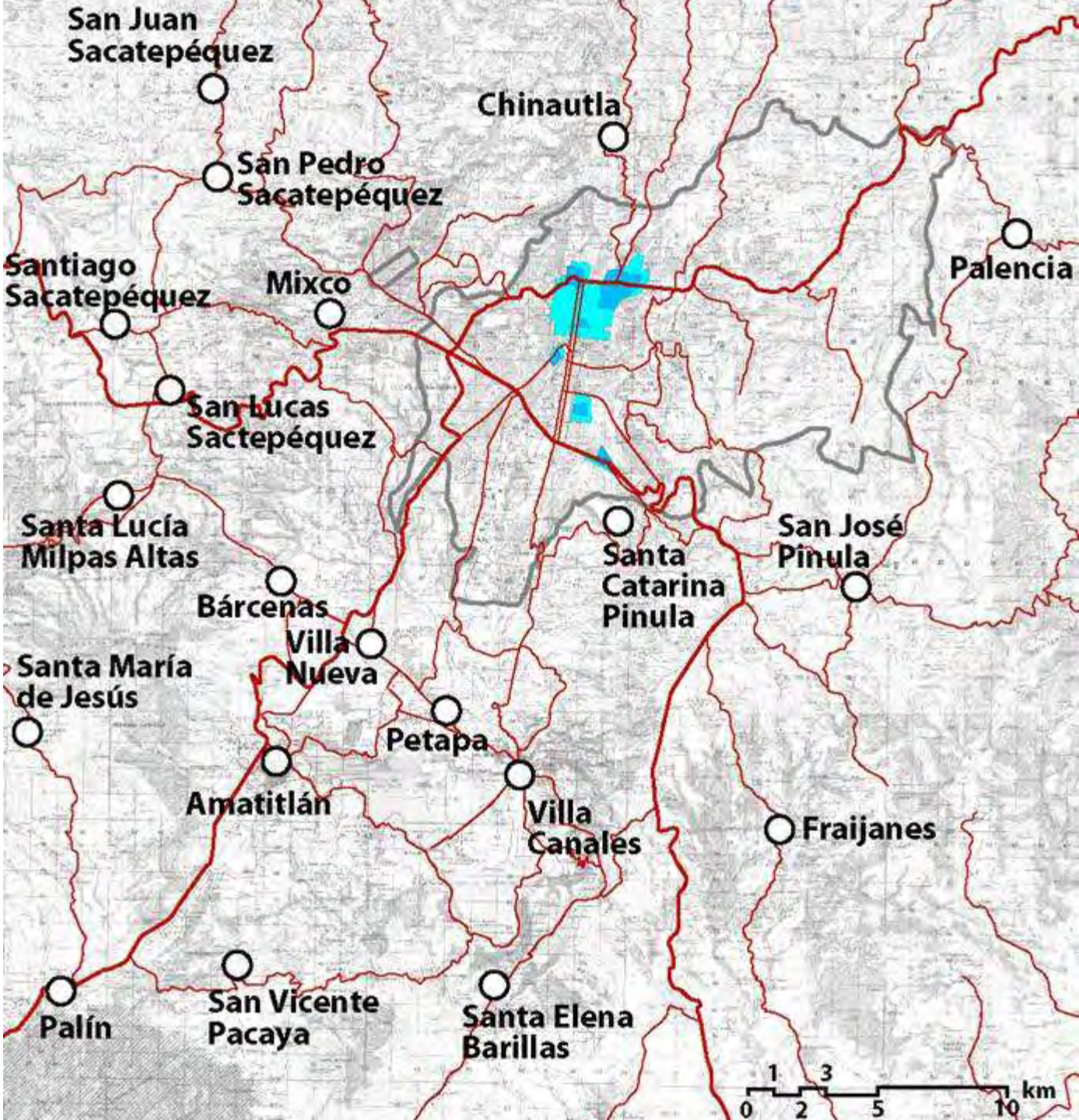
1980

2000

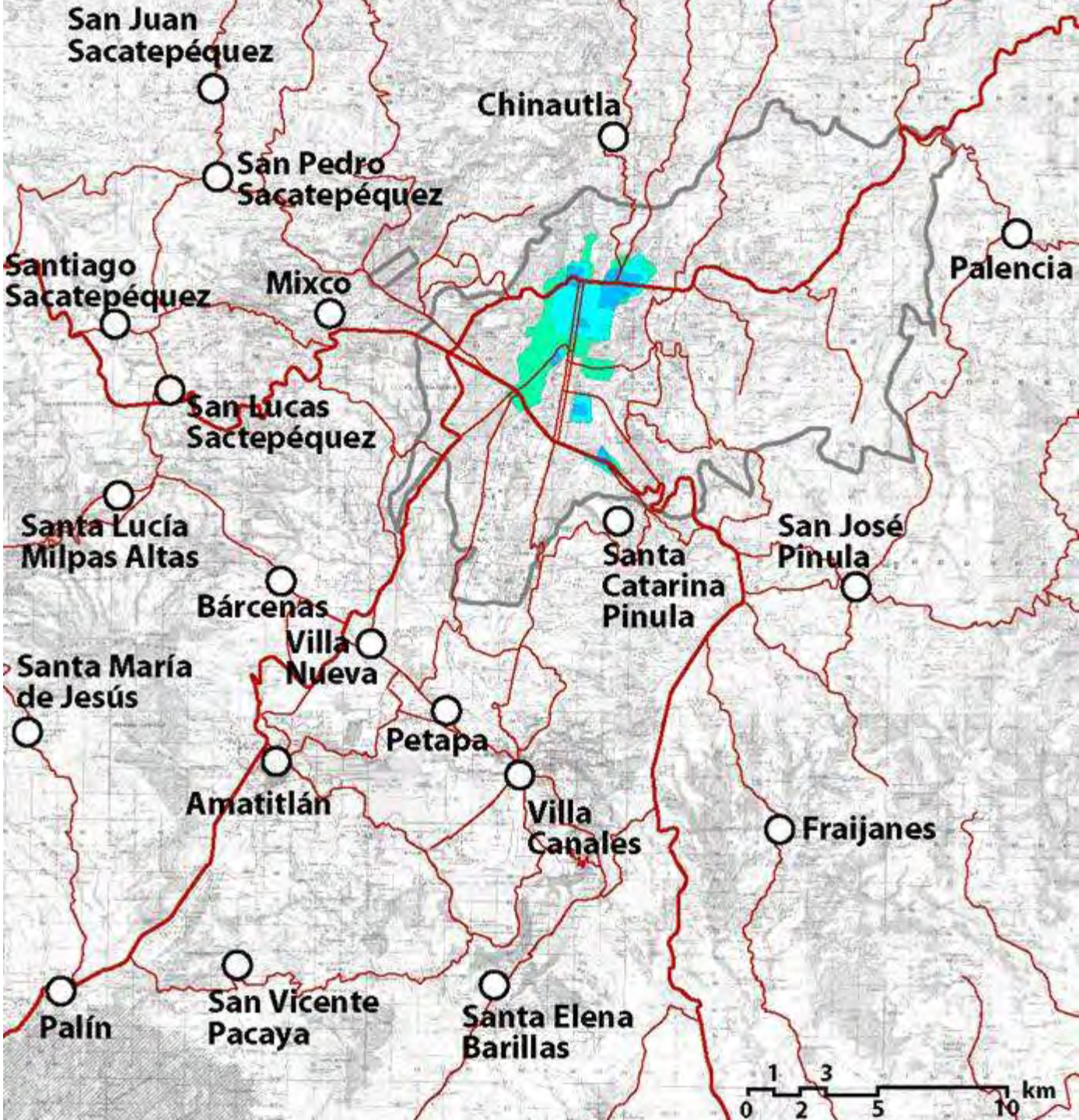
2020



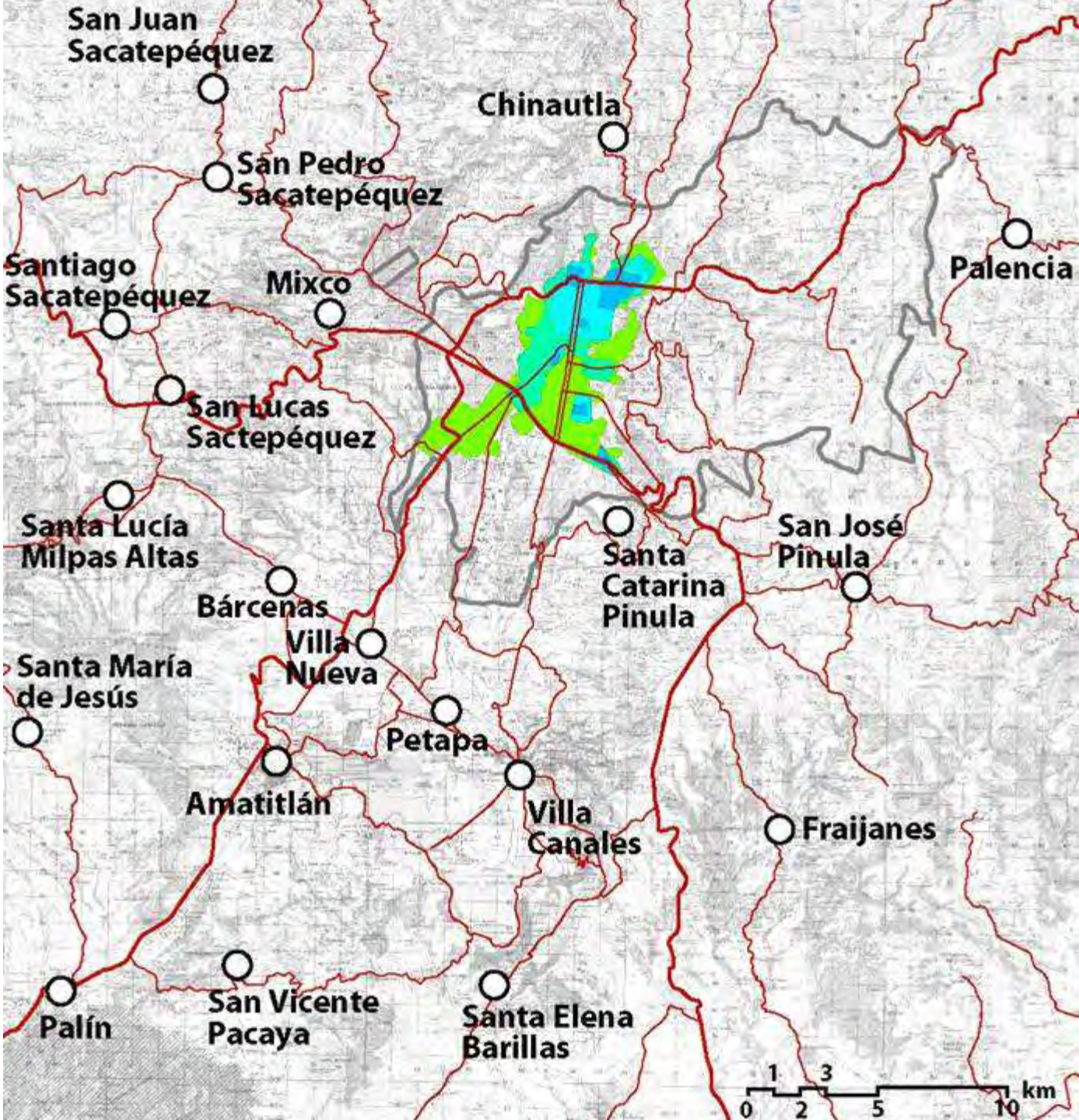
1800
1821
1890
1940
1950
1960
1970
1980
2000
2020



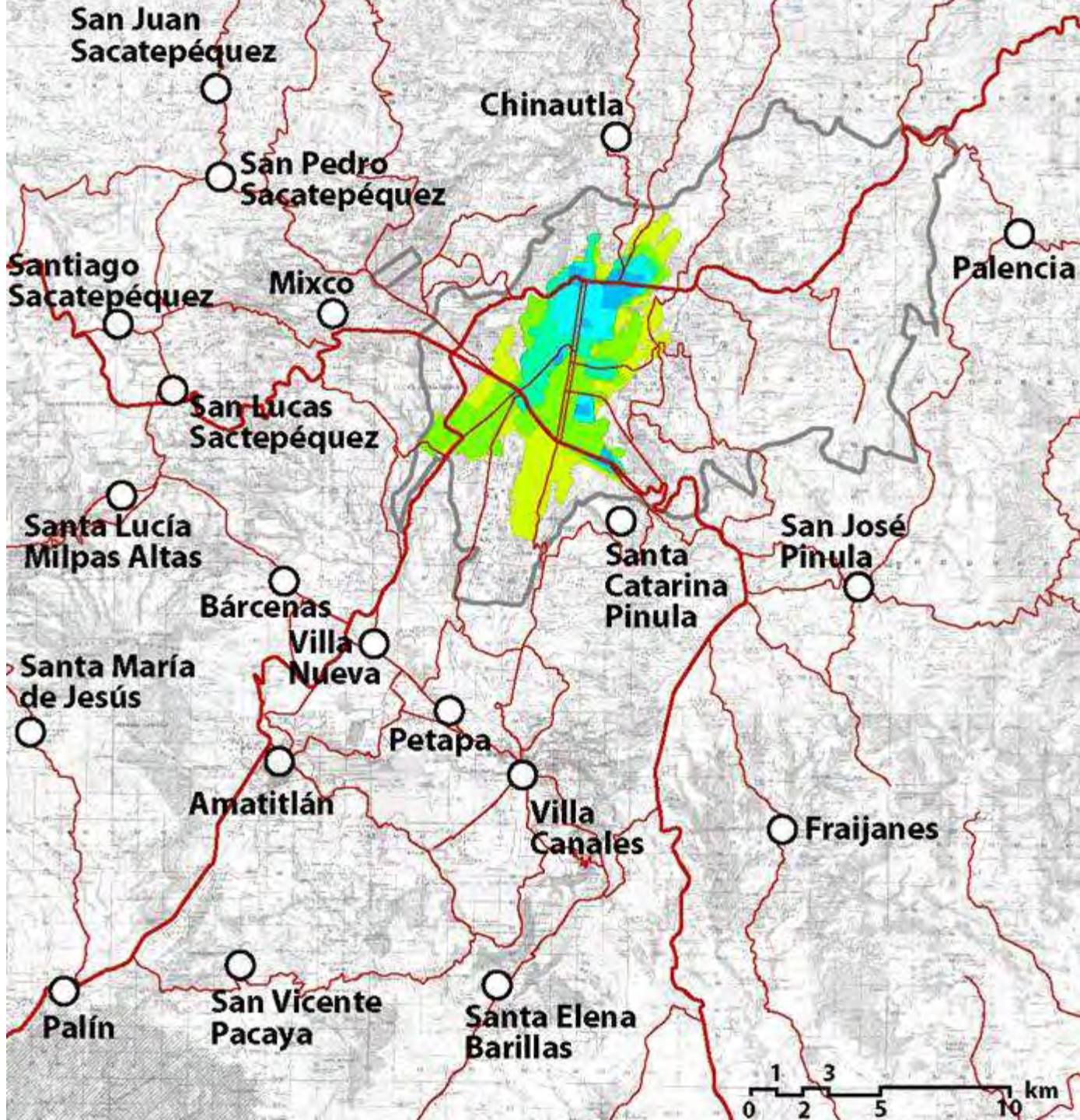
1800
1821
1890
1940
1950
1960
1970
1980
2000
2020



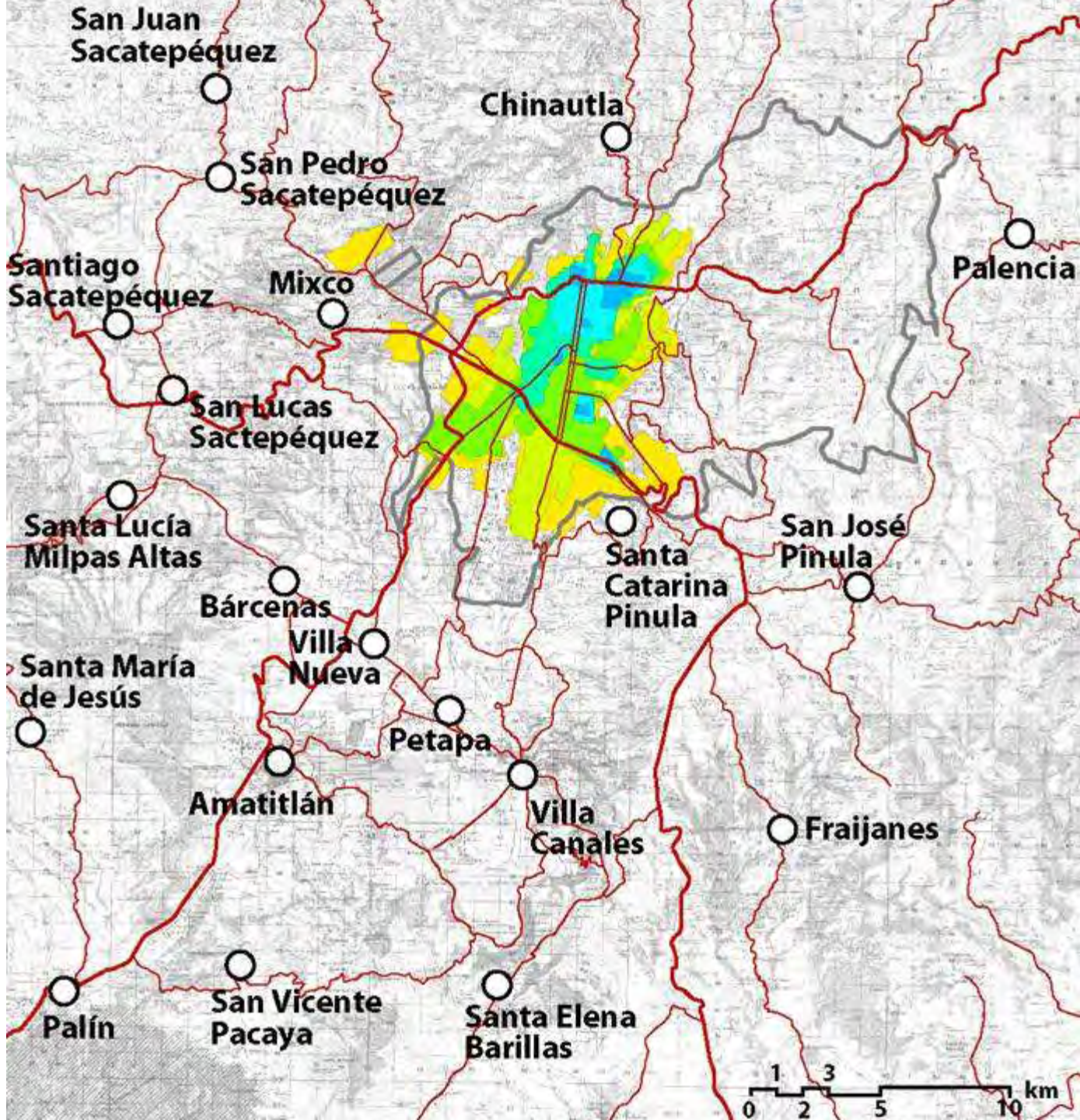
1800
1821
1890
1940
1950
1960
1970
1980
2000
2020



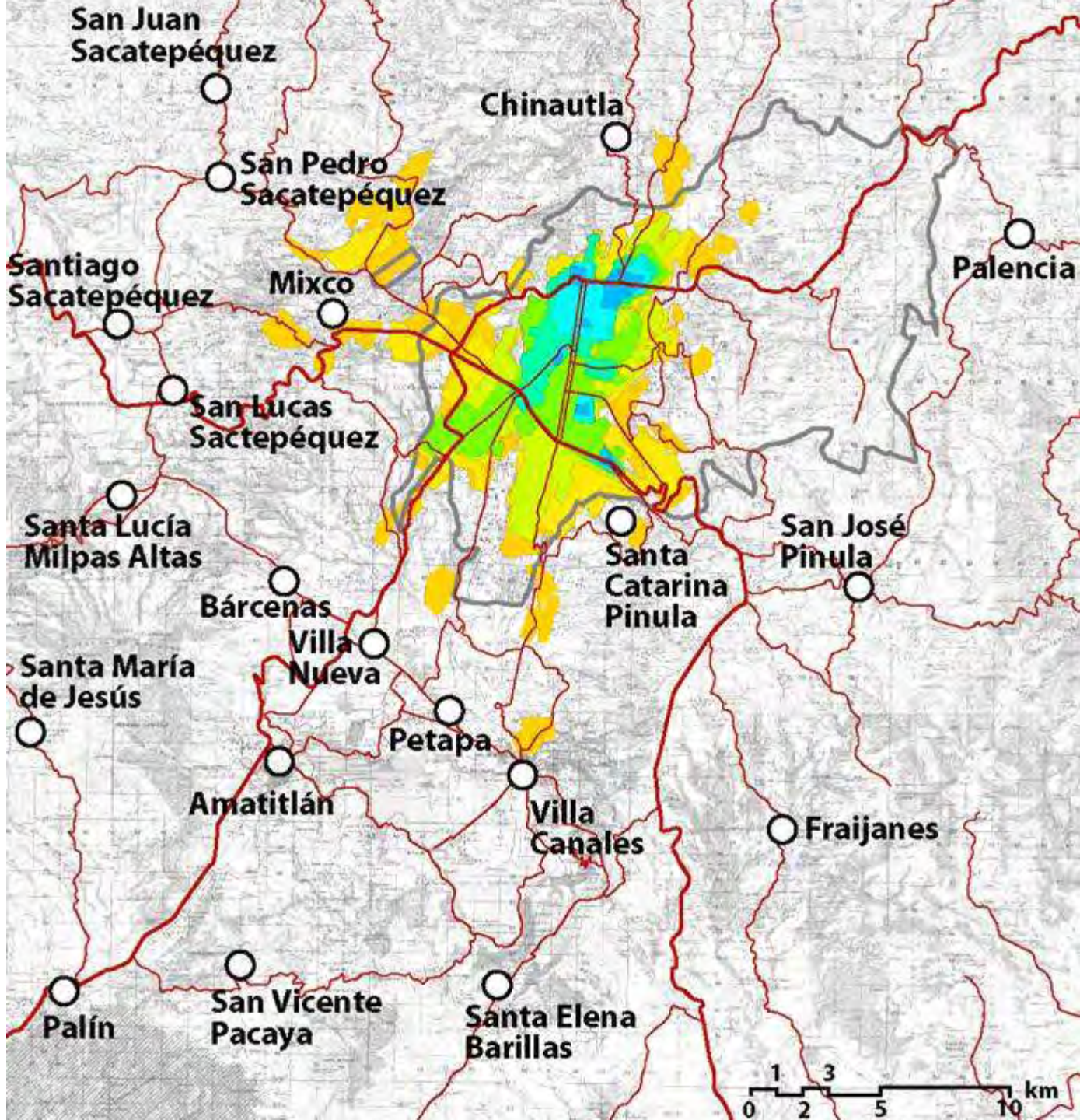
1800
1821
1890
1940
1950
1960
1970
1980
2000
2020



