

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DEL MUNICIPIO DE QUETZALTENANGO
Y SUS REFORMAS 01-2019 Y 02-2021



MUNICIPALIDAD DE
QUETZALTENANGO

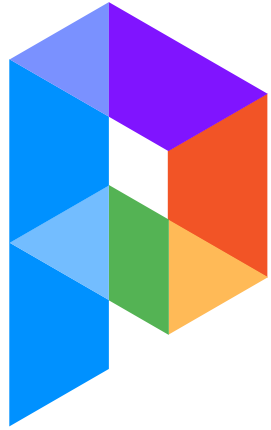
2024
Quetzaltenango

Dirección

11 avenida entre 5a. y 6a. calle de la zona 1,
Palacio Municipal

Telefono: +502 7888 5200
+502 7888 52 43

Web: munixela.gob.gt



PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

INDICE

TÍTULO I

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES.....	8
Artículo 1. Aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial.....	8
Artículo 2. Ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial.	8
Artículo 3. Principios rectores de plan de ordenamiento territorial.....	8
Artículo 4. Objetivos y políticas públicas del Plan de ordenamiento territorial.....	9
Artículo 5. Alcances del Plan de ordenamiento territorial.....	9
Artículo 6. Definiciones.	10
Artículo 7. Clasificación del territorio.	12
Artículo 8. Aportes y Beneficios.	12

CAPITULO II

AUTORIDADES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	13
Artículo 9. Autoridades técnicas.	13
Artículo 10. Dirección de Gestión Territorial (DGT).....	13
Artículo 11. Departamento de Ordenamiento Territorial.	13
Artículo 12. Departamento de Control de Obras.	13
Artículo 13. Departamento de Catastro.....	14
Artículo 14. Departamento del Impuesto Único sobre Inmuebles.	14
Artículo 15. Dirección de Servicios Ambientales.	15
Artículo 16. Departamento de Vía Pública.....	15
Artículo 17. Departamento de Gestión de Riesgos.....	15
Artículo 18. Oficina del Centro Histórico.....	16
Artículo 19. Otras dependencias municipales.....	16
Artículo 19 BIS. Departamento de Sistemas de Información Geográfica.....	16

TÍTULO II

NORMAS TÉCNICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

DIVISIÓN TERRITORIAL Y SISTEMA VIAL.....	16
Artículo 20. División territorial administrativa.	16
Artículo 21. Del sistema vial.....	17
Artículo 22. Clasificación de vías.....	17
Artículo 23. Alineación Municipal.	17
Artículo 24. Diseños viales específicos.	18
Artículo 25. Vías Nuevas.	18

CAPITULO II

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y PARÁMETROS NORMATIVOS

SECCIÓN I

SUELO URBANO.....	18
Artículo 26. Categorización del suelo urbano y criterios de asignación de sectores.....	18
Artículo 27. Clasificación de los Usos del Suelo.	19
Artículo 28. Parámetros normativos en suelo urbano.	20
Artículo 29. Reglas especiales en la aplicación de parámetros normativos.....	23
Artículo 30. Determinación de aportes urbanísticos y cesiones de suelo en proyectos con superficies mayores a quinientos metros cuadrados.	26
Artículo 31. Determinación de aportes urbanísticos y cesiones de suelo en proyectos de urbanización.....	27
Artículo 32. Parámetros normativos en proyectos de urbanización.	27
Artículo 33. Áreas de servicio público en propiedad privada.....	27
Artículo 34. Características del área de servicio público.....	27

Artículo 35. Sistema de Equipamientos Urbanos.....	28
Artículo 36. Mecanismos alternos de cumplimiento de cargas urbanísticas.....	28
Artículo 37. Dotación de servicios públicos mínimos.....	28
Artículo 38. Estudios de impacto vial.....	29
Artículo 39. Dotación y diseño de estacionamientos.....	29
SECCIÓN II	
SUELO RURAL.....	32
Artículo 40. Categorización del suelo rural y criterios de asignación.....	32
Artículo 41. Suelo rural agrícola (RUR-AGR).....	32
Artículo 42. Suelo rural agrícola con mejoras (RUR-AGR-CM).....	32
Artículo 43. Suelo rural Centro Poblado (RUR-CP).....	33
SECCIÓN III	
SUELO FORESTAL.....	33
Artículo 44. Categorización del suelo de protección y criterios de asignación.....	33
Artículo 45. Parámetros normativos en el suelo Forestal.....	34
Artículo 46. Restricciones en áreas adyacentes al suelo forestal.....	35
SECCIÓN IV	
SUELO ESPECIAL DE PROTECCIÓN.....	35
Artículo 47. Suelo Especial de Protección.....	35
Artículo 48. Restricciones en áreas adyacentes al suelo especial de protección.....	37
Artículo 49. Reconocimiento y legalización de obras en suelo especial de protección ESP-Q6, ESP-Q7, ESP-Q8.....	37
Artículo 50. Construcciones en suelo especial de protección ESP Q6, ESP-Q7, ESP-Q8.....	37
Artículo 51. Planes parciales de Manejo Integral en los suelos de protección especial ESP-Q6, ESP-Q7, ESP-Q8.....	38
Artículo 52. Desarrollo de infraestructura pública en el suelo especial de protección.....	38
TÍTULO III	
LICENCIAS MUNICIPALES	
CAPITULO I	
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.....	38
Artículo 53. Consultas y certificaciones administrativas.....	38
Artículo 54. Informe de evaluación de parámetros.....	38
CAPÍTULO II	
AUTORIZACIÓN DE DESMEMBRACIÓN O FRACCIONAMIENTO.....	39
Artículo 55. Autorización de desmembración o fraccionamiento.....	39
Artículo 56. Autorización de desmembración o fraccionamiento en áreas sujetas Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.....	39
Artículo 57. Vigencia de las autorizaciones de fraccionamiento.....	39
Artículo 58. Fraccionamiento de áreas de servicio público.....	40
CAPÍTULO III	
LICENCIAS DE OBRAS.....	40
Artículo 59. Licencia de Obra.....	40
Artículo 60. Proceso de licencia.....	40
Artículo 61. Requisitos de licencia según clasificación.....	40
Artículo 62. Obras de carácter ligero e informal.....	40
Artículo 63. Legitimación para la obtención de una licencia de obra.....	40
Artículo 64. Autorización de usos del suelo y fraccionamientos.....	40
Artículo 65. Condiciones para la emisión de la licencia de obra.....	41
Artículo 66. Tipos de Licencias de obra.....	41
Artículo 67. Autorización de obras provisionales.....	41
Artículo 68. Obras fuera de la superficie del predio.....	42
Artículo 69. Vigencia de las licencias de obra.....	42
Artículo 70. Sobre la ejecución de proyectos.....	42
Artículo 71. De la constancia de obra conforme.....	42
Artículo 72. Valor de Nuevas Edificaciones.....	42
Artículo 73. Licencias de obra en áreas sujetas Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.....	42

CAPÍTULO IV

LICENCIAS DE USOS DEL SUELO	42
Artículo 74. Licencia de uso del suelo.	42
Artículo 75. Casos que constituyen cambio de uso del suelo o ampliación de la superficie dedicada a un uso del suelo determinado.	43
Artículo 76. Aval de establecimiento abierto al público.	43
Artículo 77. Condiciones para la emisión de licencias de uso del suelo y dictámenes de localización de establecimiento abierto al público.	43
Artículo 78. Prohibición de realizar actividades con incidencia negativa sobre el entorno.	44
Artículo 79. Uso del suelo provisional.	44
Artículo 80. Vigencia de la licencia de uso del suelo.	45
Artículo 81. Legitimación para la obtención de una licencia de uso del suelo y aval municipal de establecimiento abierto al público.	45

CAPITULO V

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

REGLAMENTO: FORMULARIOS, REQUISITOS, TABLAS/COSTOS, PROCEDIMIENTOS	45
Artículo 82. Revisión de expedientes.	45
Artículo 83. Procedimiento con resolución del Departamento de Control de Obras.	45
Artículo 84. Procedimiento con Dictamen del Departamento de Ordenamiento Territorial.	46

TÍTULO IV

NORMAS MÍNIMAS DE DISEÑO Y NORMAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS

CAPITULO I

NORMAS MÍNIMAS DE DISEÑO	46
Artículo 85. Dimensiones mínimas de diseño en edificaciones residenciales.	46
Artículo 86. Ventilación.	46
Artículo 87. Marquesinas y ochavos.	46
Artículo 88. Entradas y salidas.	47
Artículo 89. Arborización en el espacio público.	47
Artículo 90. Carril de desaceleración.	47
Artículo 91. Rampas y controles de ingreso.	47
Artículo 92. Vía pública y aceras.	47

CAPITULO II

NORMAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS	47
Artículo 93. Profesionales.	48
Artículo 94. Depósito de desechos.	48
Artículo 95. Colocación de la licencia de obra.	48
Artículo 96. Estructuras de seguridad.	48
Artículo 97. Depósito de materiales en la vía pública.	48
Artículo 98. Inspección municipal.	48
Artículo 99. Correcciones.	48
Artículo 100. Disposiciones especiales en licencias.	48

TÍTULO V

HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

CAPITULO I

PLANES PARCIALES.....	49
Artículo 101. Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.	49
Artículo 102. Objetivos de los Planes Parciales.	49
Artículo 103. Tipos de Planes Parciales.	49
Artículo 104. Sectores sujetos a Planes Parciales.	49
Artículo 105. Unidades de Actuación.	50
Artículo 106. Contenidos de los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.	50

CAPITULO II

NORMAS COMPLEMENTARIAS	50
-------------------------------------	-----------

Artículo 107. Incentivos de ordenamiento territorial	50
Artículo 108. Transferencia de Edificabilidad por Compensación.....	50
Artículo 109. Normas relacionadas con urbanizaciones habitacionales bajo el esquema de condominio.....	50
Artículo 110. Vivienda de interés social.....	50
CAPITULO III	
ÁREAS DE SERVICIO PÚBLICO	51
Artículo 111. Áreas de servicio público.	51
Artículo 112. Tipos de Áreas de Servicio Público.....	51
Artículo 113. Designación de las áreas de servicio público.....	52
Artículo 114. Cancelación de áreas de servicio público.....	52
Artículo 115. Superficies de reserva municipal.....	52
Artículo 116. Aprovechamiento temporal de superficies de reserva municipal.....	52
Artículo 117. Integración de las áreas de servicio público municipales.....	52
TÍTULO VI	
RÉGIMEN SANCIONADOR	
CAPÍTULO I	
SANCIONES.....	53
Artículo 118. Responsabilidad.....	53
Artículo 119. Sanciones.....	53
Artículo 120. Suspensión temporal de obra.....	53
Artículo 121. Demolición total o parcial.....	54
Artículo 122. Cierre provisional del establecimiento.....	54
Artículo 123. Multas.....	54
Artículo 124. Obligaciones derivadas de la aplicación de sanciones.....	55
CAPÍTULO II	
PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES	55
Artículo 125. Comprobación de faltas.....	55
Artículo 126. Medidas preventivas.....	55
Artículo 127. Aplicación de sanciones.....	55
Artículo 128. Aplicación de las sanciones de suspensión temporal de obra y de cierre provisional del establecimiento.....	56
Artículo 129. Aplicación de la demolición total o parcial.....	56
TÍTULO VII	
DISPOSICIONES ESPECIALES, TRANSITORIAS Y FINALES	
CAPITULO I	
DISPOSICIONES ESPECIALES	56
Artículo 130. Mesa Técnica de Ordenamiento Territorial.....	56
Artículo 131. Empresa Municipal “Aguas de Xelajú” (EMAX).....	58
Artículo 132. Empresa Eléctrica Municipal de Quetzaltenango (EEMQ).....	58
Artículo 133. Obras y usos del suelo en áreas protegidas.....	58
Artículo 134. Adquisición de áreas de servicio público por anticipado.....	58
Artículo 135. Servidumbre voluntaria a perpetuidad de uso público.....	58
Artículo 136. Proyecto de urbanización en fase de fraccionamiento.....	58
Artículo 137. Normas emitidas por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED).....	58
Artículo 138. Manual Técnico de Accesibilidad del Consejo Nacional para la atención de las personas con discapacidad (CONADI).....	58
Artículo 139. Obras en áreas de servicio público y predios municipales.....	59
Artículo 140. Áreas no sujetas a impermeabilización.....	59
Artículo 141. Exclusión del cumplimiento de cargas urbanísticas.....	59
Artículo 142. Rectificaciones y actualizaciones.....	59
Artículo 143. Disposiciones para predios baldíos.....	59
CAPÍTULO II	
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	59
Artículo 144. Usos del suelo y obras existentes.....	59
Artículo 145. Regularización de proyectos ejecutados previo a la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reformas.....	59

Artículo 145 Bis. Regularización de proyectos ejecutados durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reformas.	60
Artículo 145 Ter. Regularización de proyectos ejecutados durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reformas.	60
Artículo 146. Procedimientos para la formulación de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial.	61
Artículo 147. Aplicación del índice de edificabilidad ampliado.	62
Artículo 148. Certificación de proyectos en proceso de aprobación.	62
Artículo 149. Licencias de urbanización en suelo rural.	62
Artículo 150. Zonas especiales.	62
Artículo 151. Superficies dedicadas a la minería o la explotación de hidrocarburos.	62
Artículo 152. Cumplimiento del porcentaje de permeabilidad.	63
Artículo 153. Suelo Urbano Q7 (URB-Q7).	63
Artículo 154. Licencias vigentes.	63

CAPITULO III

DISPOSICIONES FINALES	63
Artículo 155. Casos no contemplados.	63
Artículo 156. Donaciones y/o Transferencia de inmuebles a favor de la Municipalidad de Quetzaltenango.	63
Artículo 157. Recursos administrativos.	63
Artículo 158. Vigencia del Plan.	63
Artículo 159. Revocatoria. Se derogan expresamente.	63
Artículo 160. Entrada en vigencia.	64

ANEXO 1

CLASIFICACIÓN DETALLADA DE USOS DEL SUELO	65
--	-----------

ANEXO 2

TABLA DE PARÁMETROS NORMATIVOS	74
MAPAS	76

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 Plan de Ordenamiento Territorial es 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.

CONSIDERANDO

Que el Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento de gestión administrativa, que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural de acuerdo a su aptitud de uso, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y natural y los equipamientos comunales del Municipio.

CONSIDERANDO

Que los patrones actuales de crecimiento del municipio de Quetzaltenango están caracterizados por una fuerte expansión de su superficie urbanizada y la ocupación de superficies no aptas para urbanizar, lo que incide negativamente en la calidad de vida de sus habitantes, amenazando de esa manera su desarrollo sostenible, por lo que se hace necesario establecer normas claras de ordenamiento territorial que propicien el bienestar y la convivencia armónica entre los vecinos, con la finalidad de lograr la conservación de los recursos naturales, la reducción del riesgo de desastres, la eficiencia en la prestación de los servicios públicos, la inversión productiva generadora de empleo y en general, el bien común.

CONSIDERANDO

Que las normas existentes, que regulan, orientan y controlan el desarrollo y crecimiento urbano y rural del territorio de Quetzaltenango, ya no son aplicables en virtud de que gozan de obsolescencia funcional, dado a que la regulación actual ya no responde a las necesidades y potencialidades del desarrollo del Municipio y de acuerdo con las características de crecimiento urbano y rural actual del territorio de Quetzaltenango, se hace urgente y necesario crear una normativa acorde a la realidad territorial.

POR TANTO:

Con fundamento en lo considerado y en lo que para el efecto establecen los artículos 97, 253, 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, 142, 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.

ACUERDA

Aprobar el siguiente reglamento de observancia general que contiene el:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE QUETZALTENANGO

TÍTULO I
DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quetzaltenango (en adelante Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo, Reglamento, Plan, POT, indistintamente) y sus Anexos.

El Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento básico constituido por las normas técnicas, legales administrativas establecidas para regular y orientar el desarrollo del municipio dentro de su respectiva jurisdicción. Formarán parte del presente Plan:

- A. Anexo 1, Clasificación detallada de Uso del Suelo.
- B. Anexo 2, Tabla de Parámetros Normativos.
- C. Anexo 3, Mapas de Ordenamiento Territorial (Los mapas del reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial, están sujetos a revisión y actualización constante, el departamento de Sistemas de Información Geográfica publicará las actualizaciones de los mapas en junio de cada año, ésta actualización se realizará de acuerdo a las necesidades del municipio, siempre que éstos sean coherentes y no contravengan lo dispuesto en el presente plan, y de acuerdo a la información oficial y dictámenes correspondientes que provea cada dependencia involucrada).
 - 3.1 Límite Municipal y División Territorial Administrativa *
 - 3.2 Clasificación del Suelo
 - 3.3 Eliminado
 - 3.4 Amenaza por Inundaciones
 - 3.5 Amenazas por deslizamientos
 - 3.6 Eliminado
 - 3.7 Sistema público y colectivo
 - 3.7.1 Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro
 - 3.7.2 Subsistema equipamientos
 - 3.7.3 Centro Histórico
 - 3.7.3 bis Monumentos Aislados
 - 3.7.4 Subsistema de Servicios Públicos
 - 3.7.5 Estrategia de movilidad (Red peatonal-Red ciclovía)
 - 3.7.6 Estrategia de movilidad (BRT)
 - 3.8 Eliminado
 - 3.9 Ejes de transporte Público colectivo
 - 3.10 Subsistema de Centralidades
 - 3.11 Eliminado
 - 3.12 Súper manzanas

De igual forma se considerarán parte integrante del presente Plan, todas las normas complementarias y planes parciales de ordenamiento territorial que emita el Concejo Municipal según lo contemplado en el presente Plan.

Artículo 2. Ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial.

El Plan de Ordenamiento Territorial es de observancia general, para toda persona individual o jurídica y se aplica en toda la jurisdicción del Municipio de Quetzaltenango. Previo a realizar cualquier fraccionamiento, obra, ya sea pública o privada, cambio de uso del suelo o localización de un establecimiento abierto al público, apertura de nuevas vías de acceso públicas o privadas, u otra actividad relacionada, los propietarios, poseedores u ocupantes de bienes inmuebles en los que se pretenda realizar o se realicen estas acciones, deberán obtener las autorizaciones municipales definidas en el presente Plan.

Artículo 3. Principios rectores de plan de ordenamiento territorial.

Son principios rectores en materia de ordenamiento territorial los siguientes:

- a. La prevalencia del interés social sobre el interés particular.
- b. La sostenibilidad, entendida como la administración eficiente y racional de los bienes y servicios ambientales, acorde con un modelo de ocupación concentrado y dirigido a controlar la expansión urbana, de manera que sea posible el bienestar de la población actual, buscando la satisfacción de las necesidades básicas y la calidad de vida de las generaciones futuras.
- c. La resiliencia territorial, entendida como la respuesta del territorio frente a desastres coyunturales de origen natural o humano, así como la capacidad de la ciudad para enfrentar sus procesos de transformación, sin vulnerar los derechos de los moradores y protegiendo las actividades económicas que sean compatibles con las normas del presente Plan.
- d. La ruralidad sostenible, reconociendo su importancia como proveedora de servicios eco-sistémicos, como soporte para un futuro ambientalmente sano, promoviendo la permanencia de la cultura, el paisaje campesino y la productividad agraria como parte de la seguridad alimentaria.
- e. La distribución equitativa de las aportes y beneficios.
- f. La protección y conservación del medio ambiente del Municipio, principalmente de los suelos de protección que proveen servicios ambientales a municipio de Quetzaltenango y la región Occidental.

- g. La vinculación del ordenamiento territorial del municipio con la dinámica territorial de los municipios que conforman la Metrópoli de los Altos.
- h. La competitividad territorial y económica del Municipio de Quetzaltenango, entendida como la habilidad del territorio para crear y adaptar un sistema productivo y social dinámico a nivel local que tenga influencia a nivel metropolitano y regional.
- i. La identidad como fundamento de los valores históricos, culturales y geográficos generadores de un sentido de pertenencia de la población por el territorio, con alto sentido de respeto por la diferencia y la diversidad cultural, orientadas a la generación de espacios incluyentes a favor de los ciudadanos.

Artículo 4. Objetivos y políticas públicas del Plan de ordenamiento territorial.

Se adoptan los siguientes objetivos y políticas públicas de ordenamiento territorial:

- a. Reducir la incidencia de desastres, evitando la ocupación de áreas en riesgo de derrumbes, deslaves, deslizamientos, inundaciones y otras amenazas.
- b. Determinación de los sistemas de comunicación entre las áreas urbanas y rurales, y su articulación con los municipios aledaños, y con el sistema de comunicación departamental y regional.
- c. Propiciar la protección y mejoramiento del medio ambiente limitando la ocupación de áreas valiosas por su biodiversidad y recursos naturales.
- d. Mantener, en condiciones de adecuada localización y funcionamiento, las actividades productivas existentes y facilitar la localización en el territorio municipal de actividades económicas, de producción limpia y compatible con otros usos del suelo.
- e. Limitar el crecimiento del suelo urbano sobre el suelo rural y el suelo de protección especial y forestal del Municipio.
- f. Orientar el desarrollo de la ciudad a partir del espacio público como esencia de la ciudad y componente central de su sistema estructurante.
- g. Valorar, proteger y preservar el patrimonio arquitectónico histórico, maya, arqueológico, urbanístico y ambiental de la ciudad.
- h. Promover y fortalecer el desarrollo de programas de renovación urbana y re desarrollo, y la densificación en sectores de localización central estratégica y con buena dotación de infraestructura y transporte.
- i. Generar las condiciones de sostenibilidad de las actividades agropecuarias, forestales y agrícolas tradicionales en los suelos rurales del Municipio.
- j. Promover nuevas actividades económicas relacionadas o compatibles con la función ambiental, tales como la reforestación, agricultura orgánica y ecoturismo, en los suelos rurales y de protección natural del Municipio.
- k. Controlar los procesos de urbanización y el fraccionamiento del suelo que impida el re desarrollo del suelo urbano y futuro desarrollo del suelo rural.
- l. Controlar los procesos de impermeabilización del suelo con el objeto de preservar la recarga hídrica de los mantos freáticos.
- m. Generar prioridad al mejoramiento de la infraestructura para la movilidad peatonal en la ciudad y articularla convenientemente a un sistema de transporte público y privado multimodal.
- n. Estimular los desarrollos urbanísticos abiertos y la integración de sus cesiones al sistema general de espacio público.
- o. Promover e incentivar la construcción y permanencia de la vivienda en el suelo urbano del Municipio.
- p. Generar, promover o apoyar procesos de participación en la formulación de planes parciales o asociados al Plan de Ordenamiento Territorial.
- q. Incentivar los usos del suelo mixtos y garantizar la compatibilidad entre edificaciones y usos del suelo en inmuebles cercanos, como medio para propiciar la convivencia armónica y la vitalidad del entorno urbano.
- r. Promover la participación ciudadana en la toma de decisiones referentes al ordenamiento territorial.
- s. Fomentar la sostenibilidad financiera del sistema de planificación y de ordenamiento del territorio del municipio.
- t. Fomentar y apoyar el desarrollo rural por medio de la producción sostenible y agroecológica a través de explotaciones agrícolas familiares, buscando configurar una sistema de seguridad y soberanía alimentaria, en armonía con la protección ambiental, la biodiversidad, los recursos y servicios ambientales, así como las características de su hábitat, para el mejoramiento sostenido de la calidad de vida de la población rural, procurando asegurar una efectiva y eficiente contribución de la economía rural al proceso de desarrollo.

Artículo 5. Alcances del Plan de ordenamiento territorial.

El ordenamiento territorial dentro del Municipio de Quetzaltenango comprende:

- a. La definición del sistema vial existente y proyectado para el Municipio que propicie una movilidad balanceada entre las distintas áreas de su jurisdicción.
- b. La clasificación del territorio del Municipio en urbano, rural, de protección y zonas especiales atendiendo a la infraestructura urbana, la vocación de desarrollo y las características topográficas del suelo.
- c. La determinación, para cada una de las categorías del suelo, de parámetros normativos de fraccionamiento, obras y uso del suelo.
- d. La clasificación de los usos del suelo y la determinación de los sectores donde se habilitan, condicionan o prohíben los usos del suelo.
- e. La identificación y delimitación de zonas especiales por la predominancia en ellas de usos mono-funcionales, de asentamientos humanos, y de condiciones específicas del suelo que ameritan un tratamiento especializado.
- f. La determinación de los criterios para orientar el desarrollo de áreas susceptibles de urbanización.
- g. La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas.
- h. La localización de equipamientos colectivos y espacios libres de parques y zonas verdes públicas de escala urbana y rural.

- i. La identificación de sectores sujetos a planes parciales de ordenamiento territorial para su consolidación, desarrollo, protección y/o conservación.
- j. La determinación de las cargas urbanísticas en el desarrollo de proyectos de obra y en la disposición de usos del suelo.
- k. El establecimiento de los servicios administrativos en materia de ordenamiento territorial.
- l. La disposición de faltas, infracciones y sanciones en materia de ordenamiento territorial.
- m. La determinación de herramientas de gestión urbana que le permitan la dotación de áreas de servicio público e infraestructura urbana al Municipio.
- n. Así como cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores.

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 publico/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.

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.

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:** Inclinación 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 adhesado.
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. **Viviendas 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 7. Clasificación del territorio.

El territorio dentro del Municipio se clasifica en los siguientes tipos de suelo:

- A. **Suelo Urbano:** Constituyen las áreas del territorio que disponen de infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitando su urbanización y edificación que esté inscrito en el registro catastral y se le asigne una nomenclatura municipal. El suelo urbano también comprende las áreas del territorio que previendo el crecimiento de la ciudad pueden urbanizarse por medio de la aprobación de planes parciales con el objeto de dotarlos de la infraestructura necesaria para su desarrollo integral.
- B. **Suelo Rural:** Constituyen las áreas que por su vocación y por razones de productividad agrícola, pecuaria, forestal y aprovechamiento de recursos naturales, no son aptas para el crecimiento de la mancha urbana y contemplan centros poblados para la habitabilidad y actividades económicas propias de cada comunidad.
- C. **Suelo Forestal:** Constituyen las áreas de terrenos que por su topografía, orografía y paisaje ecológico se consideran de vocación para la conservación del ambiente y los recursos naturales, de recarga hídrica y que, por sus condiciones potenciales a deslizamientos o derrumbes, se consideran de riesgo y no aptas para la ocupación humana. *
- D. **Zonas de Protección Especial:** Constituyen las áreas dedicadas predominantemente a usos del suelo mono-funcionales, suelos especiales de protección patrimonial o cultural, áreas urbanizadas en suelo rural, así como aquellas áreas donde se han ubicado asentamientos humanos con carencia de infraestructura y servicios, aplicándoles para ello normas especiales con el objeto de lograr su adecuada gestión territorial.

Para cada uno de los usos del suelo se identifican parámetros normativos para su desarrollo. Los anexos 3.1 y 3.2, contienen una delimitación de los distintos tipos de suelo dentro del Municipio.

Artículo 8. Aportes y Beneficios.

Las normas que integran el Plan de Ordenamiento Territorial, sus normas complementarias y los planes parciales de ordenamiento territorial deben responder al principio de distribución equitativa de aportes y beneficios que se constituyan en áreas de servicio público. Al efecto deberán entenderse de la siguiente forma:

- a. **Aportes:** Constituyen aportes del vecino, usuario o desarrollador, representadas en cesiones de suelo, habilitación de suelo de acceso público, aportación dineraria y la ejecución de obra pública que deban hacerse a favor del municipio de Quetzaltenango para la configuración de vías de uso público, áreas verdes y de reforestación, parques, áreas recreacionales, equipamientos urbanos, y áreas de servicio público en general.
- b. **Beneficios:** Son los beneficios que se le atribuyen a cualquier inmueble localizado en suelo urbano o rural, que se materializan en el potencial aprovechamiento generado por las acciones urbanísticas o rurales definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o por las herramientas de gestión del territorio que lo desarrollen. Entre los derechos que pueden definirse son mayores aprovechamientos del suelo urbano, el acceso al índice de edificabilidad base y ampliado, mayor altura, la explotación intensiva del suelo rural y/o la disposición de usos del suelo distintos a la residencia, otorgados en la licencia de construcción, uso de suelo o fraccionamiento.

Las herramientas de gestión del territorio detalladas en el presente reglamento deberán velar por el cumplimiento de una distribución equitativa de aportes y beneficios, la protección y mejoramiento del medio ambiente y el uso racional del suelo de forma de evitar su degradación.

CAPITULO II AUTORIDADES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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 10. Dirección de Gestión Territorial (DGT).

Son atribuciones y obligaciones de la Dirección de Gestión Territorial las siguientes:

- a. Prever, planificar, organizar, integrar, dirigir y controlar la totalidad de actividades a desarrollar propias de la dirección y de las dependencias que integran la DGT.
- b. Elaborar y proponer ante el Alcalde Municipal y el Honorable Concejo Municipal a través de la Comisión municipal en materia de ordenamiento territorial, los proyectos de reforma de la normativa vigente y los procedimientos administrativos de acuerdo a las necesidades del caso.
- c. Dictaminar, favorable o desfavorablemente, en los casos que sean de su competencia de conformidad con lo establecido en el presente Plan, en procedimientos administrativos y en otras normativas municipales en materia de ordenamiento territorial.

Artículo 11. Departamento de Ordenamiento Territorial.

Son atribuciones y obligaciones del Departamento de Ordenamiento Territorial, las siguientes:

- a. Elaborar y facilitar la formulación de Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.
- b. Coordinar con otras entidades y unidades del Estado lo relativo a la aplicación del presente Plan.
- c. Unificar criterios técnicos en la aplicación del presente Plan, sus normas complementarias y sus planes parciales de ordenamiento territorial.
- d. Coadyuvar y definir estrategias de ordenamiento territorial a nivel metropolitano con los municipios vecinos.
- e. Proponer todas aquellas disposiciones municipales que se considere conveniente para la mejor aplicación del presente Plan.
- f. Proponer estrategias de ordenamiento territorial, así como normativas complementarias al Plan de Ordenamiento Territorial.
- g. Dictaminar, favorable o desfavorablemente, en los casos que sean de su competencia de conformidad con lo establecido en el presente Plan y en otras normativas municipales en materia de ordenamiento territorial.
- h. Establecer condiciones especiales para la emisión de licencias o autorizaciones municipales en los casos que sean de su competencia, de conformidad con lo establecido en el presente Plan.
- i. Emitir opinión técnica con relación a modificaciones, reformas y derogatorias al Plan de Ordenamiento Territorial.
- j. Proponer correcciones, modificaciones o revisiones al Plan de Ordenamiento Territorial según se considere necesario.
- k. Divulgar las reformas al Plan de Ordenamiento Territorial que sean aprobados por el Concejo Municipal, coordinando con la Dirección Municipal de Comunicación Social y entidades afines.
- l. Coadyuvar y definir estrategias de ordenamiento territorial a nivel metropolitano con los municipios vecinos.
- m. Llevar un registro físico y un registro electrónico de las reformas y actualizaciones al Plan de Ordenamiento Territorial.
- n. Dar seguimiento a la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.
- o. Coordinar y definir con el Departamento de Catastro las nuevas aperturas y ampliaciones de vías municipales.

Artículo 12. Departamento de Control de Obras.

Son atribuciones y obligaciones del Departamento de Control de Obras las siguientes:

- a. Recibir por medio de la Ventanilla Única las solicitudes que se presenten en materia de ordenamiento territorial y tramitarlas, o, en su caso, trasladarlas a otras dependencias cuando así corresponda.
- b. Prestar los servicios administrativos que le corresponden relacionados con el Plan de Ordenamiento Territorial.
- c. Resolver o dar opinión técnica sobre los proyectos que le corresponda, a través de la emisión de las licencias, resoluciones, dictámenes y demás autorizaciones municipales, de conformidad con el presente Plan.

