



# SECRETARÍA MUNICIPAL

SEÑOR  
MARCO VINICIO TAN CHAVEZ  
UNIDAD DE INFORMACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL  
CIUDAD

UNIDAD DE ACCESO A INFORMACION PUBLICA  
MUNICIPALIDAD DE QUETZALTENANGO

**RECIBIDO**  
10 ENE 2022

Horas 10 Minutos 23  
Por JK

Para su conocimiento y demás efectos legales, me permito transcribirle el punto CUARTO del ACTA NÚMERO QUINIENTOS DIECIOCHO GUIÓN DOS MIL VEINTIUNO DE SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE QUETZALTENANGO el día diecisiete de diciembre del año dos mil veintiuno, y el que copiado literalmente dice:

**CUARTO:** Se tiene a la vista para resolver el Expediente número 4364-2021, del Ingeniero JOSUE ZASO, Director Gestión Territorial, referente a aprobación de las Reformas 02-2021 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Toma la palabra el Síndico Municipal Primero, Licenciado MARIO LEONEL CIFUENTES MALDONADO, quien procede a dar lectura al punto de agenda correspondiente al presente punto. Toma la palabra el Señor Alcalde Municipal, JUAN FERNANDO LÓPEZ FUENTES, quien manifiesta que cuentan con todos los dictámenes que se llevaron a cabo durante todo este tiempo, por lo que le pregunta al Honorable Concejo Municipal ¿Qué si se aprueban las reformas al POT? Sometido a consideración y luego de la deliberación correspondiente el HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL, por unanimidad **ACUERDA:** 1) Aprobar las Reformas 02-2021 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), que se detallan a continuación:

## MUNICIPALIDAD DE QUETZALTENANGO, DEPARTAMENTO DE QUETZALTENANGO

REFORMA 02-2021 (PUNTO CUARTO DEL ACTA NÚMERO QUINIENTOS DIECIOCHO GUIÓN DOS MIL VEINTIUNO)

### EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL:

#### CONSIDERANDO

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, les corresponde a los municipios emitir las ordenanzas y reglamentos para la obtención de recursos y atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios.

#### CONSIDERANDO

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 142 y 147 del Código Municipal (Decreto 12-2002 del Congreso de la República y sus reformas), es obligación de los municipios formular los planes de ordenamiento territorial con el fin de promover el desarrollo integral de su jurisdicción, y por consiguiente, les corresponde la función de proyectar, realizar y reglamentar la planeación, proyección, ejecución y control urbanísticos, así como la preservación y mejoramiento del entorno y el ornato.

#### CONSIDERANDO

Que el Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado en el punto quinto del acta número 155-2017, reformado en el punto octavo del acta número 180-2019 del Honorable Concejo Municipal, en su aplicación práctica ha evidenciado la necesidad de modificar y ampliar el instrumento legal por medio del cual se establecen las políticas, objetivos, estrategias y acciones orientadas a regular la utilización, ocupación y transformación del espacio físico en el corto, mediano y largo plazo, en forma tal que se logre un equilibrio entre la atención de las necesidades sociales y económicas de la población y la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales del municipio.

#### POR TANTO:

Con fundamento en lo considerado y en lo que para el efecto establecen los artículos 97, 254 y 255 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 3, 5, 9, 23 Ter, 33, 35 incisos a), b), i), l) y z), 42, 95, 100, 101, 143, 144, 145, 146 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas; 1, 4, y 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427; 21, 22, 27, 33 y 34 de la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012 del Congreso de la República; 1, 6 y 8 de la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, Decreto 68-86 del Congreso de la República y sus reformas; 6 de la Ley de Áreas Protegidas, Decreto 4-89 del Congreso de la República de Guatemala; 6 y 12 de la Ley Marco para regular la reducción de la vulnerabilidad, la adaptación obligatoria ante los efectos del cambio climático y la mitigación de gases de efecto invernadero, Decreto 7-2013 del Congreso de la República.





# SECRETARÍA MUNICIPAL

## ACUERDA

Aprobar las siguientes:

Reformas al punto quinto del acta número 155-2017, y punto octavo del acta número 180-2019, de sesiones ordinarias del Honorable Concejo Municipal que contiene el reglamento de observancia general:

## PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE QUETZALTENANGO

Artículo 1. Se reforma el artículo 6, el cual queda así:

### Artículo 6. Definiciones.

Para los efectos de la aplicación e interpretación del presente Reglamento, se entenderá por:

1. **Acceso público:** Condición de ingreso y circulación libre de personas a una determinada superficie, independientemente de quien sea su propietario.
2. **Acera:** Es la superficie lateral de la vía pública comprendida entre la carpeta de rodadura de la vía y la línea de demarcación de la propiedad privada y/o pública.
3. **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 o posesión privada y la propiedad o posesión municipal destinada a parques, plazas y en general áreas de uso público.
4. **Altura:** Elevación que tiene una edificación, una estructura o parte de alguna de éstas.
5. **Altura aeronáutica:** Elevación establecida por la Dirección General de Aeronáutica Civil, que determina la altura máxima que puede tener una edificación o estructura.
6. **Altura de bloque inferior:** Altura medida en metros lineales que, como máximo, puede alcanzar el bloque inferior de un edificio o una estructura.
7. **Altura del bloque superior:** Altura medida en metros lineales que, como máximo, puede alcanzar el bloque superior de un edificio o una estructura, a partir del bloque inferior.
8. **Altura urbanística:** Elevación establecida por Plan de Ordenamiento Territorial, sus planes parciales o sus normas complementarias, que determina la altura de los planos imaginarios horizontales sobre los cuales no deben existir obstáculos visuales por razones de imagen paisajística urbana.
9. **Área construida:** Superficie de una edificación tomando en cuenta cada uno de los pisos de la construcción, siempre y cuando los espacios sean techados.
10. **Áreas de servicio público:** Superficies de terreno destinadas para espacio vial, equipamientos urbanos, equipamientos comunitarios o infraestructuras urbanas.
11. **Área Metropolitana de los Altos:** Comprende los municipios Quetzaltenango, La Esperanza, Zunil, Salcajá, San Juan Ostuncalco, Cantel (Llanos de Urbina), Almolonga, San Cristóbal, Olinstepeque y San Mateo.
12. **Áreas verdes:** Son las áreas libres empradizadas y/o arborizadas destinadas a bosque, parque jardines, destinadas principalmente al uso común. Pueden ser áreas públicas, privadas y público/privadas; sin que dentro de estas áreas exista construcción alguna ya sea sobre o por debajo del nivel de la tierra.
13. **BRT:** Por sus siglas en inglés: Bus Rapid Transit (Bus de transporte Rápido), es un sistema de transporte rápido o sistema de transporte público masivo en autobuses.
14. **Cambio de uso del suelo:** Acto o hecho por medio del cual se modifican las actividades a las que está dedicado un inmueble.
15. **Colonia:** Constituyen las lotificaciones y parcelamientos urbanos que cumplan con las siguientes características: no contar con un muro perimetral que circule el proyecto y las áreas de servicio sean de uso público común y estén donadas a favor del municipio de Quetzaltenango. Este término se aplicará para los parcelamientos que deseen denominarse así a partir de la vigencia del presente reglamento.
16. **Condominio:** Constituye las lotificaciones y parcelamientos urbanos que cumplan con las siguientes características: Régimen de copropiedad para las áreas comunes, cuentan con un muro perimetral a lo largo del proyecto y las áreas de servicio público, son de propiedad compartida con todos los condóminos del sector, donde la municipalidad no es responsable del mantenimiento de los servicios públicos. Este término se aplicará para los condominios se sean desarrollados a partir de la vigencia del presente reglamento.
17. **Corona:** Borde superior de una ladera o talud a partir del nivel en el que cambia la pendiente del terreno.
18. **Distancia de red:** Distancia entre un punto a otro punto medido a lo largo del recorrido de las vías de uso público existentes.
19. **Edificación:** Construcción física temporal o permanente erigida en el suelo o en el subsuelo con fines de ocupación o uso humano o, que sin haber sido erigida para ese fin, es utilizada de esta forma, constituyendo parte del inmueble, del predio o de la finca independiente en la que esté ubicada. Se considerará como parte de la misma todos los elementos que estén fijados o ubicados en, debajo o sobre ella.
20. **Equipamientos urbanos:** Constituyen aquellas superficies o inmuebles en donde se desarrollan actividades de educación, salud, esparcimiento, recreación, deportes, comunitarias, culturales, de asistencia social, culto, servicios públicos, transporte y equipamientos de transporte, entre otros de similar naturaleza.
21. **Espacio vial:** Superficie del suelo destinada al tránsito de personas, vehículos u objetos, compuesta de vías públicas y vías privadas, independientemente que puedan o no considerarse como vías de uso público.
22. **Establecimientos abiertos al público:** Aquellos locales o espacios en los que se permite que las personas ingresen o permanezcan en forma temporal sin necesidad de permiso alguno.





# SECRETARÍA MUNICIPAL

23. **Estructura:** Construcción física temporal o permanente erigida en el suelo o en el subsuelo o fijada a una edificación, sin fines de ocupación humana continua, y que forma parte del inmueble, predio o finca independiente en la que esté ubicada.
24. **Extracción minera:** Es la actividad económica que consiste en la obtención selectiva de los minerales y otros materiales de la corteza terrestre.
25. **Frente de predio:** Longitud mínima que debe tener la colindancia de un predio con el espacio vial.
26. **Índice de edificabilidad:** Indicador de la intensidad de la construcción de un proyecto.
27. **Ladera:** Inclinação o declive natural de un terreno que cuenta con una pendiente promedio
28. **Límite urbano:** Es la línea imaginaria o física en donde termina o empieza el área con una alta densidad de población y cuyos habitantes, por lo general, no se dedican a las actividades agrícolas.
29. **Límite rural:** Es la línea imaginaria o física en donde termina o empieza el área en donde en su mayoría se dedican a la agricultura o ganadería.
30. **Lotificación, parcelamiento urbano o urbanización:** Es el proceso de lotificar, parcelar, donar o fraccionar un predio o un conjunto de predios que sean igual o mayor a cinco desmembraciones con apertura de calle, con el objeto de dotarlos de servicios públicos de forma que sean susceptibles para su desarrollo inmobiliario, con ánimo de lucro, dentro de este concepto están comprendidos todo tipo de condominios, residenciales, colonias o forma de desarrollo urbano de similar características, que se dé en el área del municipio de Quetzaltenango, en propiedades registradas o en posesión.
31. **Mixtura:** Mezcla, juntura o incorporación de uso de suelo residencial con otros usos de suelo establecidos en el presente reglamento.
32. **Nivel existente del terreno:** Cota referenciada a un plano horizontal base que la tierra tiene en cada punto de un predio o terreno en un momento determinado en el tiempo, haya o no habido intervención física del hombre en el mismo.
33. **Nivel natural del terreno:** Cota referenciada a un plano horizontal base de cada punto de un predio o terreno, en condiciones previas a cualquier intervención física del hombre en el mismo.
34. **Obra:** Cualquier acción que conlleve una alteración física de un inmueble que altere las características funcionales, ambientales, estructurales de un predio, edificación o estructura.
35. **Obras Provisionales:** Es aquella edificación que se encuentra de forma temporal con materiales livianos, metálicos o madera que se pueda desmontar con facilidad.
36. **Ocupación humana:** Utilización común, habitual o recurrente de superficies de predios, edificaciones o estructuras por parte de seres humanos, independientemente que estén cubiertos o que exista permeabilidad, excluyendo las actividades de circulación peatonal o vehicular sin ánimo de permanencia.
37. **Parámetros normativos:** Aspectos técnicos establecidos para regular el fraccionamiento, la realización de obras y el uso del suelo en inmuebles.
38. **Parcelamiento agrícola:** Es aquella subdivisión o fraccionamiento de la finca matriz que sea mayor a cinco desmembraciones cuyo principal uso es para el desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias y ocupación humana de una intensidad de construcción. Deberá cumplir con la categoría de suelo rural que tenga asignado en el presente reglamento
39. **Pie de ladera o talud:** Borde inferior de una ladera o talud a partir del nivel en el que cambia la pendiente del terreno.
40. **Piso:** Cada una de las diferentes plantas que superpuestas constituyen una edificación.
41. **Planes parciales:** Herramientas de gestión del territorio que se aplican sobre parte del territorio municipal para adecuar con el Plan de Ordenamiento Territorial a las condiciones particulares de éstas, los cuales deberán contar con la participación de los vecinos residentes y/o propietarios del lugar.
42. **Porcentaje de permeabilidad o áreas no sujetas a impermeabilización:** Indicador de la superficie permeable del suelo con que debe contar un predio. Se mide como el porcentaje de la superficie de un predio que debe estar provista de suelo natural y cobertura vegetal. Estas superficies no pueden ser objeto de sótanos, edificaciones, cubiertas o techos, ni pavimentaciones. No se debe considerar como área permeable las áreas de rellenos estructurales o aquellas que cuenten con revestimiento o pavimentación de cualquier tipo de materiales, salvo los que bajo especificaciones técnicas aseguren al menos un 50% de área efectiva de permeabilidad.
43. **Predio:** Inmueble definido como rustico o urbano, delimitado por un área superficial y colindantes, georeferenciado; con título que acrediten el dominio y de los derechos reales impuestos sobre el mismos.
44. **Proyecto:** Propuesta presentada a la Municipalidad de Quetzaltenango como parte de una solicitud para obtener la aprobación correspondiente para su ejecución o implementación, por medio de la respectiva licencia o autorización municipal para un inmueble o un conjunto de inmuebles ligados funcionalmente.
45. **Proyectos de alto impacto:** Se considera la obra constructiva que presenta alta demanda de servicios municipales y que generan impacto vial, con incidencia a nivel urbano y/o rural.
46. **Riberas:** Tierra cercana a los ríos, riachuelos o zanjones determinada para cada caso por sus áreas de divagación, áreas de inundación y áreas de aluvial definidas por un estudio hidrológico e hidráulico.
47. **Re desarrollo:** Es el proceso de densificar o reacondicionar el suelo que previamente se urbanizó con el objeto de dotarlo de mejores servicios públicos e infraestructura urbana que mejoren la calidad de vida de sus habitantes.
48. **Resiliencia Territorial:** Capacidad del territorio de renovarse y experimentar una revitalización después de un desastre o crisis.
49. **Servicio Público:** Superficie de terreno destinadas para espacio vial, equipamientos comunitarios o infraestructuras urbanas de acceso a la población a la que sirven.
50. **Separación a colindancias:** Distancia mínima de separación que debe mantenerse entre los bloques (inferior o superior) de una edificación o estructura, según sea el caso, a los linderos con predios vecinos y el espacio público. Esta dimensión se mide en metros lineales.