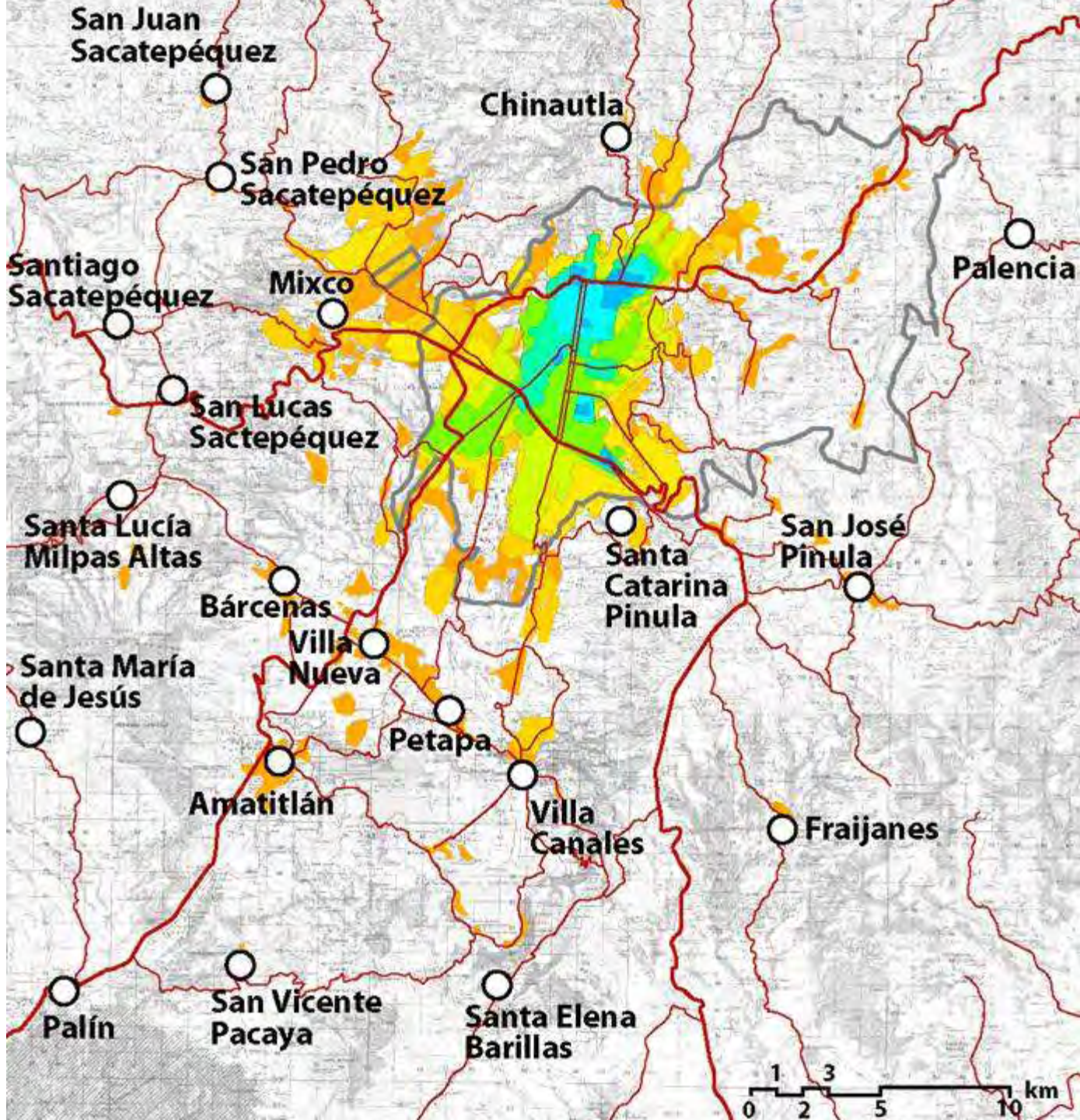
1800
1821
1890
1940
1950
1960
1970
1980
2000
2020



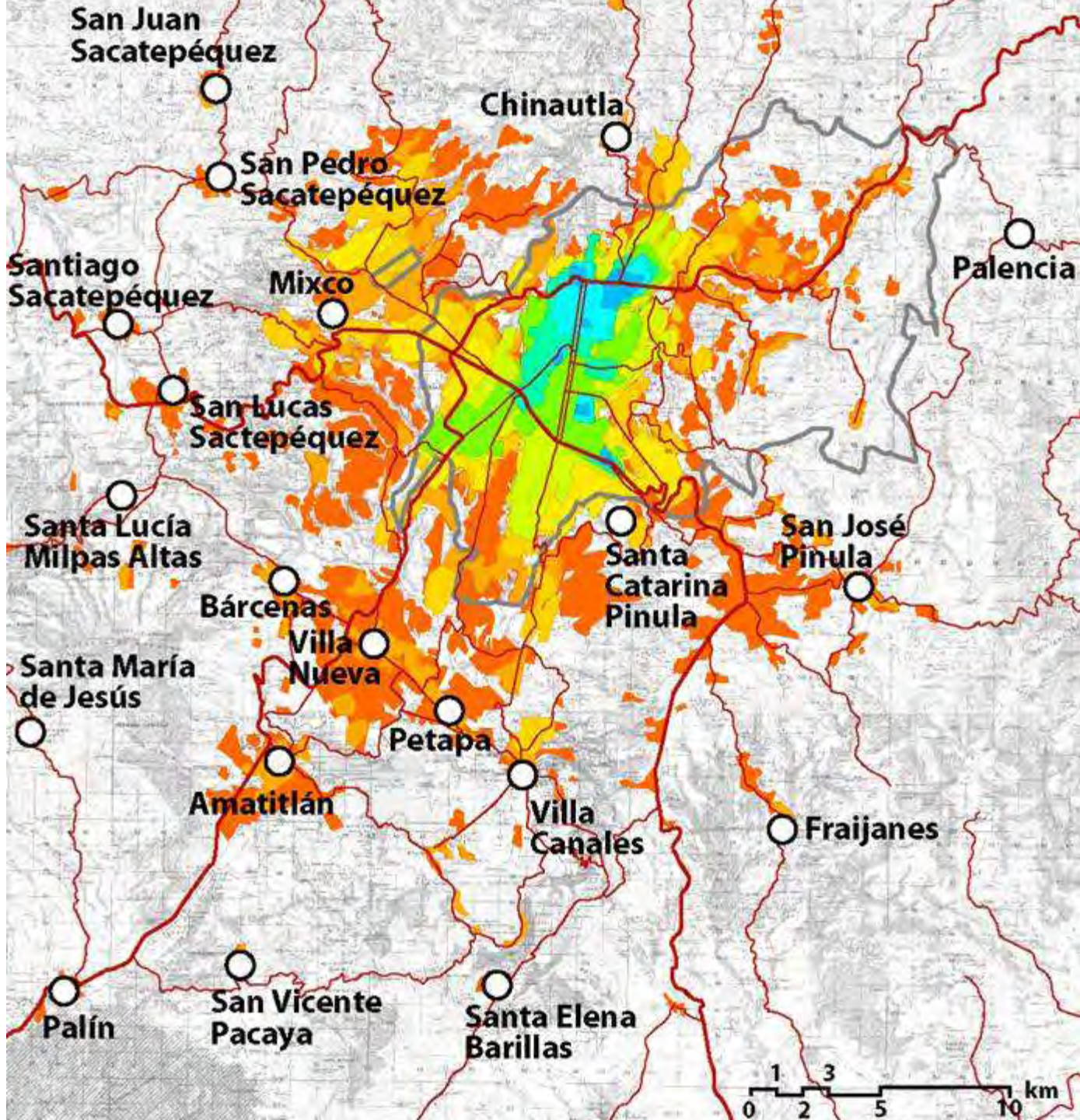
1800
1821
1890
1940
1950
1960
1970
1980
2000
2020



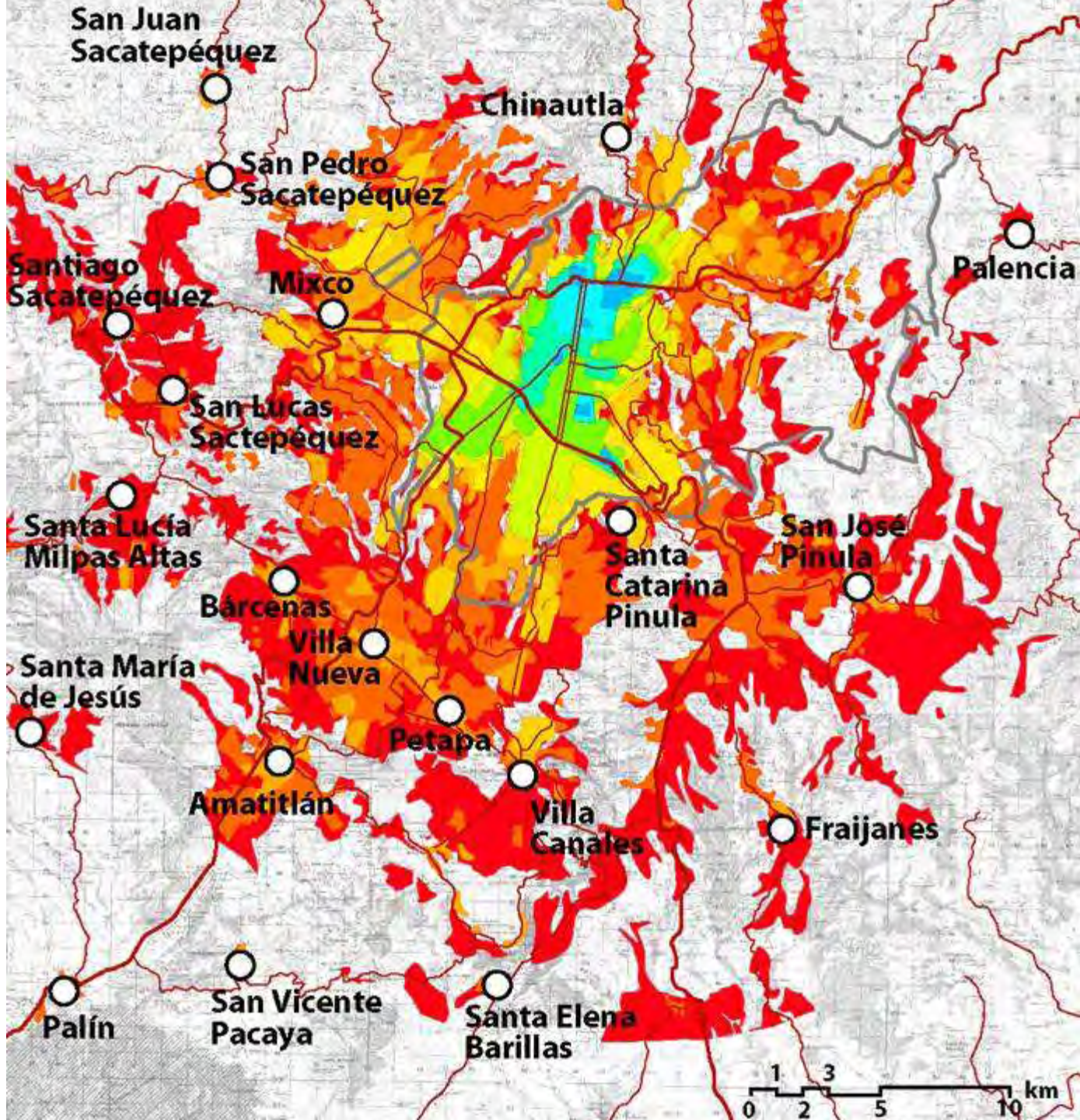
1800
1821
1890
1940
1950
1960
1970
1980
2000
2020



1800
1821
1890
1940
1950
1960
1970
1980
2000
2020

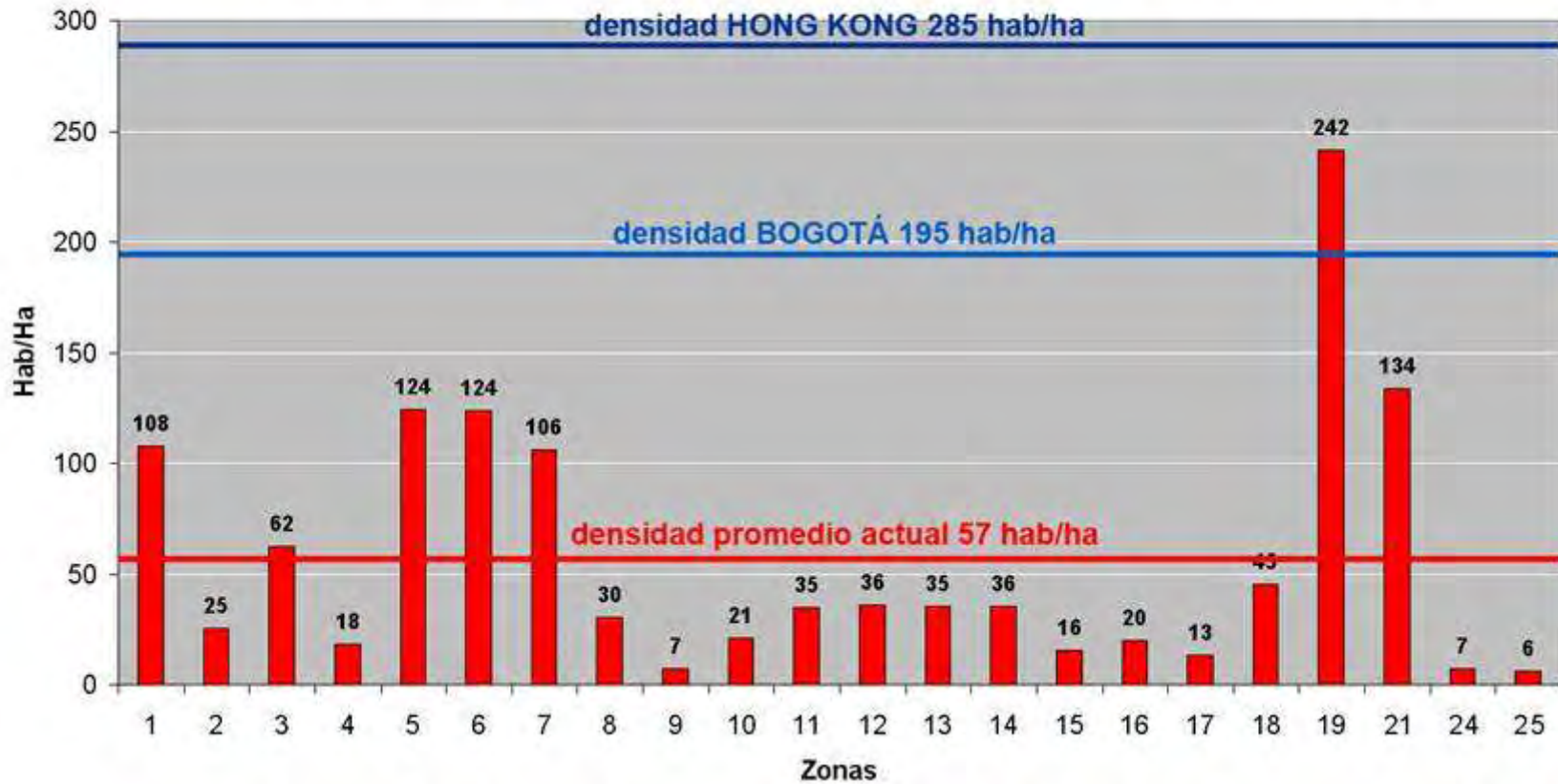


1800
1821
1890
1940
1950
1960
1970
1980
2000
2020



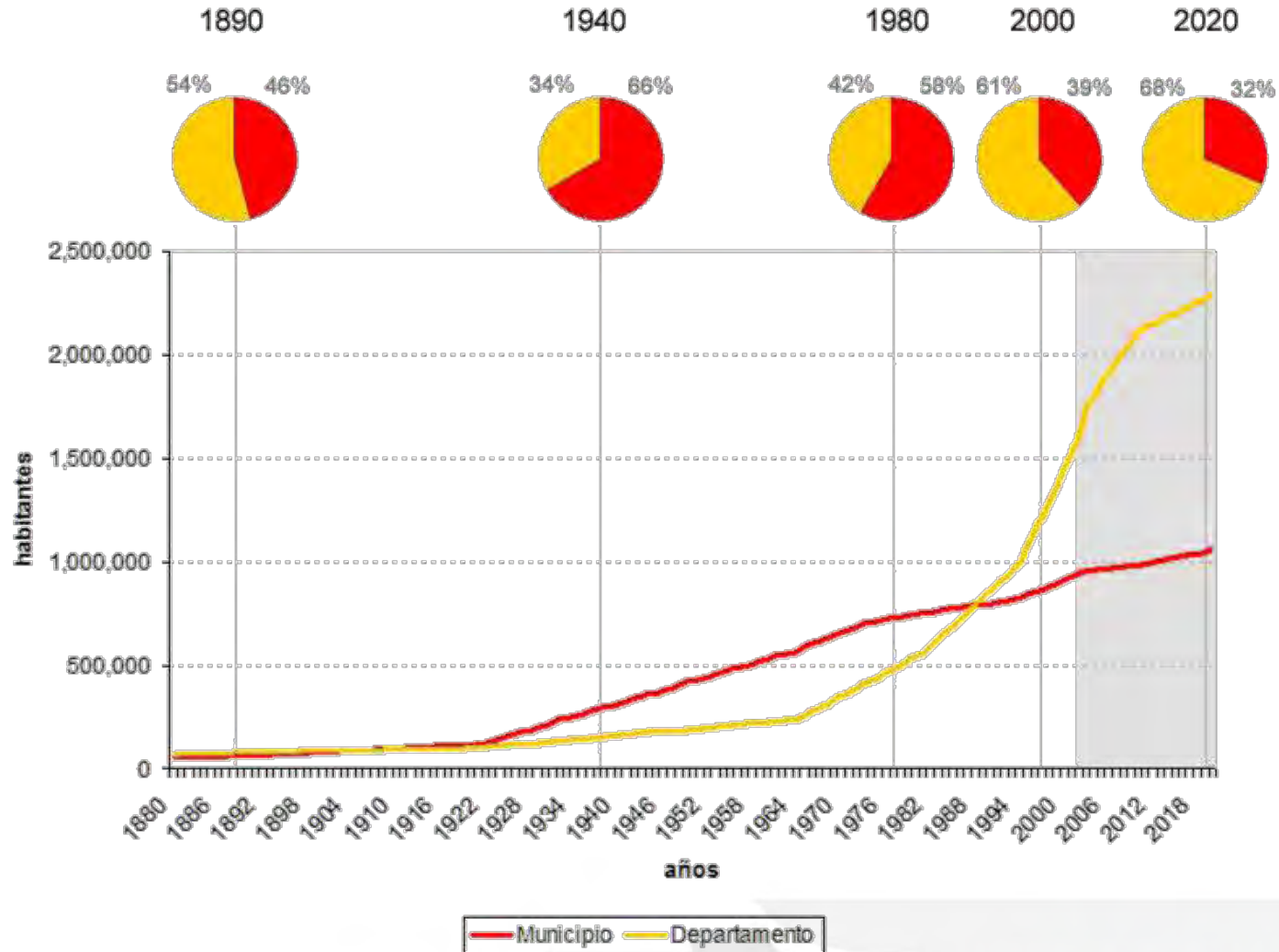
:: situación actual ::

[densidades brutas de áreas urbanizadas]



:: situación actual ::

[crecimiento municipal vrs. crecimiento metropolitano]





**Y todo este crecimiento, ¿qué ciudad
ha producido?**

Una ciudad que crece donde no debe...





...y que no crece donde debe

Una ciudad con suburbios poco densos en un entorno agradable...





y con otros contrastantemente densos y
con servicios deficientes

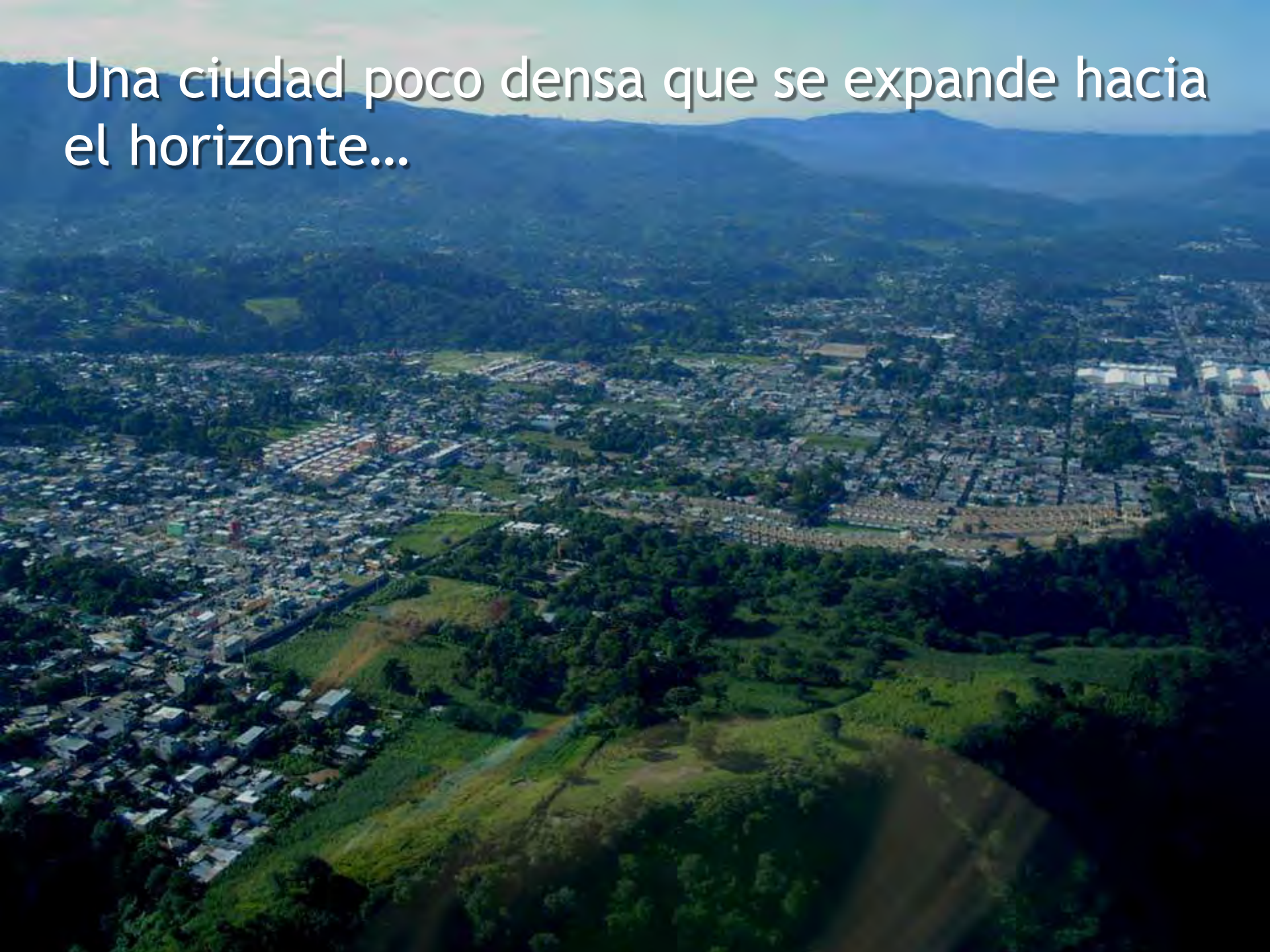
Una ciudad con fuertes inversiones
del sector privado formal...





...pero también con soluciones inapropiadas
del sector informal

Una ciudad poco densa que se expande hacia el horizonte...





... pero que se construye en lugares inseguros

Una ciudad que se ha enclaustrado en condominios residenciales...





...mientras que abandona
el área central

Una ciudad donde el 38% de su superficie es ambientalmente valiosa...





...pero que la consumimos rampantemente

Una ciudad donde prevalece la vivienda unifamiliar...