- d. Verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y municipales relacionadas con ordenamiento territorial, así como el cumplimiento de aquellas condiciones bajo las cuales se emiten las autorizaciones municipales.
- e. Velar que toda edificación se sujete a los requisitos técnicos que garanticen condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, salubridad y comodidad para los usuarios.
- f. Dictaminar sobre la localización de todas las edificaciones para uso comercial, gubernamental, educativo, industrial, agropecuario, recreativo, turístico y de servicio.
- g. Velar por la inspección periódica y constante de las obras en proceso de ejecución y por la evaluación al ser concluidas.
- h. Recibir y verificar las denuncias de los vecinos sobre el incumplimiento de las normas y condiciones para la emisión de las distintas licencias, dictámenes y demás autorizaciones municipales.
- i. Reportar de oficio el incumplimiento de las disposiciones municipales relativas al ordenamiento territorial o el incumplimiento de las condiciones que fueren parte de una licencia, dictamen o autorización municipal al Juzgado de Asuntos Municipales.
- j. Llevar los registros en medios físicos y electrónicos de los asuntos que conozca derivados de su competencia.
- k. Emitir dictamen en aquellos casos que otras unidades municipales se los solicite.
- l. Definir condiciones especiales en el otorgamiento de licencias municipales.
- m. Definir administrativamente los formularios y requisitos que deben cumplirse para el otorgamiento de licencias.
- n. Aplicar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y aquellas disposiciones que complementen el marco normativo del mismo.

Artículo 13. Departamento de Catastro.

Son atribuciones y obligaciones del Departamento de Catastro las siguientes:

- a. Conformar técnicamente el registro catastral fiscal del distrito municipal y mantenerlo actualizado, conforme las disposiciones legales y técnicas de la materia y las directrices del Concejo Municipal;
- b. Dictaminar sobre los proyectos que le corresponda de conformidad con el presente Plan.
- c. Asignar el número de matrícula municipal a cada contribuyente, independientemente de los otros registros de clasificación que pueda tener;
- d. Verificar y actualizar los valores fiscales de suelo y de construcción por metro cuadrado, conforme el plano de izo valores del municipio o estudio de zonas homogéneas físicas y económicas.
- e. Conformar la base tributaria del Impuesto, mediante el registro y control de contribuyentes, y sus bienes inmuebles.
- f. Elaborar y actualizar el mapa del Municipio de Quetzaltenango.
- g. Elaboración de Mapas de la división geográfica del municipio, mapas temáticos, toponímico y otros
- h. Efectuar el levantamiento catastral de bienes inmuebles del municipio, atendiendo las normas catastrales oficiales de la materia y obteniendo la información catastral necesaria para múltiples fines;
- i. Coordinar y colaborar con las instituciones locales y nacionales afines al tema, a efecto de fortalecer el registro inmobiliario del municipio;
- j. Ofrecer información, productos y servicios catastrales a todas las entidades administrativas de la municipalidad, instituciones del Estado, entidades autónomas y semiautónomas.
- k. Ofrecer información, productos y servicios catastrales a todas las entidades administrativas de servicio y público en general.
- l. Practicar investigaciones registrales en el Segundo Registro de la Propiedad y confrontar la información con los expedientes de titulación supletoria y otros temas, dándole el trámite correspondiente en cada caso.
- m. Emitir dictámenes a requerimiento de instituciones públicas como el Organismo Judicial, Ministerio Público, Procuraduría de los Derechos Humanos y otros;
- n. Apoyar cuando el caso lo amerite al Departamento de Ordenamiento Territorial, demarcando el límite entre la propiedad pública y propiedad privada, caminos, construcciones y otros;
- o. Apoyar al Departamento del Impuesto Único Sobre Inmuebles y de acuerdo con la capacidad de Recurso Humano, en el proceso de actualizar los valores de la tierra y la construcción, conforme a los proyectos de estudios de zonas homogéneas que se realicen y los parámetros gremiales y profesionales pertinentes;
- p. Identificar con la asignación de la nomenclatura y domiciliar en los centros poblados, especialmente dirección exacta a cada bien inmueble de las áreas que sean establecidas como urbanas y rural; y
- q. Las demás que sean de su competencia conforme a la normativa municipal vigente.

Artículo 14. Departamento del Impuesto Único sobre Inmuebles.

Son atribuciones y obligaciones del Departamento del Impuesto Único sobre Inmuebles las siguientes:

- a. Cumplir con lo que establece el Decreto No. 15-98, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.
- b. Actualizar los valores fiscales dentro de la jurisdicción del Municipio de Quetzaltenango, de conformidad con el Artículo cinco del Decreto No. 15-98, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles.
- c. Asignar el número de matrícula municipal a cada contribuyente, independientemente de los otros registros de clasificación que pueda tener;
- d. Verificar y actualizar los valores fiscales de suelo y de construcción por metro cuadrado, conforme el plano de izo valores del municipio o estudio de zonas homogéneas físicas y económicas.
- e. Conformar la base tributaria del Impuesto, mediante el registro y control de contribuyentes, y sus bienes inmuebles.
- f. Conformar y mantener actualizada la cuenta corriente del impuesto por cada bien inmueble;
- g. Realizar la liquidación formal del impuesto omitido y darle el trámite administrativo correspondiente;

- h. Atender compromisos y obligaciones contraídos por medio de convenios con el Ministerio de Finanzas Publicas y la Municipalidad de Quetzaltenango.
- i. Crear y actualizar el catálogo de tipología constructiva del Municipio de Quetzaltenango.
- j. Dictaminar técnicamente en los casos que sean de su competencia de conformidad con lo establecido en el presente Plan.
- k. Dictaminar sobre los valores de terreno y de construcción de los inmuebles que no hayan actualizado valores y de las licencias que se originen por nuevas construcciones, conforme lo establece el Decreto No. 15-98.
- l. Notificar debidamente las resoluciones que sean emitidas por las autoridades correspondientes;
- m. Asesorar y brindar información a los contribuyentes, para que cumplan con su obligación tributaria territorial;
- n. Las demás que sean de su competencia conforme a la legislación nacional, normativas y manuales municipales vigentes.

Artículo 15. Dirección de Servicios Ambientales.

Son atribuciones y obligaciones de la Dirección de Servicios Ambientales las siguientes:

- a. Dictaminar sobre los proyectos que le corresponda de conformidad con el presente Plan.
- b. Elaborar proyectos ambientales.
- c. Dar capacitación sobre temas ambientales.
- d. Supervisar el trabajo de campo del personal de la dirección, atender todo lo relativo a lo administrativo, así como atender al público.
- e. Inspeccionar problemas y resolver denuncias ambientales.
- f. Gestionar apoyo para los problemas ambientales.
- g. Supervisar y analizar los expedientes relacionados a licencias de sonido a nivel del municipio.
- h. Implementar un Programa de Educación Ambiental participativo para la promoción, divulgación y fomento de la cultura ambiental.
- i. Establecer normas y reglamentos municipales que contribuyan a disminuir la contaminación ambiental, involucrando a todos los sectores de la sociedad Quetzalteca.
- j. Promover el manejo adecuado, producción y conservación de los recursos naturales a través de la implementación de nuevas técnicas y tecnología.
- k. Proponer y desarrollar alternativas para el tratamiento de los residuos sólidos urbanos y rurales, integrando la participación de todos los sectores de la población.
- l. Coordinar las acciones conjuntas de todas las dependencias de la Dirección a efecto de implementar un sistema de gestión ambiental integral para el municipio.
- m. En las actividades relacionadas a temas ambientales, la Dirección de Servicios Ambientales podrá solicitar que las mismas se puedan coordinar con los COCODES y las Alcaldías Comunitarias, en el marco de su competencia.
- n. Las demás que sean de su competencia conforme a las normativas municipales vigentes.

Artículo 16. Departamento de Vía Pública.

- a. Desarrollar y actualizar el plan de vialidad en el Municipio de Quetzaltenango
- b. Desarrollar y actualizar el plan de movilidad del Municipio de Quetzaltenango
- c. Aplicar el decreto 34-2003 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de anuncios en vías urbanas, vías extraurbanas y similares y el reglamento municipal en la materia.
- d. Emitir dictámenes a solicitudes de autorizaciones de eventos en espacio público, según su competencia.
- e. Aplicar los planes de movilidad, según su competencia
- f. Evaluación de estudios de impacto vial
- g. Generación de proyectos y medidas de mitigación del impacto vial
- h. Crear y aplicar la reglamentación de uso vial y espacio público
- i. Realizar las propuestas técnicas que busquen la regulación del tráfico pesado con horarios que no afecten a la ciudadanía en general.
- j. eiliminado

Artículo 17. Departamento de Gestión de Riesgos.

- a. Potenciar y fortalecer la gestión del territorio, factores que generan el riesgo y condiciones que promueven el desarrollo seguro en autoridades locales, actores públicos y privados.
- b. Promover la participación social en un mecanismo de legitimación y cohesión social que garantice la apropiación del proceso de reducción de riesgo a desastres.
- c. Desarrollar y promover la utilización de metodologías, protocolos, técnicas y procedimientos que contribuyan a fortalecer la capacidad de resiliencia de la población guatemalteca a nivel local, municipal, departamental y nacional.
- d. Fortalecer las capacidades del capital humano de las COLRED del municipio, a través de la profesionalización y tecnificación de los procedimientos que permitan ser eficientes y eficaces en la ejecución de sus tareas.
- e. Dictaminar en función al Plan de Ordenamiento Territorial sobre acciones en zonas de riesgos.
- f. Generar planes para la mitigación de desastres en conjunto con autoridades comunitarias, sociedad civil, ONG's e instituciones gubernamentales, para la mitigación de desastres y velar por su cumplimiento.
- g. Coordinar con alcaldes comunitarios y coordinadores generales de COCODES, para fortalecer las capacidades de respuesta de las redes de gestión del riesgo a desastre de cada sector vulnerable, capacitaciones para formulación de planes de respuesta local y municipal.
- h. Fortalecer la gestión para la obtención de equipamiento básico de la organización comunitaria, en la atención a las emergencias de origen natural o provocado, que puedan presentarse en las comunidades.

Artículo 18. Oficina del Centro Histórico.

- a. Hacer cumplir el Plan Maestro de revitalización del Centro Histórico de la ciudad de Quetzaltenango.
- b. Diseñar y desarrollar los proyectos producto del Plan Maestro de Revitalización del Centro Histórico.
- c. Dirigir los proyectos a ejecutar por la oficina del Centro Histórico.
- d. Visa de licencias de obra en el área del Centro Histórico.
- e. Apoyar a las dependencias municipales, gubernamentales y Organizaciones No Gubernamentales en proyectos en el área del Centro Histórico.
- f. Brindar apoyo eficiente y eficaz a las personas del municipio en la ejecución de nichos ubicados en el área Patrimonial del Cementerio General, según su competencia y alcance. *
- g. Promover el rescate de áreas públicas, turísticas y zonas escolares del municipio de Quetzaltenango, según el Plan Maestro de revitalización, de forma integral en coordinación con las dependencias relacionadas al tema.

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 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.

TÍTULO II

NORMAS TÉCNICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

DIVISIÓN TERRITORIAL Y SISTEMA VIAL

Artículo 20. División territorial administrativa.

Para los efectos de su planificación y administración, el territorio del municipio se divide de la manera siguiente:

- a. **Aldeas:** Dos Aldeas; Las Majadas y Chiquilajá
- b. **Cantones:** Veintiún cantones;
 - i. En suelo rural: Chichigüitán, Chicué, Xetuj, Tierra Colorada Baja, Tierra Colorada Alta, Xecaracoj, Candelaria, Chuicaracoj, Xepache, Llanos del Pinal, Chuicavioc, Chitux.
 - ii. En suelo urbano: Las Tapias, Pacaja Alto, Pacaja Bajo, Chitay, Chuilajú, Choqui Alto, Choqui Bajo, San Jose la Viña, Llanos de la Cruz.
- c. **Paraje:** un paraje; Bella Vista
- d. **Zonas Municipales:** Doce zonas urbanas
- e. **Súper Manzanas:** Es el área urbana que se delimita para gestionar el territorio a una escala intermedia, Los límites de la súper manzana podrán modificarse a través de la formulación de planes parciales de ordenamiento territorial, rigiendo para el efecto los siguientes criterios técnicos:

- i. La superficie de cada súper manzana deberá ser contigua, igual o superior a dieciséis hectáreas y menor o igual a cincuenta hectáreas.
- ii. Los límites de las súper manzanas pueden definirse por:
- iii. Los límites de las zonas municipales.
- iv. Accidentes geográficos.
- v. Calles, avenidas, caminos o carreteras.
- vi. Cambio o heterogeneidad del tejido urbano o de las características territoriales.
- vii. Otras razones urbanísticas relevantes que determine el Departamento de Ordenamiento Territorial.

Artículo 21. Del sistema vial.

El sistema vial comprende las vías de uso público existentes o proyectadas necesarias para propiciar y garantizar una movilidad balanceada a través de distintos medios de transporte terrestre. Las vías de uso público proyectadas serán establecidas por medio del presente Plan, por medio de planes parciales de ordenamiento territorial y/o diseños viales específicos que apruebe el Concejo Municipal. Por vías de uso público proyectadas debe entenderse la ampliación y prolongación de las vías de uso público existentes y/o diseños viales longitudinales y transversales de uso público en el Municipio de Quetzaltenango.

Artículo 22. Clasificación de vías.

Las vías de uso público se clasifican según la función y ancho que tienen dentro del territorio, así:

- a. Autopistas urbanas y regionales:** Son vías de alta capacidad y de largo recorrido.
 - i. Vía de enlace regional (VR): Las cuales tiene un ancho mínimo de cuarenta metros (40 m.) Con cinco metros (5.00m) de acera y/o arcones o carriles de desaceleración, de cada lado y treinta metros (30.00m) de rodadura para cuatro carriles en cada sentido, que incluye el camellón central de dos metros de ancho (2.00m).
- b. Arterias principales:** Su función es movilizar el flujo vehicular de largo recorrido dentro del área urbana, uniendo entre sí las distintas zonas de la ciudad. La cual puede dividirse en:
 - i. Vía de enlace entre dos o más sectores urbanos (V1): Las cuales tendrán un ancho mínimo de treinta metros (30 m). Con cinco metros de acera de cada lado (5.00m) y veinte metros de rodadura (20.00m) incluyendo el camellón central ancho de uno punto cincuenta metros (1.50m) y carril exclusivo de bici vía en doble sentido, ancho de dos metros (2.00m).
- c. Vías colectoras:** Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta diferentes sectores urbanos, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicios. Las cuales se pueden dividir en:
 - i. Vía de enlace entre dos o más subsectores (V2): Las cuales tendrá un ancho mínimo de veinte metros (20 m). Con tres metros de acera de cada lado (3.00m) y catorce metros de rodadura (14.00m) incluyendo el camellón central de un metro de ancho (1.00m).
- d. Vías de servicio o locales:** Es el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes. Las cuales se pueden dividir en:
 - i. Vía de servicio general a los barrios (V3): Las cuales tendrán un ancho mínimo de quince punto cincuenta metros (15.50 m). Con cuatro metros de acera de cada lado (4.00m) y siete punto cincuenta metros de rodadura (7.50m) de los cuales dos metros pueden ser destinados para carril exclusivo o segregado de bici vía (2.00m).
 - ii. Vía de tránsito local (V4): Las cuales tendrán un ancho mínimo de trece punto cinco metros (13.50 m). Con tres metros de acera de cada lado (3.00m) y siete punto cincuenta metros de rodadura (7.50m).
 - iii. Vía de tránsito local (V5): las cuales tendrán un ancho mínimo de diez punto cincuenta metros (10.50m) con uno punto cincuenta metros (1.50m) de acera de cada lado y siete punto cincuenta metros (7.50m) de rodadura. *
 - iv. Vía de tránsito local (V6): las cuales tendrán un ancho mínimo de nueve metros (9.00m) con uno punto cincuenta metros (1.50m) de acera de cada lado y seis metros (6.00 m) de rodadura.
- e. Ciclo-rutas:** Es el conjunto de vías habilitadas o proyectadas para el uso exclusivo de medios de transporte no motorizados, las cuales tendrán un ancho mínimo de dos metros (2 m), en doble sentido y de uno punto veinticinco metros (1.20m) en un sentido.
- f. Vías peatonales:** Es el conjunto de vías habilitadas o proyectadas para el uso exclusivo del peatón que tienen un ancho mínimo de tres metros (3 metros).