# SECRETARÍA MUNICIPAL

51. **Sótano:** Piso o porción del mismo construido subterráneamente, se entenderá por sótano a la parte o partes de un edificio que estén bajo tierra al menos en un noventa por ciento (90%) de la superficie de como mínimo tres de sus caras y que no sobresalgan más de uno punto veinte metros sobre el nivel del terreno donde se encuentre la vía que le da acceso.
52. **Superficie de reserva municipal:** Superficie dentro de un inmueble designada como un área de servicio público.
53. **Superficie de predio:** Área mínima efectiva con que debe contar un predio, según el sector en el que se ubique, independientemente del régimen de propiedad que aplique sobre el mismo.
54. **Talud:** Inclinação o declive artificial y usualmente regular de un terreno.
55. **Terrenos baldíos:** Son los terrenos urbanos o rurales comunes de un pueblo o de un particular, sin edificar, que ni se labra ni está adehesado.
56. **Unidades de actuación:** Área conformada por uno o varios predios, explícitamente delimitadas en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos urbano o comunitarios.
57. **Urbanización o urbanizar:** Es el desarrollo de los servicios públicos para mejorar y preservar la ciudad a través de una planificación técnica que permita la intervención para dotar la infraestructura adecuada.
58. **Uso del suelo:** Actividad que se realiza en el suelo de forma habitual, en la totalidad o en una porción de la superficie de un predio, de un inmueble, de una edificación o de una estructura.
59. **Vía de uso público:** Superficie utilizada para la libre locomoción de personas, aunque no constituyan bienes nacionales de uso común.
60. **Vivienda multifamiliar:** Superficies dedicadas al uso de suelo residencial o de vivienda donde el inmueble contara con varias unidades de viviendas superpuesta o no, albergando un número determinado de familias, cuya convivencia no es una condición obligatoria. El espacio común está sujeto a un régimen de condominio con servicios y bienes compartidos tales como: circulación, escaleras, ascensores, bajantes de agua, estacionamiento, acometidas de servicios, áreas verdes, áreas sociales en común, y otras que puedan surgir. Este tipo de vivienda pueden desarrollarse tanto vertical como horizontal. Es una edificación en la que se agrupa tres o más viviendas independientes, que no pueden sufrir de desmembraciones.
61. **Zanjón:** Cauce o zanja grande y profunda por donde corre el agua.

**Artículo 2. Se reforma el artículo 9, el cual queda así:**

## **Artículo 9. Autoridades técnicas.**

Autoridades técnicas (dependencias municipales responsables de velar por el cumplimiento y aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial) se sujetarán a las ordenanzas que emita el Concejo Municipal, como autoridad superior, y a las disposiciones del alcalde municipal como autoridad administrativa superior; siendo las siguientes:

- a. Dirección de Gestión Territorial
- b. Departamento de Ordenamiento Territorial
- c. Departamento de Control de Obras
- d. Departamento de Catastro
- e. Departamento del Impuesto Único sobre Inmuebles
- f. Dirección de Servicios Ambientales
- g. Departamento de Vía Pública
- h. Departamento de Gestión de Riesgos
- i. Oficina del Centro Histórico
- j. Departamento de Sistemas de Información Geográfica

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

**Artículo 3. Se reforma el artículo 19, el cual queda así:**

## **Artículo 19. Otras dependencias municipales.**

Sin perjuicio de las atribuciones establecidas a las autoridades técnicas del ordenamiento territorial, se podrá contar con la intervención de otras dependencias municipales cuando su actuación tenga relación con el ordenamiento territorial y se encuentren dentro del ámbito de sus competencias; entre las que se encuentran, Dirección Jurídica Municipal, Dirección de Abastos, Empresa Eléctrica Municipal de Quetzaltenango, Empresa Municipal Aguas de Xelajú, Dirección de Drenajes y alcantarillados, Dirección Municipal de Planificación.

**Artículo 4. Se adiciona el artículo 19 BIS:**





# SECRETARÍA MUNICIPAL

## Artículo 19 BIS. Departamento de Sistemas de Información Geográfica.

Son atribuciones y obligaciones del Departamento de Sistemas de Información Geográfica las siguientes:

- a. Construir la cartografía digital a nivel municipal, con detalles según las necesidades de autoridades y dependencias municipales.
- b. Actualizar periódicamente la cartografía municipal en las diferentes escalas y temas que se han elaborado, utilizando diferentes fuentes, y formatos de datos.
- c. Proveer información estratégica (cartográfica) a autoridades, dependencias y entidades internas para soporte y apoyo a la toma de decisiones.
- d. Generar y proveer de herramientas digitales y analógicas a dependencias internas o externas, que recolectan y generan insumos básicos para el desarrollo de información estadística y cartográfica.
- e. Administrar la información cartográfica y estadística generada en las diferentes dependencias municipales.
- f. Socializar información cartográfica y estadística a nivel interno de la municipalidad, a través de reuniones informativas.
- g. Generar capacidades operativas en personal que apoya la recolección y sistematización de datos cartográficos y estadísticos.
- h. Coordinar inter institucionalmente para la elaboración o actualización de datos cartográficos y estadísticos a nivel municipal, en diferentes escalas.
- i. Gestionar recursos, equipamiento e insumos para el cumplimiento de los objetivos y funciones de la unidad.
- j. Administrar los diferentes sistemas de información de la Dirección de Gestión Territorial.
- k. Garantizar la disponibilidad permanente de información en los diferentes sistemas y bases de datos existentes para la gestión de información cartográfica y estadística, para los usuarios a nivel de la Dirección de Gestión Territorial y municipalidad.
- l. Determinar anualmente el uso del suelo, utilizando métodos indirectos.
- m. Actualizar anualmente la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial.
- n. Realizar inventarios, bases de datos y bases de datos cartográficas, sobre aspectos territoriales con las distintas direcciones y dependencias municipales.
- o. Dictaminar los requerimientos de los departamentos de Control de Obras, Ordenamiento Territorial, Impuesto Único Sobre Inmuebles, Catastro y las dependencias que lo requieran en lo relacionado a sus competencias.

## Artículo 5. Se reforma el artículo 26, el cual queda así:

### Artículo 26. Categorización del suelo urbano y criterios de asignación de sectores.

Se establece la categorización del suelo urbano en ocho sectores, según Anexo 3 Mapa 3.1. Esta categorización responde a las características físicas que tienen cada área en cuanto a topografía, orografía y las características urbanas del sector, como lo es la calidad de servicios públicos del sector y la incidencia de desastres naturales en el área. Se establecen los siguientes sectores:

- A. URBANO Q1 (URB-Q1): Áreas que por la alta demanda de los servicios públicos que abastecen el sector, su adecuada infraestructura urbana para el desarrollo de un sistema de transporte público, su alto potencial para el desarrollo de equipamientos urbanos públicos y su baja vulnerabilidad ante desastres naturales, se consideran aptas para edificaciones de muy alta intensidad de construcción y un nivel de mixtura alto de usos residenciales y no residenciales. El sector URBANO Q1 conforma parte de centralidad metropolitana.
- B. URBANO Q2 (URB-Q2): Áreas que por la alta demanda de los servicios públicos que abastecen el sector, su potencial para el desarrollo de equipamientos urbanos públicos, su baja vulnerabilidad ante desastres naturales y su proximidad con el sector URBANO Q1, se consideran aptas para edificaciones de alta intensidad de construcción y un nivel de mixtura alto de usos residenciales y no residenciales. El sector URBANO Q2 conforma parte de centralidad metropolitana.
- C. URBANO Q3 (URB-Q3): Áreas que por la mediana demanda de los servicios públicos que abastecen el sector, su alta concentración de población existente, su conexión con arterias principales del sistema vial del municipio, su conexión con la centralidad metropolitana del municipio y su mediana vulnerabilidad ante desastres naturales, se consideran aptas para edificaciones de mediana intensidad de construcción y un nivel de mixtura medio de usos residenciales y no residenciales.
- D. URBANO Q4 (URB-Q4): Áreas que por la mediana demanda de los servicios públicos que abastecen el sector, su creciente presión de urbanización, su conexión con arterias principales del sistema vial del municipio y su mediana vulnerabilidad ante desastres naturales, se consideran aptas para edificaciones de mediana intensidad de construcción y un nivel de mixtura bajo de usos residenciales y no residenciales.
- E. URBANO Q5 (URB-Q5): Áreas que por la baja demanda de los servicios públicos que abastecen el sector, su creciente presión de urbanización, su alto valor ambiental y su mediana vulnerabilidad ante desastres naturales, se consideran aptas para edificaciones de mediana intensidad de construcción y un nivel de mixtura bajo de usos residenciales y no residenciales. \*
- F. URBANO Q6 (URB-Q6): Áreas que por la baja demanda de los servicios públicos que abastecen el sector, su creciente presión de urbanización, su alto valor ambiental y su vulnerabilidad ante desastres naturales, se consideran aptas para edificaciones de baja intensidad de construcción y un nivel de mixtura bajo de usos residenciales y no residenciales. Para casos específicos en este sector, se deberá terminar por medio de la Mesa Técnica la factibilidad de establecer mecanismos sostenibles para la construcción y manejo de los servicios básicos.
- G. URBANO Q7 (URB-Q7): Áreas que por su topografía y proximidad con el suelo de protección y su alta vulnerabilidad ante desastres naturales se consideran predominantemente de vocación para la conservación





# SECRETARÍA MUNICIPAL

del medio ambiente y los recursos naturales, con aptitud para la ocupación humana compatible con el ambiente, edificaciones de muy baja intensidad de construcción. Este suelo comprende aquellas superficies con una pendiente del nivel natural de terreno mayores a veinte por ciento y menores o iguales a treinta y cinco por ciento (20%- 35%) ubicadas dentro del suelo urbano. Para casos específicos en este sector, se deberá terminar por medio de la Mesa Técnica la factibilidad de establecer mecanismos sostenibles para la construcción y manejo de los servicios básicos.