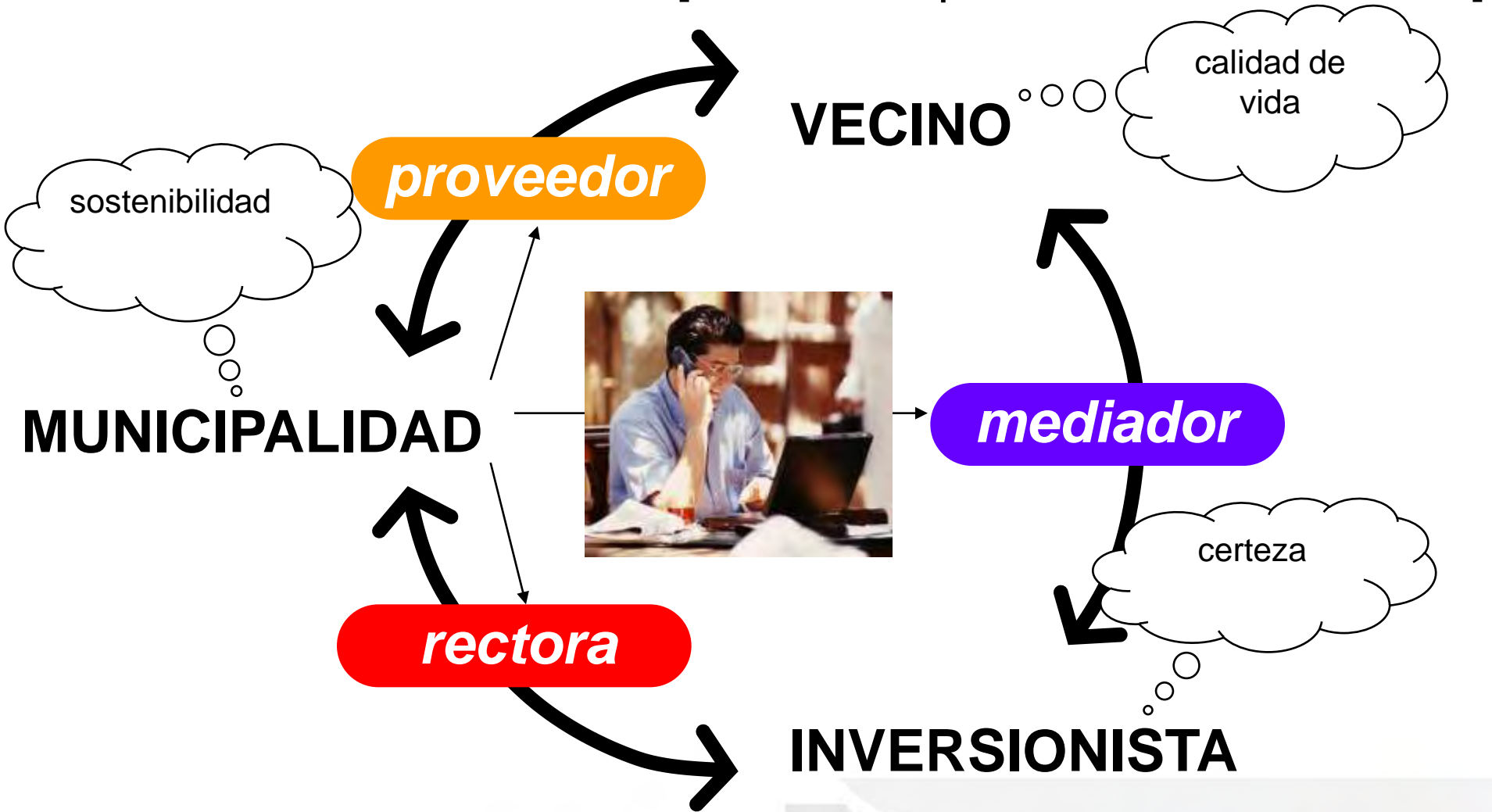
...pero donde los usuarios de transporte colectivo ocupan 2.5 horas diarias en movilizarse

02

:: ¿qué es el POT? ::

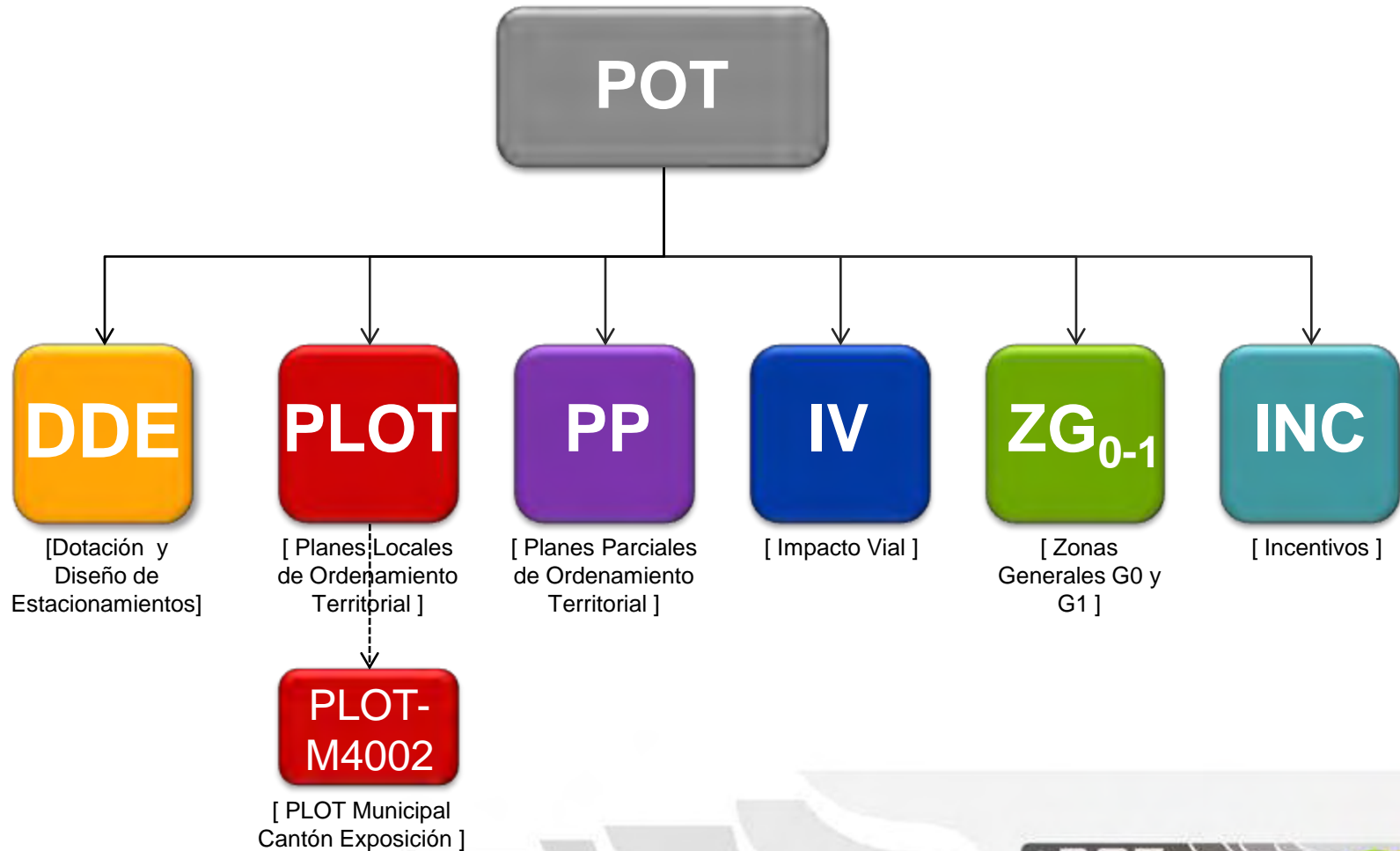
:: ¿qué es el POT? ::

[intereses que se toman en cuenta]



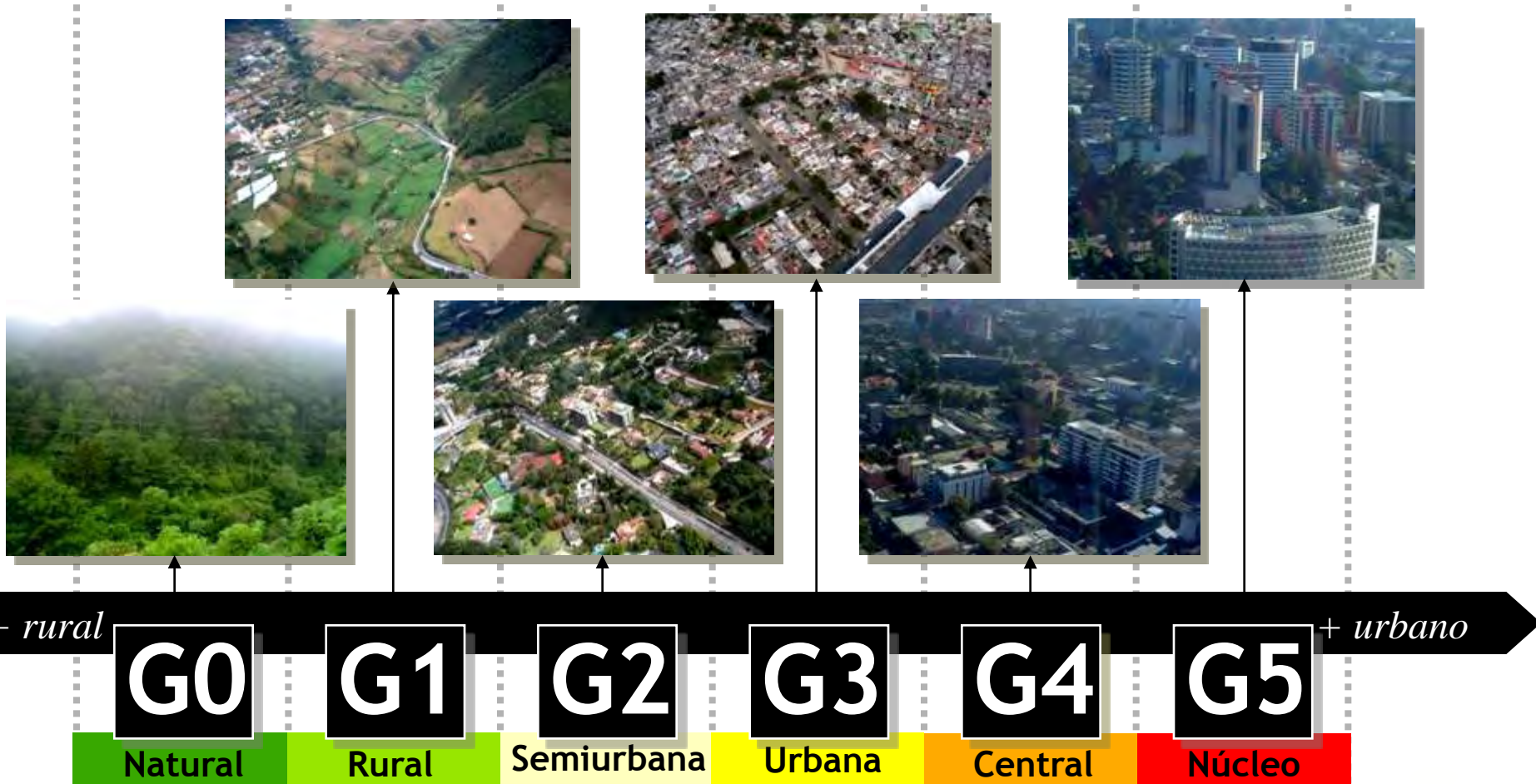
:: ¿qué es el POT? ::

[reglamentos complementarios]

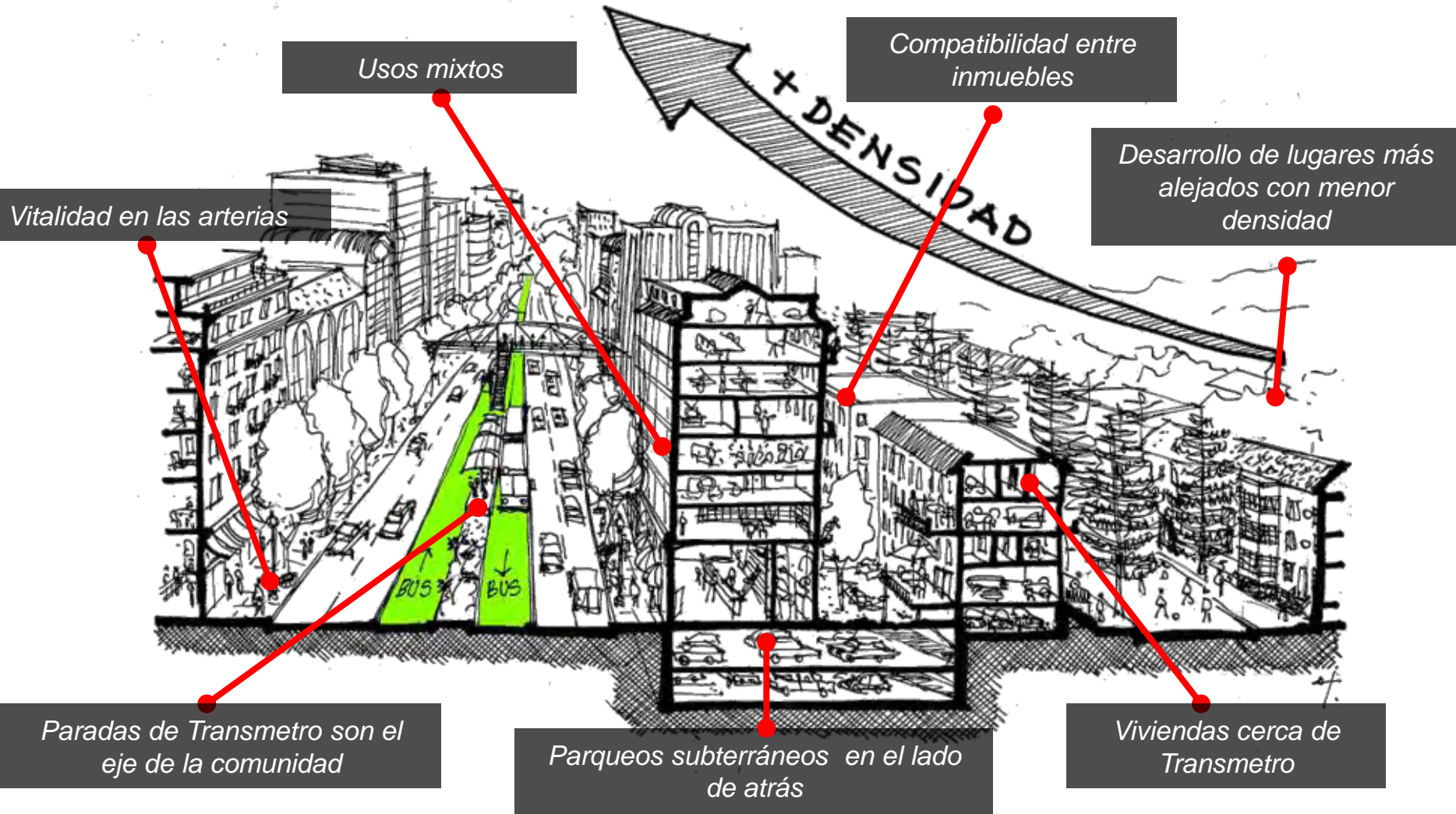


:: ¿qué es el POT? ::

[zonas G]



:: ¿qué es el POT? ::

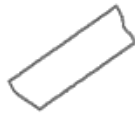


03

:: mapa POT ::

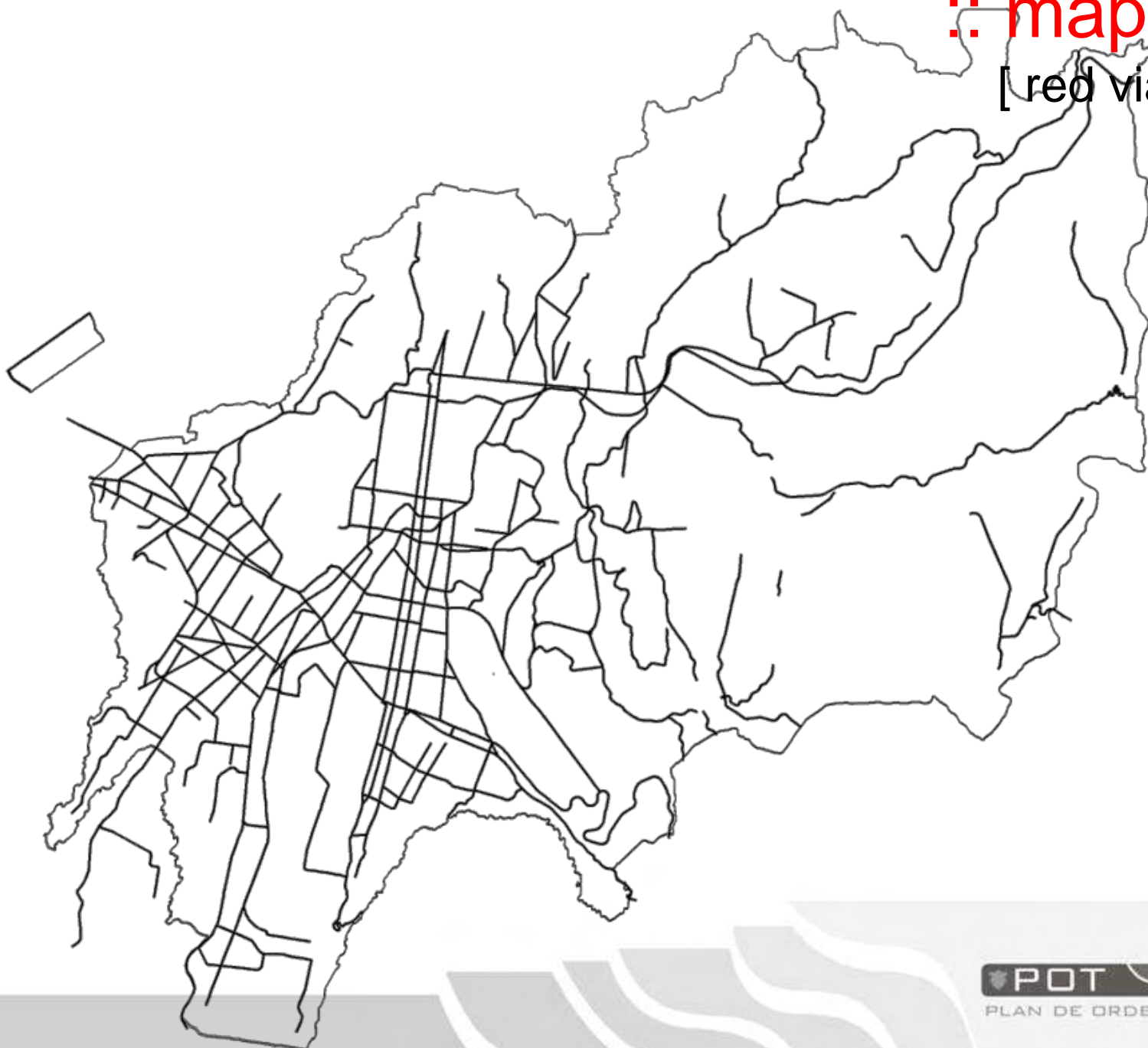
:: mapa POT ::

[límite municipal]



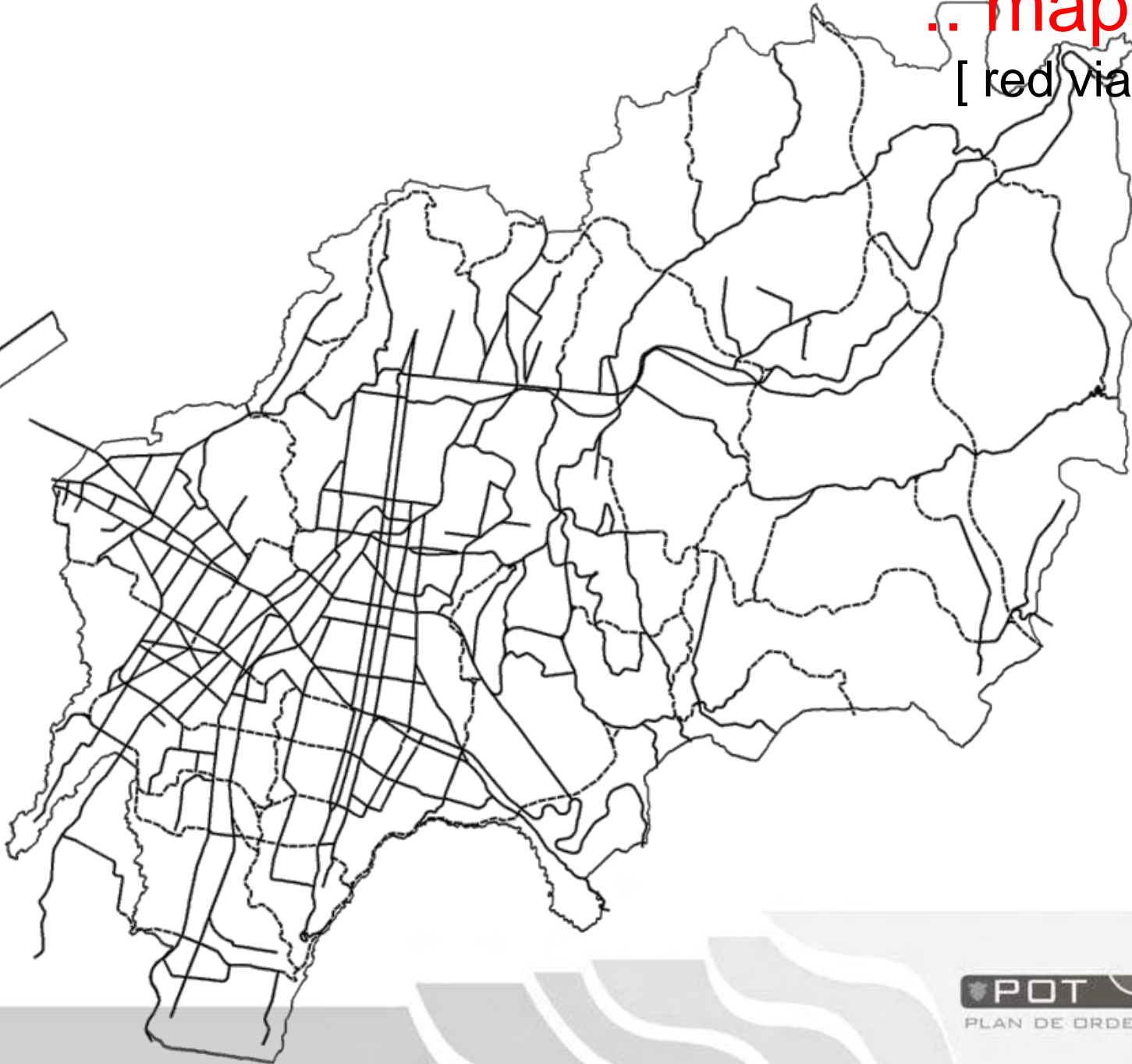
:: mapa POT ::

[red vial existente]

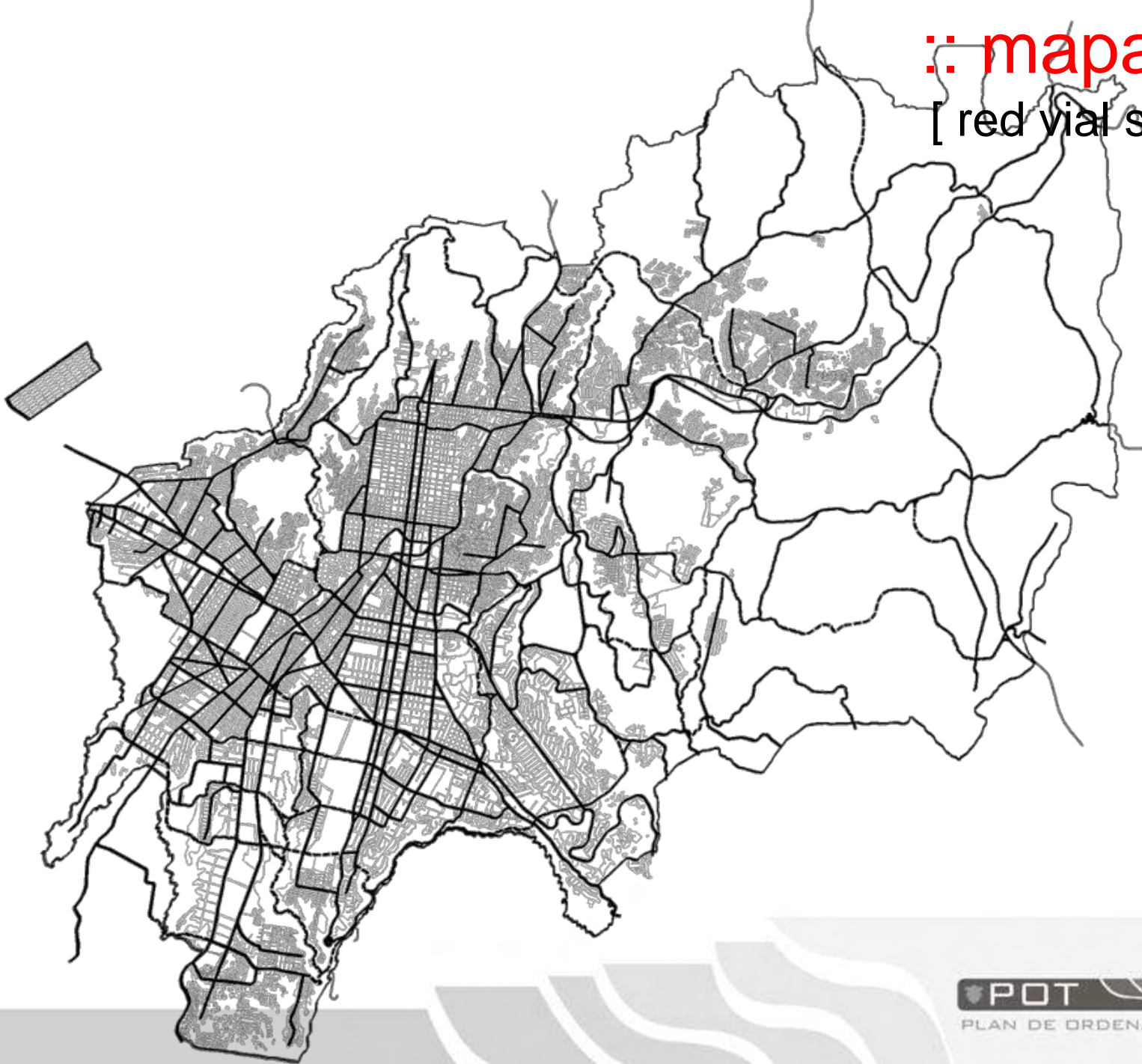


:: mapa POT ::