El Anexo 3.8, en su Mapa de Jerarquización Vial, contiene la delimitación de las vías de uso público de acuerdo a su función y ancho. Las aceras son de uso prioritario para la movilidad peatonal, con un ancho mínimo de ochenta centímetros (0.80 m) respetando los porcentajes para vados, los cuales deberán colocarse en las esquinas y en las entradas de vehículo; en los espacios de aceras mayores al ancho mínimo se permite la colocación de mobiliario urbano tales como bancas, alcorques, macetones, arriates con cobertura vegetal de acuerdo al entorno urbano, sujeto a la aprobación del Departamento de Ordenamiento Territorial. Las superficies que se delimiten en predios que tengan como objeto la ampliación de una vía de uso público existente o la creación de una vía de uso público constituirán superficies de reserva municipal, sujeto su uso, aprovechamiento y adquisición a favor de la Municipalidad de Quetzaltenango a lo dispuesto en el presente Plan. A través de diseños viales específicos podrán modificarse las delimitaciones de las vías de uso público dispuestas en el presente Plan. Los Planes Parciales de ordenamiento territorial podrán definir nuevas vías de uso público, inclusive ampliar el ancho de las vías de uso público existentes, independientemente que se encuentren categorizadas en los tipos de vías dispuestos con anterioridad.

Artículo 23. Alineación Municipal.

Se establece como obligatorio que la alineación municipal quedara definida por los anchos de vía y anchos de acera que establece el

presente reglamento. En casos específicos en donde pueda variar los anchos definidos, será competencia del departamento de Ordenamiento Territorial dictaminar las alineaciones municipales específicamente en los siguientes casos:

- a. Alineaciones consolidadas en manzanas que estén definidas y prolongadas por edificaciones existentes hasta la intersección de la vía municipal.
- b. En manzanas o sectores que en toda la longitud de la vía posea anchos variables pero que no se ajuste dentro clasificación de vías de este reglamento, prevalecerá como alineación correcta el ancho mayor o el que predomine sobre la misma.
- c. Vías establecidas mediante acuerdos municipales previo a la entrada en vigencia del presente reglamento, donde se establece un ancho distinto.
- d. En los planes parciales de ordenamiento territorial cuando lo amerite.

El espacio así definido, servirá para proveer áreas de jardinería, ensanchamiento futuro de vías públicas, así como todo aquel uso de servicio público que la Municipalidad de Quetzaltenango considere adecuado.

Artículo 24. Diseños viales específicos.

Los diseños viales específicos podrán estar contenidos dentro de las normas complementarias de ordenamiento territorial o en los planes parciales de ordenamiento territorial que apruebe el Concejo Municipal, los cuales se determinarán con base en las opiniones técnicas que definan las unidades municipales correspondientes. Los suelos en los que se haya proyectado el diseño vial específico se delimitarán las alineaciones municipales como superficies de reserva municipal y su aprovechamiento estará sujeto a las normas definidas en el presente Plan.

Los diseños viales específicos podrán contener el diseño y emplazamiento de aquellos elementos contenidos en una sección vial, tales como calzadas, medianas, arceles, carriles auxiliares, carriles de aceleración, rampas de acceso o de salida, pasos a desnivel, aceras, franjas de vegetación, ciclo-rutas y demás componentes análogos o complementarios a la circulación vehicular y peatonal. Los mismos podrán proyectarse sobre el suelo, sobre-suelo y/o sub-suelo, y en aquellos casos que se proyecte sobre el sub-suelo o sobre-suelo, en la proyección en cuestión no podrá construirse edificaciones o estructuras.

Para garantizar consistencia en la planificación del sistema vial primario, la longitud mínima del tramo vial para el que se realice un diseño vial específico deberá como mínimo ser de doscientos cincuenta metros de longitud. En aquellos casos en los que se haya aprobado un diseño vial específico y se haya efectuado al menos una cesión de espacio vial, el mismo únicamente podrá ser modificado de nuevo si la o las porciones cedidas siguen siendo requeridas para el nuevo diseño vial específico con los mismos requerimientos de áreas.

Artículo 25. Vías Nuevas.

A través de Acuerdos específicos sobre la materia, planes parciales de ordenamiento territorial, así como en los proyectos de urbanización, se establecerá la ubicación, los trazos y las distancias entre alineaciones municipales de las nuevas vías de uso público. Las distancias entre alineaciones municipales de las nuevas vías no podrán ser menores a nueve metros (9.00 m), salvo en los casos expresamente autorizados por el Departamento de Ordenamiento Territorial, de conformidad con las propuestas de diseños viales específicos que se elaboren.

CAPITULO II CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y PARÁMETROS NORMATIVOS

SECCIÓN I SUELO URBANO

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 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 27. Clasificación de los Usos del Suelo.

Los usos del suelo se clasifican de acuerdo a las siguientes categorías:

- A. Usos del suelo naturales: Superficies en estado natural, de conservación o ecológicas.
- B. Usos del suelo residenciales: Superficie dedicada al uso del suelo residencial o de vivienda.
- C. Usos del suelo no residenciales:
 - a. Ordinarios:
 - i. Superficies dedicadas a la venta de productos o a la prestación de servicios
 - ii. Superficies dedicadas al consumo de comidas y bebidas
 - iii. Superficies dedicadas a labores de oficina
 - iv. Superficies dedicadas a enseñanza que no generan grado académico
 - v. Superficies dedicadas a áreas de eventos y reunión de personas
 - vi. Superficies dedicadas a campos o canchas deportivas
 - vii. Superficies dedicadas a la producción, reparación o almacenamiento de productos
 - viii. Superficies dedicadas al alojamiento
 - ix. Superficies dedicadas a actividades de recreación individuales o grupales
 - x. Superficies dedicadas a actividades de ocio estanciales
 - xi. Estacionamiento de vehículos livianos como uso del suelo principal
 - b. Condicionados:
 - i. Almacenamiento, logística, embalaje u otras actividades directamente relacionadas con el transporte pesado
 - ii. Servicios de publicidad o promoción
 - iii. Actividades dedicadas a enseñanza que generan grado académico
 - iv. Manejo de residuos biológicos, médicos u hospitalarios
 - v. Actividades de procesamiento o depósito de materiales
 - vi. Almacenamiento o expendio de sustancias tóxicas, combustibles o peligrosas
 - vii. Actividades relacionadas con el movimiento masivo de pasajeros
 - viii. Servicios de manejo, almacenaje, procesamiento o disposición de desechos sólidos
 - ix. Actividades de producción y distribución de productos o servicios públicos
 - x. Consumo de bebidas alcohólicas
 - xi. Celebración de servicios religiosos y realización de actividades conexas
 - xii. Servicios de reparación, mantenimiento o limpieza de vehículos y otros objetos mayores
 - xiii. Actividades de manufactura o industria mecanizada o automatizada
 - xiv. Actividades con autoservicio
 - xv. Servicios de alojamiento por fracción de tiempo
 - xvi. Actividades de velación, embalsamamiento, enterramiento, inhumación, o cremación
 - xvii. Realización de juegos pasivos o de apuestas debidamente autorizados
 - xviii. Actividades relacionadas al comercio o el servicio sexual
 - xix. Actividades relacionadas al encamamiento y Residencias Institucionales
 - xx. TICS (infraestructuras cuyo fin sea la transmisión de datos o información)

El Anexo 1, denominado Clasificación Detallada de Usos del suelo, contiene la descripción detallada de las actividades anteriormente mencionadas.

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 m²). 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 m²).
 2. Tolerancia extra ordinaria: hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²).
- 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 m²).

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 m²).

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 m²). 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 m²).
 2. Tolerancia extra ordinaria: hasta doscientos veinte metros cuadrados (220 m²).
- 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 m²).

b. II. PARÁMETROS DE OBRA:

- i. Índice de edificabilidad
 1. Base: Hasta tres punto veinte (3.20[~]).
 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 (10m²).
 - 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 m²).
 - 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.
 - 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 m²)
 - 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:
 - i. Superficie de predio: doscientos metros cuadrados o más. (200 m²~). 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 m²).
 - 2. Tolerancia extra ordinaria: hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150.00 m²).
 - 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^o), 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. Máximo de usos del suelo no residenciales ordinarios: Hasta cien metros cuadrados (≈100 m²).
- H. **URBANO PROTECCIÓN NATURAL (URB-PRO):**
- a. **PARÁMETROS DE FRACCIONAMIENTOS:**
 - i. Superficie de predio: Cuatrocientos metros cuadrados o más. (400 m²≈). 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 m²).
 - 2. Tolerancia extra ordinaria: hasta doscientos veinte metros cuadrados (220 m²).
 - 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 29. Reglas especiales en la aplicación de parámetros normativos.

Para la aplicación de los parámetros normativos dispuestos en el presente Plan deberán seguirse las siguientes reglas:

A. Normas sobre superficie de predio:

- a. La unidad de medida de la superficie de predio es el metro cuadrado.
- b. En aquellos casos que el o los predios a fraccionar se encuentren delimitados con más de un sector, para la superficie de predio se deberá aplicar el parámetro normativo del sector que tenga la mayor extensión en el predio.
- c. Los parámetros normativos de fraccionamiento no serán aplicables a fracciones destinadas a espacio vial, equipamientos comunitarios, infraestructuras urbanas, vías privadas, servidumbres de cualquier tipo, plazas de aparcamiento, fracciones que formen parte de un conjunto sujeto a régimen de propiedad horizontal u otro régimen de propiedad similar respetando en este caso las medidas mínimas de unidad habitacional para cada sector, para el efecto el interesado deberá acreditar mediante fotocopia de primer testimonio de la escritura pública, y certificación del Segundo Registro de la Propiedad como una limitación de los predios desmembrados.
- d. 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.
- e. 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.
- f. El Departamento de Catastro establecerá procedimientos para precalificar y/o calificar casos excepcionales para su posterior análisis en mesa técnica.

B. Normas sobre frente de predios:

- a. La longitud mínima del frente del predio aplica de forma independiente al régimen de propiedad de la vía que le da acceso, ya sea que se trate de vías públicas, vías privadas, servidumbres de paso u otras. La unidad de medida del frente del predio es el metro.
- b. Cuando el frente del predio colinde con más de una vía, la medida menor.
- c. En aquellos casos que el o los predios a fraccionar se encuentren delimitados con más de un sector, para el frente de predio se deberá aplicar el parámetro normativo del sector que colinde con la vía que le da acceso al inmueble, de contar con dos o más sectores colindando, deberá aplicarse el que tenga la mayor extensión en el predio.

- d. Para aplicar a la tolerancia ordinaria el interesado deberá acatar una multa impuesta por el Juzgado de Asuntos Municipales por el incumplimiento del frente de predio, según lo establecido en el artículo 123 del presente plan.
- e. 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 del frente de predio, según lo establecido en el artículo 123 del presente plan.
- f. El Departamento de Catastro establecerá procedimientos para precalificar y/o calificar casos excepcionales para su posterior análisis en mesa técnica.

C. Normas sobre el índice de edificabilidad:

- a. Se entenderá por índice de edificabilidad al total de metros cuadrados de construcción en función al área del proyecto, no importando si el proyecto está en uno o más predios, se entenderá como área total de construcción a la suma de las áreas cubiertas de cada nivel que tenga la construcción, excluyendo superficies de sótanos, 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.
- b. El índice de edificabilidad ampliado podrá accederse al aplicar a los incentivos de ordenamiento territorial o por medio del régimen de transferencia de edificabilidad por compensación que el Concejo Municipal disponga.
- c. No podrá autorizarse fraccionamientos de un predio si el índice de edificabilidad en cada una de las porciones a desmembrarse y en la finca matriz da como resultado que en alguna de ellas el índice de edificabilidad, tomando en consideración las construcciones existentes, es superior al que hubiera sido a probable a la superficie según el sector en el que se ubique.
- d. En proyectos de urbanización, sujetos a planes parciales de ordenamiento territorial, cumplida los aportes urbanísticos y la dotación de áreas de servicio público dispuestas en el presente Plan o en sus planes parciales, el índice de edificabilidad que se disponga para cada predio será el base, y en casos excepcionales aprobados por mesa técnica quien requerirá los dictámenes correspondientes, deberá determinarse en la licencia de obra urbanización que emita el Departamento de Control de Obras.
- e. En predios que tengan más de un índice de edificabilidad aplicable, por contener superficies clasificadas como suelo Urbano Q7 (URB-Q7), podrán transferir el potencial constructivo de dicho suelo a las otras superficies del predio, siempre que éstas no constituyan suelo Urbano de protección (URB-PRO).

D. Normas sobre el porcentaje de permeabilidad:

- a. Las áreas sujetas a movimientos de tierra podrán incluirse como parte del porcentaje de permeabilidad siempre que éstas se limiten al área indispensable para realizar obras permanentes, sean temporales mientras dure la obra según la licencia respectiva y se restituya el volumen del suelo intervenido y la cobertura vegetal del área una vez concluidas las obras.
- b. No podrán autorizarse fraccionamientos de un predio en el que se haya cumplido o se cumpla con la superficie que debe dejarse en estado permeable, si por motivo de los fraccionamientos solicitados se reduce dicha superficie considerando las superficies resultantes después del fraccionamiento. Sin embargo, podrá autorizarse el fraccionamiento si se habilita una servidumbre de superficie permeable a favor del predio del que se busca desmembrar, con un área de igual superficie a la que obliga el porcentaje de permeabilidad, y en la fracción desmembrada deberá cumplirse con la superficie permeable tomando en consideración su superficie.
- c. En predios que le sea aplicable más de un índice de edificabilidad y/o porcentaje de permeabilidad se podrá cumplir con el porcentaje de permeabilidad ubicando la suma de las superficies permeables en el área del predio en la cual pueda darse su mejor aprovechamiento, salvo el porcentaje de permeabilidad que debe disponerse en suelos de protección.
- d. No es transferible la permeabilidad que debe disponerse en los suelos urbanos, con excepción de los clasificados como Urbano Q1 (URB-Q1) y Urbano Q2 (URB-Q2), los cuales si podrán transferir la permeabilidad que deba cumplirse a los suelos Urbano Q7 (URB-Q7) y suelo especial de protección URB PRO (URB-PRO), transfiriendo a favor del Municipio de Quetzaltenango una superficie de terreno equivalente al valor de la superficie que se pretende impermeabilizar, siempre que las superficies a transferir sean de interés municipal, éstas constituirán áreas de servicio público y servirán para habilitar espacios ambientalmente valiosos, en estos casos deberá implementarse un Plan de Manejo Ambiental basado en la forestación del suelo, el cual deberá autorizarse por la Dirección de Servicios Ambientales.
- e. El parámetro dispuesto para el sector puede reducirse en un veinticinco por ciento (25%) si la superficie permeable del proyecto se habilita como área de servicio público sin restricción de acceso, habilitándose la superficie con el mobiliario urbano que defina el interesado juntamente con el Departamento de Ordenamiento Territorial.

E. Normas sobre la altura, altura del bloque inferior y altura del bloque superior.

- a. En aquellos parámetros en los que se norma una altura, ésta se medirá a partir de un plano imaginario paralelo al nivel existente del terreno en el momento de presentar la solicitud de la autorización municipal correspondiente, siempre que el terreno no haya sido previamente intervenido físicamente sin autorización municipal. Si hubiese existido tal intervención, se tomará como base el nivel natural del terreno.
- b. Ninguna altura podrá sobrepasar la determinada por la Dirección General de Aeronáutica Civil o la altura urbanística.
- c. La altura, altura del bloque inferior y la altura del bloque superior se mide en metros lineales.

F. Normas sobre el parámetro de lado mínimo de patios y pozos de luz.

- a. El parámetro de lado mínimo de patios y pozos de luz es la dimensión mínima que debe existir entre los lados opuestos o adyacentes más cercanos de un patio o pozo de luz.
- b. Se mide en metros lineales y perpendicularmente a los muros o cerramientos que existan y su dimensión nunca podrá ser inferior a uno punto cinco metros.
- c. Las separaciones a colindancias pueden incluirse como parte integrante de esta dimensión.

G. Normas sobre el parámetro de separación a colindancia

- a. Distancia mínima de separación que debe mantenerse en el bloque inferior y el bloque superior de una edificación o estructura, según sea el caso, a los linderos con propiedades vecinas, con el espacio vial o espacios públicos.

- b. La separación a colindancia se mide en metros lineales.
- c. En los casos que fueran aplicables, predominan las restricciones que impone el Código Civil.
- d. El Departamento Ordenamiento Territorial podrá autorizar separaciones a colindancias menores a la dispuesta en el presente Plan en aquellas colindancias con el espacio vial o espacios públicos, pudiendo establecer condiciones especiales para su otorgamiento.
- e. El Departamento Ordenamiento Territorial podrá autorizar separaciones a colindancias menores a la dispuesta en el presente Plan en aquellas colindancias con construcciones que se hayan construido antes de la entrada en vigencia del mismo y que tengan una altura mayor a la que puede acceder el predio en análisis, pudiendo establecer condiciones especiales para su otorgamiento.
- f. En las separaciones a colindancias en el bloque inferior se regirán a lo establecido por la Asociación Guatemalteca de Ingeniería Estructural y Sísmica (AGIES) en sus Normas de Seguridad Estructural (NSE) vigentes de diseño estructural de edificaciones.