- H. URBANO PROTECCIÓN NATURAL (URB-PRO): El suelo de protección son áreas dentro del suelo urbano, que por su topografía, orografía y paisaje ecológico se consideran de vocación para la conservación del ambiente y que constituyen zonas de recarga hídrica para el municipio. Este suelo estará sujeto a planes parciales que deben incluir medidas de mitigación y resiliencia.

Para cada una de los sectores descritos con anterioridad aplicarán los parámetros normativos contenidos en el presente Capítulo. El Anexo 3.1 contiene una delimitación gráfica de los sectores descritos con anterioridad, los cuales estarán geo-referenciados a un mapa administrado por el Departamento de Sistemas de Información Geográfica.

**Artículo 6.** Se reforma el artículo 28, el cual queda así:

## **Artículo 28. Parámetros normativos en suelo urbano.**

Para fraccionamientos, obras, cambios en el uso del suelo o cualesquier actividad derivada, conexas o complementarias a las anteriores, se establecen los parámetros para superficie de predios a desmembrar aplicando normativos aplicables a cada sector.

A. URBANO Q1 (URB-Q1): Los parámetros normativos que aplican en este suelo son los siguientes:

a. PARÁMETROS DE FRACCIONAMIENTO:

- i. Superficie de predio: Quinientos metros cuadrados o más (500 m<sup>2</sup>~). A lo anterior pueden aplicarse las siguientes tolerancias tomando en cuenta lo establecido en el artículo 29:
  1. Tolerancia ordinaria: hasta cuatrocientos veinticinco metros cuadrados (425 m<sup>2</sup>).
  2. Tolerancia extra ordinaria: hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m<sup>2</sup>).
- ii. Frente de predio: Quince metros o más (15m~).
  1. Tolerancia ordinaria: Hasta doce punto setenta y cinco metros (12.75 m).
  2. Tolerancia extra ordinaria: Hasta diez punto cincuenta metros (10.50 m).
- iii. Superficie mínima de unidad habitacional en propiedad horizontal: Sesenta metros cuadrados o más (60 m<sup>2</sup>~).

b. PARÁMETROS DE OBRA:

- i. Índice de edificabilidad
  1. Base: Hasta tres punto veinte (3.20~).
  2. Ampliado: Hasta cinco punto noventa (5.90~). Con la aplicación de incentivos
- ii. Porcentaje de permeabilidad: Diez por ciento o más (10%~) de la superficie del proyecto.
- iii. Altura del bloque inferior: hasta dieciocho metros (~18 m)
  1. Separación a colindancia: cualquier separación (0m~)
  2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un cuarto de la altura del bloque inferior o más (1/4~).
- iv. Altura del bloque superior: más de dieciocho metros (18 m~) hasta la altura máxima permitida.
  1. Separación a colindancia: tres metros o más (3 m)
  2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un octavo de la altura del bloque superior o más (1/8~), pero nunca inferior a la dimensión mínima dispuesta para el bloque inferior.
- v. Altura: Hasta cincuenta y un metros de altura (~51 m) de altura.

c. PARÁMETROS DE USO DEL SUELO:

- i. Parámetro de uso del suelo mixto: Se deberá contar con un veinte por ciento (20%) de la superficie construida dedicada a uso del suelo residencial.
- ii. Máximo de usos del suelo no residenciales ordinarios: Hasta cinco mil metros cuadrados (~5,000 m<sup>2</sup>).

B. URBANO Q2 (URB-Q2): Los parámetros normativos que aplican en este suelo son los siguientes:

a. PARÁMETROS DE FRACCIONAMIENTO:

- i. Superficie de predio: Cuatrocientos metros cuadrados o más (400 m<sup>2</sup>~). A lo anterior pueden aplicarse las siguientes tolerancias tomando en cuenta lo establecido en el artículo 29:
  1. Tolerancia ordinaria: hasta trescientos cuarenta metros cuadrados (340 m<sup>2</sup>).
  2. Tolerancia extra ordinaria: hasta doscientos veinte metros cuadrados (220 m<sup>2</sup>).
- ii. Frente de predio: Quince metros o más (15m~).
  1. Tolerancia ordinaria: Hasta doce punto setenta y cinco metros (12.75 m).
  2. Tolerancia extra ordinaria: Hasta diez punto cincuenta metros (10.50 m).
- iii. Superficie mínima de unidad habitacional en propiedad horizontal: Sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>~).

b. II. PARÁMETROS DE OBRA:

- i. Índice de edificabilidad
  1. Base: Hasta tres punto veinte (3.20 ~).





# SECRETARÍA MUNICIPAL

- 2. Ampliado: Hasta cinco punto noventa (5.90~).
  - ii. Porcentaje de permeabilidad: Diez por ciento o más (10%~) de la superficie del proyecto.
  - iii. Altura del bloque inferior: hasta dieciocho metros (~18 m)
    - 1. Separación a colindancia: cualquier separación (0m~)
    - 2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un cuarto de la altura del bloque inferior o más (1/4~).
  - iv. Altura del bloque superior: más de dieciocho metros (18 m~) hasta la altura máxima permitida.
    - 1. Separación a colindancia: tres metros o más (3 m)
    - 2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un octavo de la altura del bloque superior o más (1/8~), pero nunca inferior a la dimensión mínima dispuesta para el bloque inferior.
  - v. Altura: Hasta cuarenta y siete metros (~47 m) de altura.
- c. III. PARÁMETROS DE USO DEL SUELO:
- i. Parámetro de uso del suelo mixto: Se deberá contar con un treinta por ciento (30%) de la superficie construida dedicada a uso del suelo residencial.
  - ii. Máximo de usos del suelo no residenciales ordinarios: Hasta tres mil metros cuadrados (~3,000 m2).

C. URBANO Q3 (URB-Q3): Los parámetros normativos que aplican en este suelo son los siguientes:

a. PARÁMETROS DE FRACCIONAMIENTOS:

- i. Superficie de predio: Trescientos metros cuadrados o más (300 m2~). A lo anterior pueden aplicarse las siguientes tolerancias tomando en cuenta lo establecido en el artículo 29:
  - 1. Tolerancia ordinaria: hasta doscientos cincuenta y cinco metros cuadrados (255.0 m2).
  - 2. Tolerancia extra ordinaria: hasta ciento ochenta metros cuadrados (180.0 m2).
- ii. Frente de predio: Diez metros o más (10m~).
  - 1. Tolerancia ordinaria: Hasta nueve metros (9.00 m).
  - 2. Tolerancia extra ordinaria: Hasta siete punto cincuenta metros (7.50 m).
- iii. Superficie mínima de unidad habitacional en propiedad horizontal: Sesenta metros cuadrados o más (60 m2~).

b. PARÁMETROS DE OBRA:

- i. Índice de edificabilidad
  - 1. Base: Hasta dos punto sesenta (2.60~).
  - 2. Ampliado: Hasta cinco (5.00~).
- ii. Porcentaje de permeabilidad: Quince por ciento o más (15%~) de la superficie del proyecto.
- iii. Altura del bloque inferior: hasta quince metros (~15 m)
  - 1. Separación a colindancia: cualquier separación (0m~)
  - 2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un cuarto de la altura del bloque inferior o más (1/4~).
- iv. Altura del bloque superior: más de quince metros (15 m~) hasta la altura máxima permitida.
  - 1. Separación a colindancia: tres metros o más (3 m)
  - 2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un octavo de la altura del bloque superior o más (1/8~), pero nunca inferior a la dimensión mínima dispuesta para el bloque inferior.
- v. Altura: Hasta cincuenta y un metros de altura (~44 m) de altura.

c. PARÁMETROS DE USO DEL SUELO:

- i. Parámetro de uso del suelo mixto: Se deberá contar con un cuarenta por ciento (40%) de la superficie construida dedicada a uso del suelo residencial.
- ii. Máximo de usos del suelo no residenciales ordinarios: Hasta mil quinientos metros cuadrados (1500~m2).

D. URBANO Q4 (URB-Q4): Los parámetros normativos que aplican en este suelo, son los siguientes:

a. PARÁMETROS DE FRACCIONAMIENTOS:

- i. Superficie de predio: Ciento cincuenta metros cuadrados o más. (150 m2~). A lo anterior pueden aplicarse las siguientes tolerancias tomando en cuenta lo establecido en el artículo 29:
  - 1. Tolerancia ordinaria: hasta ciento treinta y cinco metros cuadrados (135.00 m2).
  - 2. Tolerancia extra ordinaria: hasta noventa y siete punto cincuenta metros cuadrados (97.50 m2).
- ii. Frente de predio: Seis metros o más (6 m~).
  - 1. Tolerancia ordinaria: Hasta cinco punto cincuenta y cinco metros (5.55 m).
  - 2. Tolerancia extra ordinaria: Hasta cinco metros (5.00 m).

b. PARÁMETROS DE OBRA:

- i. Índice de edificabilidad
  - 1. Base: Hasta dos punto veinte (~2.20).
  - 2. Ampliado: Hasta cuatro (~4.00).
- ii. Porcentaje de permeabilidad: Quince por ciento o más (15%~) de la superficie del proyecto.
- iii. Altura del bloque inferior: hasta once metros (~11 m)
  - 1. Separación a colindancia: cualquier separación (0m~)
  - 2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un cuarto de la altura del bloque inferior o más (1/4~).
- iv. Altura del bloque superior: más de once metros (11 m~) hasta la altura máxima permitida.





# SECRETARÍA MUNICIPAL

1. Separación a colindancia: tres metros o más (3 m)
2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un octavo de la altura del bloque superior o más (1/8~), pero nunca inferior a la dimensión mínima dispuesta para el bloque inferior.
- v. Altura: Hasta veintinueve metros (~29m) de altura.
- c. PARÁMETROS DE USO DEL SUELO:
  - i. Parámetro de uso del suelo mixto: Se deberá contar con un cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida dedicada a uso del suelo residencial.
  - ii. Máximo de usos del suelo no residenciales ordinarios: Hasta quinientos metros cuadrados (~500 m2).

E. URBANO Q5 (URB-Q5): Los parámetros normativos que aplican a este uso de suelo, son los siguientes:

- a. PARÁMETROS DE FRACCIONAMIENTOS:
  - i. Superficie de predio: Cien metros cuadrados o más. (100 m2~). A lo anterior pueden aplicarse las siguientes tolerancias tomando en cuenta lo establecido en el artículo 29:
    1. Tolerancia ordinaria: hasta noventa metros cuadrados (90 m2).
    2. Tolerancia extra ordinaria: hasta ochenta metros cuadrados (80 m2).
  - ii. Frente de predio: Cinco metros o más (5 m~)
    1. No aplica tolerancia.
- b. PARÁMETROS DE OBRA:
  - i. Índice de edificabilidad
    1. Base: Hasta uno punto ochenta (1.80~).
    2. Ampliado: Hasta tres punto cero. (~3.0).
  - ii. Porcentaje de permeabilidad: Quince por ciento o más (15%~) de la superficie del proyecto.
  - iii. Altura del bloque inferior: hasta once metros (~11m)
    1. Separación a colindancia: cualquier separación (0m~)
    2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un cuarto de la altura del bloque inferior o más (1/4~).
  - iv. Altura del bloque superior: más de once metros (11m~) hasta la altura máxima permitida.
    1. Separación a colindancia: tres metros o más (3 m)
    2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un octavo de la altura del bloque superior o más (1/8~), pero nunca inferior a la dimensión mínima dispuesta para el bloque inferior.
  - v. Altura: Hasta veintiséis metros (~26 m) de altura.
- c. PARÁMETROS DE USO DEL SUELO:
  - i. Parámetro de uso del suelo mixto: Se deberá contar con un sesenta por ciento (60%) de la superficie construida dedicada a uso del suelo residencial.
  - ii. Máximo de usos del suelo no residenciales ordinarios: Hasta quinientos metros cuadrados (~500 m2).