[red vial propuesta]

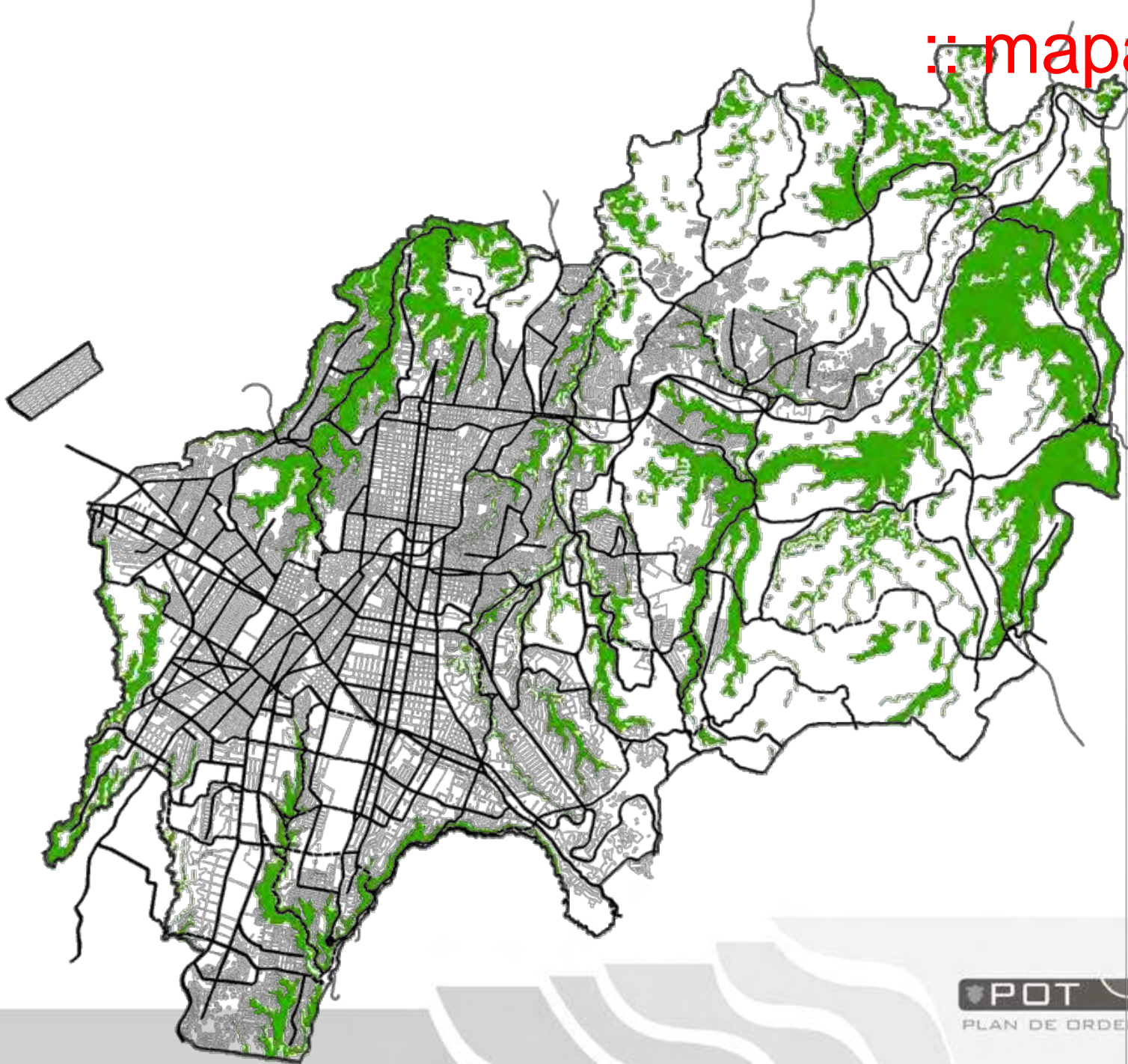


:: mapa POT ::
[red vial secundaria]



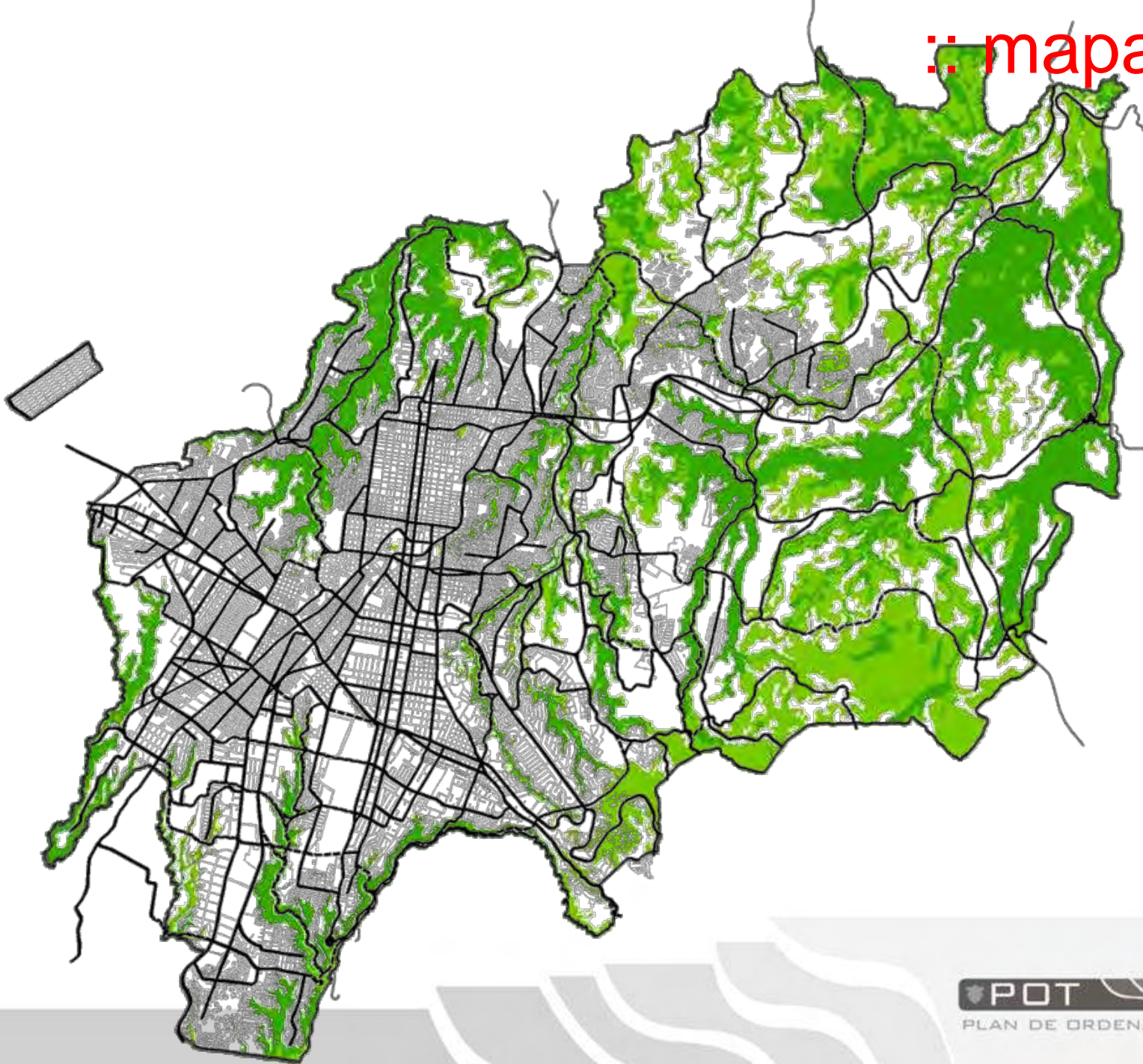
:: mapa POT ::

[zona G0]



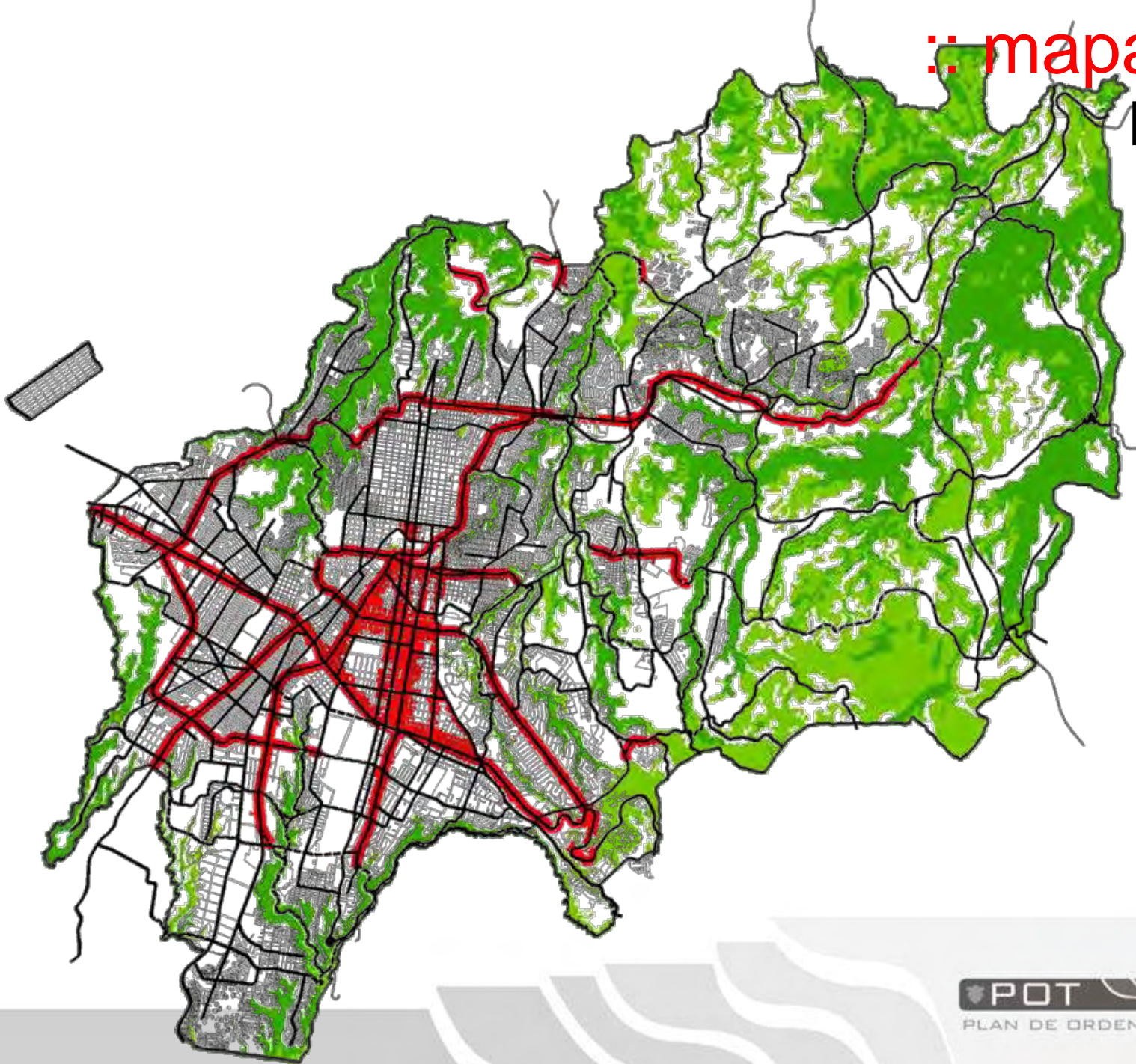
:: mapa POT ::

[zona G1]

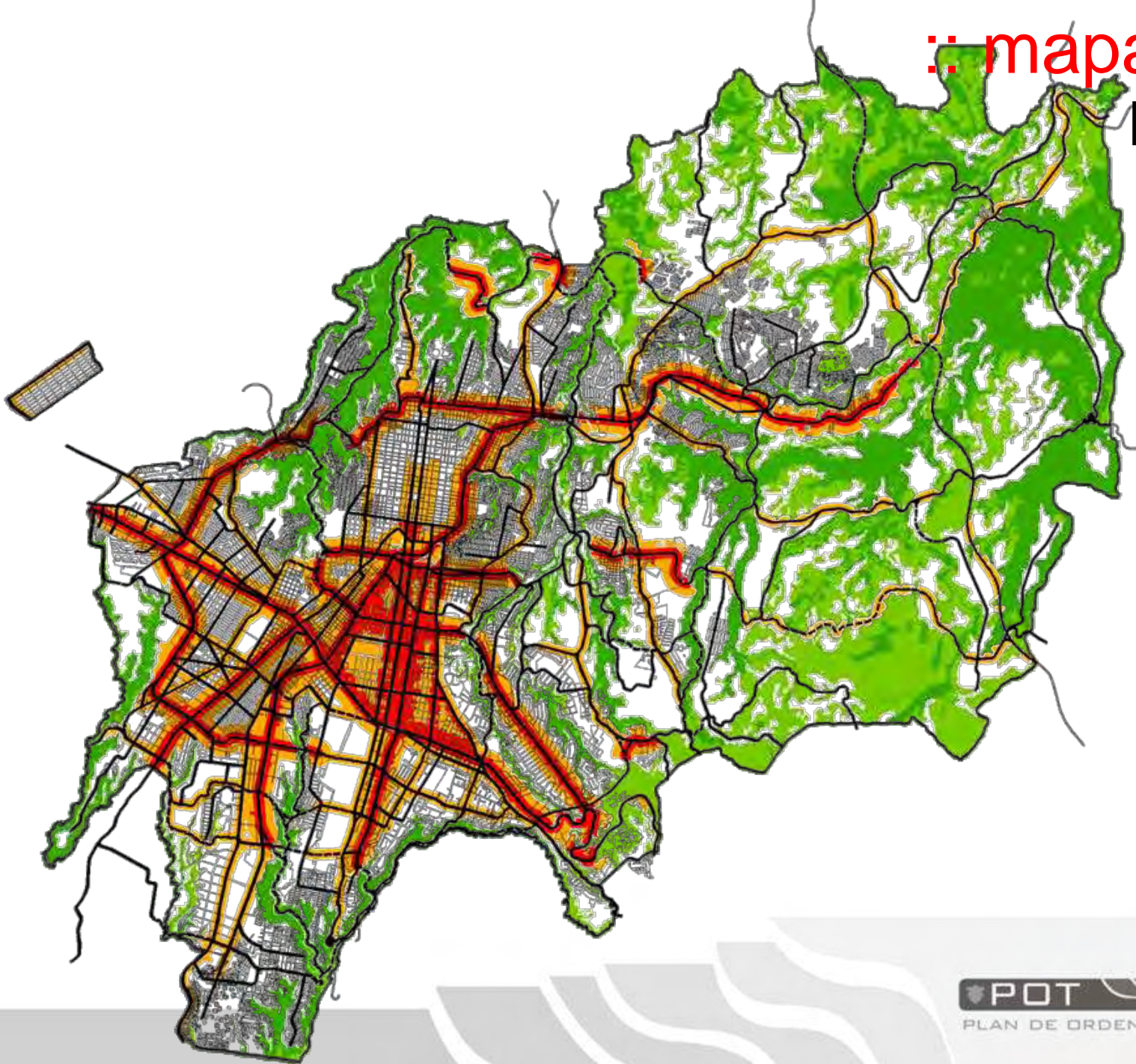


:: mapa POT ::

[zonas G5]

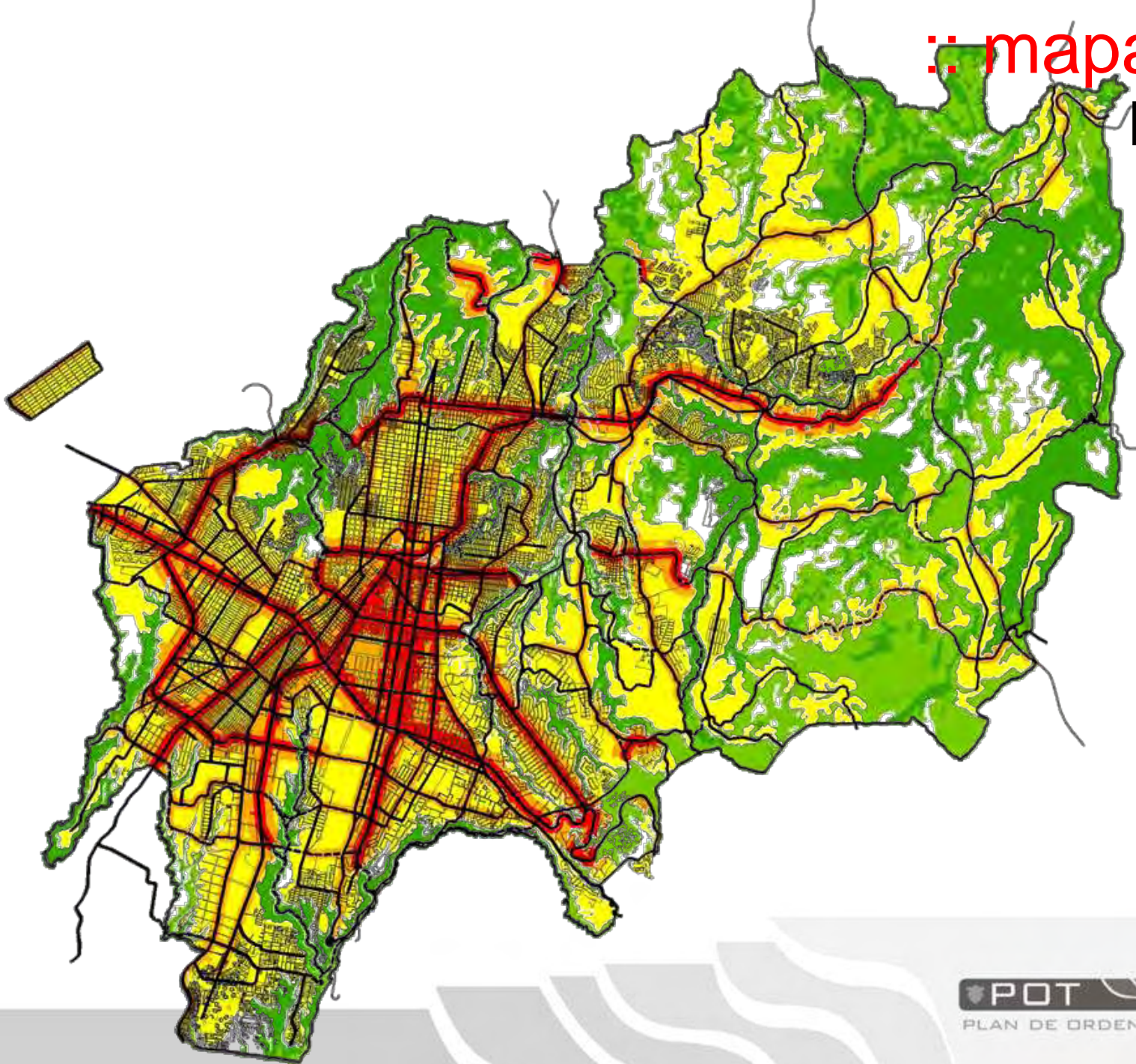


:: mapa POT ::
[zonas G4]



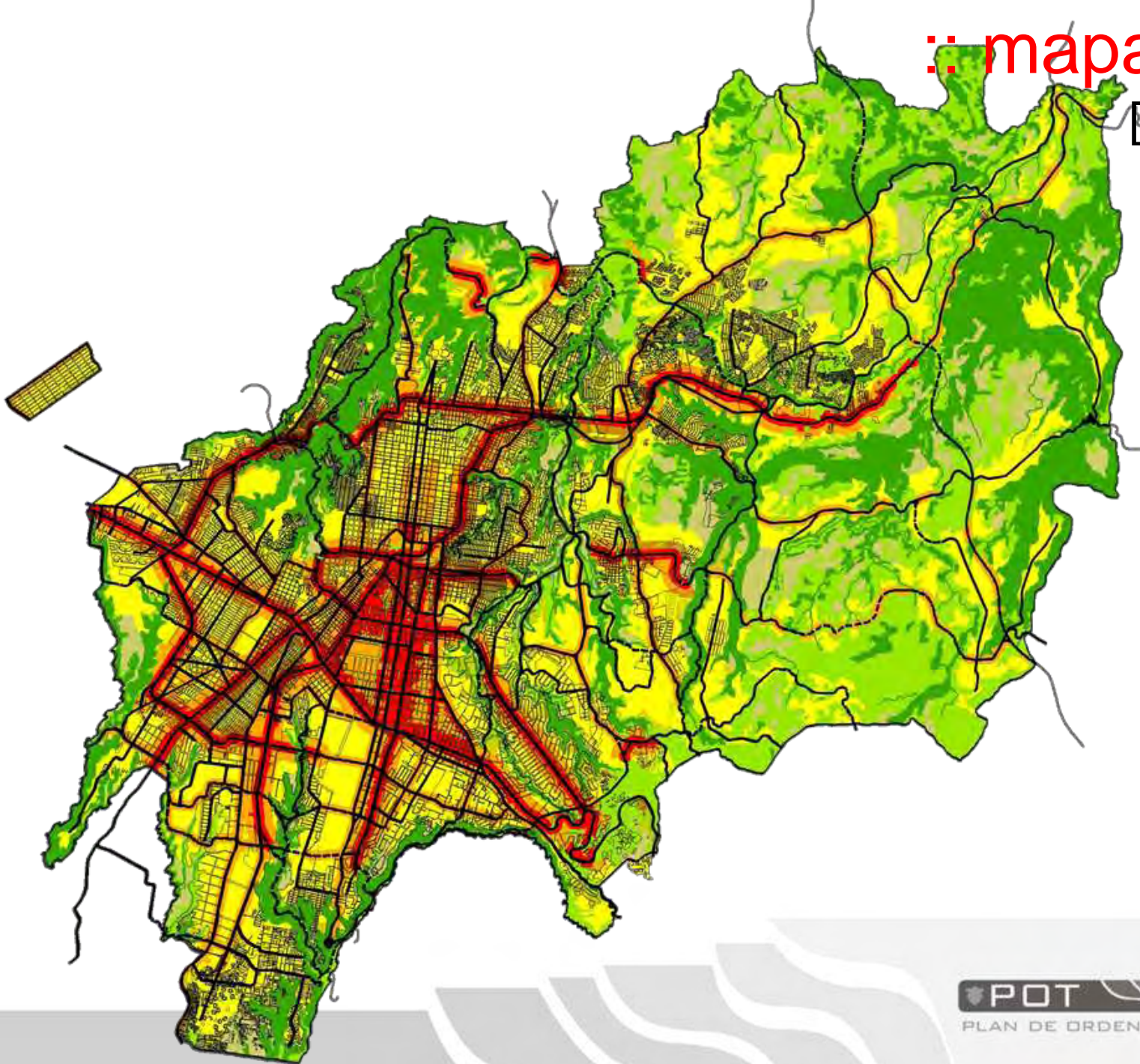
:: mapa POT ::