H. Normas sobre el parámetro de uso del suelo no residenciales, ordinario y condicionados

- a. El parámetro dispuesto para usos del suelo no residenciales ordinarios será aplicable a toda superficie nueva a construirse, inclusive a las ampliaciones de usos del suelo existentes en un proyecto o inmueble en particular.
- b. En superficies delimitadas como zona especial dedicadas a uno o varios tipos de usos mono-funcionales que constituyan actividades ordinarias o condicionadas podrá aprobarse ese tipo del suelo independientemente de los metros cuadrados que se dediquen a un determinado uso del suelo ordinario o condicionado. En usos del suelo no residenciales condicionados, el Departamento de Ordenamiento Territorial podrá establecer condiciones especiales para el otorgamiento de la licencia de uso del suelo.
- c. Las superficies con usos del suelo condicionadas también deberán ajustarse al parámetro máximo de usos del suelo no residenciales ordinarios, sin perjuicio de la facultad de denegar o condicionar la licencia que tiene el Departamento de Ordenamiento Territorial.
- d. El Concejo Municipal podrá emitir acuerdos en los que designe sub-sectores de usos del suelo no residenciales específicos en los cuales el parámetro máximo de usos del suelo no residencial ordinarios dispuesto para cada sector no será aplicable; lo anterior, tomando en consideración la vocación actual de uso del suelo del sub-sector en cuestión.
- e. Los proyectos que superen el parámetro de usos no residenciales ordinarios contemplados para cada uno de los sectores, su autorización deberá resolverse por el Departamento de Ordenamiento Territorial, previo análisis de la Mesa Técnica de Ordenamiento Territorial. Lo anterior es sin perjuicio de acceder a mayores superficies de usos no residenciales ordinarios a través del cumplimiento del parámetro de uso mixto. No obstante lo anterior, el Departamento de Ordenamiento Territorial podrá denegar o sujetar a condiciones especiales al proyecto en cuestión. Lo dispuesto en este inciso también será aplicable para la aprobación de usos no residenciales condicionados.
- f. Los parámetros de superficies de usos del suelo se calcularán sumando la totalidad de las áreas destinadas a cada uso del suelo que exista en todos los pisos de la edificación o estructura, tanto en sótanos, como a nivel y en pisos superiores, estén techadas o no, excluyendo únicamente los usos del suelo accesorios. El cálculo deberá hacerse para el proyecto presentado, se considerará como un solo proyecto a las solicitudes presentadas en más de un inmueble que estén ligados funcionalmente.
- g. Se consideran usos del suelo accesorios:
 - i. Las áreas de circulación y estacionamiento vehicular cuando su objetivo principal sea servir a uno o más usos del suelo solicitado en el proyecto y no constituyan una actividad separada y desvinculada de los mismos.
 - ii. Las áreas de circulación peatonal horizontal y vertical generales o comunes entre superficies.
 - iii. Los jardines, semilleros, invernaderos, huertos, hortalizas, vergeles, y otros espacios con vegetación que reciban un mantenimiento regular, siempre que exista un uso autorizable en el proyecto.
 - iv. Las superficies destinadas a vivienda que se ubiquen dentro de superficies dedicadas a actividades agrícolas, pecuarias o forestales, siempre que las primeras no superen el diez por ciento de la extensión dedicada a las segundas.
 - v. Las estructuras dedicadas a servicios de publicidad o promoción, cuando estos servicios hagan referencia a la venta de productos o la prestación de servicios que se prestan en el mismo inmueble.
- h. No se consideran usos del suelo accesorio:
 - i. Las áreas dedicadas a usos o actividades que apoyen, asistan, complementen o suplementen a un uso del suelo, como lo son aquellas áreas utilizadas por el personal del inmueble o aquellas áreas donde los usuarios para los cuales está concebido el uso del suelo del inmueble realizan actividades secundarias, subsidiarias o anexas a la actividad principal, y generalmente consisten en ambientes separados o cerrados, como baños, cocinas, archivos, guardianías, y ambientes análogos.
 - ii. Las áreas de circulación que sean inherentes e indivisibles de un uso del suelo primario y, además, imprescindibles para el funcionamiento del mismo.
 - iii. Las áreas de circulación peatonal horizontal y vertical generales o comunes que superen el veinte por ciento de la suma de las superficies de uso del suelo correspondiente. En este caso, el excedente de áreas de circulación se tomará, para los efectos del presente Plan, como superficies dedicadas a actividades de ocio estanciales.
 - iv. La suma de aquellas áreas dedicadas a usos o actividades que apoyen a un uso del suelo que superen el cien por ciento de la suma de las superficies de uso del suelo correspondiente.
 - v. Las estructuras dedicadas a servicios de publicidad, promoción, cuando estos servicios no hagan referencia a la venta de productos o la prestación de servicios que se prestan en el mismo inmueble.

I. Normas sobre el parámetro de uso del suelo mixto.

- a. El proyecto que cumpla con el parámetro de uso del suelo mixto, consistente en disponer en el proyecto el porcentaje establecido de uso del suelo residencial, podrá disponer de usos del suelo no residenciales ordinarios que superen el parámetro establecido para el sector, sin tener que seguirse el procedimiento con dictamen del Departamento de Ordenamiento Territorial.

J. Normas en predios que no cumplen el parámetro normativo de superficie de predio o frente de predio.

Los inmuebles que al momento de presentar su solicitud de licencia de obra no tengan la superficie de predio y/o frente de predio mínimo definido a su sector, podrán hacer uso del parámetro normativo de índice de edificabilidad y altura de acuerdo a lo siguiente:

- a. Urbano Q1 y Urbano Q2: sólo podrán acceder al parámetro normativo de índice de edificabilidad y altura establecido para el sector Urbano Q3.
- b. Urbano Q3: sólo podrán acceder al parámetro normativo de índice de edificabilidad y altura establecido para el sector Urbano Q4.
- c. Urbano Q4: sólo podrán acceder al parámetro normativo de índice de edificabilidad y altura establecido para el sector Urbano Q5.
- d. Urbano Q5, Urbano Q6 y Urbano Q7: podrán aplicar el parámetro normativo definido para el respectivo sector.

Los parámetros de proyecto que no estén considerados dentro de los rangos establecidos de los parámetros normativos aplicables para cada zona general quedan prohibidos, salvo los casos expresamente contemplados en el presente Plan. Las normas dispuestas en el presente artículo serán aplicables al suelo rural y suelo de protección.

Los parámetros de fraccionamiento no serán aplicables a desmembraciones destinadas a espacio vial, equipamientos urbanos, infraestructuras urbanas, vías privadas, servidumbres de cualquier tipo y a plazas de aparcamiento, estas últimas toda vez que la fracción a desmembrar forme parte de un conjunto de fincas independientes sujeto a un régimen de copropiedad y expresamente se determine registralmente que su uso es para ese fin. Tampoco serán aplicables las limitaciones de fraccionamiento para aquellas solicitudes de fraccionamiento que al desmembrar inmediatamente se unifiquen a otro predio.

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:

$$\text{Asp} = \left(\frac{2.60}{(-0.000085 \cdot (3 \cdot \text{IE})^5 - 13)} + 0.25 \right) \cdot \text{Ap} \cdot \text{FCT} \cdot \text{FCU}$$

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:

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

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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:

- a. Proyectos que cumplan con el porcentaje de suelo mixto establecido para su sector uno punto cero (1.0)
- b. 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 31. Determinación de aportes urbanísticos y cesiones de suelo en proyectos de urbanización.

Todo proyecto de Urbanización que se ejecute dentro del Municipio de Quetzaltenango deberá dotar de áreas de servicio público, el cual se calculará tomando en consideración la siguiente fórmula:

$$\text{AspUrb} = ((\text{Ap} / (0.2 * \text{IE} + 2.2)) * (\text{IE} + 2.1)) * \text{FCU}$$

En donde las siglas representan lo siguiente:

AspUrb: Es el área, medida en metros cuadrados, de áreas de servicio público que debe aportar un proyecto de urbanización tomando en consideración su índice de edificabilidad base. Para efectos de la aplicación del presente Reglamento el resultado constituye el aporte urbanístico que debe cumplir todo proyecto, los cuales deben transferirse a nombre del Municipio de Quetzaltenango de acuerdo a lo dispuesto en el presente Reglamento.

AP: Constituye el área total del predio o el conjunto de predios en el que se busca ejecutar un proyecto de urbanización, 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: Constituye el índice de edificabilidad base establecido para el sector donde se ubicará el proyecto, en los casos en donde el proyecto se ejecute en más de un predio se deberá realizar el cálculo de las áreas de servicio público que deberán aportar los predios.

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

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

Descripción de Constantes:

0.2: Factor de amplitud de la gráfica.

2.2, 2.1: Factor de ubicación en el rango determinado.

Artículo 32. Parámetros normativos en proyectos de urbanización.

- a. 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:
- b. Áreas de servicio público mediante aportes urbanísticos calculados con la fórmula definida en el artículo anterior.
- c. 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.
- d. 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.

Artículo 33. Áreas de servicio público en propiedad privada.

El área de servicio público podrá ser de propiedad privada, pero en esos casos el interesado deberá constituir e inscribir a favor del municipio de Quetzaltenango una servidumbre a perpetuidad de uso público sobre el predio, haciendo constar expresamente que el área delimitada es de acceso público y está sujeta a las condiciones y limitaciones definidas en el presente reglamento previo dictamen del Departamento de Ordenamiento Territorial y aprobación de la Mesa Técnica de Ordenamiento Territorial. La servidumbre por constituirse será de uso y acceso público y deberá constituirse a favor del Municipio de Quetzaltenango. El Concejo Municipal o el Alcalde según lo establecido deberán aceptar expresamente la constitución de la servidumbre, pudiendo establecer condiciones de manejo y administración al momento de su aceptación. En estos casos, se podrá solicitar la cancelación de la servidumbre en cuestión cuando las construcciones y/o usos del suelo que motivaron la carga urbanística cesen de existir o se demuelan.

El interesado deberá presentar su propuesta de disposición de área de servicio público en el proyecto, el cual deberá contar con el dictamen favorable del Departamento de Ordenamiento Territorial, la cual deberá analizar que el área de servicio público a disponerse se encuentre de acuerdo al sistema de equipamientos urbanos definido para la zona o sector en cuestión.

Artículo 34. Características del área de servicio público.

El área de servicio público que deba disponerse en el proyecto deberá ubicarse en superficies con una pendiente igual o menor a veinte por ciento (20%) que no constituyan áreas de riesgo, sin embargo, podrá disponerse en superficies con una inclinación mayor, siempre que estas superficies no se ubiquen en áreas de riesgo y no constituyan más del diez por ciento (10%) del total de área de servicio público que deba dotarse en el proyecto.

Las áreas de servicio público podrán destinarse para crear o ampliar vialidades, espacios peatonales, parques, plazas, calles, áreas verdes públicas, centros deportivos, centros educativos, áreas de esparcimiento y equipamientos urbanos en general, de acuerdo al sistema de equipamientos urbanos definido para la zona o sector en cuestión. Sin embargo, al menos el cuarenta por ciento (40%) del suelo debe destinarse para la creación de parques urbanos, debiendo habilitarse al menos un treinta por ciento (30%) de sus superficies en estado permeable. El interesado tendrá la obligación de dotar conforme a los procedimientos de ley la infraestructura para habilitar el área de servicio público de acuerdo a su fin y destino, independientemente del régimen de propiedad de la misma.

Las áreas de servicio público que se cedan a favor del municipio de Quetzaltenango deberán indicar el destino específico para el cual se transfieren, debiendo inscribirse como tales en el Segundo Registro de la Propiedad.

En aquellos casos que la Municipalidad determine por medio de los estudios de impacto vial y de vialidad que es necesario la creación o ensanchamiento de una vía, deberán disponerse dichas superficies para esos fines y cederse a favor del municipio de Quetzaltenango. Será igualmente aplicable lo anterior, en aquellos casos que el Concejo Municipal haya declarado como un área de servicio público alguna superficie del inmueble en cuestión.

Artículo 35. Sistema de Equipamientos Urbanos.

El sistema de equipamientos urbanos constituye el conjunto de estudios técnicos elaborado por la Municipalidad de Quetzaltenango para las distintas zonas o sectores de la ciudad de Quetzaltenango, que toma en consideración la demanda y necesidad de equipamientos urbanos para su desarrollo sostenible. Los mismos deberán evaluar la demanda existente y proyectada del sector, tomando como referencia las densidades de construcciones y los usos del suelo establecidos en el presente Plan o los planes parciales aprobados por el Concejo Municipal.

Para la elaboración de los estudios técnicos la Dirección de Gestión Territorial contará con el apoyo de todas las dependencias municipales, quien deberá tener estudios actualizados de cada sector del Municipio, y en aquellos casos que no disponga de un estudio deberá hacerlos en el momento en que se solicite una autorización municipal en el sector en particular. Los interesados en el otorgamiento de una licencia de obra podrán apoyar en el desarrollo de los estudios de equipamientos urbanos para el sector en particular en el que se busque desarrollar el proyecto.

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 m²), 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 m²) 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 37. Dotación de servicios públicos mínimos.

Las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones o cualquier otra forma de desarrollo urbano que se pretenda realizar deberá dotar o contribuir a la dotación de los servicios públicos mínimos cumpliendo los requerimientos de las dependencias y empresas municipales correspondientes:

- a. Vías, avenidas, calles, camellones y aceras.
- b. Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red distribución
- c. Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliario.
- d. Alcantarillado, drenajes, conexiones domiciliarias y plantas de tratamiento.
- e. Áreas recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transporte y de pasajeros, y centros de salud, cuando aplique.

El presente Plan, sus normas complementarias y los planes parciales de ordenamiento territorial podrán definir mecanismos de financiamiento para la correcta dotación de los servicios públicos dispuestos con anterioridad, de forma que uno o más proyectos abastezcan los servicios públicos correspondientes al sector en cuestión.

Para que pueda extenderse licencias de fraccionamiento, obras y uso del suelo, todas las unidades municipales encargadas de dictaminar o aprobar el establecimiento de los servicios públicos anteriores deberán aprobar el proyecto presentado.

Será responsabilidad del desarrollador de un proyecto inmobiliario dotar de la infraestructura, mobiliario y servicios necesarios para la habilitación de las áreas de servicio público que deba disponer en su proyecto.

La dotación de servicios municipales queda sujeta a lo dispuesto en los reglamentos internos de las empresas municipales y la dirección de drenajes y alcantarillados, según la facultad legal de la Municipalidad de ordenar el territorio.

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.

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 39. Dotación y diseño de estacionamientos.

Toda obra nueva u obra existente que sufra ampliaciones, así como todo inmueble al cual se le pretenda cambiar el uso del suelo o la actividad a la que está destinado, deberá contar dentro del inmueble con un número mínimo de plazas de aparcamiento para los vehículos de los habitantes, ocupantes, usuarios y visitantes, las plazas de parqueo y su área de maniobra deben estar por completo dentro del predio. La dotación de estacionamientos se determinará según el o los usos de suelo al que esté o que estará destinado el inmueble, de acuerdo a los siguientes criterios:

- A. Dotación de estacionamientos para uso del suelo residencial. La dotación de estacionamientos para vehículos automotores para superficies con un uso del suelo residencial se determinará según los siguientes parámetros:
 - a. Unidad habitacional con una superficie entre cero hasta sesenta metros cuadrados (0~60 m²): Una (1) plazas de aparcamiento.

- b. Unidad habitacional con una superficie mayor a sesenta hasta ciento cincuenta metros cuadrados (>60~150 m²): Una (1) plaza de aparcamiento.
- c. Unidad habitacional con una superficie mayor a ciento cincuenta hasta doscientos cincuenta metros cuadrados (>150~250 m²): Dos (2) plazas de aparcamiento.
- d. Unidad habitacional con una superficie mayor a doscientos cincuenta hasta cuatrocientos metros cuadrados (>250~400 m²): Tres (3) plazas de aparcamiento.
- e. Unidad habitacional con una superficie mayor a cuatrocientos metros cuadrados (>400 m²): Cuatro (4) plazas de aparcamiento.