F. URBANO Q6 (URB-Q6): Los parámetros normativos que aplican a este uso de suelo, son los siguientes:

- a. PARÁMETROS DE FRACCIONAMIENTOS:
  - i. Superficie de predio: Cien metros cuadrados o más. (100 m2~). A lo anterior pueden aplicarse las siguientes tolerancias tomando en cuenta lo establecido en el artículo 29:
    1. Tolerancia ordinaria: hasta noventa metros cuadrados (90 m2).
    2. Tolerancia extra ordinaria: hasta ochenta metros cuadrados (80 m2).
  - ii. Frente de predio: Cinco metros o más (5m~).
    1. No aplica tolerancia.
- b. PARÁMETROS DE OBRA:
  - i. Índice de edificabilidad
    1. Base: Hasta uno punto cincuenta (~1.5).
    2. Ampliado: Hasta dos punto treinta (~2.3).
  - ii. Porcentaje de permeabilidad: Quince por ciento o más (15%~) de la superficie del proyecto.
  - iii. Altura del bloque inferior: hasta ocho metros (~8 m)
    1. Separación a colindancia: cualquier separación (0m~)
    2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un cuarto de la altura del bloque inferior o más (1/4~).
  - iv. Altura del bloque superior: más de ocho metros (8m~) hasta la altura máxima permitida.
    1. Separación a colindancia: tres metros o más (3 m)
    2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un octavo de la altura del bloque superior o más (1/8~), pero nunca inferior a la dimensión mínima dispuesta para el bloque inferior.
  - v. Altura: Hasta dieciséis metros (~16 m) de altura.
- c. PARÁMETROS DE USO DEL SUELO:
  - i. Parámetro de uso del suelo mixto: Se deberá contar con un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie construida dedicada a uso del suelo residencial.
  - ii. Máximo de usos del suelo no residenciales ordinarios: Hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (~250 m2).

G. URBANO Q7 (URB-Q7): Los parámetros normativos que aplican a este suelo, son los siguientes:

- a. PARÁMETROS DE FRACCIONAMIENTOS:





# SECRETARÍA MUNICIPAL

- i. Superficie de predio: doscientos metros cuadrados o más. (200 m<sup>2</sup>~). A lo anterior pueden aplicarse las siguientes tolerancias tomando en cuenta lo establecido en el artículo 29:
  - 1. Tolerancia ordinaria: hasta ciento setenta metros cuadrados (170.00 m<sup>2</sup>).
  - 2. Tolerancia extra ordinaria: hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150.00 m<sup>2</sup>).
- ii. Frente de predio: Seis metros o más (6 m~).
  - 1. Tolerancia ordinaria: Hasta cinco punto setenta metros (5.70 m).
  - 2. Tolerancia extra ordinaria: Hasta cinco punto cuarenta metros (5.40 m).
- b. PARÁMETROS DE OBRA:
  - i. Índice de edificabilidad
    - 1. Base: Hasta cero punto ochenta (~0.80).
    - 2. Ampliado: Hasta uno punto treinta (~1.30).
  - ii. Porcentaje de permeabilidad: Sesenta por ciento o más (60%~) de la superficie del proyecto.
  - iii. Altura del bloque inferior: hasta seis metros (~6 m)
    - 1. Separación a colindancia: cualquier separación (0m~)
    - 2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un cuarto de la altura del bloque inferior o más (1/4~).
  - iv. Altura del bloque superior: más de seis metros (6 m~) hasta la altura máxima permitida.
    - 1. Separación a colindancia: tres metros o más (3 m)
    - 2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un octavo de la altura del bloque superior o más (1/8~), pero nunca inferior a la dimensión mínima dispuesta para el bloque inferior.
  - v. Altura: Hasta catorce metros (~14 m) de altura.
- c. PARÁMETROS DE USO DEL SUELO:
  - i. Parámetro de uso del suelo mixto: Se deberá contar con un ochenta por ciento (80%) de la superficie construida dedicada a uso del suelo residencial.
  - ii. ii. Máximo de usos del suelo no residenciales ordinarios: Hasta cien metros cuadrados (~100 m<sup>2</sup>).

## H. URBANO PROTECCIÓN NATURAL (URB-PRO):

- a. PARÁMETROS DE FRACCIONAMIENTOS:
  - i. Superficie de predio: Cuatrocientos metros cuadrados o más. (400 m<sup>2</sup>~). A lo anterior pueden aplicarse las siguientes tolerancias tomando en cuenta lo establecido en el artículo 29:
    - 1. Tolerancia ordinaria: hasta trescientos cuarenta metros cuadrados (340 m<sup>2</sup>).
    - 2. Tolerancia extra ordinaria: hasta doscientos veinte metros cuadrados (220 m<sup>2</sup>).
  - ii. Frente de predio: Quince metros o más (15 m~).
    - 1. Tolerancia ordinaria: Hasta doce punto setenta y cinco metros (12.75 m).
    - 2. Tolerancia extra ordinaria: Hasta diez punto cincuenta metros (10.50 m).
- b. PARÁMETROS DE OBRA:
  - i. Índice de edificabilidad
    - 1. Base: Hasta cero punto setenta (~0.7).
    - 2. Ampliado: No aplica.
  - ii. Porcentaje de permeabilidad: Sesenta y cinco por ciento o más (65%~) de la superficie del proyecto.
  - iii. Altura: hasta seis metros (~6 m)
    - 1. Separación a colindancia: cualquier separación (0m~)
    - 2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un cuarto de la altura del bloque inferior o más (1/4~).
- c. Parámetros de uso del suelo:
  - i. Parámetro de uso del suelo mixto: Se deberá contar con un ochenta por ciento (80%) de la superficie construida dedicada a uso del suelo residencial.
  - ii. Restricciones especiales: No se permite la extracción del bosque natural para establecer nuevos cultivos, cultivos agrícolas transitorios, ganadería, cría de ganado porcino, cría de aves de corral, actividades de apoyo a la agricultura y la ganadería, extracción de madera, extracción minera en general.

Los usos del suelo condicionados estarán sujetos al procedimiento con dictamen del Departamento de Ordenamiento Territorial, quien podrá denegar la solicitud, aprobar la solicitud o aprobar la solicitud sujeta a condiciones especiales, las cuales deberán hacerse constar en la licencia uso de suelo que se otorgue por el Departamento de Control de Obras.

Artículo 7. Se reforma el artículo 30, el cual queda así:

Artículo 30. Determinación de aportes urbanísticos y cesiones de suelo en proyectos con superficies mayores a quinientos metros cuadrados.

Todo proyecto que se ejecute dentro del Municipio de Quetzaltenango deberá aportar áreas de servicio público, las cuales se calcularán tomando en consideración la siguiente fórmula:





# SECRETARÍA MUNICIPAL

$$\text{Asp} = ((2.60 / (-0.000085 * (3 * \text{IE})^5 - 13) + 0.25) * \text{Ap} * \text{FCT} * \text{FCU})$$

En donde las siglas representan lo siguiente:

Asp: Es el área medida en metros cuadrados, de áreas de servicio público que debe aportar un proyecto. Para efectos de la aplicación del presente Reglamento el resultado constituye el aporte urbanístico que debe cumplir todo proyecto.

Ap: Constituye el área total del predio o predios en el que se busca ejecutar un proyecto, medido en metros cuadrados. En proyectos que se ejecuten por fases o en los que el proyecto no abarque la totalidad de la superficie del predio, se hará la cuantificación tomando en consideración la superficie del proyecto o la fase en cuestión.

IE: Índice de edificabilidad del proyecto. Para el cálculo del mismo se hará uso de la siguiente fórmula:

$$\text{IE} = (\text{Metros cuadrados totales de construcción} / \text{Ap})$$

- Para efectos de cálculo de aporte urbanístico los metros cuadrados totales de construcción serán los del proyecto nuevo, sin contabilizar los metros cuadrados de construcción existente si hubiesen.
- Para efectos de cálculo de índice de edificabilidad que aplica para el sector se contabilizarán los metros cuadrados totales incluyendo las construcciones existentes si hubiesen.
- En ambos casos no se contabilizarán los metros cuadrados de construcción correspondiente a sótanos y los índices de edificabilidad serán calculados únicamente con un decimal.

Descripción de Constantes:

2.60: Factor de amplitud de la gráfica.

0.25: Factor de áreas positivas.

3: Determinante de curvatura.

-0.000085, -13: Factor de ubicación en el rango determinado.

FCT: Constituye un factor de corrección de cero punto ochenta y cinco (0.85) aplicable a proyectos en los cuales el área de servicio público se transfiera a favor del municipio de Quetzaltenango.

FCU: Constituye un factor de corrección según el cumplimiento del uso de suelo mixto establecido para cada sector:

- Proyectos que cumplan con el porcentaje de suelo mixto establecido para su sector uno punto cero (1.0)
- Proyectos que no cumplan con el porcentaje de uso de suelo establecido para su sector uno punto treinta (1.30)

Se podrá habilitar las áreas de servicio público en cualquiera de las superficies del predio, siempre y cuando colinde con la vía pública y sea de interés colectivo, ajustándose a los lineamientos definidos en el presente Plan.

El área de servicio público deberá establecerse en áreas del predio que tenga acceso directo para cumplir su función de áreas de servicio público, en predios que no cuenten con este tipo de acceso se podrán utilizar los mecanismos alternos de cumplimiento establecidos en el presente Plan.

Las donaciones anteriormente establecidas servirán para ampliar o crear nuevas áreas de espacio público. En aquellos casos que la Municipalidad determine que un sector en particular no requiere de ampliaciones o nuevas vialidades públicas, dicho porcentaje de suelo deberá disponerse en otro lugar del municipio para ampliar o crear áreas de espacio público.

Si el presente Plan, sus normas complementarias o sus planes parciales de ordenamiento territorial han delimitado superficies de reserva municipal en un predio o predios, los aportes urbanísticos dispuestos en el presente Plan deberán materializarse sobre esas superficies. En aquellos casos que el o los predios no tengan una superficie de reserva municipal delimitada la ubicación del suelo a ceder podrá proponerse por el interesado, sin embargo, deberá contar con el dictamen favorable del Departamento Ordenamiento Territorial.

**Artículo 8. Se reforma el artículo 32, el cual queda así:**

**Artículo 32. Parámetros normativos en proyectos de urbanización.**

- Los proyectos en los cuales se solicite una licencia de obra de urbanización y el proyecto se ejecute en un predio o conjunto de predios deberá cumplir con los siguientes parámetros:
- Áreas de servicio público mediante aportes urbanísticos calculados con la fórmula definida en el artículo anterior.
- Espacio Vial: deberá cumplir con el perfil vial que le corresponda según los dictámenes del Departamento de Ordenamiento Territorial por alineación municipal, y del Departamento de Vía Pública por clasificación de vías, el cual no podrá ser menor a los contemplados en el Artículo 22 del presente reglamento.
- Áreas Verdes: como mínimo diez por ciento (10%) del suelo total del proyecto, las cuales deberán tener cobertura vegetal y arborizada, que garantice actividades estanciales y de senderismo.





# SECRETARÍA MUNICIPAL

**Artículo 9. Se reforma el artículo 36, el cual queda así:**

**Artículo 36. Mecanismos alternos de cumplimiento de cargas urbanísticas.**

Las áreas de servicio público deberán habilitarse en el predio en el cual se ejecutará el proyecto cuando su cuantificación ascienda a más de quinientos metros cuadrados (>500 m<sup>2</sup>), sin embargo, el interesado siempre tendrá la facultad de dotar las áreas de servicio público en su proyecto ajustándose para el efecto al sistema de equipamientos urbanos definido para la zona o sector en cuestión.

En aquellos casos que el área de servicio público que deba disponerse sea igual o menor a quinientos metros cuadrados (<500 m<sup>2</sup>) el interesado tendrá la facultad de cumplir su aporte urbanístico mediante los siguientes mecanismos alternos, ajustándose a las condiciones definidas para cada uno de ellos:

- a. Cesión de suelo a favor del Municipio de Quetzaltenango en un lugar distinto al proyecto: El interesado podrá cumplir su aporte urbanístico cediendo a favor del municipio de Quetzaltenango el suelo equivalente en otro sector tomando como referencia el área que debe disponerse y el valor de la tierra en la cual se busca ejecutar el proyecto en cuestión. El suelo a transferirse deberá ser apto para la dotación del sistema de equipamientos urbanos de la zona o sector en la que se ubica el proyecto o en las distintas zonas o sectores de la ciudad según el sistema de equipamientos urbanos. En estos casos el área de servicio público deberá donarse a favor del municipio de Quetzaltenango previo al otorgamiento de la autorización municipal solicitada. La equivalencia del suelo en otros sectores del Municipio deberá definirse por el Departamento del Impuesto Único sobre Inmuebles.
- b. Aporte compensatorio dinerario para la creación de áreas de servicio público: El aporte compensatorio dinerario será aplicable cuando esté acorde al sistema de equipamientos urbanos. Para determinar el aporte compensatorio dinerario deberá hacerse una equivalencia del suelo que debe compensarse según el valor de la tierra en la cual se busca ejecutar el proyecto en cuestión; dicho valor deberá cuantificarse por el Departamento del Impuesto Único sobre Inmuebles, quien rendirá informe con el cual se emitirá orden para realizar el pago en las cuentas de la tesorería municipal.