[zonas G3]



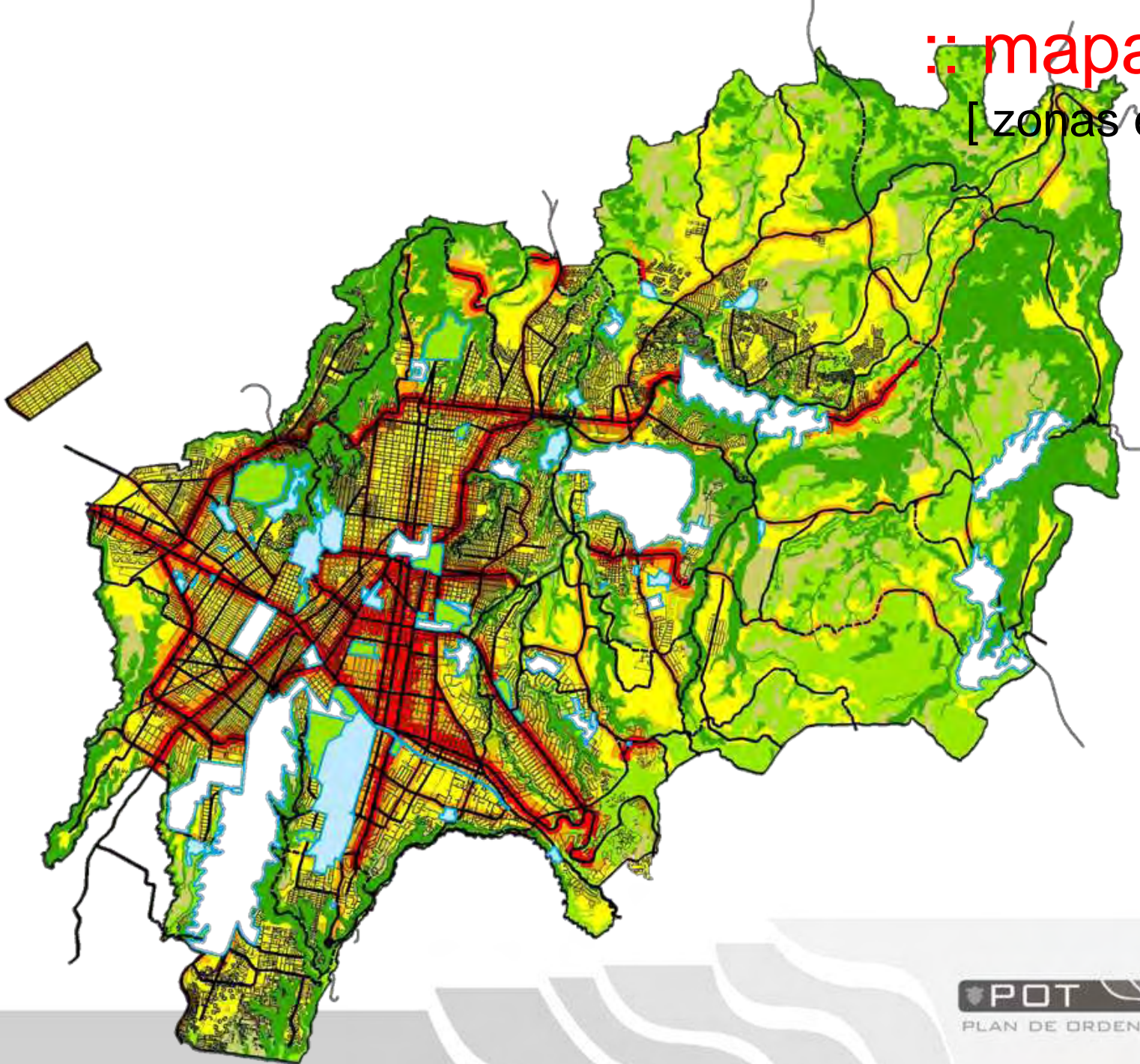
:: mapa POT ::

[zonas G2]



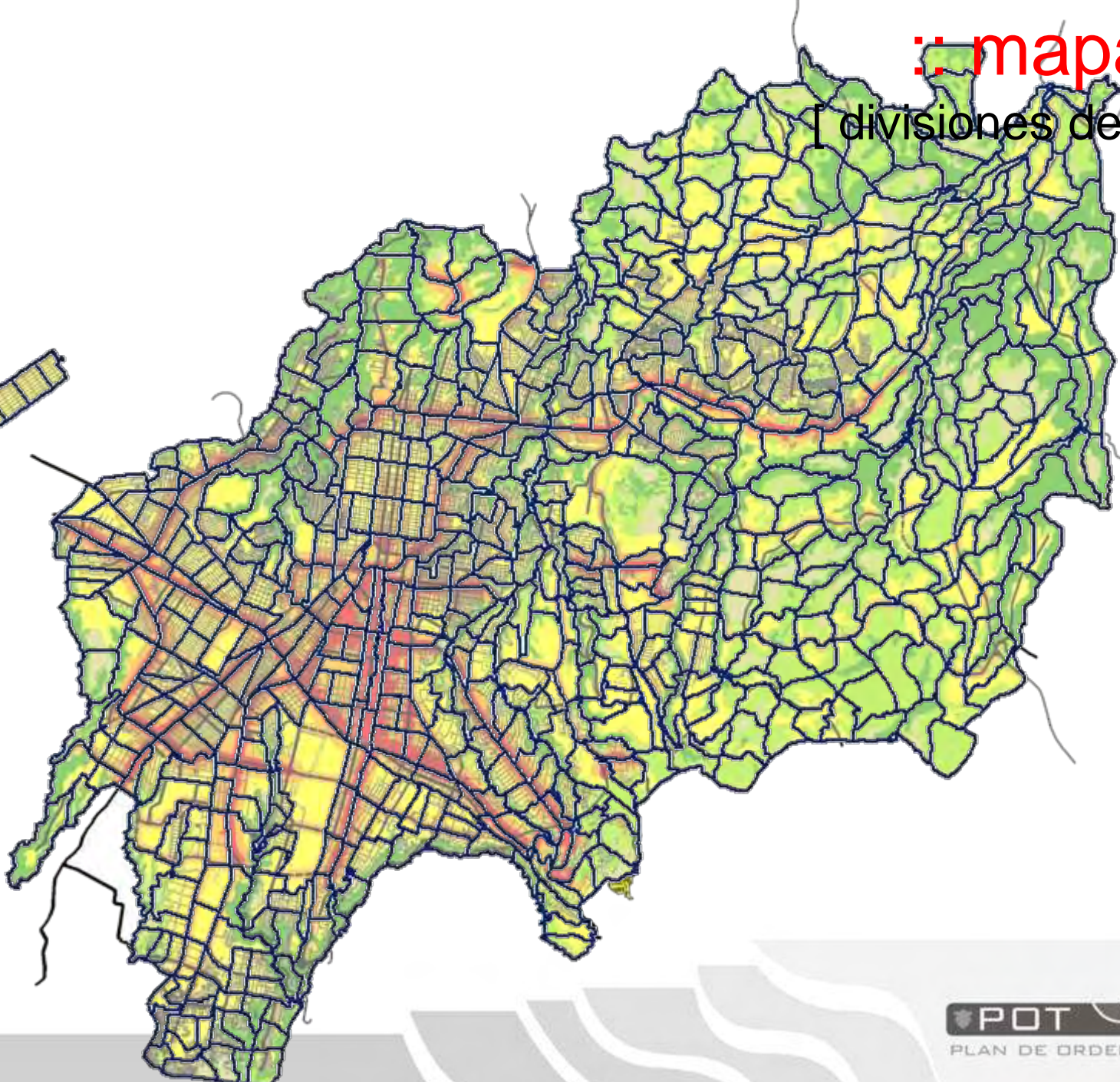
:: mapa POT ::

[zonas especiales]



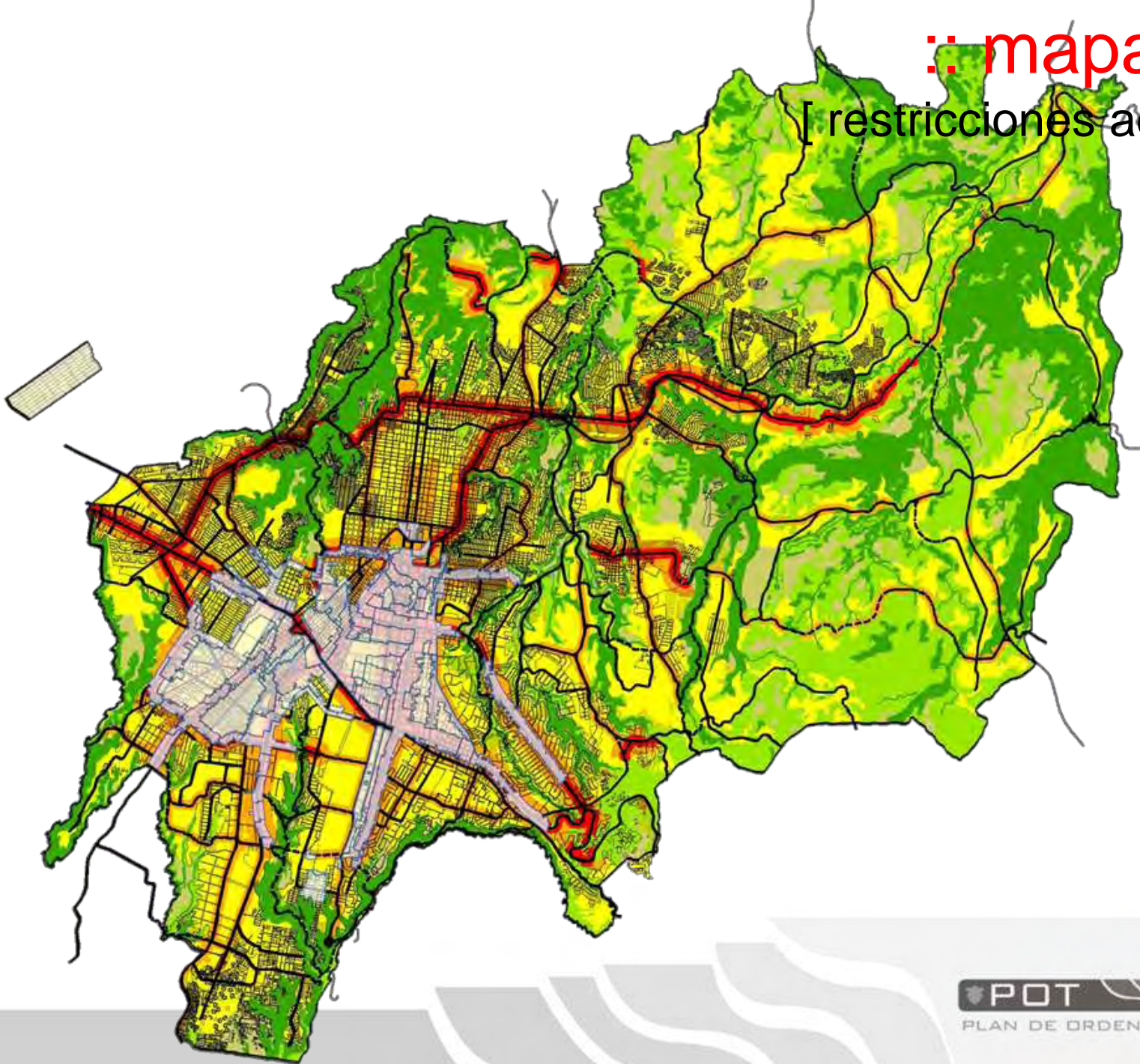
:: mapa POT ::

[divisiones delegaciones]



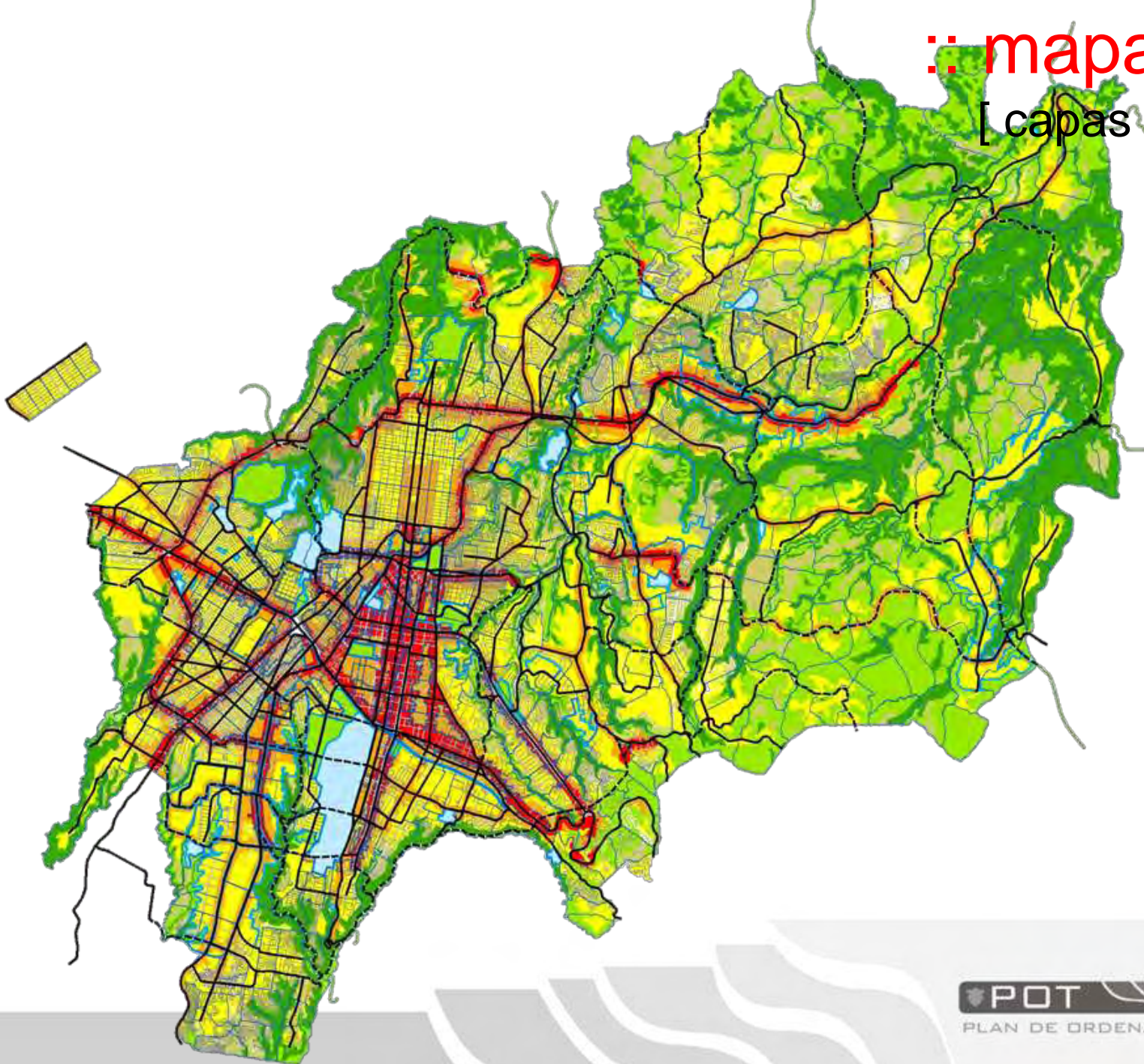
:: mapa POT ::

[restricciones aeronáutica]



:: mapa POT ::

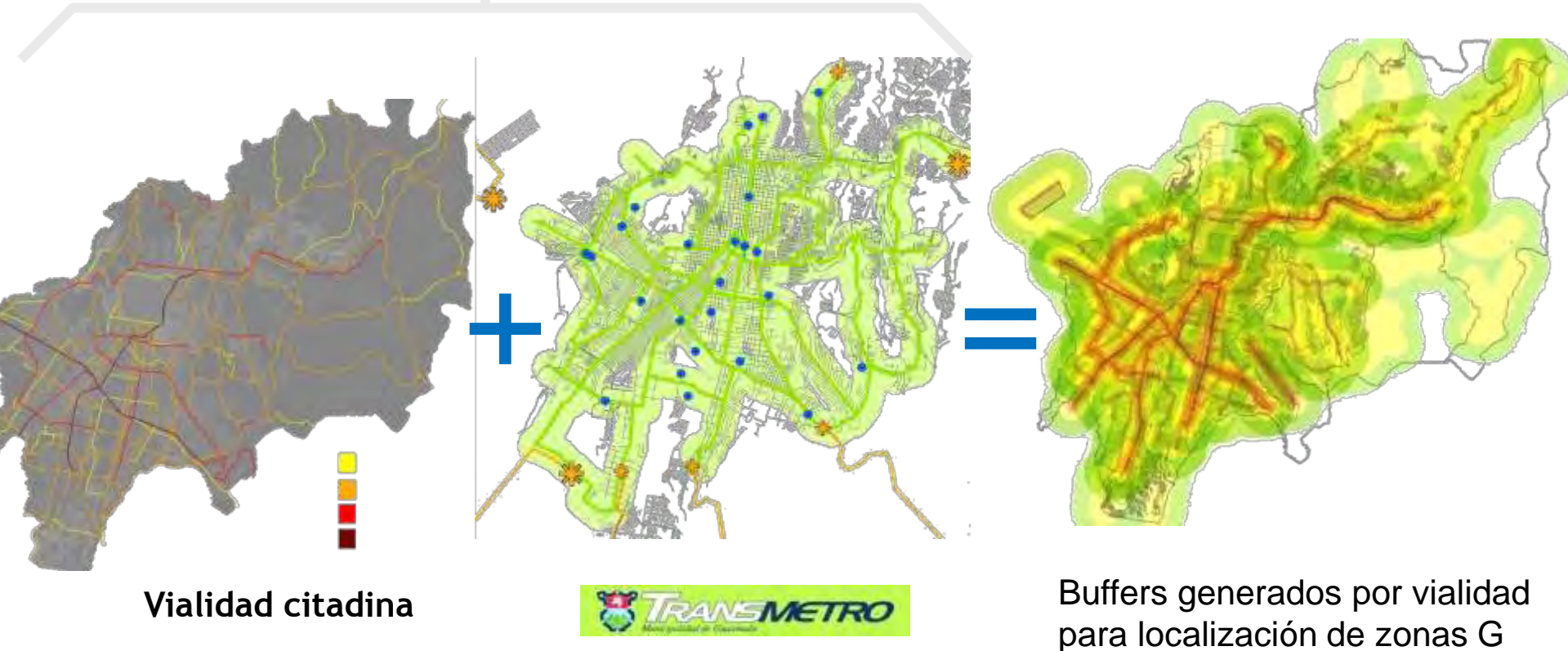
[capas unificadas]



:: mapa POT ::

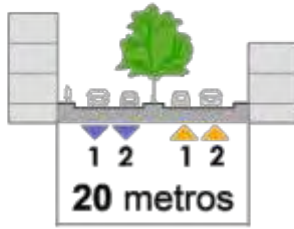
[criterios tipologías red vial]

Movilidad: Multimodal

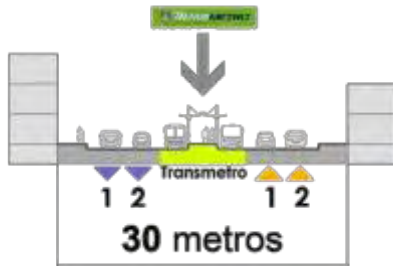
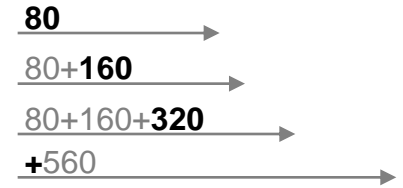


:: mapa POT ::

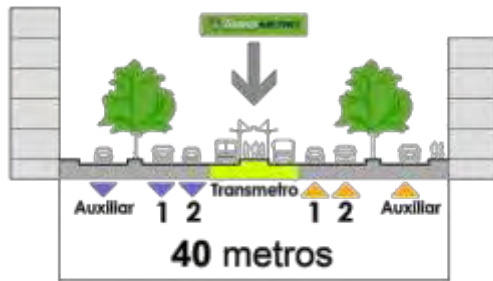
[tipologías de la red vial]



T2 → G3



T3 → G4



T4 → G5



T5 → G5

G5 G4 G3 G2

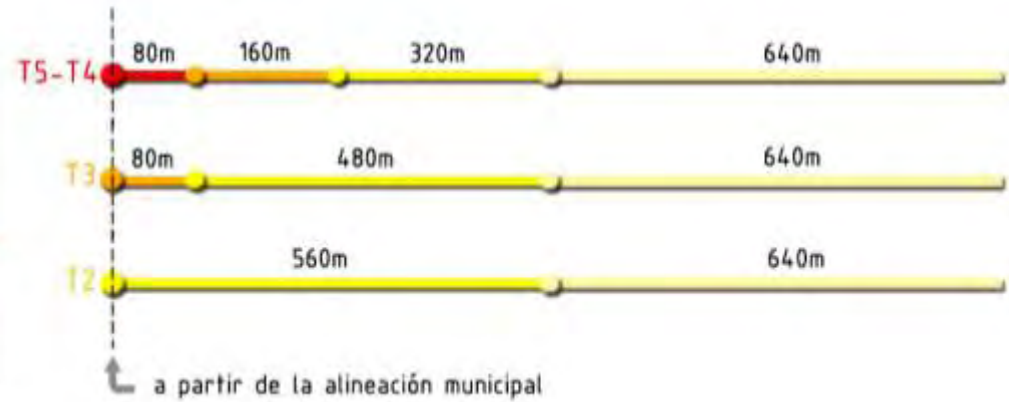
:: mapa POT ::

[distancia de red]

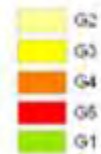


:: mapa POT ::

[franjas lineales]



simbología



04

:: tablas de parámetros ::

:: tablas de parámetros ::

[nuevos nombres de departamentos municipales]

Control de la Construcción Urbana  **Dirección de Control Territorial** [**DCT**]

Plan de Desarrollo Metropolitano  **Dirección de Planificación Urbana** [**DPU**]

Junta de Ordenamiento Territorial [**JOT**]

:: tablas de parámetros ::

[por zonas G]



G0	
FRACCIONAMIENTO	
Uso de suelo	...
...	...



G1	
FRACCIONAMIENTO	
Uso de suelo	...
...	...



G2	
FRACCIONAMIENTO	
Uso de suelo	...
...	...



G3	
FRACCIONAMIENTO	
Uso de suelo	...
...	...



G4	
FRACCIONAMIENTO	
Uso de suelo	...
...	...



G5	
FRACCIONAMIENTO	
Uso de suelo	...
...	...