Para inmuebles sujetos a un régimen de copropiedad en propiedad horizontal, la dotación de estacionamientos se podrá calcular tomando en consideración la totalidad de la superficie dedicada al uso del suelo residencial, de la siguiente manera:

- a. Para unidades habitacionales con una superficie entre cero y sesenta metros cuadrados (0~60 m²): Una (1) plaza de aparcamiento por cada trescientos metros cuadrados (300 m²) o fracción de la superficie total correspondiente a unidades del rango de superficie indicada.
- b. Para unidades habitacionales con una superficie mayor a sesenta metros cuadrados (>60 m²): Una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) o fracción de la superficie total correspondiente a unidades del rango de superficie indicada.

Adicionalmente, se deberá contar con plazas destinadas para aparcamiento de visitas, de acuerdo a la totalidad de la superficie dedicada en el proyecto al uso de suelo primario residencial, según los siguientes rangos:

- a. Proyectos con superficie total dedicada al uso de suelo residencial comprendida entre quinientos y mil quinientos metros cuadrados (500~1,500 m²): Tres (3) plazas de aparcamiento.
- b. Proyectos con superficie total dedicada al uso de suelo residencial mayor a mil quinientos y hasta tres mil metros cuadrados (>1,500~3,000 m²): Cuatro (4) plazas de aparcamiento.
- c. Proyectos con superficie total dedicada al uso de suelo residencial mayor a tres mil y hasta cuatro mil metros cuadrados (>3,000~4,000 m²): Cinco (5) plazas de aparcamiento.
- d. Proyectos con superficie dedicada al uso de suelo residencial mayor a cuatro mil metros cuadrados (>4,000 m²): Una (1) plaza de aparcamiento por cada ochocientos metros cuadrados (800 m²) o fracción.

La dotación de plazas destinadas a visitas deberá constituirse como parte integrante del área común del proyecto. Adicionalmente, el proyecto deberá tener una dotación igual o mayor a las plazas requeridas para visitas de plazas de aparcamiento destinadas a bicicletas o motocicletas.

B. Dotación de estacionamientos para uso del suelo no residencial. La dotación de estacionamientos para superficies con un uso del suelo no residencial se determinará de acuerdo a los siguientes parámetros:

- a. En superficies dedicadas a la venta de productos o la prestación de servicios: Una (1) plaza por cada treinta y cinco metros cuadrados (35 m²) o fracción.
- b. En superficies dedicadas al consumo de comidas y bebidas: Una (1) plaza por cada veinte metros cuadrados (20 m²) o fracción.
- c. En superficies dedicadas a labores de oficina: Una (1) plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) o fracción.
- d. En superficies dedicadas a enseñanza:
 - i. Educación parvulario, preprimaria y primaria: Una (1) plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) o fracción.
 - ii. Educación básica y diversificada: Una (1) plaza por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) o fracción.
 - iii. Centros Universitarios y otros establecimientos educativos: Una plaza (1) por cada treinta metros cuadrados (30 m²) o fracción.
- e. En superficies dedicadas a áreas de espectadores sentados o áreas dedicadas a actividades de recreación, individuales o grupales: Una (1) plaza por cada quince metros cuadrados (15 m²) o fracción.
- f. En superficies dedicadas a la práctica de deportes en campos o canchas: Una (1) plaza por cada ciento treinta metros cuadrados (130 m²) o fracción.
- g. En superficies dedicadas al alojamiento o al encamamiento: Una (1) plaza por cada cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²) o fracción.
- h. En superficies dedicadas a ocio estanciales: una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) o fracción.

Adicionalmente, el proyecto deberá tener una dotación de plazas de aparcamiento destinadas a bicicletas o motocicletas igual o mayor a un diez por ciento (10%) del número de plazas de aparcamiento destinadas para los vehículos.

Estarán sujetos a cumplir con un área de carga y descarga los comercios de ventas al mayoreo y los clasificados como condicionados. El cual estará verificando el departamento de Control de Obras al momento de solicitar la licencia de obra y/o uso suelo.

C. Plazas de aparcamiento destinadas para personas con discapacidad. Deberá disponerse de plazas de aparcamiento para personas con discapacidad en aquellos proyectos que, de acuerdo con la ley de la materia, lo exijan, y en los siguientes porcentajes:

- a. Por lo menos el cinco por ciento (5%) del total de las plazas de aparcamiento requeridas, para usos del suelo no residenciales con superficies dedicadas a áreas de espectadores sentados.
- b. Por lo menos el dos por ciento (2%) del total de las plazas de aparcamiento requeridas, para usos del suelo residenciales y el resto de usos del suelo no residenciales de todos los proyectos de propiedad pública, de aquellos proyectos privados que impliquen concurrencia y brinden atención al público, y de aquellos proyectos de vivienda multifamiliar, tipo condominio, financiados parcial o totalmente con fondos públicos.

Las plazas de aparcamiento para personas con discapacidad únicamente se requerirán en aquellos proyectos cuya dotación sea igual o supere las cincuenta (50) plazas de aparcamiento.

- D. Criterios para el cálculo de plazas de aparcamiento:
- a. El número de plazas de aparcamiento se deberá calcular sobre la superficie dedicada al uso del suelo correspondiente.
 - b. Las fracciones de números requeridos de plazas de estacionamiento deberán aproximarse al número inmediato superior, cuando el decimal sea superior a cinco.
 - c. Para que sean computables como parte de la dotación de estacionamiento, las plazas de aparcamiento deberán estar ubicadas por completo dentro de la superficie del predio.
 - d. En el caso de ampliaciones y cambios de uso del suelo, los requerimientos de dotación de estacionamiento sólo serán aplicables a la porción del inmueble donde se realizará la obra de ampliación o el cambio de uso del suelo.
 - e. La dotación de estacionamientos para inmuebles que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación, se regirán por el Acuerdo Municipal que se haya emitido para el efecto; en su defecto, podrá obviarse la dotación de estacionamientos cuando su cumplimiento implicará una destrucción de su valor patrimonial.
 - f. En usos del suelo residenciales y en uso del suelo no residencial destinado a labores de oficina se permitirá hasta dos (2) vehículos en fila.
 - g. La dotación de estacionamientos destinada a bicicletas que supere el requerimiento obligatorio permitirá sustituir una plaza de aparcamiento para vehículos por cada tres plazas de aparcamiento que se destinen para bicicletas, sin embargo, se podrá sustituir hasta un treinta por ciento (30%) de la dotación requerida.
 - h. Los establecimientos abiertos al público destinados a expendio o consumo de comidas y bebidas, abarroterías o tiendas de barrio, tiendas de conveniencia, que tengan acceso desde la vía pública y su área dedicada al uso del suelo correspondiente sea inferior a cien metros cuadrados (100 m²), podrán sustituir todas las plazas de aparcamiento requeridas para vehículo por plazas destinadas al aparcamiento de bicicletas.
 - i. Las plazas de aparcamiento de bicicletas requeridas deberán ser accesibles desde la vía pública o acera, sin que existan módulos de escaleras o cambios de nivel mayores a cero punto sesenta metros (0.60 m), salvo se utilicen rampas cuya inclinación no sea mayor a cuatro por ciento (4%). Lo anterior no será aplicable a las plazas requeridas para usos del suelo residenciales.
 - j. La dotación obligatoria de estacionamiento para bicicletas será aplicable a proyectos que superen los quinientos metros cuadrados (500 m²) y que de acuerdo a la normativa municipal deban obtener un dictamen de establecimiento abiertos al público, constituyan superficies dedicadas a labores de oficina y/o a proyectos con usos del suelo residencial que no constituyan una vivienda unifamiliar.
 - k. Otros usos del suelo que no se encuentre expresamente listados deberán cumplir con la dotación según la categoría que le pueda ser aplicable, si le son aplicables dos o más categorías debe aplicarse la categoría que tenga una mayor dotación de estacionamiento.
 - l. En proyectos que se ubiquen a menos de doscientos metros de una estación de transporte colectivo podrá reducirse el requerimiento de estacionamiento en un cuarenta por ciento (40%). El Departamento de Vía Pública deberá definir y tener un mapa en el cual se localicen las estaciones que otorgan el presente beneficio.
 - m. En proyectos que dispongan de usos del suelo múltiples podrá reducirse el requerimiento de estacionamientos en:
 - i. En un cinco por ciento (5%) en proyectos con dos usos del suelo.
 - ii. En un diez por ciento (10%) en proyectos con tres usos del suelo.
 - iii. En un quince por ciento (15%) en proyectos con cuatro o más usos del suelo.
- E. Las dimensiones de las plazas de aparcamiento:
- a. Plazas para automóviles:
 - i. En usos del suelo residenciales: Mayor o igual a dos punto cincuenta por cinco metros ($\geq 2.50 \times 5.00$ m).
 - ii. En usos del suelo no residenciales: Mayor o igual a dos punto cincuenta por cinco metros ($\geq 2.50 \times 5.00$ m).
 - iii. Plazas de parqueo paralelas o tándem: Mayor o igual a tres por seis metros ($\geq 3.00 \times 6.00$ m).
 - b. Plazas para bicicletas y motocicletas: Mayor o igual a punto setenta y cinco por dos punto veinticinco metros ($\geq 0.75 \times 2.25$ m).
 - c. Plazas para personas con discapacidad:
 - i. Una (1) plaza: Mayor o igual a tres punto cincuenta por cinco metros ($\geq 3.50 \times 5.00$ m).
 - ii. Dos (2) plazas colindantes: Mayor o igual a seis por cinco metros ($\geq 6.00 \times 5.00$).
 - d. Plazas de parqueo para áreas de carga y descarga: ($\geq 3.00 \times 8.00$ m). (el área de maniobra deberá estar dentro de la superficie del predio y jamás en espacio público) podrán optar a una dimensión mayor a lo estipulado dependiendo del ancho de la vía, demostrando que cumplen con el radio de giro adecuado para ingresar al inmueble, sin obstaculizar la movilidad vehicular y peatonal.
- F. Se excluyen de cumplir con la dotación de estacionamientos definidas en el presente artículo los casos de uso de suelo no residencial, en donde la superficie ocupada para el respectivo uso no llegue al área requerida para una plaza o cuando el proyecto en cuestión tenga una superficie de sesenta metros cuadrados o menos (~ 60 m²).

El Concejo Municipal podrá definir normas complementarias que regulen el diseño de estacionamientos que todo proyecto de obra debe cumplir, en tanto esto no suceda, el Departamento de Control de Obras deberá velar que los vehículos que entren y salgan del proyecto no perjudiquen la circulación vehicular y peatonal del sector. Las plazas de aparcamiento para personas con discapacidad deberán ubicarse a una distancia menor de quince metros de los ingresos de los establecimientos.

Por medio de planes parciales de ordenamiento territorial podrá ampliarse o reducirse la dotación de estacionamientos para un sector o sectores en particular del Municipio, inclusive ponerse un parámetro normativo máximo de plazas de aparcamiento. Las normas dispuestas en el presente artículo serán aplicables para el suelo rural o de protección.

El Concejo Municipal podrá establecer mecanismos de compensación alternos de plazas de aparcamiento que tenga como objeto financiar la construcción de estacionamiento colectivos públicos.

El departamento de Ordenamiento Territorial podrá autorizar que las plazas de aparcamiento se ubiquen en otro inmueble, siempre que se garantice que los usuarios del proyecto puedan utilizar las plazas de aparcamiento en cuestión, el inmueble donde se ubique el aparcamiento alternativo se encuentre a una distancia menor a doscientos metros (200 m), y las licencias de uso del suelo se condicionen a que las plazas de aparcamiento estén a disposición del proyecto.

SECCIÓN II SUELO RURAL

Artículo 40. Categorización del suelo rural y criterios de asignación.

El suelo rural son áreas que por su productividad, paisaje ecológico y su topografía se consideran predominantemente de vocación para el desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias, forestales y de conservación del ambiente y los recursos naturales, con aptitud para la ocupación humana, correspondiente a una baja intensidad de construcción, en el cual no se permite el desarrollo de urbanizaciones, lotificaciones y/o condominios destinados a actividades residencial o no residenciales y actividades extracción o explotación mineras.

El suelo rural del Municipio de Quetzaltenango se encuentra delimitado gráficamente en el Anexo 3.2 del presente Plan.

Se establece la categorización del suelo rural en los siguientes tipos:

- a. Suelo rural agrícola (RUR-AGR): Esta zona comprende los suelos con un pendiente de 0 a 12%, localizados generalmente en el área rural del municipio, destinadas a la producción de especies agrícolas incluyendo cultivos transitorios, anuales, semipermanentes y permanentes, acorde con las potencialidades y limitantes de los mismos.
- b. Suelo rural agrícola con mejoras (RUR-AGR-CM): Esta zona comprende los suelos con una pendiente de 12 a 26%, localizados generalmente en las faldas de los cerros y volcanes del municipio, destinadas a la producción de especies agrícolas.
- c. Suelo rural Centro Poblado (RUR-CP): Es el suelo ocupado por una población de menor tamaño que el área urbana del municipio y dedicada principalmente a actividades económicas propias del sector primario, ligadas a las características físicas y los recursos naturales de su entorno próximo.

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 m²).
 - ii. Tolerancia ordinaria: hasta ciento ochenta metros cuadrados (180.0 m²).
 - iii. Tolerancia extra ordinaria: hasta ciento setenta metros cuadrados (170.0 m²).
 - 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 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 m²).
 - ii. Tolerancia ordinaria: hasta trescientos sesenta metros cuadrados (360.0 m²).
 - iii. Tolerancia extra ordinaria: hasta trescientos cuarenta metros cuadrados (340.0 m²).
 - 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 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 m²~). 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 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: Diez por ciento o más (10%~) 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.

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

SECCIÓN III SUELO FORESTAL

Artículo 44. Categorización del suelo de protección y criterios de asignación.

El suelo forestal son áreas que por su topografía, orografía y paisaje ecológico se consideran de vocación para la conservación del ambiente y los recursos naturales y que, por sus condiciones para la potencial ocurrencia de deslizamientos o derrumbes, se consideran de riesgo de desastres y no aptas para la ocupación humana. En estas áreas queda prohibido todo uso del suelo que implique la ocupación humana, desarrollos de urbanizaciones, lotificaciones y/o condominios destinados a actividades residenciales o no residenciales y actividades de

extracción o explotación mineras. El suelo forestal del Municipio de Quetzaltenango se encuentra delimitado gráficamente en el Anexo 3.2 del presente Plan.

Se establece la categorización del suelo de protección en los siguientes tipos:

- a. **Suelo forestal de conservación (FOR-CO):** Esta unidad territorial corresponde a los suelos de vocación forestal con una pendiente mayor al 55%, siendo áreas apropiadas para actividades forestales de protección o conservación ambiental exclusiva, son tierras marginales para uso agrícola o pecuario intensivo. Comprende las partes altas del municipio, ubicándose en la cabecera de varias cuencas. En esta zona existen unidades de recuperación en diversos estadios de sucesión ecológica, así como bosque clímax. Conserva muestras representativas de especies de flora y fauna propia de la región, y del ecosistema bosque, específicamente mixto (asociación pino encino). Esta zona posee hábitats de importancia local, regional y nacional, con cierta conectividad con otros estratos arbóreos próximos.
- b. **Suelo forestal de producción (FOR-PRD):** Son áreas con una pendiente de 36 a 55 % donde se han establecido plantaciones forestales de una o más especies no propias del área, no se han aplicado manejos silviculturales, lo que ha provocado alta densidad arbórea. Siendo necesario el enriquecimiento de especies, principalmente de aquellas que brindan refugio y alimentación a la fauna silvestre, con el propósito de replicar la estructura del bosque natural.
- c. **Suelo forestal de recuperación especial (FOR-REE):** En esta zona se evidencian conflictos de usos del suelo, que ejercen presión sobre los recursos naturales, principalmente el avance de la frontera agrícola y asentamientos humanos amenazando y desequilibrando los procesos naturales del área por el uso de tecnologías agrícolas no compatibles con el medio. La zona se ubica alrededor de los centros poblados formando un cinturón de protección de talud del pie de monte con una pendiente mayor al 36%, el propósito de esta área es favorecer la recuperación y estabilización de la pérdida de cobertura forestal, se pretende conectar las masas boscosas que actualmente se encuentran aisladas para conformar corredores biológicos internos y externos en el municipio.
- d. **Suelo de recreación cultural y natural (FOR-RCN):** Esta zona comprende las áreas destinadas principalmente para recorridos y actividades ceremoniales, presentes en diversos sectores rurales del municipio. Localizándose senderos, altares mayas, miradores, área con infraestructura. El área puede ser objeto de mejoras de acuerdo a su finalidad.
- e. **Suelo Área Protegida SIGAP Parque Regional de Quetzaltenango: (FOR-SIGAP):** Esta zona corresponde a las áreas declaradas legalmente bajo protección del Sistema Guatemalteco Nacional de Áreas Protegidas -SIGAP-, por su valor biológico e importancia para la conservación de la biodiversidad, el paisaje y los valores culturales. El grado de intervención humana permitida en estas áreas puede variar desde la protección absoluta hasta el manejo integral de las tierras para la conservación de los recursos naturales y el desarrollo de la población local, de acuerdo a la Ley de Áreas Protegidas Decreto 4-89 del Congreso de la República de Guatemala y sus reglamentos, planes maestros y categorías definidas por el órgano rector de las Áreas Protegidas. Esta zona estará regida por el Plan Maestro correspondiente a cargo del –SIGAP- y el Consejo Nacional de Áreas Protegidas que es el ente rector para el cumplimiento de la ley.