Los fondos recaudados únicamente podrán utilizarse para adquirir, habilitar o construir suelo de acceso público de acuerdo al sistema de equipamientos urbanos definido para la zona en la cual se ejecutará el proyecto, sin embargo, se podrán utilizar en otros sectores del Municipio si se encuentran de acuerdo a las políticas de desarrollo urbano y al sistema de equipamientos urbanos definidos a nivel general para la ciudad de Quetzaltenango.

Podrán utilizarse los mecanismos alternos que se disponen en el presente artículo, siempre que la Mesa Técnica de Ordenamiento Territorial resuelva favorablemente luego de analizar el beneficio de hacer el intercambio para el desarrollo del sistema de equipamientos urbanos.

Los interesados en el cumplimiento alternativo de aportes urbanísticos podrán presentar ante el Departamento del Impuesto Único sobre Inmuebles los estudios de valor necesarios para hacer las equivalencias respectivas. Los estudios deberán elaborarse por profesionales en la materia debidamente autorizados. Sólo con la conformidad del Departamento del Impuesto Único sobre Inmuebles podrán utilizarse los estudios presentados para hacer las equivalencias respectivas.

**Artículo 10. Se reforma el artículo 38, el cual queda así:**

**Artículo 38. Estudios de impacto vial.**

El otorgamiento de las licencias de obra y usos de suelo está condicionado a que el interesado en la ejecución de un proyecto elabore un estudio de impacto vial de acuerdo a los criterios que defina el presente Plan o sus normas complementarias.

Dependiendo de las características de los proyectos, y sus posibles incidencias sobre el tránsito, la infraestructura urbana o rural destinada a la circulación peatonal, vehicular y el transporte público; el Departamento de Vía Pública establecerá cuál de los siguientes dos tipos de evaluaciones viales debe aplicarse:

- a. Revisión de impacto vial: Constituye una escala menor de la evaluación del impacto vial, en la cual el Departamento de Vía Pública, revisarán en planos que el o los proyectos tenga las características para no causar detrimento a la circulación vehicular, peatonal y del transporte público del sector. Las recomendaciones que emitan el departamento de Vía Pública deberán cumplirse para que pueda otorgarse la licencia de obra o de uso del suelo correspondiente.
- b. Estudio de impacto vial: Constituye una evaluación completa y detallada del impacto vial, donde a través de estudios especializados de las dinámicas territoriales del sector y la afluencia de personas y vehículos que pueda atraer el proyecto, se determina las cesiones de suelo y/u obras en infraestructura pública que debe contribuir el interesado en la ejecución de un proyecto para que pueda autorizarse la licencia de obra y/o de uso del suelo correspondiente.





# SECRETARÍA MUNICIPAL

El Departamento de Vía Pública deberá determinar el tipo de proyectos que están afectos a presentar estudio de impacto vial. Si el estudio de impacto vial determina que deben materializarse cesiones de suelo, aportes dinerarios, servidumbres de uso público y/u obras públicas para acondicionar o crear el espacio público y mejorar el desarrollo urbanístico de uno o varios sectores, el interesado deberá cumplir con dichas obligaciones de acuerdo con las condiciones y limitaciones que imponga la Municipalidad. El Departamento de Control de Obras no podrá extender las licencias de obra y/o de uso del suelo si no se acredita o garantiza que las medidas definidas serán cumplidas por el interesado.

Las medidas de mitigación que puede solicitar el Departamento de Vía Pública son las siguientes:

- a. Ampliación de vías;
- b. Creación de carriles de aceleración y desaceleración;
- c. Instalación de semáforos;
- d. Creación de un carril de viraje continuo;
- e. Eliminación de estacionamientos en la vía pública;
- f. Construcción de una o varias paradas de bus
- g. Aporte dinerario a un fondo específico para la construcción del sistema de transporte público proyectado en el municipio;
- h. Aporte dinerario a un fondo específico para la construcción de obra pública destinada al mejoramiento de las vías públicas.
- i. Construcción o ampliación de aceras o ciclo vías, ciclo rutas, bici sendas;
- j. Construcción de camellones o isletas de canalización
- k. Creación de bahías de ascenso o descenso de personas;
- l. Restricción de horarios en las operaciones de carga y descarga, de ingreso y/o egreso al proyecto.
- m. Otros trabajos de mejoramiento a la infraestructura vial o peatonal del sector.

El costo de las medidas de mitigación a implementar deberá ser cubierto por el interesado, debiendo existir una relación proporcional entre el impacto causado y las medidas de mitigación requeridas. Al efecto, La Dirección de Gestión Territorial podrá manejar mecanismos de financiación, de forma que uno o más proyectos dentro de un sector mitiguen el impacto vial de un sector en particular.

El suelo que deba adquirirse o cederse para la creación o ampliación del espacio público deberá cederse y/o transferirse a favor del Municipio de Quetzaltenango como un área de servicio público, debiendo definirse el destino específico para el cual será utilizado. En aquellos casos que se constituyan servidumbres de uso público éstas deberán constituirse con autorización expresa de la Municipalidad. La Municipalidad deberá velar por la calidad de las obras a ejecutarse, pudiendo exigir del interesado las fianzas de cumplimiento y conservación necesarias.

El Concejo Municipal podrá emitir un reglamento complementario en el cual se regule los procedimientos, normas técnicas y mecanismos de financiamiento para cumplir con lo dispuesto en el presente artículo.

**Artículo 11. Se reforma el artículo 41, el cual queda así:**

## **Artículo 41. Suelo rural agrícola (RUR-AGR).**

Áreas con aptitud para cultivos agrícolas sin mayores limitaciones de pendiente, permiten cultivos agrícolas en monocultivo o asociados en forma intensiva o extensiva y no requieren o, demandan muy pocas, prácticas intensivas de conservación de suelos. Pueden ser objeto de mecanización. También son aptos para actividades pecuarias como crianza y engorde de animales, actividades forestales como plantar, cultivar, talar y extraer árboles. También se permiten aquellas actividades de elaboración de productos agropecuarios cuando no pueda separarse la producción de la elaboración de los mismos. En el suelo agrícola sin limitaciones se permite el desarrollo de actividades agrícolas en monocultivo o asociados en forma intensiva o extensiva, siempre que se tenga un Plan de Manejo Ambiental aprobado por la Dirección de Servicios Ambientales de la Municipalidad de Quetzaltenango.

En el suelo agrícola se permiten las construcciones destinadas al almacenamiento de productos agrícolas, al procesamiento no industrial de productos, y en general toda construcción complementaria al uso agrícola, forestal y pecuario que se desarrolle. Se permite el desarrollo de viviendas campestres, siempre que no se genere un proceso de urbanización, lotificación y parcelamiento del predio, determinando por medio de la Mesa Técnica la factibilidad de establecer mecanismos sostenibles y ecológicos para la construcción y manejo de los servicios básicos.

- a. Las construcciones que se desarrollen deberán ajustarse a los siguientes parámetros normativos:
  - i. Índice de edificabilidad: hasta cero punto cincuenta (0.50)
  - ii. Porcentaje de Permeabilidad: diez por ciento (10%) o más de la superficie del proyecto.
- b. Los fraccionamientos que se desarrollen deberán ajustarse a los siguientes parámetros normativos:
  - i. La superficie del predio a fraccionar o resultante no podrá ser inferior a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>).
  - ii. Tolerancia ordinaria: hasta ciento ochenta metros cuadrados (180.0 m<sup>2</sup>).
  - iii. Tolerancia extra ordinaria: hasta ciento setenta metros cuadrados (170.0 m<sup>2</sup>).





# SECRETARÍA MUNICIPAL

- iv. Para aplicar a la tolerancia ordinaria el interesado deberá acatar una multa impuesta por el Juzgado de Asuntos Municipales por el incumplimiento de la superficie de predio, según lo establecido en el artículo 123 del presente plan.
- v. Para aplicar a la tolerancia extra-ordinaria el interesado deberá solicitar a Mesa técnica de Ordenamiento Territorial que se autorice la desmembración y acatar una multa impuesta por el Juzgado de Asuntos Municipales por el incumplimiento de la superficie de predio, según lo establecido en el artículo 123 del presente plan.

El Departamento de Catastro establecerá procedimientos para precalificar y/o calificar casos excepcionales para su posterior análisis en mesa técnica.

**Artículo 12. Se reforma el artículo 42, el cual queda así:**

## **Artículo 42. Suelo rural agrícola con mejoras (RUR-AGR-CM).**

En el suelo agrícola con mejoras se presentan limitaciones de uso moderadas con respecto a la pendiente, para uso se requieren prácticas de manejo y conservación de suelos así como medidas agronómicas relativamente intensas y acordes al tipo de cultivo establecido. Se permite la siembra de cultivos agrícolas asociados con árboles y/o con obras de conservación de suelos y prácticas o técnicas agronómicas de cultivo.

Las actividades anteriores se pueden desarrollar siempre que se tenga un Plan de Manejo Ambiental aprobado por la Dirección de Servicios Ambientales de la Municipalidad de Quetzaltenango.

Se permite el desarrollo de viviendas campestres, siempre que no se genere un proceso de urbanización, lotificación y Parcelamiento del predio, determinando por medio de la Mesa Técnica la factibilidad de establecer mecanismos sostenibles y ecológicos para la construcción y manejo de los servicios básicos.

- a. Las construcciones que se desarrollen deberán ajustarse a los siguientes parámetros normativos:
  - i. Índice de edificabilidad: hasta cero punto cuarenta (0.40)
  - ii. Porcentaje de Permeabilidad: diez por ciento (10%) o más de la superficie del proyecto.
- b. Los fraccionamientos que se desarrollen deberán ajustarse a los siguientes parámetros normativos:
  - i. La superficie del predio a fraccionar o resultante no podrá ser inferior a cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>).
  - ii. Tolerancia ordinaria: hasta trescientos sesenta metros cuadrados (360.0 m<sup>2</sup>).
  - iii. Tolerancia extra ordinaria: hasta trescientos cuarenta metros cuadrados (340.0 m<sup>2</sup>).
- iv. Para aplicar a la tolerancia ordinaria el interesado deberá acatar una multa impuesta por el Juzgado de Asuntos Municipales por el incumplimiento de la superficie de predio, según lo establecido en el artículo 123 del presente plan.
- v. Para aplicar a la tolerancia extra-ordinaria el interesado deberá solicitar a Mesa técnica de Ordenamiento Territorial que se autorice la desmembración y acatar una multa impuesta por el Juzgado de Asuntos Municipales por el incumplimiento de la superficie de predio, según lo establecido en el artículo 123 del presente plan.
- c. El Departamento de Catastro establecerá procedimientos para precalificar y/o calificar casos excepcionales para su posterior análisis en mesa técnica.

**Artículo 13. Se reforma el artículo 43, el cual queda así:**

## **Artículo 43. Suelo rural Centro Poblado (RUR-CP).**

Estos suelos están sujetos a la elaboración de planes parciales de ordenamiento territorial, no obstante lo anterior, mientras no se apruebe un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial para el área en cuestión, a los inmuebles ubicados dentro de la misma le serán aplicables los parámetros siguientes, salvo que el inmueble contenga superficies que por su topografía o/y orografía puedan catalogarse como suelo especial de protección o suelo urbano de protección natural (URB-PRO), en esos casos, deberá aplicarse los parámetros normativos dispuesto para esos suelos.

- a. PARÁMETROS DE FRACCIONAMIENTOS:
  - i. Superficie de predio: Cien metros cuadrados o más. (100 m<sup>2</sup>~). A lo anterior pueden aplicarse las siguientes tolerancias tomando en cuenta las restricciones establecidas en el artículo 29:
    - 1. Tolerancia ordinaria: hasta noventa metros cuadrados (90 m<sup>2</sup>).
    - 2. Tolerancia extra ordinaria: hasta ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>).
  - ii. Frente de predio: Cinco metros o más (5 m~)
    - 1. No aplica tolerancia.
- b. PARÁMETROS DE OBRA:
  - i. Índice de edificabilidad
    - 1. Base: Hasta uno punto ochenta (1.80~).
    - 2. Ampliado: Hasta tres punto cero. (~3.0).
  - ii. Porcentaje de permeabilidad: Diez por ciento o más (10%~) de la superficie del proyecto.