:: tablas de parámetros ::

[división de tablas de parámetros]

procedimientos



G4		POT PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL			
Central		PARÁMETROS		PROCEDIMIENTOS	
	descripcion	unidad	DCT	JOT + VEC + COM	JOT + VEC
FRACCIONAMIENTO					
	forma de predio	m	30-	30 - 100	
	superficie efectiva de predio	m ²	400-	400 - 1.000	
OBRAS					
	índice de edificabilidad	base	residencial	4.0	
		ampliada	residencial	4.0 - 5.0	
	altura	base	residencial	20	residencial
		ampliada	residencial	20 - 40	40 - 60
	porcentaje de permeabilidad	%			
BLOQUE INFERIOR	separaciones a	separaciones a	m		
		lado mínimo de pasaje y	m		
BLOQUE SUPERIOR	separaciones a	separaciones a	m		
		lado mínimo de pasaje y	m		
USO DEL SUELO					
	natural	m ²	0		
	rural	m ²	0		
	residencial	m ²	0		
	mixto	m ²	0		
en residencial	con subdivisiones	ordinarias	m ²		
		condicionadas I	m ²		
		condicionadas II	m ²		
		condicionadas III	m ²		

parámetros



G4		POT PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL			
Central		PARÁMETROS		PROCEDIMIENTOS	
	descripcion	unidad	DCT	JOT + VEC + COM	JOT + VEC
FRACCIONAMIENTO					
	forma de predio	m	30-	30 - 100	
	superficie efectiva de predio	m ²	400-	400 - 1.000	
OBRAS					
	índice de edificabilidad	base	residencial	4.0	
		ampliada	residencial	4.0 - 5.0	
	altura	base	residencial	20	residencial
		ampliada	residencial	20 - 40	40 - 60
	porcentaje de permeabilidad	%			
BLOQUE INFERIOR	separaciones a	separaciones a	m		
		lado mínimo de pasaje y	m		
BLOQUE SUPERIOR	separaciones a	separaciones a	m		
		lado mínimo de pasaje y	m		
USO DEL SUELO					
	natural	m ²	0		
	rural	m ²	0		
	residencial	m ²	0		
	mixto	m ²	0		
en residencial	con subdivisiones	ordinarias	m ²		
		condicionadas I	m ²		
		condicionadas II	m ²		
		condicionadas III	m ²		

:::tabla de parámetros :::

[procedimientos]

DIRECTO

cumple con los requisitos



aprobación

JOT

ej. disminución de frente de predio



aprobación

JOT + VEC

ej. aumentar altura total hasta 96 m



aprobación

JOT + VEC + COM

ej. aumentar altura total más de 96 m



aprobación

tiempo de aprobación

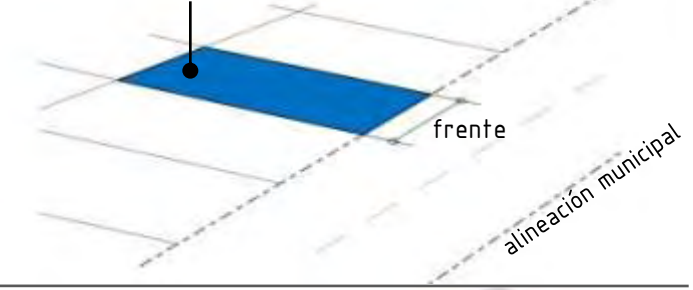
:: tablas de parámetros ::

[parámetros normativos]



FRACCIONAMIENTO				
frente de predios	m	21 ~	6 ~ < 21	
superficie efectiva de predios	m ²	600 ~	450 ~ < 600	

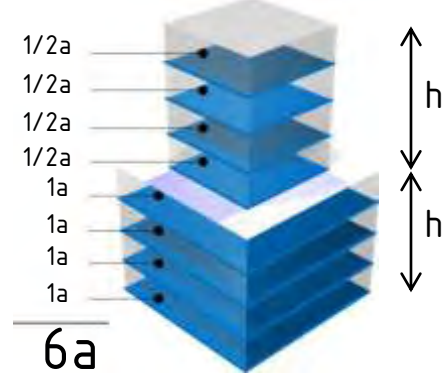
superficie efectiva



OBRAS				
índice de edificabilidad	base	relación	- 6.0	
	ampliado	relación	> 6.0 - 9.0*	
predominan restricciones de aerodinámica	altura	base	- 64	> 64 - 96
	ampliado	m	> 64 - 96*	> 96 ~
porcentaje de permeabilidad		%	0% ~	
BLOQUE INFERIOR	h = 1/2a ~	separaciones a colindancias	m	0 ~
		lado mínimo de patios y pozos de luz	relación (altura)	1/4 h ~
BLOQUE SUPERIOR	h = 1/2a ~	separaciones a colindancias	m	3 ~
		lado mínimo de patios y pozos de luz	relación (altura)	1/8 h ~



+



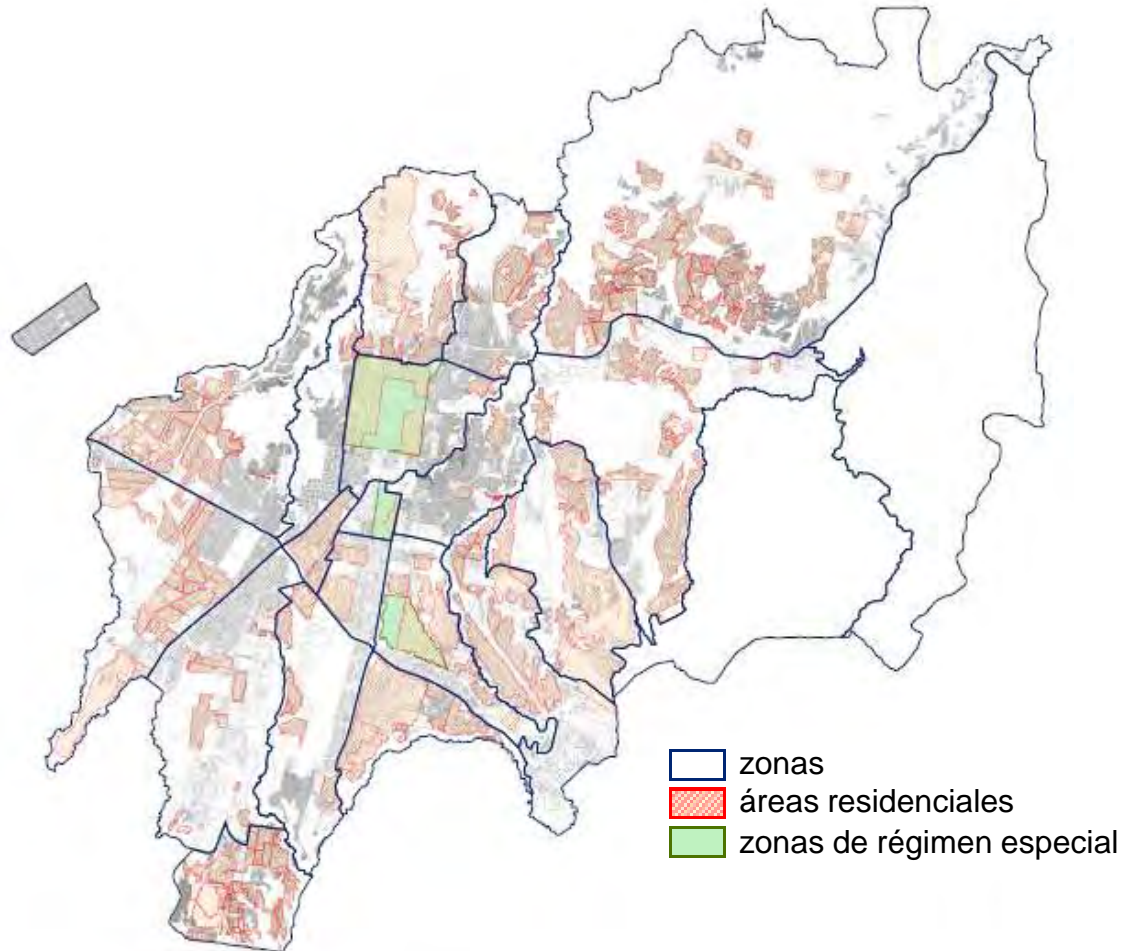
USO DEL SUELO				
natural		m ²	0 ~	
rural		m ²	0 ~	
residencial		m ²	0 ~	
mixto (se cumple todo lo de obras y parámetros normativos de uso no residencial con actividades ordinarias)		% residencial	25% ~	
no residencial	con actividades	ordinarias	m ²	0 ~
		condicionadas I	m ²	0 ~
		condicionadas II	m ²	0 ~
		condicionadas III	m ²	0 ~



:: tablas de parámetros ::

[áreas residenciales y zonas de régimen especial]

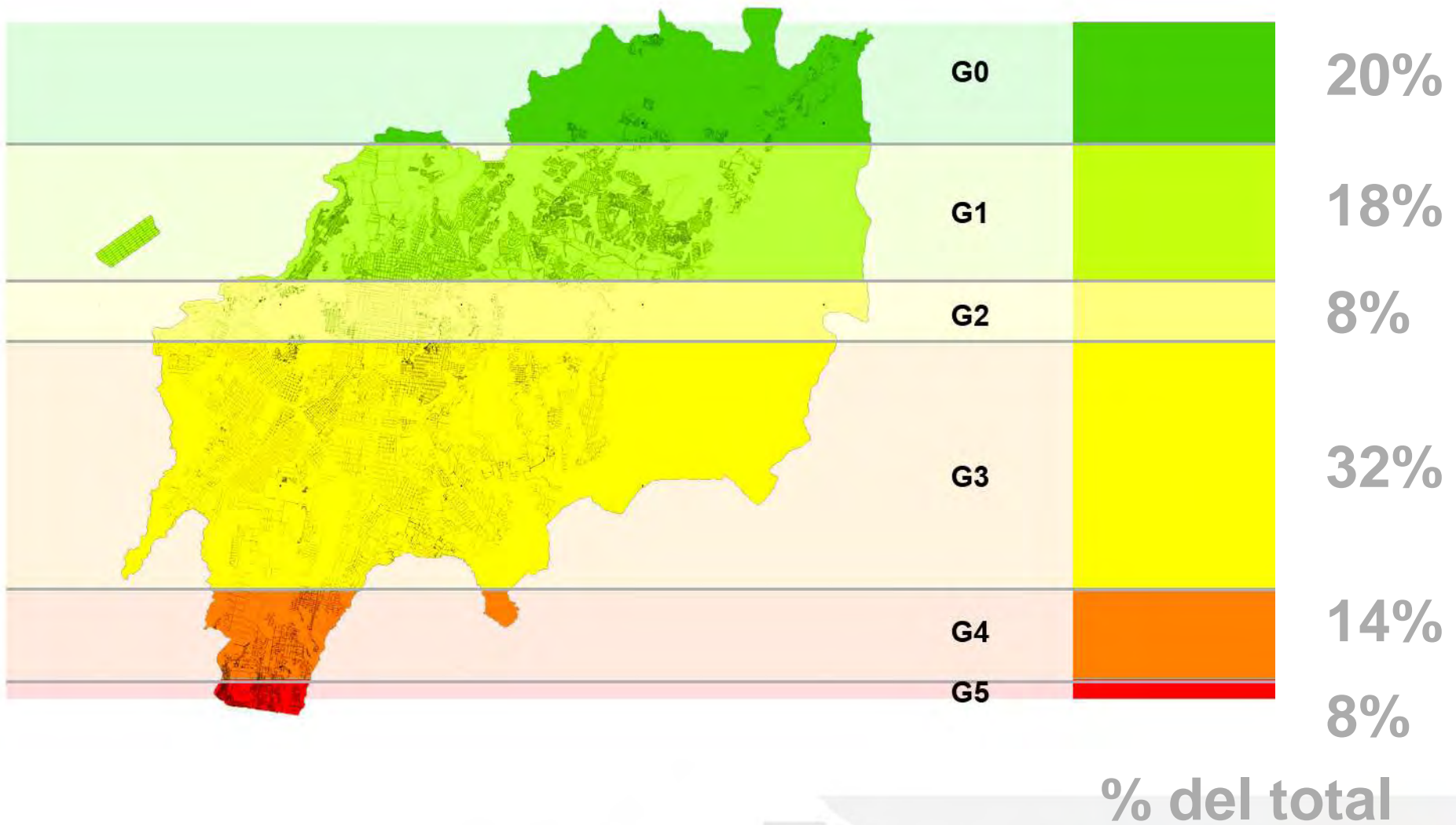
En las áreas declaradas como residenciales o de régimen especial se mantendrán las restricciones de usos del suelo y la normativa de alturas si son menores a las del POT



05

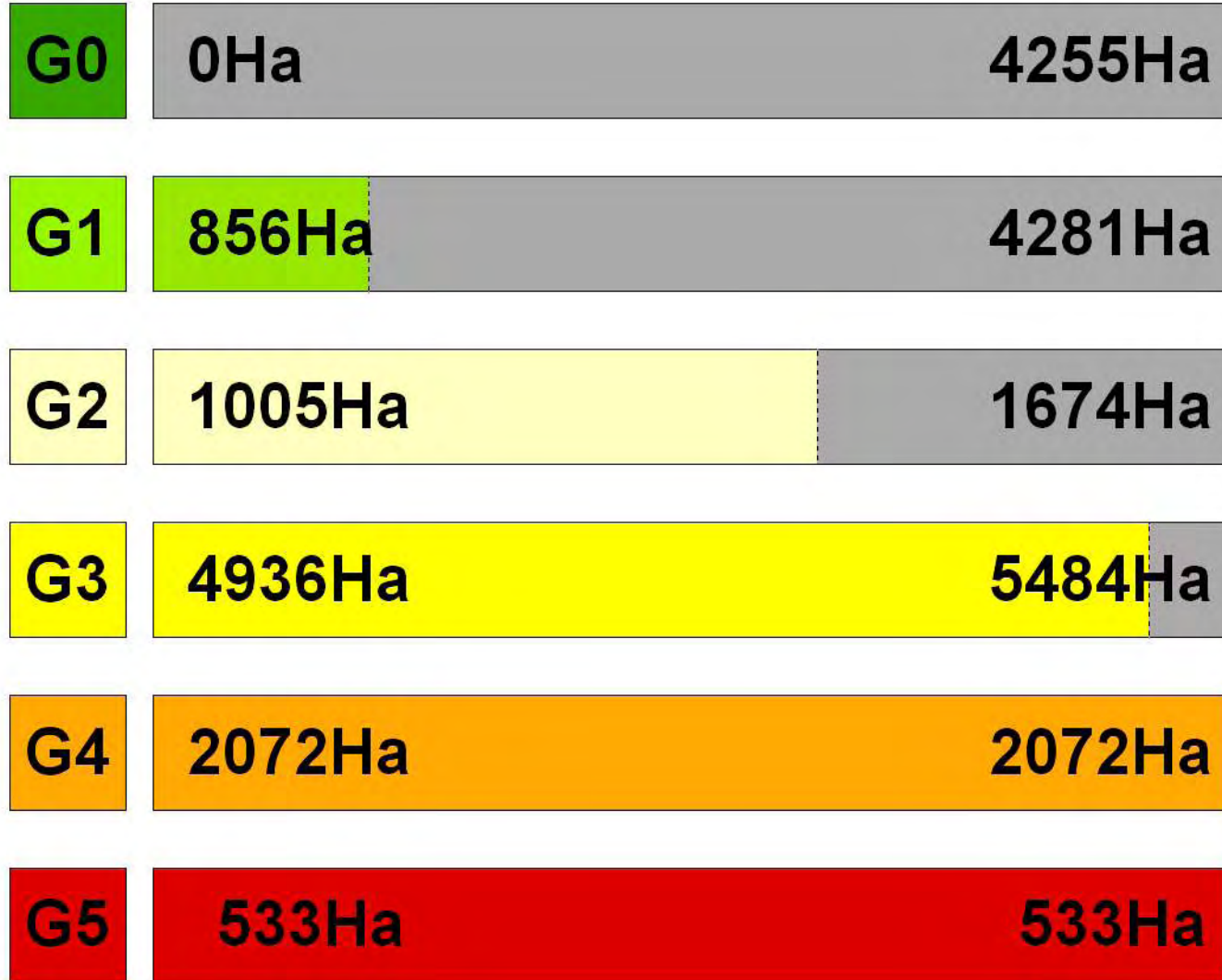
:: CONCLUSIONES POT ::

:: conclusiones ::



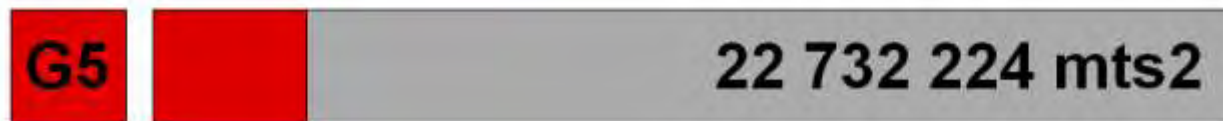
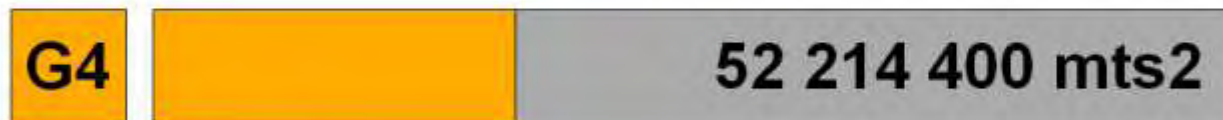
:: conclusiones ::

no edificable



edificable

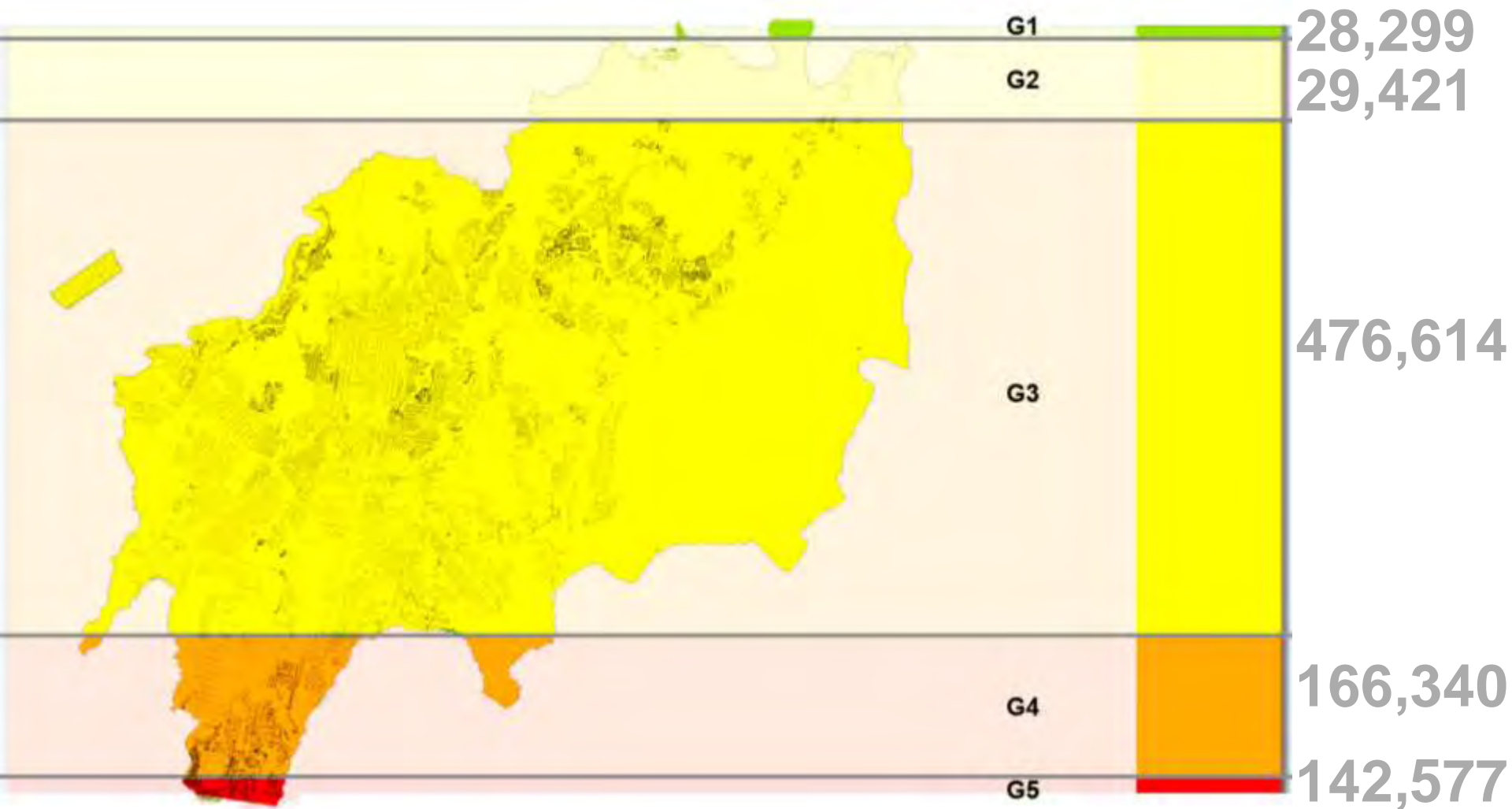
:: conclusiones ::



construibles

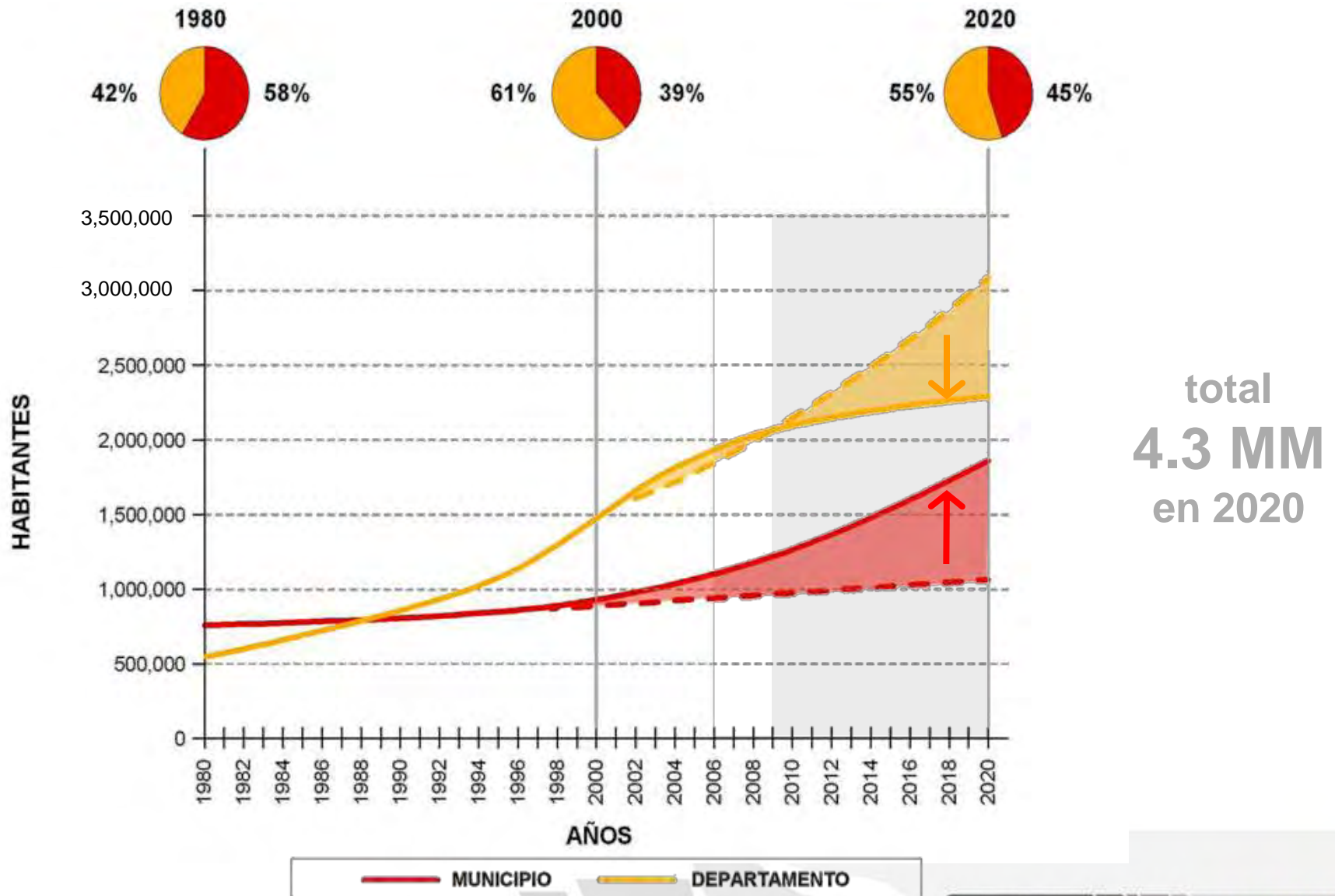


:: conclusiones ::



viviendas 843,250

:: conclusiones ::