Artículo 45. Parámetros normativos en el suelo Forestal.

En el suelo forestal se permite el desarrollo de actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con el uso natural, como la conservación o gestión medioambiental del área, producción forestal, aquellas destinadas a actividades educativas ambientales, aquellas destinadas a actividades de senderismo o ecoturismo o aquellas que provean acceso a las mismas. Adicionalmente, se incluyen todas aquellas superficies destinadas a obras o estructuras de infraestructura de protección ambiental, de manejo hídrico o de prevención y mitigación de riesgos, así como aquellas destinadas a las vías públicas.

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, y se adopten obras o prácticas de conservación de suelo que permita el desarrollo de actividades sin ningún tipo de riesgo a la vida humana, y a los inmuebles o comunidades vecinas.

En las sub-categorías de suelo de protección, se contemplarán obras o prácticas de conservación ajustadas a los siguientes parámetros normativos:

- a. **Suelo forestal de Conservación (FOR-CO):**
 - Se prohíbe el cambio de uso del bosque natural, a cualquier otro uso incluyendo plantaciones forestales, esta disposición también incluye las áreas de bosque secundario en etapas pioneras.
 - Se permite la investigación.
 - Se prohíbe la extracción de recursos naturales, salvo que esta actúe en beneficio del ecosistema.
 - Se prohíbe la introducción de especies exóticas de flora y fauna.
 - No se permiten asentamientos humanos y la construcción de infraestructura, a excepción de la necesaria para la protección de los recursos naturales.
 - Quedan totalmente prohibidas las actividades agrícolas, pecuarias.
 - Se permite la gestión de incentivos forestales.
 - Se permite el saneamiento forestal, las actividades de prevención de incendios forestales y cualquier otra actividad orientada a la protección del bosque y demás recursos naturales.
 - Las áreas que anteriormente eran destinadas a la agricultura deberán ser restauradas de forma paulatina.
 - Se prohíbe la extracción de madera, extracción de carbón, extracción minera de piedra y minerales en general, extracción de petróleo crudos y gas natural y la generación y comercialización de energía eléctrica.
- b. **Suelo forestal de producción (FOR-PRD):**

- Se permite el aprovechamiento y extracción de producto forestal de acuerdo a las volumetrías que se estimen necesarias para el mejoramiento del bosque, el que tendrá que ser autorizado por el Departamento de Áreas Protegidas de la Municipalidad de Quetzaltenango.
 - Las prácticas de manejo forestal que se implementen en la zona deberán ser las que generen bajos impactos sociales y ambientales.
 - Se prohíbe el desplazamiento de las especies propias del área que se encuentre en esta zona, a menos que se considere necesario.
 - Se prohíbe el establecimiento de especies forestales que no sean propias del área, en aquellas áreas que se determinen por el Departamento de Áreas Protegidas de la Municipalidad de Quetzaltenango para la recuperación o enriquecimiento del bosque.
 - Se prohíbe la extracción de madera, extracción de carbón, extracción minera de piedra y minerales en general, extracción de petróleo crudos y gas natural y la generación y comercialización de energía eléctrica.
- c. Suelo forestal de Recuperación especial: (FOR-REE)**
- Se permiten las practicas agroforestales y agroecológicas.
 - Se permite la gestión de incentivos forestales para recuperar y conservar la cobertura forestal.
 - Se permite el establecimiento de jardines botánicos.
 - No se permiten plantaciones forestales con especies forestales exóticas.
 - No se permite los asentamientos humanos.
 - Es permitido la implementación de planes de manejo, que contribuyan al mejoramiento de la zona.
 - Se podrá realizar la extracción y aprovechamiento de recursos forestales en las áreas sujetas a manejo, de forma regulada, controlada y planificada por la Dirección de Servicios Ambientales de la Municipalidad de Quetzaltenango.
 - Se prohíbe la extracción de carbón, extracción minera de piedra y minerales en general, extracción de petróleo, crudos y gas natural y la generación y comercialización de energía eléctrica.
- d. Suelo de recreación cultural y natural: (FOR-RCN)**
- Se permite el desarrollo de actividades turísticas que no ocasionen impactos ambientales negativos al entorno.
 - Se prohíbe la entrada de un número excesivo de visitantes, es decir, mayor de la capacidad de carga de cada espacio, el que deberá estimarse mediante estudios de la capacidad de carga de la zona.
 - Se prohíbe la instalación de infraestructura que pueda dañar el medio natural.
 - Se prohíbe la emisión de sonidos que puedan ocasionar contaminación auditiva, que no sobrepase los decibeles autorizados.
 - Se prohíbe la disposición inadecuada de residuos sólidos.
 - Respetar y no destruir los altares mayas localizados en la zona.
 - No dañar o destruir la infraestructura existente.
 - Se permite efectuar actividades de educación ambiental.
- e. Suelo Área Protegida SIGAP: Parque Regional de Quetzaltenango: (FOR-SIGAP)**
- Este suelo se rige por el Plan Maestro de Áreas Protegidas.

Artículo 46. Restricciones en áreas adyacentes al suelo forestal.

Los interesados que soliciten una licencia de obra en áreas que tengan superficies que constituyan suelo forestal deberán presentar un Plan de Manejo Ambiental basado en la reforestación, conservación y protección de las especies animales y vegetales existentes, y la recuperación o mantenimiento de las fuentes hídricas aledañas, de forma que dichas áreas se constituyan o se mantengan como un área de conservación ecológica. En las superficies en cuestión que no tengan cobertura vegetal existente y vayan a dejarse en estado permeable, el Plan de Manejo Ambiental deberá incluir la consolidación de áreas verdes o forestación sobre dichas superficies.

El Plan de Manejo Ambiental deberá tener un dictamen favorable de la Dirección de Servicios Ambientales, debiendo el interesado otorgar una facultad irrestricta a favor de la Municipalidad de Quetzaltenango para que pueda inspeccionar la ejecución y cumplimiento del mismo. La Dirección de Servicios Ambientales podrá definir las directrices a seguir en aquellos casos que se cuenten con estudios sobre el territorio en cuestión.

Se entenderá que una superficie es adyacente a los suelos de protección en los siguientes casos:

- a. Áreas de un predio que se encuentren a una distancia menor o igual a la altura total del talud o ladera más próxima, cuando la superficie se ubique al pie del talud o ladera.
- b. Áreas de un predio que se encuentren a una distancia menor o igual a la mitad de la altura del talud o ladera más próxima, cuando la superficie se ubique en la corona del talud o ladera.

SECCIÓN IV SUELO ESPECIAL DE PROTECCIÓN

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 policiacas.
- 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.

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:

- i. Índice de edificabilidad: hasta cero punto veinticinco y cinco (0.25), sin fines de habitación permanente.
- ii. 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:

- i. Se permite la construcción de obras de ingeniería para la estabilización del suelo.
- ii. Se prohíbe cambiar la fisiografía y entorno natural del área.

- iii. 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 lo 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.

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 48. Restricciones en áreas adyacentes al suelo especial de protección.

Se entenderá que una superficie es adyacente al suelo especial de protección en los siguientes casos:

- Áreas de un predio que se encuentren a una distancia mayor o igual a veinticinco metros (25 mts) del suelo de protección de zanjones, ríos o riachuelos.
- Áreas de un predio que se encuentren a una distancia menor o igual a la altura total del talud o ladera más próxima, cuando la superficie se ubique al pie del talud o ladera.
- Áreas de un predio que se encuentren a una distancia menor o igual a la mitad de la altura del talud o ladera más próxima, cuando la superficie se ubique en la corona del talud o ladera.

Artículo 49. Reconocimiento y legalización de obras en suelo especial de protección ESP-Q6, ESP-Q7, ESP-Q8.

Se autorizan el desarrollo de obras de estabilización en inmuebles en los cuales se hayan ejecutado previo a la entrada en vigencia del presente Plan. No obstante lo anterior, no podrán autorizarse obras o ampliaciones que impliquen un aumento del índice de edificabilidad del inmueble.

Las obras que se desarrollen en el predio deben contar con un estudio geotécnico y una autorización favorable de habitabilidad emitida por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED).

Artículo 50. Construcciones en suelo especial de protección ESP Q6, ESP-Q7, ESP-Q8.

En los cauces de los zanjones, ríos, riachuelos y sus riberas, no se autorizan construcciones que impliquen el entubamiento de los zanjones, ríos o riachuelos o la ocupación humana en sus riberas. Se podrán autorizar únicamente aquellas obras en las que se demuestre que con ellas se busca proteger los bienes y la vida de las personas ante posibles desastres de origen natural, las mismas no podrán causar un perjuicio a tercero y no podrán impermeabilizar en más de quince por ciento (15%) los zanjones, riberas de los ríos o riachuelos que se ubiquen en el predio.

Sin perjuicio de lo dispuesto con anterioridad, para que se autoricen las obras deberá acreditarse que el proyecto adopta las recomendaciones emitidas por el Ministerio de Ambiente y Recurso Naturales y la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED).

Las áreas colindantes a cauces de zanjones, ríos o riachuelos, que hayan sido entubados o embovedados por la Municipalidad de Quetzaltenango previo a la entrada en Vigencia del presente plan podrán solicitar la aplicación de los parámetros normativos correspondientes a su sector, previo análisis y dictamen favorable de la Dirección de Drenajes y Alcantarillados.

Artículo 51. Planes parciales de Manejo Integral en los suelos de protección especial ESP-Q6, ESP-Q7, ESP-Q8.

El Concejo Municipal aprobará los planes parciales que emita el Departamento de Ordenamiento Territorial, que tengan como objetivo incentivar la reubicación de viviendas localizadas en el suelo especial de protección, a la fecha de entrada en vigencia el presente reglamento, para el efecto, se podrán generar mecanismos de transferencia de edificabilidad e incentivos de ordenamiento territorial que permita su adecuada gestión.

Artículo 52. Desarrollo de infraestructura pública en el suelo especial de protección.

El desarrollo de infraestructura pública en el suelo especial de protección deberá contar con el aval de la Municipalidad de Quetzaltenango y deberá respetar los parámetros normativos establecidos para cada uno de los suelos, sin embargo, el Concejo Municipal podrá autorizar mayores porcentajes de impermeabilización, tomando en consideración el beneficio público que la infraestructura pública puede atraer al Municipio.

**TÍTULO III
LICENCIAS MUNICIPALES**

**CAPITULO I
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**

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 54. Informe de evaluación de parámetros.

El departamento de control de obras podrá extender certificaciones factibles o no factibles de evaluación de parámetros normativos, en donde se informe si el proyecto sujeto a consulta cumple con los parámetros normativos definidos en el presente plan y sus reformas, sus normas complementarias o sus planes parciales.

Para solicitar una certificación de evaluación de parámetros, el interesado deberá presentar la propuesta de diseño del proyecto para su análisis, con los requisitos mínimos que defina el Departamento de Control de Obras. Las certificaciones factibles de parámetros no constituyen una licencia municipal.

Las certificaciones de evaluación de parámetros tendrán una vigencia de seis meses contados a partir de la fecha de emisión. El contenido de las certificaciones de evaluación de parámetros tendrá validez legal para la solicitud de una licencia municipal bajo la normativa que haya estado vigente al momento de emitir la certificación factible, siempre que ésta se encuentre vigente y el proyecto contenga las mismas características con las que fue evaluado.

La certificación factible de evaluación de parámetros no es un documento que obligue al departamento de control de obras a la emisión de una licencia de obra de construcción, en virtud que ésta puede estar sujeta a dictámenes u opiniones técnicas emitidas por otras dependencias municipales o interinstitucionales dependiendo la complejidad del proyecto.

Para proyectos de alto impacto el interesado podrá solicitar Asesoría de proyecto, la cual estará establecida en la tabla de cobro de licencias de obras de construcción, uso de suelo y gastos administrativos; sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que el Departamento de Control de Obras establezca; para el efecto el Departamento de Control de Obras convocará a la Dirección de Gestión Territorial, Departamento de Ordenamiento Territorial, Departamento de Vía Pública, Dirección de Drenajes y Alcantarillados, Empresa Municipal Aguas de Xelajú, Empresa Eléctrica Municipal de Quetzaltenango, y otras que por la naturaleza del proyecto lo amerite; de esto se extenderá informe de Asesoría el cual tendrá una vigencia de seis meses a partir de su emisión.

CAPÍTULO II AUTORIZACIÓN DE DESMEMBRACIÓN O FRACCIONAMIENTO

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 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 56. Autorización de desmembración o fraccionamiento en áreas sujetas Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.

Las solicitudes de autorización de fraccionamiento en inmuebles ubicados dentro de un sector sujeto a la elaboración de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial podrán extenderse previo dictamen del Departamento de Ordenamiento Territorial.

Toda autorización de fraccionamiento luego de aprobado el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial deberá ajustarse a su disposiciones.

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 58. Fraccionamiento de áreas de servicio público.

Las áreas de servicio público que se transfieran a favor de la Municipalidad deberán aceptarse por el Concejo Municipal, debiendo acompañarse en el expediente administrativo el plano del lote a fraccionarse con el objeto que se autorice el fraccionamiento del polígono respectivo.

CAPÍTULO III LICENCIAS DE OBRAS

Artículo 59. Licencia de Obra.

La Licencia de Obra es la autorización municipal que faculta la realización de una obra en uno o varios inmuebles, entendiendo como tal cualquier demolición, derribo, movimiento de tierras (excavaciones, cortes o rellenos), pavimentación, trazo de construcción, zanjeo, cimentación, construcción, edificación, reconstrucción, fundición, ampliación, modificación, reforma, remodelación, así como cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores, incluyendo cualquier otro tipo de intervención física en un inmueble que altere las características estructurales del inmueble. Se excluyen del requerimiento de licencia de obra todas aquellas obras de carácter ligero o informal, sin embargo se deberá solicitar autorización al departamento de control de obras, presentando los requisitos que el mismo disponga.

Las licencias de obra de movimiento de tierras y excavaciones sólo podrán otorgarse si la edificación o estructura que pretenda ejecutar en el lugar, cuenta con certificación factible de evaluación de parámetros.

Toda obra de una edificación existente, de propiedad pública o privada, no podrá llevarse a cabo en territorio del Municipio de Quetzaltenango, sin que el interesado haya obtenido previamente la "Licencia de Obra" en el departamento de Control de Obras, previo dictamen favorable del Departamento de Ordenamiento Territorial, cuando sea proyecto de alto impacto.

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, quién 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 61. Requisitos de licencia según clasificación.

Todo proyecto, de acuerdo a su dimensión, complejidad y características propias y de su entorno, está clasificado en el artículo 27 del presente reglamento y deberá cumplir con los parámetros normativos según la clasificación de uso de suelo que le corresponda y cumplir con los requisitos exigidos por las dependencias municipales.

Todo proyecto está sujeto a la ampliación de requisitos, según sea el caso, a criterio de las dependencias responsables y con una base técnica justificada.

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 63. Legitimación para la obtención de una licencia de obra.