# SECRETARÍA MUNICIPAL

- iii. Altura del bloque inferior: hasta once metros (~11m)
    - 1. Separación a colindancia: cualquier separación (0m~)
    - 2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un cuarto de la altura del bloque inferior o más (1/4~).
  - iv. Altura del bloque superior: más de once metros (11m~) hasta la altura máxima permitida.
    - 1. Separación a colindancia: tres metros o más (3 m)
    - 2. Lado mínimo de patio y pozos de luz: un octavo de la altura del bloque superior o más (1/8~), pero nunca inferior a la dimensión mínima dispuesta para el bloque inferior.
  - v. Altura: Hasta veintiséis metros (~26 m) de altura.
- c. PARÁMETROS DE USO DEL SUELO:
- i. Parámetro de uso del suelo mixto: Se deberá contar con un sesenta por ciento (60%) de la superficie construida dedicada a uso del suelo residencial.

Máximo de usos del suelo no residenciales ordinarios: Hasta quinientos metros cuadrados (~500 m2).

**Artículo 14. Se reforma el artículo 47, el cual queda así:**

## **Artículo 47. Suelo Especial de Protección:**

Se establece la categorización de zonas especiales en 13 tipos. Esta categorización responde a los usos mono-funcionales existentes y proyectados en Quetzaltenango, a los suelos especiales de protección patrimonial o cultural, áreas de riesgo a inundaciones y deslizamientos, extracción de materiales, recursos hídricos, plantas de tratamiento, aplicándoles para ello normas especiales con el objeto de lograr su adecuada gestión territorial.

Los suelos especiales de protección podrán actualizarse por medio de planes parciales de ordenamiento territorial, estudio de uso de suelo en el que intervenga la mesa técnica de ordenamiento territorial.

Se establecen los siguientes tipos de zonas especiales:

- a. **Suelo especial de protección Q1: (ESP-Q1):** Comprenden los inmuebles que, siendo bienes nacionales, están dedicados a actividades públicas, comunitarias, comunales, colectivas o vecinales de acceso público a la población a la que sirven, siempre que tengan fines de ocio, recreación, deporte o cultura.

Los fraccionamientos, la realización de obras y los cambios de uso del suelo en las zonas especiales Q1 quedan sujetos a la elaboración de plan parcial de ordenamiento territorial. Aprobado el plan parcial de ordenamiento territorial deberá sujetarse a las disposiciones contenidas en él.

Los equipamientos urbanos que se exijan como requisito para la aprobación de un plan parcial de ordenamiento territorial o que su origen sea producto del cumplimiento de una carga urbanística se incluirán en esta categoría.

- b. **Suelo especial de protección Q2: (ESP-Q2):** Comprenden los inmuebles que constituyen bienes nacionales, municipales o privados, en los cuales únicamente pueden realizarse fraccionamientos y obras directamente relacionadas con el uso del suelo mono-funcional al que están dedicados.

Dentro del suelo de especial de protección Q2 (ESP-Q2) se establecen los siguientes sub-tipos:

- i. Suelo especial de protección Q2.1. (ESP-Q2.1) Las áreas aeroportuarias y de terminales de transporte.
- ii. Suelo especial de protección Q2.2. (ESP-Q2.2) Las áreas o sitios arqueológicos.
- iii. Suelo especial de protección Q2.3. (ESP-Q2.3) Las prisiones.
- iv. Suelo especial de protección Q2.4. (ESP-Q2.4) Los cementerios públicos y privados.
- v. Suelo especial de protección Q2.5. (ESP-Q2.5) Las infraestructuras urbanas.
- vi. Suelo especial de protección Q2.6. (ESP-Q2.6) Las áreas deportivas
- vii. Suelo especial de protección Q2.7. (ESP-Q2.7) Las áreas hospitalarias.
- viii. Suelo especial de protección Q2.8. (ESP-Q2.8) Las áreas industriales.
- ix. Suelo especial de protección Q2.9. (ESP-Q2.9) Las áreas educativas y culturales
- x. Suelo especial de protección Q2.10. (ESP-Q2.10) Las áreas militares.
- xi. Suelo especial de protección Q2.11. (ESP-Q2.11) Las áreas policíacas.
- xii. Suelo especial de protección Q2.12. (ESP-Q2.12) Centros cívicos.

Previo a realizar en estas áreas fraccionamientos y obras que estarán dedicadas a otro uso y cambios de uso del suelo, se deberá haber formulado para ellas uno o más planes parciales de ordenamiento territorial. Si el uso del suelo solicitado está catalogado como un sub-tipo de suelo especial de protección Q2 (ESP-Q2): dentro de áreas específicas del Municipio, el Departamento de Ordenamiento Territorial podrá otorgar dictamen de uso de suelo, independientemente del tipo de uso del suelo no residencial, lo anterior es sin perjuicio de las condiciones especiales que puedan establecerse.

- c. **Suelo especial de protección Q3 (ESP-Q3):** Comprende los inmuebles ubicados dentro del Centro Histórico y sus monumentos aislados. Los fraccionamientos, la realización de obras y los cambios de uso del suelo en las zonas especiales Q3 (ESP-Q3) deberán sujetarse a los reglamentos específicos que el Concejo emita sobre la materia, o a los planes parciales de conservación e incentivos que emita el Concejo Municipal.
- d. **Suelo especial de protección Q4 (ESP-Q4):** Comprende los predios en los que se ubiquen altares religiosos dentro del área urbana, ya sea porque anteriormente fueron declarados o por declaratorias posteriores al presente Plan.





# SECRETARÍA MUNICIPAL

Las intervenciones de obra en esta zona especial Q4 (ESP-Q4) deberán incluir las medidas de protección para resguardar el altar que se trate, sin afectar los intereses comunes de los usos permitidos para el inmueble en el que se encuentre.

- e. **Suelo especial de protección Q5 (ESP-Q5):** Comprenden los inmuebles que fueron producto de proceso de urbanización con autorización municipal pero que no se ubican en el suelo urbano delimitado en el presente Plan.

Los fraccionamientos, la realización de obras y los cambios de uso del suelo en las zonas especiales Q5 (ESP-Q5) quedan sujetos a la elaboración de plan parcial de ordenamiento territorial.

No obstante lo anterior, mientras no se apruebe un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial para el área en cuestión, a los inmuebles ubicados dentro de la misma le serán aplicable los parámetros normativos dispuestos para el suelo Urbano Q5 (URB-Q5), salvo el inmueble contenga superficies que por su topografía o/y orografía pueden catalogarse como suelo urbano de protección (URB-PRO) o suelo urbano Q7 (URB-Q7), en esos casos, deberá aplicarse los parámetros normativos dispuesto para esos suelos.

- f. **Suelo especial de protección Q6 (ESP-Q6):** Lo constituyen los cauces y las riberas de los ríos y riachuelos que se encuentran en el municipio, así como las superficies que se ubiquen a veinticinco metros (25m) medidos de lado y lado desde cada una de las riberas. En esta sub categoría aplicarán los siguientes parámetros normativos:
- Índice de edificabilidad: hasta cero punto veinticinco y cinco (0.25), sin fines de habitación permanente.
  - Porcentaje de Permeabilidad: ochenta y cinco por ciento (85%) o más de la superficie del predio.
- g. **Suelo especial de protección Q7 (ESP-Q7):** Constituyen las áreas, predios o parte de predios ubicados a quince metros (15 m) medidos de lado y lado desde el límite o cauce natural de los zanjones.
- h. **Suelo especial de protección Q8 (ESP-Q8):** Esta zona comprende las áreas susceptibles a derrumbes y deslizamientos de rocas y suelo, que son considerados el riesgo principal de los procesos hidro-meteorológicos y geológico-sísmicos.

En esta subcategoría aplicarán los siguientes parámetros normativos:

- Se permite la construcción de obras de ingeniería para la estabilización del suelo.
  - Se prohíbe cambiar la fisiografía y entorno natural del área.
  - No se permite el movimiento de piedras y rocas del área, salvo las que sean necesarias para la estabilización del sitio.
- i. **Suelo especial de protección Q9 (ESP-Q9):** Son las áreas utilizadas para la extracción minera de piedra y/o minerales de cualquier tipo que a la fecha de entrada en vigencia del presente reglamento, cuentan con la respectiva Licencia de Explotación, emitida por el Ministerio de Energía y Minas, también corresponde a las canteras con fines de extracción y generación de agregados para la construcción, los sitios en actividad o abandonados desde hace poco tiempo, sin huella de vegetación, entran en esta categoría, incluyen los edificios e infraestructuras industriales asociadas como fábricas de cemento.

Es de obligado cumplimiento en esta subcategoría, la ejecución de las obras de mitigación que se contemplen en el Estudio de Impacto Ambiental, vigente con la licencia de explotación, lo cual será supervisado por la Dirección de Servicios Ambientales de la Municipalidad de Quetzaltenango.

El transporte utilizado para transportar materiales, deberá protegerse de tal manera que se garantice que el material no quede derramado sobre el sistema vial del municipio.

- j. **Suelo especial de protección Q10 (ESP-Q10):** Comprende las áreas de protección alrededor de las diferentes fuentes de agua del municipio, así como de la infraestructura de almacenamiento para la distribución del servicio de agua potable ya sea que se ubiquen en terrenos de propiedad privada o pública.

En esta subcategoría aplicarán los siguientes parámetros normativos:

- Se permite la siembra de árboles para proteger el manto freático alrededor del pozo.
  - Se prohíbe la construcción de tanques de almacenamiento de sustancias peligrosas dentro de un radio de 200.00 metros alrededor del eje central del pozo o tanque de distribución. Una vez construido el pozo no se permitirá edificaciones o actividades contaminantes dentro de un área de 3.50 metros a cada lado alrededor del perímetro del mismo.
- k. **Suelo especial de protección Q11 (ESP-Q11):** Comprende las áreas que constituyen las plantas de tratamiento de aguas residuales, existentes o proyectadas y su área de amortiguamiento. La Municipalidad deberá establecer los procedimientos necesarios para la construcción de sistemas de tratamiento de aguas residuales según los estipula el Acuerdo Gubernativo Número 236-2006.
- l. **Suelo especial de protección Q12 (ESP-Q12):** Comprende las áreas que constituyen las plantas de tratamiento de desechos sólidos existentes o proyectadas y su área de amortiguamiento, así como el botadero municipal.
- m. **Suelo especial de protección Q13 (ESP-Q13):** Mientras que no se cuente con un nuevo rastro municipal o mancomunado, este suelo comprende el rastro actual del municipio, así como las diferentes industrias que manejan residuos de diferentes animales, tal es el caso de las tenerías.

El departamento de Sistemas de Información Geográfica publicará las actualizaciones de los mapas en junio de cada año, esta actualización se realizará de acuerdo a las necesidades del municipio, y de acuerdo a la información oficial que provea cada dependencia involucrada. Nuevas zonas especiales podrán ser aprobadas por el Concejo Municipal por medio de planes parciales de ordenamiento territorial, estudios de pendientes y estudios específicos del suelo.





# SECRETARÍA MUNICIPAL

Para cada uno de los tipos o subtipos de suelo especial de protección, el Concejo Municipal podrá emitir los Acuerdos o planes parciales en los que se establezca en forma detallada el desarrollo territorial de los mismos.

**Artículo 15. Se reforma el artículo 53, el cual queda así:**

**Artículo 53. Consultas y certificaciones administrativas.**

El Departamento de Control de Obras está facultado para resolver consultas sobre la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reformas, sus normas complementarias, así como sus planes parciales de ordenamiento territorial.

Las consultas podrán versar sobre el potencial de desarrollo y los parámetros normativos aplicables para el desarrollo de fraccionamientos, obras, y el tipo de usos del suelo autorizables dentro de un inmueble o sector en específico del Municipio.

Estas consultas son voluntarias y lo resuelto por el Departamento de Control de Obras no constituye una licencia municipal.