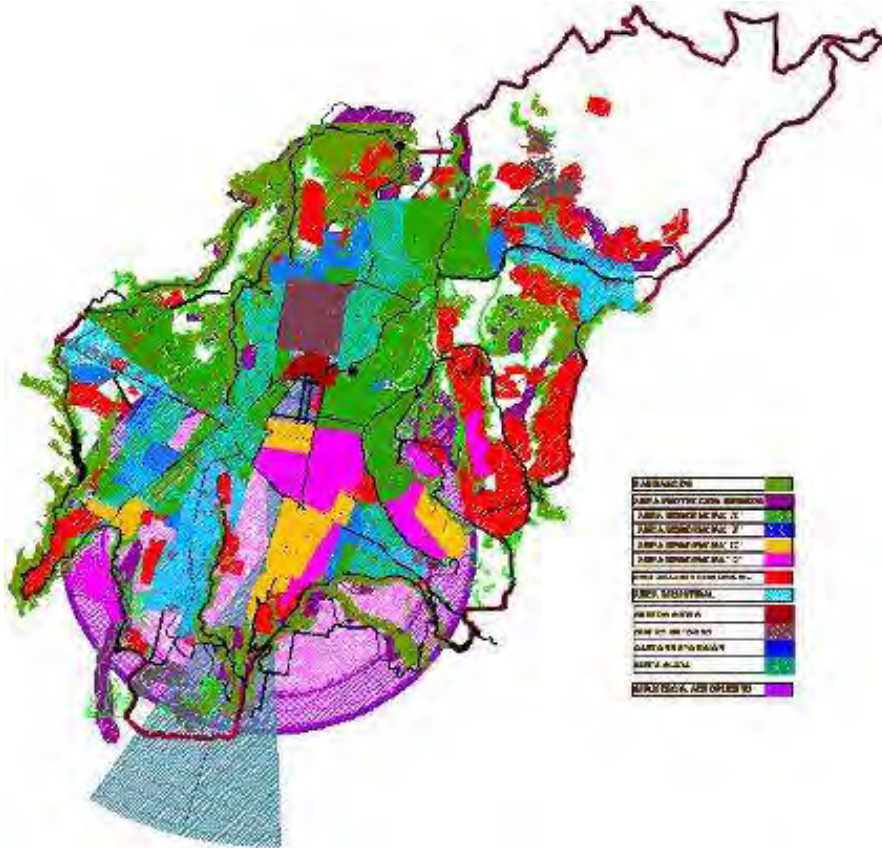
06

:: comparación normativa
vigente – POT ::

:: comparación normativa vigente-POT ::

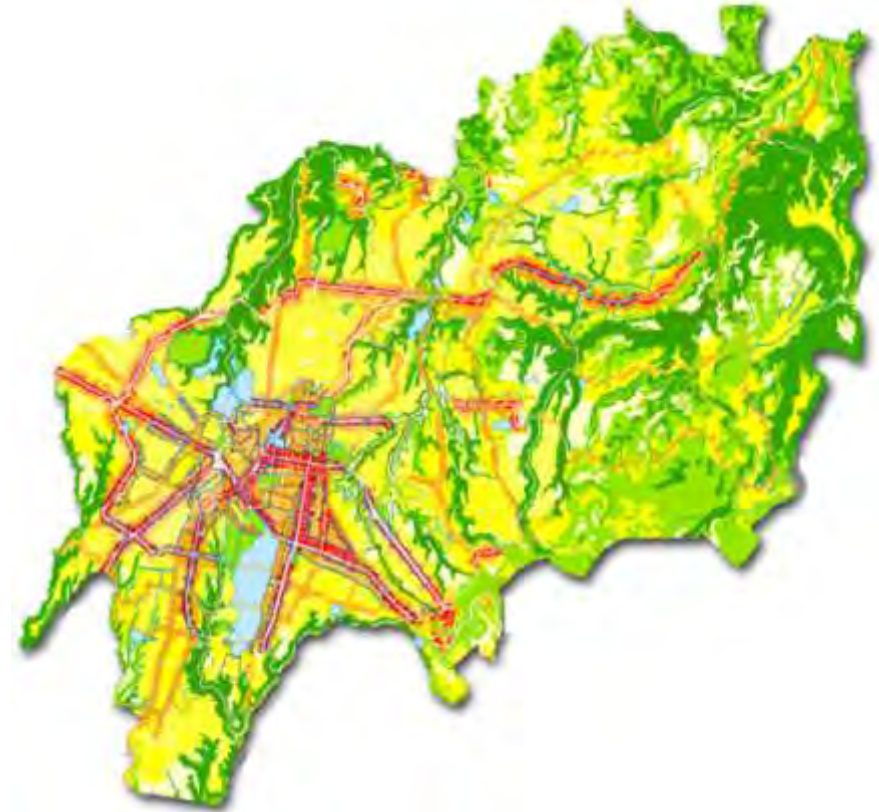
[normativa en el Municipio]

normativa vigente



se divide en 27 reglamentos que aplican a ciertos sectores

POT



se rige por mapa POT

:: parámetros normativos ::

:: comparación normativa vigente-POT ::

[fraccionamiento]

normativa vigente

categoría	frente mín.	área mín.
A	8 m	160 m ²
B	12 m	250 m ²
C	15 m	400 m ²
D	20 m	600 m ²

se basa según usos de suelo y sectores

[varia según Régimen Especial]

POT

	G1	G2	G3	G4	G5
frente	20m	8m	3m	15m	21m
superficie efectiva	1000m ²	120m ²	60~600m ²	450m ²	600m ²

se basa únicamente en zonas G

:: comparación normativa vigente-POT ::

[porcentaje de permeabilidad]

normativa vigente

[índice de ocupación]

RE Zonas de Protección por Riesgo		
RE Cantón Exposición		
RE Centro Histórico		
RE Santa Clara		
Zonas Industriales		
Áreas Residenciales		
Áreas Exclusivamente Residenciales		
uso de suelo	A y B	C y D
vivienda unifamiliar	0.85	0.60
centros educativos	0.60	0.60
centros recreativos	0.70	0.70
vivienda multifamiliar	0.70	0.60
comercio y oficinas	0.70	0.70
industrias, bodegas y talleres	0.85	0.85
vivienda en copropiedad	0.70	0.70
edificios de parqueos	0.90	0.90
iglesias	0.70	0.60



se basa según usos de suelo y sectores

[varía según Régimen Especial]

POT

[porcentaje de permeabilidad]

	G0	G1	G2	G3	G4	G5
%	80	70	40	10	0	0



se basa únicamente en zonas G

:: comparación normativa vigente-POT ::

[índice de edificabilidad]

normativa vigente

[índice de construcción]

	RE Cantón Exposición	
	RE Centro Histórico	
	RE Santa Clara	
	Zonas Industriales	
	Áreas Residenciales	
	Áreas Exclusivamente Residenciales	
uso de suelo	A y B	C y D
vivienda unifamiliar	1.50	1.00
centros educativos	2.50	2.50
centros recreativos	2.00	2.00
vivienda multifamiliar	2.50	2.50
comercio y oficinas	6.00	6.00
industrias, bodegas y talleres	2.50	2.50
vivienda en copropiedad	6.00	6.00
edificios de parqueos	6.00	6.00
iglesias	2.50	2.50

se basa según usos de suelo y sectores

[varía según Régimen Especial]

POT

[índice de edificabilidad]

	G1	G2	G3	G4	G5
base	~ 1.2	~ 1.8	~ 2.7	~ 4.0	~ 6.0
ampliado*	~ 1.8	~ 2.7	~ 4.0	~ 6.0	~ 9.0

* a través de Incentivos

se basa en zonas G y permite ampliar

:: comparación normativa vigente-POT ::

[alturas]

normativa vigente

en calles de ancho < 6.00m	~ 14.00 m
en calles de ancho > 6.00m	$A = 1.5B + 5$

A = altura de fachada

B = ancho de **calle**

se basa en ancho de calles en metros

	RE Cantón Exposición		
	RE Centro Histórico		
	RE Santa Clara		
áreas residenciales	2.º- 5.º piso	6.º- 10.º piso	11.º piso~
I Ra (~ 3 pisos)	-	-	-
I Rb (~ 5 pisos)	1.5	-	-
II R (~ 5 pisos)	1.5	5	-
III R (~ 5 pisos)	1.5	5	-
IV R (~ 5 pisos)	1.5	5	7

en áreas residenciales se basa en tipos y se mide en pisos

[varia según Régimen Especial]

POT

	G1	G2	G3	G4	G5
base	~ 16 m		~ 32m	~ 64m	
ampliado*	~ 24 m		~ 48m	~ 96m	

* a través de Incentivos

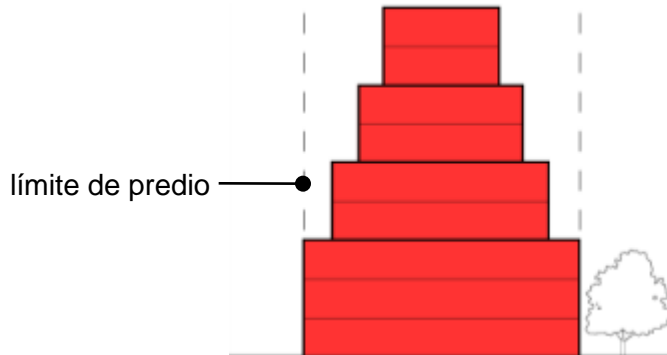
se basa en zonas G, se mide en metros y permite ampliar

:: comparación normativa vigente-POT ::

[separaciones a colindancias]

normativa vigente

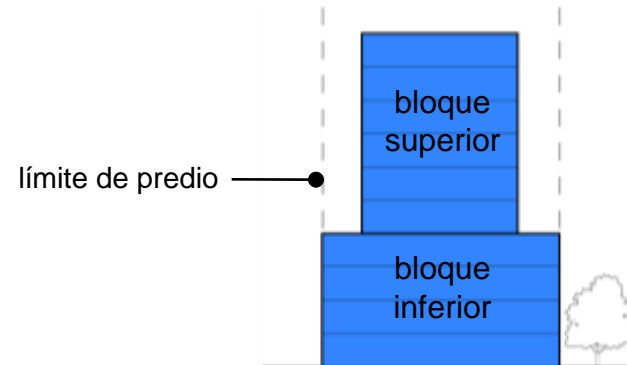
RE Áreas Residenciales	
RE Cantón Exposición	
RE Centro Histórico	
RE Santa Clara	
tipo edificación	separación
casas de 1 piso con ventanas bajas	~ 2 m
casas de 1 piso con ventanas altas	~ 1 m
casas de 2 pisos con ventanas	~ 3 m
casas de 2 pisos	~ 2 m
edificaciones > 2 pisos	ver Código Civil



se basa en número de pisos y tipo de ventanas

POT

bloque	G1	G2	G3	G4	G5
inferior	0 m ~				
superior	3 m ~		4 m ~		5 m ~

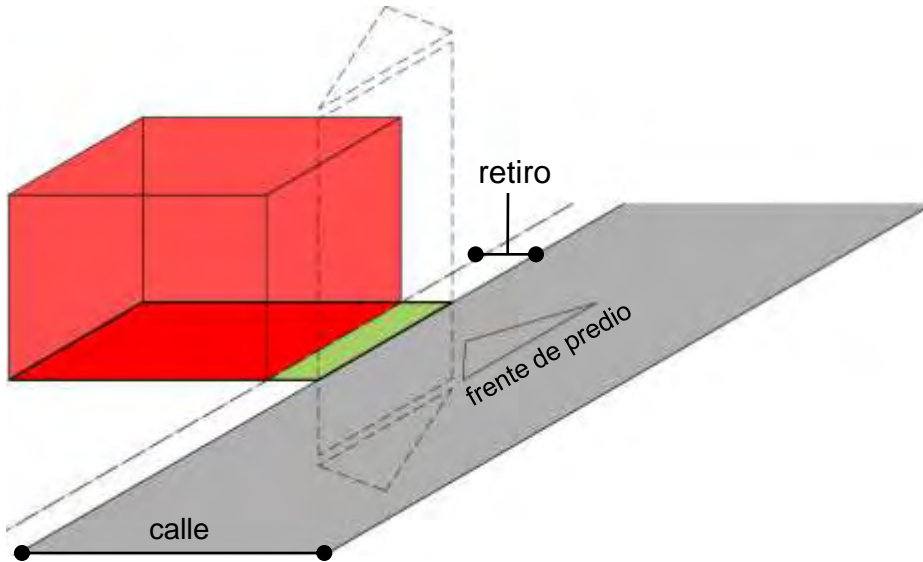


se basa únicamente en zonas G según bloque

:: comparación normativa vigente-POT ::

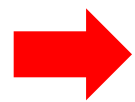
[retiros]

normativa vigente



0 m
3 m
5 m

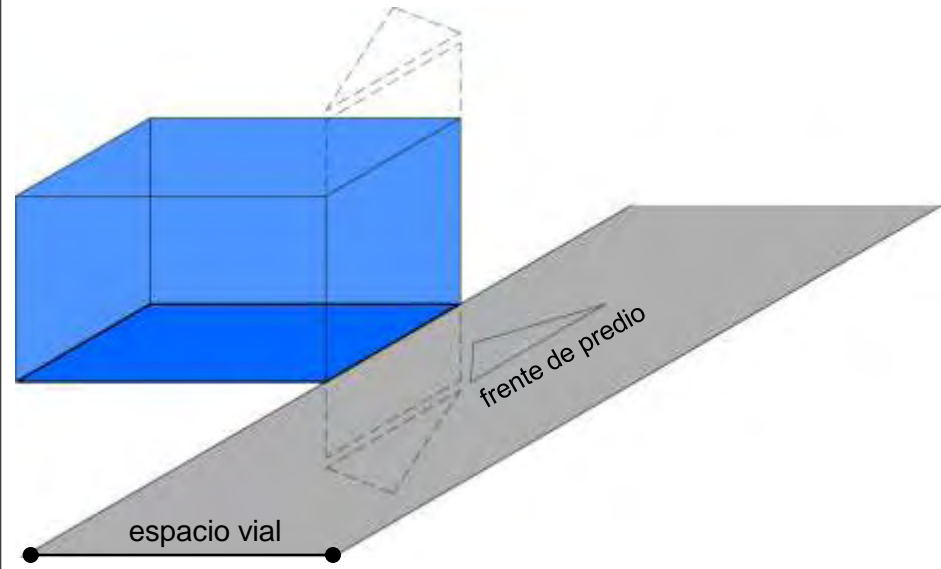
?



aplicados por
procedimiento
administrativo

según sector o colonia

POT

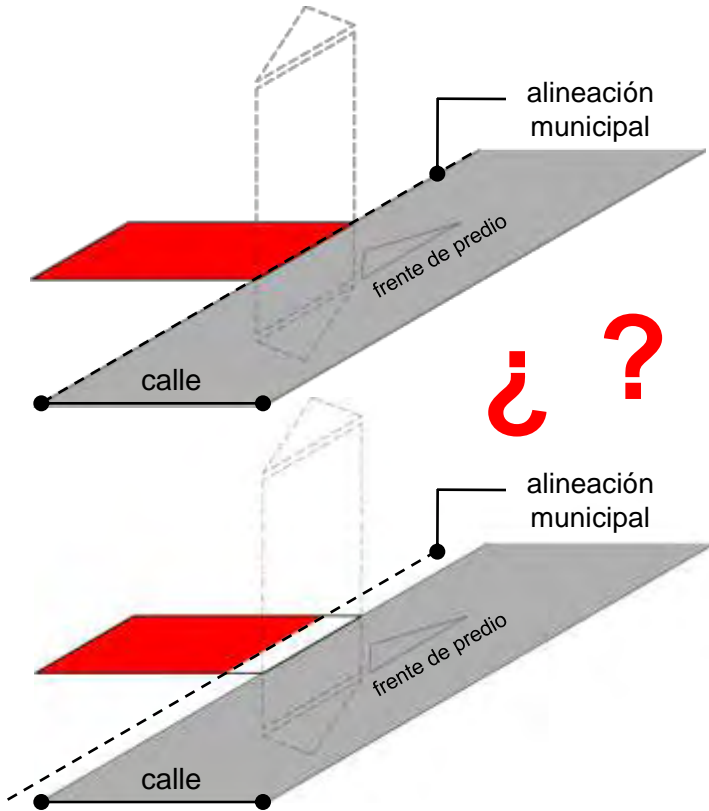


no hay retiro

:: comparación normativa vigente-POT ::

[alineación municipal]

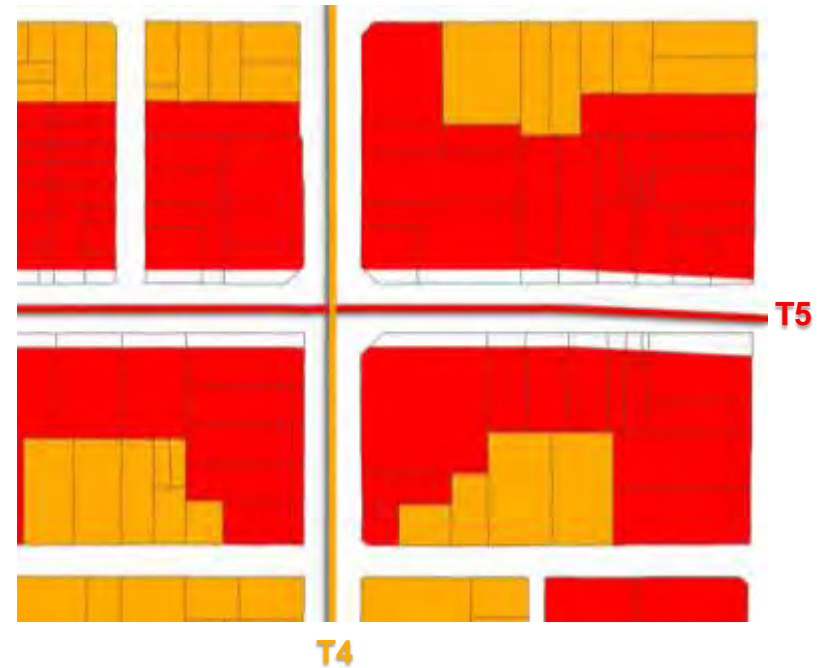
normativa vigente



distancia según derechos de vías o establecidos por la CCU

[por procedimiento administrativo]

POT



definido en mapa POT

:: comparación normativa vigente-POT ::

[dimensiones mínimas de patios y pozos de luz]

normativa vigente

RE Áreas Residenciales			
RE Cantón Exposición			
RE Centro Histórico			
RE Santa Clara			
piezas habitables		piezas no habitables	
altura (h)	dimensiones	altura (h)	dimensiones
~ 4 m	2.00 x 3.00 m	~ 4 m	1.50 x 2.00 m
~ 7 m	2.50 x 3.60 m	~ 7 m	1.50 x 2.25 m
~ 10 m	3.00 x 4.00 m	~ 10 m	2.40 x 2.50 m
> 10 m	1/3 h	~ 13 m	2.75 x 2.75 m
		> 13 m	1/5 h

se basa según tipo de piezas dentro del inmueble y alturas
[varia según Régimen Especial]

POT

bloque inferior	bloque superior
1/4 h bloque inferior	1/8 h bloque superior

se basa únicamente en la altura del bloque

:: comparación normativa vigente-POT ::

[usos del suelo]

normativa vigente

RE Cantón Exposición
RE Centro Histórico
RE Santa Clara
Zonas Industriales
Áreas Residenciales
Áreas Exclusivamente Residenciales
Establecimientos Abiertos al Público

Grupo	Tipo de Establecimiento	Áreas Reguladas									
		Áreas Exclusivamente Residenciales	Áreas Residenciales	Centro Histórico	Centro Urbano	Zonas Vías	Centro Urbano Norte	Zonas Industriales	Zonas Industriales e I+D+i		
Expendio y consumo de bebidas	Restaurantes y comedores	N	N								
	Bar y cafeterías	N	N								
	Barra y coctelería	N	N								
Comercio de bienes "	Discofonías	N	N								
	Almacén al por menor	N	N								
Comercio sexual "	Prostitución y similares	N	N								
	Venta de artículos relacionados con sexo	N	N								
	Prostitución	N	N								
Establecimientos de recreación	Hotelería	N	N								
	Motels	N	N								
	Espectáculos	N	N								
	Juegos y zonas recreativas	N	N								
Recreación y cultura	Parques infantiles (infancia, juegos, áreas)	N	N								
	Centros recreativos o centros de reunión	N	N								
	Salas de estética, barberías o peluquerías	N	N								
Higiene y Arreglo Personal	Salones	N	N								
	Salones de belleza	N	N								
	Salones de manicura	N	N								
Servicios a vehículos	Talleres mecánicos y servicios a vehículos	N	N								
	Lavado de carros (Car Wash)	N	N								
	Operaciones, educación pre-primaria y primaria	N	N								
Centros educativos	Educación básica, secundaria, diversificada	N	N								
	Educación técnica o profesional	N	N								
	Educación superior o especializada	N	N								
Servicios religiosos	Iglesias	N	N								
Comercio	Venta de productos y servicios de primera necesidad	N	N								
	Venta por acurior de productos y servicios en general	N	N								
	Almacenaje y expendio de productos perecheros (gas propano, acetona y derivados)	N	N								

norma la localización de EAP según sectores y zonas de régimen especial [no se emite licencia de usos del suelo]

POT



se norma en todo el municipio según zonas G

:: comparación normativa vigente-POT ::

[uso del suelo natural y rural]

normativa vigente

[zonas de protección por riesgo]

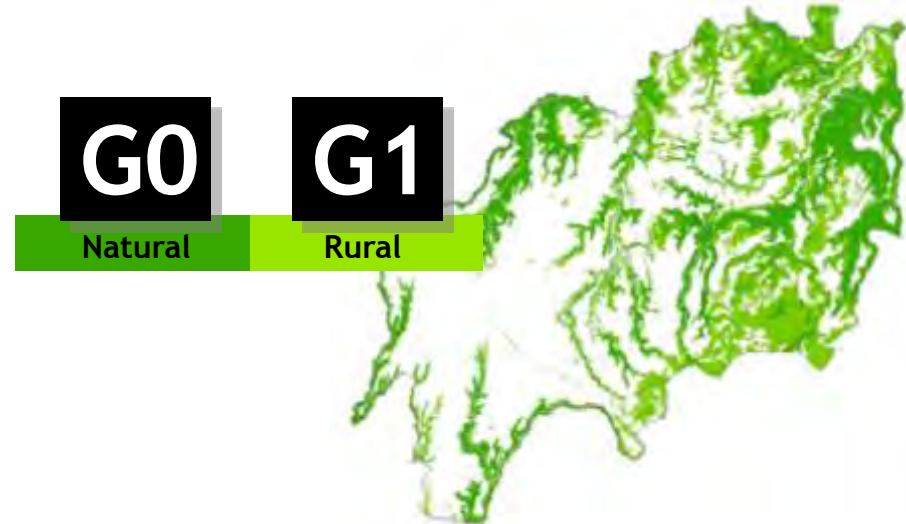
Reglamento para las Zonas Bajo Régimen Especial de Protección por Riesgos	
CAPITULO II REQUISITOS	
Artículo 6°: Las personas individuales o jurídicas propietarias de las áreas de protección por riesgos, además de cumplir con los requisitos a que se refiere el Reglamento de Construcción deberán cumplir con los requisitos siguientes:	
a)	Basado en las normas recomendadas por la Asociación Guatemalteca de Ingeniería Estructural y Sísmica, deberá presentarse lo siguiente: <div style="border: 2px solid red; padding: 2px;"><p>a.1) Dictamen Geotécnico tipo IV, de la totalidad del terreno. a.2) Memorias técnicas de cálculo de las estructuras antisísmicas, para el área a utilizar en la edificación</p></div>
b)	Para el área destinada a conservación ecológica (80% del terreno) se deberá presentar un plan de manejo del área y de sus recursos naturales, basado en la reforestación, conservación y protección de las especies animales y vegetales, y la colaboración en recuperación de cuencas contaminadas.
c)	Estudio de factibilidad del área de conservación ecológica (80% del terreno), que incluya costos de manejo y mantenimiento del área y obligaciones del propietario.
d)	Para casos de parques ecológicos debe incluirse el diseño urbanístico y arquitectónico.

se requiere dictamen de un geotécnico para delimitar áreas protegidas

POT

[zonas G0-G1]

USO DEL SUELO			
natural	m ²	0 -	■
rural	m ²	0 -	■
residencial	m ²	0 -	■
mixto (al cumplir este % se obvia el parámetro normativo de usos no residenciales con actividades ordinarias)	% residencial	75% -	■



mapa POT delimita áreas protegidas y norma usos permitidos

:: comparación normativa vigente-POT ::

[uso del suelo residencial]

normativa vigente

		RE Cantón Exposición							
		RE Centro Histórico							
		RE Santa Clara							
		Áreas Residenciales							
		Áreas Exclusivamente Residenciales							
		Establecimientos Abiertos al Público							
Grupo	Tipo de Establecimiento	Áreas Reguladas							
		Áreas Exclusivamente Residenciales	Áreas Residenciales	Centro Histórico	Centro Urbano	Zona Libre	Centro Urbano Norte	Zonas Industriales	Zona Industrial o RGA
Estando y consumo de comidas	Restaurantes y comedores	N	N	C					
	Cafeterías	N	N	C					
Consumo de bebidas *	Barros y cervecerías	N	N	C					
	Botillerías	N	N	C					
Comercio sexual *	Barros de vinos	N	N	C					
	Prostitución y similares	N	N	C					
Establecimientos de Hospedaje	Venta de artículos relacionados con sexo	N	N	C					
	Hotelerías	N	N	C					
Recreación y cultura	Motels	N	N	C					
	Espectáculos	N	N	C					
Higiene y Aseo Personal	Juegos y salas	N	N	C					
	Juegos pasivos (lotería, billar, etc.)	N	N	C					
Servicios a vehículos	Centros comerciales o centros de reunión	N	N	C					
	Salas de estética, barberías o peluquerías	N	N	C					
Centros educativos	Talleres mecánicos y servicios a vehículos	N	N	C					
	Lavado de autos (car wash)	N	N	C					
Servicios religiosos	Guarderías, educación pre-primaria y primaria	N	N	C					
	Educación básica, secundaria, diversificada, educación técnica o vocacional, educación superior o especializada	N	N	C					
Comercio	Oficinas	N	N	C					
	Venta de productos y servicios de primera necesidad	N	N	C					
	Venta y/o aculdar de productos y servicios en general	N	N	C					
	Almacenaje y expendio de productos peligrosos (gas propano, pólvora y derivados)	N	N	C					

se norma según Áreas Residenciales y sectores con Régimen Especial [se autoriza la localización]

POT

USO DEL SUELO				
<small>(por clasificación de zona del suelo)</small>				
	natural	m ²	0 -	
	rural	m ²	0 -	
	residencial	m ²	0 -	
	mixto (si cumple este % se ubica el parámetro normativo de usos no residenciales con actividades colaterales)	% residencial	25% -	
no residencial	con actividades	ordinarias	m ²	0 -
		condicionadas I	m ²	0 -
		condicionadas II	m ²	0 -
		condicionadas III	m ²	0 -



se norma en todo el municipio según zonas G y se contempla el uso mixto

:: comparación normativa vigente-POT ::

[usos del suelo no residencial]

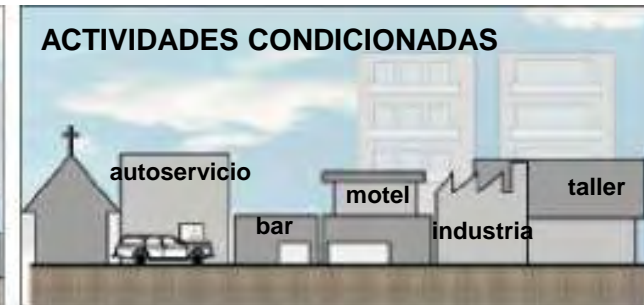
normativa vigente

		RE Cantón Exposición									
		RE Centro Histórico									
		RE Santa Clara									
		Zonas Industriales									
		Áreas Residenciales									
		Áreas Exclusivamente Residenciales									
		Establecimientos Abiertos al Público									
Grupo	Tipo de Establecimiento	Áreas Reguladas									
		Áreas Exclusivamente Residenciales	Áreas Residenciales	Centro Histórico	Centro Urbano	Zona Mixta	Centro Urbano Norte	Zonas Industriales	Zona Industrial y/o		
Expendio y consumo de comidas	Restaurantes y comedores	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C
	Cafeterías	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C
Consumo de licores *	Barros y cantinas	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C
	Discotecas	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C
Comercio sexual *	Barros alcohólicos	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C
	Prostitución y similares	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C
Establecimientos de Hospedaje	Venta de artículos relacionados con sexo	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C
	Hotels	N	C	N	C	C	C	C	C	C	C
Recreación y cultura	Motels	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C
	Espectáculos	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C
Higiene y Anegio Personal	Teatros y salas	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C
	Juegos parques, fiestas, bingos, etc.	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C
Servicios a vehículos	Salas de estética, barberías o peluquerías	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	Salones de belleza	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Centros educativos	Salones de belleza	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	Escuelas	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Comercio	Talleres mecánicos y servicios a vehículos	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C
	Lavado de autos, lavar llantas	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C
Servicios religiosos	Quedados, educación pre-primaria y primaria	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	Escuelas	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Comercio	Educación básica, bachillerato, diversificada, educación técnica o vocacional	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C
	Educación superior o especializada	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C
Comercio	Escuelas	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C
	Venta de productos y servicios de primera necesidad	N	P	P	P	P	C	P	P	P	P
Comercio	Venta y/o alquiler de productos y servicios en general	N	N	P	P	P	C	P	P	P	P
	Almacenaje y expendio de productos peligrosos (gas propano, pólvora y derivados)	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C

norma la localización de EAP según sectores y zonas de régimen especial

POT

USO DEL SUELO						
[por clasificación de zona del suelo]						
natural	m ²	0 -				
rural	m ²	0 -				
residencial	m ²	0 -				
mixto (al cumplir más % se aplica el parámetro normativo de uso no residencial con actividades ordinarias)	% residencial	25% -				
no residencial	con actividades	ordinarias	m ²	0 -		
		condicionadas I	m ²		0 -	
		condicionadas II	m ²			0 -
		condicionadas III	m ²			0 -



norma usos no residenciales con actividades ordinarias y actividades condicionadas según zona G

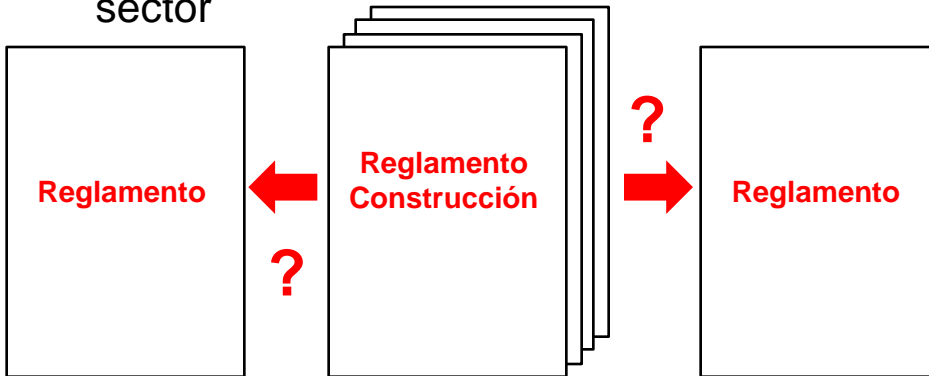
:: procedimientos ::

:: comparación normativa vigente-POT ::

[procedimiento directo]

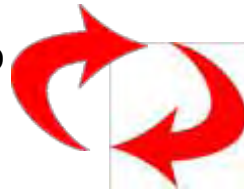
normativa vigente

1. consulta a reglamentos según régimen y sector



¿Cuál prevalece sobre cuál?

2. desarrollo de proyecto según **reglamentos**
3. solicitud de licencia
4. evalúo y análisis de proyecto
5. corrección de proyecto
6. emisión de licencia



POT

1. consulta a Tabla de Parámetros Normativos

The screenshot shows a software interface for a 'G5' project. It features a table with various parameters and values. A blue vertical highlight is applied to one of the rows in the table, indicating a specific parameter being reviewed or selected.

2. desarrollo de proyecto según **parámetros**
3. solicitud de licencia
4. garantía de aprobación de licencia ✓

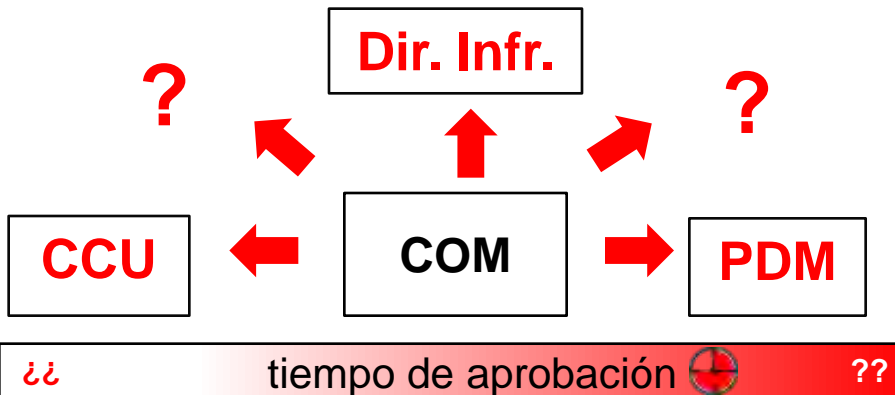
:: comparación normativa vigente-POT ::

[casos especiales]

normativa vigente

[casos por excepción al Concejo]

1. proyecto no cumple con los requisitos de los reglamentos, CCU emite resolución negativa
2. el INTERESADO hace petición al COM
3. COM solicita **opinión técnica** a las dependencias municipales que considere



4. COM resuelve

POT

[procedimiento JOT]

1. los parámetros del proyecto corresponden al procedimiento JOT

G5		POT			
		PARÁMETROS		PROCEDIMIENTOS	
Número	Descripción	unidad	DCT	JOT + VEC + DOW	JOT + VEC
FRACCIONAMIENTO					
	forma de predio	m ²	21 =	6 = 21	
	superficie efectiva de predio	m ²	600 =	400 = 600	
OBRAS					
	altura de edificación	metros	≤ 6.0		
	anchura	metros	≥ 6.0 - 6.0'		
	altura	metros	≤ 6.4		≥ 6.4 - 9.0
	pendiente máxima de terreno	grados	≤ 6.4 - 9.0'		≥ 9.0 -
	porcentaje de permeabilidad	%	≥ 15		
BLOQUE INFERIOR	separación a edificación	m	0 =		
	distancia mínima de planta a planta de lotes	m	1.0 =		
BLOQUE SUPERIOR	separación a edificación	m	0 =		≥ 6
	distancia mínima de planta a planta de lotes	m	1.0 =		
USO DEL SUELO					
	natural	m ²	0 =		
	rural	m ²	0 =		
	residencial	m ²	0 =		
	distancia mínima de planta a planta de lotes	m	2.0 =		
uso residencial	condensación I	m ²	0 =		
	condensación II	m ²	0 =		
	condensación III	m ²	0 =		
	condensación IV	m ²	0 =		

2. DCT envía expediente a JOT para resolución

:: comparación normativa vigente-POT ::

[opinión de vecinos]

normativa vigente

[casos por excepción al Concejo]

1. proyecto no cumple con los requisitos de los reglamentos
2. Municipalidad puede solicitar opinión a vecinos si lo considera conveniente
3. el expediente pasa a vecinos

vecinos
pueden



- pedir cosas a cambio
- discriminar
- tardarse mucho tiempo
- no contestar

[temas no regulados]

4. vecinos devuelven expediente
5. COM resuelve

POT

[procedimiento JOT + VEC]

1. los parámetros del proyecto corresponden al procedimiento JOT +VEC

G5		POT			
		PARÁMETROS		PROCEDIMIENTOS	
Rúbrica	Descripción	Unidad	DCT	JOT + VEC + COM	JOT + VEC
FRACCIONAMIENTO					
	Valor de prima		21 =	8 = 21	
	Superficie efectiva de prima		800 =	400 = 800	
OBRAS					
	Índice de edificabilidad	Área	100 =	80 =	
	Área máxima de construcción	Área	200 = 80'		
	Área máxima de construcción por bloque	Área	80 =		
	Superficie máxima de construcción	Área	200 = 80'		
USO DEL SUELO					
	Uso		8 =		
	Intensidad		8 =		
	Cobertura		20% =		
	Uso		8 =		
	Intensidad		8 =		
	Cobertura		20% =		

2. DCT contacta a vecinos
3. vecinos tienen **5 días** para emitir opinión
4. JOT resuelve

:: comparación normativa vigente-POT ::

[procedimiento usos condicionados]

normativa vigente

[usos condicionados]

1. los usos condicionados se establecen en el Reglamento de Localización de Establecimientos Abiertos al Público

Grupo	Áreas Reguladas	Tipos de Establecimientos											
		Establecimientos con Licencia	Centros Educativos	Centros de Salud	Zonas de Comercio	Centros de Servicios	Centros de Recreación	Centros de Cultura	Centros de Asesoría	Centros de Mantenimiento	Centros de Reparación	Centros de Almacenamiento	Centros de Distribución
Comercio y consumo de bienes	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Comercio de bienes	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Comercio sexual	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Establecimientos de recreación	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Recreación y cultura	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Centros educativos	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Centros de servicios	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Centros de mantenimiento	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Centros de reparación	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Centros de almacenamiento	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
Centros de distribución	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
	Industria y comercios	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N

2. procedimiento:

¿procedimiento?

3. CCU determina las condiciones de mitigación de impacto

POT

[actividades condicionadas]

1. las actividades condicionadas se dividen en 3 categorías según el impacto que cause

USO DEL SUELO				
[Clasificación de usos del suelo]				
natural		m ²	0 -	
rural		m ²	0 -	
residencial		m ²	0 -	
mixto (si cumplir este % se otorga el parámetro normativo de usos no residenciales con actividades ordinarias)		% residencial	25% -	
no residencial	con actividades	ordinarias	m ²	0 -
		condicionadas I	m ²	0 -
		condicionadas II	m ²	0 -
		condicionadas III	m ²	0 -

2. procedimientos:

condicionadas I → JOT

condicionadas II → JOT+VEC

condicionadas III → JOT+ VEC + COM

07

:: beneficios POT ::

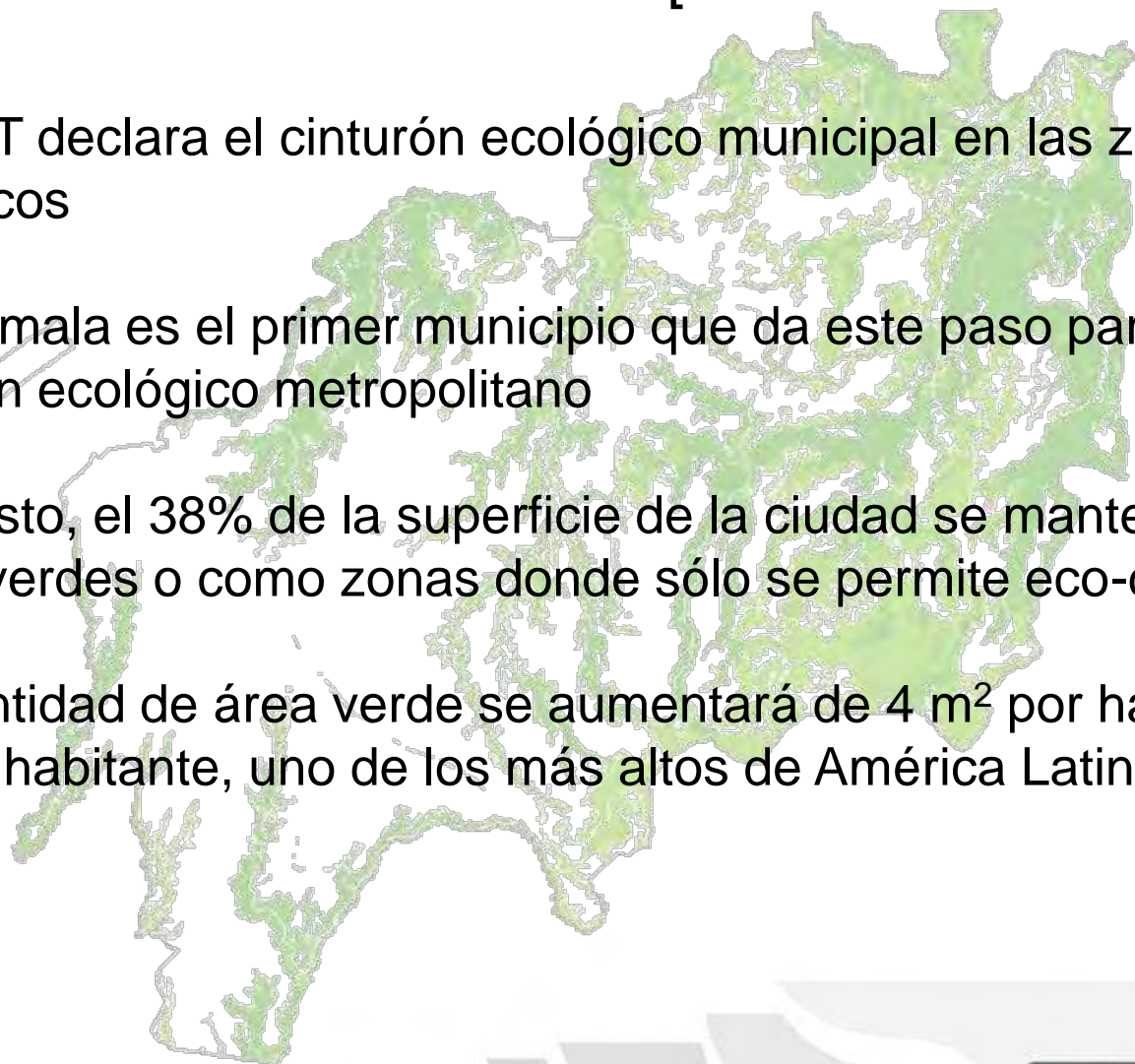
:: ¿porqué beneficia el POT? ::

1. Beneficia al **MEDIO AMBIENTE**
2. Beneficia a los **VECINOS**
3. Mejora la **COMPETITIVIDAD DE CIUDAD**
4. Provee **CLARIDAD Y CERTEZA**
5. Nos dirige hacia el **FUTURO**

:: ¿porqué beneficia el POT? ::

1. [beneficia al MEDIO AMBIENTE]

- El POT declara el cinturón ecológico municipal en las zonas de barrancos
- Guatemala es el primer municipio que da este paso para conformar el cinturón ecológico metropolitano
- Con esto, el 38% de la superficie de la ciudad se mantendrá como áreas verdes o como zonas donde sólo se permite eco-desarrollo
- La cantidad de área verde se aumentará de 4 m² por habitante a 48 m² por habitante, uno de los más altos de América Latina



:: ¿porqué beneficia el POT? ::

2. [beneficia a **LOS VECINOS**]

- Se mantienen protecciones específicas de áreas residenciales y zonas de régimen especial
- Adicionalmente, en sectores fuera de vías principales, se reduce altura máxima de edificaciones para reducir impacto
- Vecinos podrán opinar en los temas que tienen mayor incidencia sobre calidad de vida (separaciones a colindancias menores a las reglamentarias, alturas mayores, usos dañinos [moteles, funerarias, bares, talleres, etc.]
- Vecinos tendrán opción a través de un plan local (PLOT) de ajustar el POT a sus necesidades particulares, restringiendo –o ampliando– las limitaciones contenidas en el plan general

:: ¿porqué beneficia el POT? ::

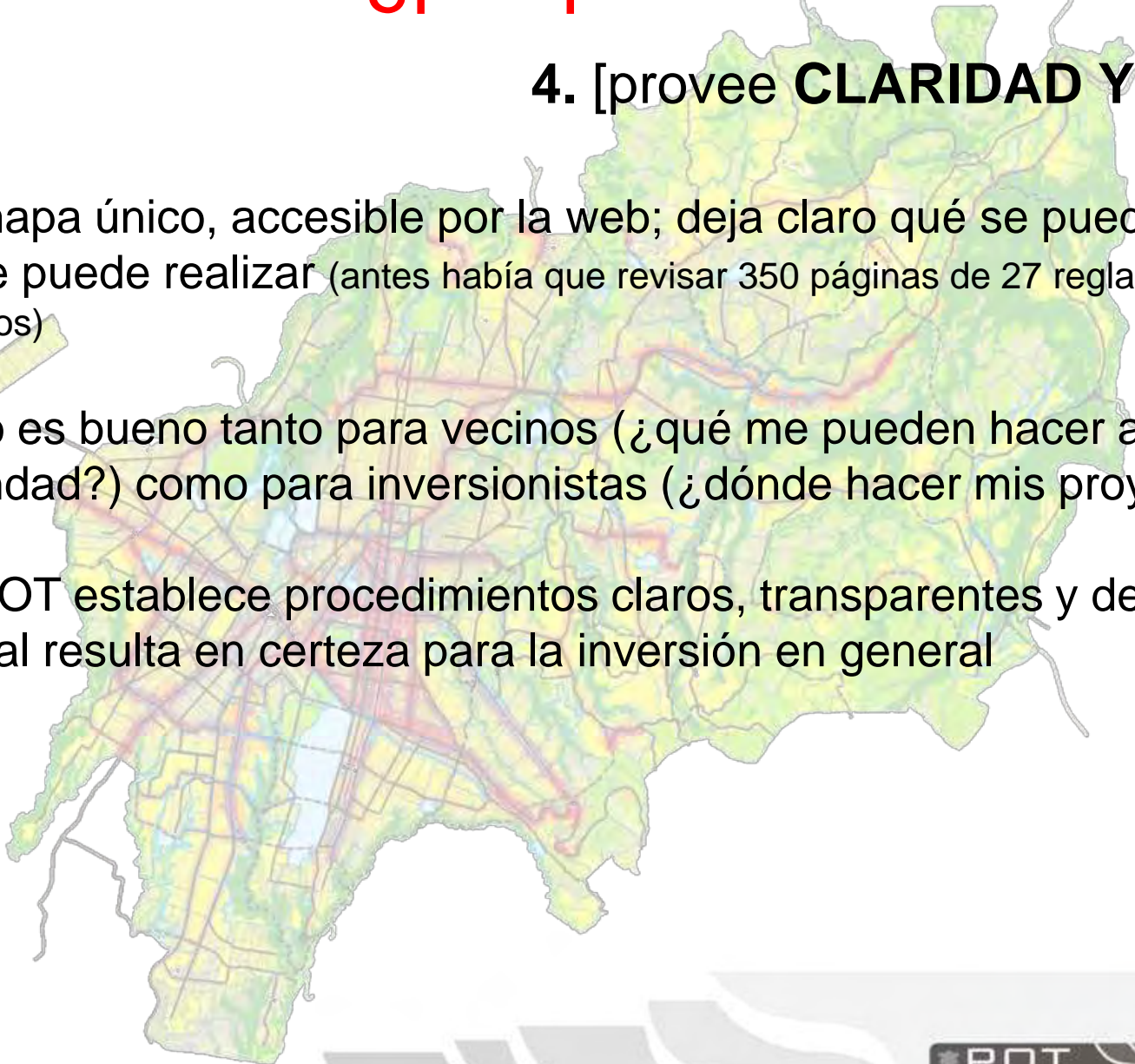
3. [mejora la **COMPETITIVIDAD DE LA CIUDAD**]

- Eficiencia en procedimientos de aprobación resulta en menor costo para el desarrollo de un proyecto (y más certeza)
- Reglas claras e incentivos específicos (particularmente para vivienda) atraerán inversión al municipio
- Eliminación de requisitos burocráticos e ilógicos resultan en costos menores de construcción (separaciones a colindancias, impacto vial, estacionamientos)

:: ¿porqué beneficia el POT? ::

4. [provee **CLARIDAD Y CERTEZA**]

- El mapa único, accesible por la web; deja claro qué se puede y qué no se puede realizar (antes había que revisar 350 páginas de 27 reglamentos distintos)
- Esto es bueno tanto para vecinos (¿qué me pueden hacer a la vecindad?) como para inversionistas (¿dónde hacer mis proyectos?)
- El POT establece procedimientos claros, transparentes y definidos, lo cual resulta en certeza para la inversión en general



:: ¿porqué beneficia el POT? ::

5. [nos dirige hacia el FUTURO]

- Se define la red vial para el año 2050 (nuevas vías/ampliación de actuales)
- El crecimiento urbano se hará ordenadamente y concentrado a lo largo de Transmetro
- En 2020, el 88% de la población municipal estará a una distancia caminable de una línea de Transmetro
- El POT genera incentivos de vivienda para que 1 de cada 2 niños que hoy se tienen que ir a vivir fuera no lo tengan que hacer

Tú
eres la
ciudad.



la ciudad para vivir





consultas...

pot@muniguate.com