El Departamento de Control de Obras y Catastro podrán extender las siguientes certificaciones administrativas:

- a. El Departamento de Control de Obras podrá extender certificación de evaluación de parámetros normativos, ésta no constituye ninguna autorización y no se podrá solicitar servicios municipales con ésta, tendrá una vigencia de seis meses.
- b. El Departamento de Control de Obras podrá extender certificación de licencia de obra de construcción, en donde se haga constar la existencia de una licencia de obra de construcción, ésta será requisito indispensable para solicitar los distintos servicios municipales, tendrá una vigencia de un mes.
- c. El Departamento de Control de Obras podrá extender certificaciones de construcción antigua, para el efecto el departamento de Control de Obras evaluará técnica y legalmente la documentación del bien inmueble para determinar que la construcción fue ejecutada previo al año dos mil, pudiendo solicitar a otras dependencias municipales informes o dictámenes; refrendándola al finalizar el proceso, remitiendo copia al departamento del IUSI para su registro, esta podrá suplir el requisito de certificación de licencia de obra de construcción para solicitar los distintos servicios municipales, tendrá una vigencia de un mes.
- d. El Departamento de Control de Obras podrá extender certificaciones de construcción rural, para el efecto el propietario deberá demostrar que la localización del bien inmueble se encuentra en el área rural del municipio de Quetzaltenango, y que la construcción es de uso exclusivo para vivienda, y que haya sido ejecutada previo al año dos mil diecisiete, refrendándola al finalizar el proceso determinado al departamento de IUSI, esta podrá suplir el requisito de certificación de licencia de obra de construcción para solicitar los distintos servicios municipales, tendrá una vigencia de un mes.
- e. El Departamento de Control de Obras podrá extender certificaciones de construcción informal, para el efecto el propietario deberá demostrar que la construcción es de fácil desmontaje y con uso actual y exclusivo de vivienda, y que no ponga en riesgo la vida de los ocupantes, esta podrá suplir el requisito de certificación de licencia de obra de construcción para solicitar los distintos servicios municipales, tendrá una vigencia de un mes.
- f. El departamento de control de obras podrá extender certificaciones de permiso de construcción, para obras menores a veinte metros cuadrados y obras de carácter ligero, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que el departamento de control de obras solicite. Esta certificación no podrá ser utilizada para solicitar los distintos servicios municipales, tendrá una vigencia de un mes; se excluyen de este procedimiento los proyectos de alto impacto y los usos de suelo condicionados.
- g. El departamento de Catastro podrá extender certificaciones de localización de predio, en la que se haga constar el sector o sectores en los que se encuentre, y los parámetros normativos específicos que le apliquen, ésta no constituye ninguna autorización, tendrá una validez de un mes.
- h. El departamento de Catastro podrá extender certificaciones varias de inmueble, de conformidad con los procesos internos autorizados.

El departamento de Catastro podrá extender certificaciones de solvencia municipal, de conformidad con los procesos internos autorizados, tendrá una validez de un mes.

**Artículo 16. Se reforma el artículo 55, el cual queda así:**

**Artículo 55. Autorización de desmembración o fraccionamiento.**

La autorización de fraccionamiento es el permiso municipal otorgado por el departamento de Catastro que faculta al propietario de un inmueble a solicitar el fraccionamiento de un predio o conjunto de predios, en el Segundo Registro de la Propiedad. Todo fraccionamiento en suelo urbano, suelo rural o de protección dentro del Municipio debe ajustarse a las normas definidas en el presente Plan, a sus normas complementarias o planes parciales de ordenamiento territorial.

Se incluyen en el concepto de fraccionamiento las particiones o desmembraciones para sí mismo o para terceras personas, así como el desarrollo de parcelamientos, urbanizaciones, condominios, cualquier otro tipo de desarrollo urbano o rural.

Todos aquellos inmuebles que nazcan a la vida jurídica a través de resoluciones que ponen fin a procesos notariales de diligencias de jurisdicción voluntaria o procesos judiciales, ante notarios o en el Juzgado de Instancia del Ramo Civil, relacionados con las instituciones jurídicas de: Sucesiones, Particiones, División de la Cosa Común, Liquidación del





# SECRETARÍA MUNICIPAL

Patrimonio Conyugal, Adjudicaciones en Pago, Herencias, Legados y Donación entre Vivos por Causa de Muerte, deberán ser inscritas por el Departamento de Catastro Municipal, aun cuando no cumplan con los parámetros establecidos en el presente reglamento, sin sanción alguna, en virtud que tienen carácter de sentencia, la cual deber ser ejecutoriada. Para el efecto el Departamento de Catastro solicitará copia legalizada por Notario del expediente completo o certificación extendida por el Juzgado de Instancia del Ramo Civil, y en caso de duda solicitará opinión a la Dirección Jurídica Municipal.

Las vías privadas y las vías públicas de todo tipo de desarrollo deberán ser urbanizadas a costa del propietario o desarrollador, con la respectiva introducción de servicios mínimos de agua potable, drenajes sanitarios y pluviales, energía eléctrica, así como la pavimentación de dichas vías y sus aceras, según la planificación presentada y aprobada por las diferentes dependencias municipales, quedando sujeto el interesado, en caso de incumplimiento, a la ejecución de las garantías y demás disposiciones contempladas en las leyes aplicables en el país, lo anterior, sin perjuicio de lo que se disponga en los planes parciales aprobados por el Concejo Municipal.

Para el efecto, en adición a la autorización de fraccionamiento, previo a realizar más de cinco desmembraciones con apertura de nuevas calles deberá obtenerse la respectiva licencia de obra de urbanización, solicitud que deberá presentarse en el Departamento de Control de Obras, independientemente del régimen de propiedad que se pretenda constituir para los predios a fraccionar.

El diseño de las vías públicas que deban desarrollarse, así como las vías privadas deberán cumplir con las disposiciones técnicas que defina el Departamento de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las disposiciones particulares sobre la materia que puedan definir otras normativas municipales y los planes parciales de ordenamiento territorial.

No podrán autorizarse licencias de obra o licencias de uso del suelo en inmuebles que no hayan realizado la inscripción catastral correspondiente, el Departamento de Catastro determinará los requisitos que debe cumplirse para solicitar las autorizaciones de fraccionamiento. La unificación de predios no requerirá de licencia o autorización municipal alguna.

**Artículo 17. Se reforma el artículo 57, el cual queda así:**

## **Artículo 57. Vigencia de las autorizaciones de fraccionamiento.**

Las autorizaciones de fraccionamiento serán emitidas por el departamento de Catastro, teniendo una vigencia de doce meses para que el interesado pueda continuar con el proceso legal y/o registral ante el Segundo Registro de la Propiedad.

El interesado podrá solicitar prórrogas de la autorización de fraccionamiento hasta por un periodo igual. No se podrá autorizar la prórroga de una autorización de fraccionamiento si el Concejo Municipal ha definido una norma que no se encuentre acorde a la autorización otorgada, o si dentro del sector en la que se ubica el inmueble se ha iniciado un proceso de formulación de un plan parcial de ordenamiento territorial.

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

**Artículo 18. Se reforma el artículo 60, el cual queda así:**

## **Artículo 60. Proceso de licencia.**

Todo proyecto inmobiliario debe cumplir con todos los requisitos que solicite el Departamento de Control de Obras. Todo proyecto inmobiliario debe ser diseñado y planificado por arquitecto y/o ingeniero civil, colegiado activo, quien será solidariamente responsable junto con el propietario del diseño y planificación, demostrando que cumple con las leyes y normas vigentes aplicables en el País. No se admitirán planificaciones que solo tengan el visto bueno del profesional.

El profesional que figure como ejecutor de un proyecto deberá ser arquitecto y/o ingeniero civil, colegiado activo, quien será solidariamente responsable junto con el propietario de la ejecución de la obra, demostrando que cumple con las leyes y normas vigentes aplicables en el País.

En los proyectos de alto impacto, podrán estar acompañados por un equipo multidisciplinario, integrado por profesionales con especialización acreditada en: estructuras, instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas, ambientales, y otras específicas, quienes serán responsables de realizar el diseño y cálculo respectivo, según su competencia, demostrando que cumplen con las leyes y normas vigentes aplicables en el País; el Departamento de Control de Obras presentará el proyecto ante la Mesa Técnica de Ordenamiento Territorial, en la que se determinará las dependencias que emitirán Dictamen Técnico, en todo caso el Dictamen del Departamento de Ordenamiento Territorial es de carácter obligatorio.

No se admitirá expedientes que no cumplan con lo establecido en el presente artículo.

**Artículo 19. Se reforma el artículo 62, el cual queda así:**





# SECRETARÍA MUNICIPAL

## Artículo 62. Obras de carácter ligero e informal.

Se entenderán como obras de carácter ligero las intervenciones constructivas leves, trabajos de carácter liviano y en pequeñas magnitudes, en el exterior de la propiedad o sean visibles desde la vía pública, tales como repellos y cernidos, instalación de molduras o elementos decorativos, apertura de puertas peatonales, portones en viviendas individuales y ventanas, instalación de rejas y balcones, reparaciones y cambios de techo, incluyendo otras de similar naturaleza.

Las obras de carácter informal son todas aquellas construcciones que por sus características sean de fácil montaje y desmontaje.

## Artículo 20. Se reforma el artículo 70, el cual queda así:

### Artículo 70. Sobre la ejecución de proyectos.

La ejecución de obras de bajo y alto impacto estarán bajo la responsabilidad de un profesional, arquitecto o ingeniero civil, y cuando lo indique el Departamento de Control de Obras por un equipo multidisciplinario, integrado por profesionales con especialización; la ejecución de obras en categoría residencial tipo interés social y vivienda tipo C, podrá estar bajo la responsabilidad de un profesional, arquitecto o ingeniero civil, cuando así lo indique el interesado. El número de supervisiones mínimas a la obra, está establecida en la Tabla de Cobros de Licencia de Obras de Construcción, Uso de suelo y Gastos Administrativos.

## Artículo 21. Se reforma el artículo 123, el cual queda así:

### Artículo 123. Multas.

Procede la aplicación de la sanción de multa por las siguientes faltas o infracciones:

- a. Por inscribir ante el Segundo Registro de la Propiedad un Parcelamiento, un fraccionamiento o una urbanización, sin obtener el debido permiso municipal de desmembración o fraccionamiento, aun cuando ya se hayan iniciado los trámites de solicitud para su autorización municipal. Se aplicará la multa de treinta y cinco quetzales (Q.35.00) por metro cuadrado del total de superficie del predio o predios desmembrados o fraccionados, debiendo proceder a la respectiva inscripción en el Departamento de Catastro Municipal

a.1 Por inscribir ante el Segundo Registro de la Propiedad uno o varios predios, sin obtener el debido permiso municipal de desmembración o fraccionamiento, y que el predio o los predios cumplan con parámetros de superficie y frente mínimos para su sector. Se aplicará la multa de tres quetzales (Q3.00) por metro cuadrado del total de superficie del predio o predios desmembrados o fraccionados, debiendo proceder a la respectiva inscripción en el Departamento de Catastro Municipal.

a.2 Por no cumplir con la superficie de predio establecida para su sector, y que el propietario este anuente a acceder a la tolerancia ordinaria, se aplicará la multa de tres quetzales (Q 3.00) por metro cuadrado que incumpla, o este anuente a acceder a la tolerancia extra-ordinaria, se aplicará la multa de cinco quetzales (Q.5.00) por metro cuadrado que incumpla; debiendo proceder a la respectiva inscripción en el Departamento de Catastro Municipal.

a.3 Por no cumplir con frente de predio establecido para su sector, y que el propietario este anuente a acceder a la tolerancia ordinaria, se aplicará la multa de nueve quetzales (Q.9.00) por metro lineal que incumpla, o este anuente a acceder a la tolerancia extra-ordinaria, se aplicará la multa de quince quetzales (Q.15.00) por metro lineal que incumpla, debiendo proceder a la respectiva inscripción en el Departamento de Catastro Municipal.

- b. Por realizar obras sin haber obtenido previamente para ello la debida licencia de obra. Se aplicará la multa de 100% de la licencia de construcción, adicional al pago de la licencia correspondiente.
- c. Por realizar obras distintas a las autorizadas en la respectiva licencia de obra o por no cumplir con cualquiera de las condiciones bajo las cuales fue emitida la misma. Se aplicará la multa de Q. 10,000.00 a Q. 50,000.00.
- d. Por no cumplir con las condiciones bajo las cuales se otorgó la licencia de obra o de uso del suelo temporal. Se aplicará la multa de Q. 10,000.00 a Q.50,000.00.
- e. Por ocupar para cualquier fin un inmueble del cual se haya emitido una licencia de obra sin previamente haber obtenido la constancia de obra conforme. Se aplicará la multa de Q. 10,000.00.
- f. Por cambiar el uso del suelo al que está destinado un inmueble sin haber obtenido previamente para ello la debida licencia de uso del suelo. Se aplicará la multa de Q. 10,000.00.
- g. Por cambiar el uso del suelo al que está destinado un inmueble distinto al autorizado en la respectiva licencia de uso del suelo o cuando se incumplan las condiciones bajo las cuales fue emitida dicha licencia. Se aplicará la multa de Q. 10,000.00 a Q. 50,000.00.
- h. Por no acatar una medida preventiva impuesta por el Juzgado de Asuntos Municipales. Se aplicará la multa de Q. 10,000.00.
- i. Por violentar un sello de cierre del Juzgado de Asuntos Municipales. Se aplicará la multa de Q. 10,000.00.
- j. Por oponer resistencia a la instalación de un sello de cierre del Juzgado de Asuntos Municipales. Se aplicará la multa de Q. 10,000.00.
- k. Por no acatar una sanción de suspensión temporal de obras, de cierre provisional del establecimiento o de demolición total o parcial. Se aplicará la multa de Q. 10,000.00 a Q.500,000.00.







# SECRETARÍA MUNICIPAL

- l. Por oponer resistencia a la demolición total o parcial ordenada por el Juzgado de Asuntos Municipales. Se aplicará la multa de Q. 100,000.00. a Q.500,000.00.
- m. Por depositar materiales o implementos de construcción en vía pública. Se aplicará la multa de Q. 500.00 a Q.5,000.00.
- n. Por incumplir con las condiciones bajo las cuales se autorizó el aprovechamiento de áreas de servicio público. Se aplicará la cancelación del contrato.
- o. Por no permitir a personal del Departamento de Control de Obras acceso a la obra durante el proceso de construcción o al haberse finalizado la misma, previo a la emisión de la constancia de obra conforme. Se aplicará la multa de Q. 500.00 a Q. 10,000.00.
- p. Por incumplir cualesquiera de las normas dispuestas en el presente Plan, sus planes parciales o normas complementarias, siempre que no exista una sanción específica por el incumplimiento en cuestión. Se aplicará la multa de Q. 10,000.00 a Q. 200,000.00.

En cualquier caso, el monto de cada multa no podrá superar los quinientos mil quetzales, excepto cuando la gravedad de la falta afecte notoriamente los intereses del Municipio, lo cual deberá hacerse constar en la resolución que emita el Juez de Asuntos Municipales, y en esos casos, la multa no podrá ser superior al cien por ciento del daño causado.

**Artículo 22. Se reforma el artículo 141, el cual queda así:**

**Artículo 141. Exclusión del cumplimiento de cargas urbanísticas.**

Quedan excluidos del cumplimiento de las cargas urbanísticas definidas en el presente Plan los proyectos que se ejecuten en predios con superficie menor a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) así como todas las ampliaciones de una vivienda unifamiliar.

Se considerará como una vivienda unifamiliar a los proyectos en los que únicamente se desarrollan actividades residenciales o vivienda, en la que sus usuarios constituyen un grupo familiar y que el bien inmueble no se encuentra sujeto a un régimen de propiedad horizontal, o no habiéndose constituido, el proyecto no contemple unidades habitacionales independientes. Para que quede excluido un predio de acuerdo a lo dispuesto en el primer párrafo el mismo deberá haber contado con dicha superficie previo a la entrada en vigencia del presente Plan.

**Artículo 23. Se adiciona el artículo 145 BIS:**

**Artículo 145 Bis. Regularización de proyectos ejecutados durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reformas.**

Aquellas acciones de fraccionamiento, obra o cambio de uso del suelo que se hayan efectuado desde la vigencia de este reglamento y sus reformas, para los sectores URBANO Q5 (URB-Q5), URBANO Q6 (URB-Q5) y Suelo Rural Centro Poblado (RUR-CP) el interesado podrá, voluntariamente, regularizarse con los parámetros normativos del Plan de Ordenamiento Territorial vigente y sus Reformas, a petición expresa, en las dependencias municipales correspondientes, según los siguientes parámetros:

- a. PARÁMETROS DE FRACCIONAMIENTOS:
  - i. Superficie de predio: Setenta y cinco metros cuadrados o más. (75 m<sup>2</sup>~)
  - ii. Frente de predio: Cuatro metros o más (4 m~)
    - 1. No aplica tolerancia.
- b. PARÁMETROS DE OBRA:
  - i. Porcentaje de permeabilidad sectores URB-Q5 y URB-Q6: Quince por ciento o más (15%~) de la superficie del predio.
  - ii. Porcentaje de permeabilidad para sector RUR-CP: Diez por ciento o más (10%~) de la superficie del predio.
- c. PARÁMETROS DE USO DEL SUELO:
  - i. Parámetro de uso del suelo mixto y Máximo de usos del suelo no residenciales ordinarios, serán aplicables los parámetros según su sector.

**Artículo 24. Se adiciona el artículo 145 TER:**

**Artículo 145 Ter. Regularización de proyectos ejecutados durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reformas.**

- a. Aquellas acciones de fraccionamiento, obra o cambio de uso del suelo que se hayan efectuado desde la vigencia de este reglamento y sus reformas, y no cumplan con los parámetros de superficies y frentes mínimos vigentes al momento de su solicitud; para el área urbana, el interesado podrá, voluntariamente, regularizarse con los parámetros normativos del Plan de Ordenamiento Territorial vigente y sus Reformas, a petición expresa, aplicándose para el efecto el contenido de la siguiente tabla:





# SECRETARÍA MUNICIPAL

FRANJEO ÁREA URBANA		
PORCENTAJE QUE INCUMPLA DE SUPERFICIE Y/O FRENTE	SANCION POR SUPERFICIE FALTANTE	SANCION POR FRENTE FALTANTE
0-25 %	Q 5.00	Q 15.00
26-50 %	Q 10.00	Q 30.00
51-75 %	Q 15.00	Q 45.00
76-100 %	Q 20.00	Q 60.00

- b. Aquellas acciones de fraccionamiento, obra o cambio de uso del suelo que se hayan efectuado desde la vigencia de este reglamento y sus reformas, y no cumplan con los parámetros de superficies y frentes mínimos vigentes al momento de su solicitud; para el área rural, el interesado podrá, voluntariamente, regularizarse con los parámetros normativos del Plan de Ordenamiento Territorial vigente y sus Reformas a petición expresa, aplicándose para el efecto el contenido de la siguiente tabla:

FRANJEO ÁREA RURAL		
PORCENTAJE QUE INCUMPLA DE SUPERFICIE Y/O FRENTE	SANCION POR SUPERFICIE FALTANTE	SANCION POR FRENTE FALTANTE
0-25 %	Q 3.00	Q 9.00
26-50 %	Q 6.00	Q 18.00
51-75 %	Q 9.00	Q 27.00
76-100 %	Q 12.00	Q 36.00

Criterios para acceder a las tablas de franjeo para desmembración o fraccionamiento, son las siguientes:

- Hasta una cuarta desmembración o fraccionamiento de la misma finca matriz, y
  - Que la finca a desmembrar y la matriz tenga una pendiente menor al 20%,
- c. Aquellas acciones de fraccionamiento, que se hayan efectuado desde la vigencia de este reglamento y sus reformas, sin que en su momento se haya contado con la respectiva autorización municipal de fraccionamiento, y cumplan con los parámetros de superficies y frentes mínimos establecidos para su sector, el interesado podrá, voluntariamente, regularizar con los parámetros normativos del Plan de Ordenamiento Territorial vigente y sus Reformas, solicitando expresamente ante el Honorable Concejo Municipal, ingresando su solicitud en la Secretaría Municipal, una rebaja de multa del noventa y cinco por ciento (95%) de la sanción aplicable por multa de faltas o infracciones de la normativa que haya estado vigente; de lo resuelto la Secretaría Municipal deberá certificar el acta en su punto resolutivo y remitir el expediente al Juzgado de Asuntos Municipales para su cumplimiento y resolución, una vez el interesado cumpla con la resolución del Juzgado de Asuntos Municipales, el mencionado juzgado remitirá el expediente completo a la dependencia que corresponda para así continuar con la gestión del mismo. Para procesos de regulación del presente inciso, se otorga un plazo de dos años a partir que cobre vigencia las presentes reformas.
- d. Aquellas acciones de fraccionamiento, obra o cambio de uso del suelo, que se hayan efectuado desde la vigencia de este reglamento y sus reformas, en Suelo especial de protección Q6 (ESP-Q6) y Suelo especial de protección Q7 (ESP-Q7) sin que en su momento se haya contado con la respectiva autorización municipal, y no cumplan con los parámetros del sector que hayan estado vigentes al momento de su solicitud el interesado podrá, voluntariamente, regularizarse con los parámetros normativos del Plan de Ordenamiento Territorial vigente y sus reformas a petición expresa, siempre que cumpla con:
- Plan de Manejo Ambiental aprobado por la Dirección de Servicios Ambientales de la Municipalidad de Quetzaltenango,
  - No ser parte o no genere un proceso de urbanización, lotificación o parcelamiento, y





# SECRETARÍA MUNICIPAL

- iii. Aprobación de Mesa Técnica, ingresando su solicitud a través del departamento de Control de Obras, de la factibilidad de establecer mecanismos sostenibles y ecológicos para la construcción y manejo de los servicios básicos por parte del interesado.

Artículo 25. Se actualiza el Mapa de Ordenamiento Territorial 3.1 Límite Municipal y División Territorial Administrativa, el cual queda así:







# SECRETARÍA MUNICIPAL

Quetzaltenango, 28 de diciembre de 2021

## Artículo 26. Disposiciones transitorias:

Aquellas solicitudes de licencia de obra, uso de suelo o de informes de factibilidad que se encuentren en trámite, se resolverán en lo aplicable según las presentes reformas, si así lo solicitare el interesado.

Aquellas solicitudes de desmembración o fraccionamiento que se encuentren en trámite, se resolverán en lo aplicable según las presentes reformas, si así lo solicitare el interesado.

Para efectos de interpretación y aplicación del presente reglamento, todas aquellas disposiciones en donde se establezcan los términos: "Cargas urbanísticas" se entenderán como "aportes urbanísticos"; "Informe de factibilidad" como "Informe de evaluación de parámetros"; "licencia de fraccionamiento" como "permiso de desmembración o fraccionamiento"; "dictamen de establecimiento abierto al público" como "aval municipal de establecimiento abierto al público".

## Artículo 27. Vigencia:

El presente acuerdo es de observancia general y empezará a regir al día siguiente de su publicación en el Diario de Centroamérica, Órgano Oficial del estado.

II) El presente acuerdo es de observancia general y empezará a regir al día siguiente de su publicación en el Diario de Centroamérica; II) Remítase el presente acuerdo a la DIRECCIÓN DE GESTIÓN TERRITORIAL, y copia a la DIRECCIÓN JURÍDICA MUNICIPAL, para los efectos legales correspondientes. EL PRESENTE ACUERDO ES DE EFECTOS INMEDIATOS. (Fs.) SR. JUAN FERNANDO LOPEZ FUENTES. ALCALDE MUNICIPAL. Firmas ilegibles de los miembros de la corporación municipal, GUILLERMO ALFREDO GRAMAJO LOPEZ, Secretario Municipal. Se ven los sellos respectivos.

GUILLERMO ALFREDO GRAMAJO LOPEZ  
Secretario Municipal.

C.C. DIRECCION DE GESTION TERRITORIAL, COMISION DE URBANISMO, DIRECCION JURIDICA MUNICIPAL, DEPARTAMENTO DE CONTROL DE OBRAS, DEPARTAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DIRECCION DE COMUNICACIÓN SOCIAL, COMISION DE CONSTRUCCION PRIVADA, AUDITORIA INTERNA MUNICIPAL, CONTABILIDAD GENERAL MUNICIPAL TESORERIA MUNICIPAL, PRESUPUESTO MUNICIPAL, DAFIM, COMISION DE FINANZAS, UNIDAD DE INFORMACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL, ALCALDÍA MUNICIPAL, GERENCIA MUNICIPAL, EXPEDIENTE, DELEGACIÓN CONTRALORÍA DE CUENTAS, ARCHIVO.