Las licencias de obra podrán solicitarse por el propietario o poseedor legítimo de un inmueble, así como aquellos usuarios que se encuentren debidamente facultados para poder gestionar las autorizaciones en la Municipalidad por los propietarios o poseedores legítimos. Las respectivas calidades deberán acreditarse con los documentos legales que el Departamento de Control de Obras defina.

Artículo 64. Autorización de usos del suelo y fraccionamientos.

La emisión de la licencia de obra estará sujeta a que los fraccionamientos que se busquen desarrollar y el uso del suelo al que se pretenda dedicar el inmueble sean factibles, según lo contemplado en el presente Plan y sus reformas, sus normas complementarias o sus planes parciales de ordenamiento territorial.

En caso de que el uso de suelo sea condicionado o exista controversia, la licencia de uso de suelo se autorizará previo dictamen favorable del departamento de ordenamiento territorial.

Artículo 65. Condiciones para la emisión de la licencia de obra.

Toda licencia de obra implica que el interesado acepte los condicionantes que el Departamento de Control de Obras defina al momento de otorgar la licencia.

Las condiciones pueden abarcar los siguientes aspectos:

- a. Aquellas condiciones cuyo fin sea garantizar el cumplimiento de las normas contenidas en el presente Plan, sus normas complementarias o sus planes parciales de ordenamiento territorial.
- b. Aquellas condiciones cuyo fin sea minimizar la incidencia negativa sobre el entorno que el proceso de ejecución de obra pueda causarle a vecinos y transeúntes o al ambiente.
- c. Aquellas condiciones cuyo fin sea garantizar que los daños que el proceso de ejecución de obra pueda causarle a las áreas de servicio público.
- d. Aquellas condiciones que se definan en las autorizaciones de otras dependencias del Estado.

Artículo 66. Tipos de Licencias de obra.

El Departamento de Control de Obras podrá autorizar los siguientes tipos de licencias de obra:

- a. Licencia de obra de demolición: Es la licencia por medio de la cual se autoriza la demolición o desmontaje parcial o total de edificaciones o estructuras existentes.
- b. Licencia de obra de movimientos de tierra y excavaciones: Es la licencia por medio de la cual se autorizan movimientos de tierra, cortes, rellenos y excavaciones, se entenderá como movimiento de tierra o excavación cuando requiera el transporte interno y/o externo de cuatro metros cúbicos de material en adelante.
- c. Licencia de obra de urbanización: Es la licencia por medio de la cual se autoriza la realización de la obra civil, para la ejecución de calles y la introducción de instalaciones y servicios, teniendo como respaldo, el acuerdo de aprobación a nivel de ante proyecto emitido por el Honorable Concejo Municipal, autorizando con ello la realización de las obras de urbanización del parcelamiento según la planificación presentada, sin embargo esta no autoriza la venta de fracciones de terreno, en virtud que esto está sujeto a la aprobación a nivel de proyecto la cual se emitirá cuando la obra civil este ejecutada en un cien por ciento y se cuente con dictamen favorable de las distintas dependencias y empresas municipales, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos dispuestos por el Departamento de Control de Obras, también se requerirá la licencia de obra de urbanización para los casos en que se modifique o amplíe un área previamente urbanizada. Esta no autoriza la construcción de muro perimetral y garita; y están obligados a realizar este trámite todas aquellas personas que quiera fraccionar un predio en más de cinco porciones con apertura de nuevas calles.
- d. Licencia de obra de parcelamientos agrícolas: es la licencia por medio de la cual se autoriza el fraccionamiento de un predio para uso exclusivo agrícola el cual deberá cumplir con los parámetros normativos establecidos en el presente plan y sus reformas, normas complementarias, así como sus planes parciales de ordenamiento territorial y el cual deberá cumplir con la aprobación a nivel de ante-proyecto y proyecto ambas emitidas por el Honorable Concejo Municipal.
- e. Licencia de obra de construcción: Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras y pavimentaciones desde veinte metros cuadrados en adelante.
- f. Permiso de obra ligera: 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, tendrán una vigencia de un mes; se excluyen de este procedimiento los proyectos de alto impacto y los usos de suelo condicionados.
- g. Permiso de readecuación estructural: es el proceso con el cual se otorga un permiso para la rehabilitación de un edificio que se encuentre en estado crítico, que deba ser readecuado en su estructura, este tipo de permiso no constituye una licencia de construcción o de uso de suelo, debiendo realizar el trámite posterior según sea el caso.

Para la solicitud de licencia de movimiento de tierra o excavación se deberá de presentar en conjunto la solicitud de la licencia de obra de construcción correspondiente. Las licencias de obra de movimiento de tierras y excavaciones sólo podrán otorgarse si la edificación o estructura que se pretende construir sea autorizable. La licencia de obra está supeditada a que el uso del suelo sea autorizable.

El Departamento de Control de Obras determinará los requisitos que debe cumplirse para solicitar cada una de las licencias de obra expuestas con anterioridad.

Artículo 67. Autorización de obras provisionales.

El Departamento de Control de Obras podrá autorizar la construcción de obras provisionales cuya existencia física no exceda de un año calendario luego de la autorización de obra conforme. Al efecto, deberá autorizar el plazo específico y el uso del suelo, pudiendo establecer otras condiciones que el caso en particular amerite y eximir del cumplimiento de otros requisitos municipales ligados al otorgamiento de la licencia de obra correspondiente acorde a la naturaleza del proyecto. Concurrentemente a la emisión de la licencia de obra, deberá emitirse una licencia de uso del suelo con condición de limitación temporal que tenga el mismo plazo de vigencia.

El interesado estará obligado a demoler, desmontar o eliminar las obras provisionales al vencer el plazo establecido en la licencia de obra con condición de temporalidad, debiendo dejar las superficies en el mismo estado que tenían al momento de la intervención. En caso contrario, se aplicarán las sanciones correspondientes contenidas en el presente reglamento.

El plazo de obra provisional de permanencia temporal no podrá prorrogarse por encima del plazo máximo establecido. En caso el interesado requiera una permanencia mayor, deberá solicitar la licencia de obra ordinaria que corresponda.

Artículo 68. Obras fuera de la superficie del predio.

Es prohibido realizar obras que se ubiquen o invadan predios de terceros o bienes públicos de uso común o no común, así como aquellas que se localicen en áreas de servicio público en las que no haya sido expresamente autorizado el aprovechamiento temporal según lo contemplado en el presente reglamento.

Esta restricción también aplica para cualquier voladizo, moldura, saliente y, en general, cualquier elemento, acento, accesorio o decoración aplicada que se ubique en la fachada frontal o lateral de la edificación o estructura. No obstante, estos elementos podrán colocarse en la vía pública o privada siempre que no exista un cerramiento de uso habitable, estén permitidas por un plan parcial, sean parte integrante y original de un inmueble declarado como Patrimonio Cultural de la Nación o sean expresamente autorizados por el Concejo Municipal.

Artículo 69. Vigencia de las licencias de obra.

A toda obra, de acuerdo con su magnitud y complejidad, se le asignará una vigencia de licencia de obra basado en la Tabla de Cobros de Licencia de Obras de Construcción, Uso de suelo y Gastos Administrativos.

El interesado podrá solicitar al Departamento de Control de Obras prórrogas de una licencia, en caso de que el tiempo otorgado a la obra no le haya sido suficiente, cancelando las tasas administrativas correspondientes.

Una vez la licencia haya vencido, el interesado deberá solicitar una prórroga a más tardar un mes después de haber vencido y cumplir con la normativa vigente en ese momento.

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 71. De la constancia de obra conforme.

Una vez concluida la obra el interesado previo a solicitar la constancia de obra conforme, deberá presentarse al Departamento del Impuesto Único Sobre Inmuebles, para actualizar el valor fiscal del inmueble. Seguidamente el interesado deberá solicitar al Departamento de Control de Obras que se verifique en campo que las obras ejecutadas estén conformes con las licencias de obra extendidas, tanto en el proyecto como en las áreas de servicio público que deban habilitarse por el interesado. En aquellos casos que exista una inconformidad el interesado deberá adecuar su proyecto a las licencias otorgadas o solicitar nuevas licencias de obra, siempre que se cumpla con las normativas establecidas por esta Municipalidad. Sólo con la aprobación del Departamento de Control de Obras podrá extenderse una constancia de obra conforme. Solamente podrá otorgarse la constancia de obra conforme, si la obra fue supervisada por un profesional arquitecto y/o ingeniero civil, como mínimo tantas veces como se indica en la Tabla de Cobros de Licencia de Obras de Construcción, Uso de suelo y Gastos Administrativos. Durante estas supervisiones deberá llevarse una bitácora, las cuales tendrán que entregarse al momento de solicitar su constancia de obra conforme. La bitácora deberá estar acompañada de los planos finales, es decir aquellos en donde se haya incorporado los cambios realizados en obra. De no contar con la bitácora, al menos deberá presentar un dictamen de habitabilidad firmado por arquitecto y/o ingeniero civil colegiado activo.

Artículo 72. Valor de Nuevas Edificaciones.

Toda obra que sea debidamente autorizada por el departamento de control de obras, y emitida la respectiva licencia de obra, deberá ser trasladada al departamento del Impuesto Único sobre Inmuebles para que conforme a la ley, el valor de la construcción forme parte del capital afecto a tributar conforme al decreto 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, esto aplica para las construcciones antiguas y rurales a las que se les extienda la debida certificación.

Artículo 73. Licencias de obra en áreas sujetas Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.

Las solicitudes de licencia de obra para proyectos de alto impacto o licencia de urbanización en inmuebles ubicados dentro de un sector sujeto a la elaboración de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial no podrán extenderse hasta que se elabore y apruebe el Plan Parcial por el Concejo Municipal. Esta restricción podrá tener excepciones siempre y cuando tenga previa aprobación por la Mesa Técnica bajo el análisis que dicha obra no venga a alterar u obstaculizar la ejecución del Plan Parcial.

Toda licencia de obra luego de aprobado el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial deberá ajustarse a su disposición.

CAPÍTULO IV LICENCIAS DE USOS DEL SUELO

Artículo 74. Licencia de uso del suelo.

La licencia de uso del suelo es la autorización municipal para la realización de los usos o actividades a llevar a cabo en un inmueble o en determinada superficie de este de conformidad con los usos del suelo autorizados en este Plan y sus reformas, sus normas complementarias y los planes parciales de ordenamiento territorial.

Para el efecto, se entenderá como uso del suelo la actividad que se lleve a cabo en forma continuada y habitual en la totalidad de un inmueble o en parte de la superficie de éste.

Todo interesado que pretenda cambiar el uso del suelo al que está dedicado el mismo o en el que se pretenda ampliar las superficies del inmueble dedicadas a un mismo uso, deberá previamente obtener una licencia de uso del suelo. La licencia de uso del suelo podrá emitirse para uno o más usos del suelo, para parte de superficies del inmueble o para todo el inmueble, extendiendo una licencia de uso del suelo. La licencia de uso del suelo será solicitada y autorizada por el Departamento de Control de obras. Si el uso del suelo solicitado es condicionado, este deberá ponerse a consideración del Departamento de Ordenamiento Territorial, el cual determinará lo procedente. Queda prohibido realizar en un inmueble cambios en el uso del suelo o ampliaciones de superficies del mismo uso del suelo sin la debida autorización municipal.

Artículo 75. Casos que constituyen cambio de uso del suelo o ampliación de la superficie dedicada a un uso del suelo determinado.

Para la correcta aplicación del presente Plan, los siguientes casos se entenderán como cambios de uso del suelo o ampliación de la superficie de uso del suelo, para los cuales se debe previamente obtener licencia de uso de suelo, sin ser excluyentes entre sí:

- a. Obras nuevas: al momento que el departamento de control de obras emita una licencia de obra, deberá emitir paralelo a ella una licencia de uso del suelo para los distintos usos del suelo primarios que se pretenda realizar. Para el efecto se considerará obra nueva, aquella que ocupe un inmueble en el que no existe edificación o estructura alguna, ya sea que éstas nunca hayan existido o que habiendo existido se hayan demolido en su totalidad.
- b. Ampliaciones a un inmueble, una edificación o una estructura existente: Se deberá obtener una licencia de uso del suelo para un inmueble existente que sufra obras de ampliación, ya sea que derivado de la obra de ampliación se pretenda cambiar el uso del suelo en su totalidad o solamente para el área ampliada, y siempre que se pretenda destinar las superficies ampliadas a uno o más usos del suelo primarios.
- c. Superficies que cambien de uso: Se deberá obtener una licencia de uso del suelo para la totalidad o parte de un inmueble existente al que se le pretenda cambiar el o los usos del suelo existentes.

Por tanto, la solicitud de remodelaciones en construcciones existentes o el otorgamiento de certificaciones antiguas, certificaciones del área rural o certificaciones de construcción informal el departamento de control de obras estará obligado a realizar el proceso de licencia de uso de suelo y cumplir con los requisitos o renovar una existente.

Artículo 76. Aval de establecimiento abierto al público.

Todo interesado que pretenda en un inmueble la apertura y funcionamiento de un establecimiento que por su naturaleza esté abierto al público, deberá cumplir con los requisitos que la Dirección de Abastos determine, el cual solicitará dictámenes técnicos y/o licencias municipales al Departamento de Control de Obras, Departamento de Gestión de Riesgos, Departamento de Servicios Ambientales (Ver Anexo 1), Oficina del Centro Histórico.

En caso de que el uso del suelo sea condicionado previo al ingreso del expediente en la Dirección de Abastos, el interesado deberá solicitar informe de factibilidad de uso de suelo condicionado al Departamento de Ordenamiento Territorial.

En caso de que el inmueble se encuentre dentro de los límites del Centro Histórico previo al ingreso del expediente en la Dirección de Abastos, el interesado deberá solicitar a la Oficina del Centro Histórico dictamen de autorización de uso del suelo.

Al contar con todos los dictámenes favorables la Dirección de Abastos cursará el expediente a la Comisión correspondiente quien solicitará al Honorable Concejo Municipal la correspondiente aprobación del Aval Municipal, posteriormente se la informará a la Dirección Administrativa Financiera Integrada Municipal, para el cobro del arbitrio correspondiente.

El Departamento de Control de Obras y la Oficina de Centro Histórico están obligados a notificar los cambios de uso del suelo, a la Empresa Municipal Aguas de Xelajú, Empresa Eléctrica Municipal de Quetzaltenango, a la Dirección de Drenajes y Alcantarillados, al Departamento de Vía Pública y a la Unidad de Residuos Sólidos.

La emisión del Aval Municipal estará sujeta a que la licencia de uso del suelo correspondiente este vigente.

El Aval Municipal tendrá validez mientras no concurra cualquiera de los siguientes supuestos:

- a. Que el establecimiento abierto al público se amplíe y previamente no se solicite autorización municipal para las ampliaciones.
- b. Que el establecimiento abierto al público cambie el giro de negocio al que se dedica.
- c. Que el establecimiento abierto al público cierre definitivamente, o deje de operar por más de seis meses.
- d. Que se incumpla con las condiciones o prohibiciones que se hayan determinado al momento de su emisión.
- e. Cuando corresponda, que pierda vigencia la licencia de uso del suelo del inmueble y no se solicite su renovación.

Una vez un Aval Municipal favorable de establecimiento abierto al público pierda su vigencia, será obligatorio contar con un nuevo Aval para el inmueble o parte de este.

Artículo 77. Condiciones para la emisión de licencias de uso del suelo y dictámenes de localización de establecimiento abierto al público.

Para la emisión de las licencias de uso del suelo y de dictámenes favorables de establecimiento abierto al público, se establecen las siguientes condiciones:

- a. Realizar en o dentro del inmueble únicamente actividades para las cuales fue emitida la respectiva licencia de uso del suelo y/o el dictamen de establecimiento abierto al público.
- b. No realizar personalmente ni permitir que se realicen actividades con incidencia negativa sobre el entorno a las que hace referencia el siguiente artículo.
- c. Cumplir con las condiciones especiales o prohibiciones que se hayan determinado en la autorización respectiva.
- d. Tomar todas aquellas medidas tendientes a evitar conflictos viales sobre la vía de uso público, derivados de la demanda sobre el uso del suelo en el inmueble.

El incumplimiento de las condiciones antes mencionadas dará lugar a la aplicación de las sanciones contempladas en el presente Plan.

Artículo 78. Prohibición de realizar actividades con incidencia negativa sobre el entorno.

Se prohíbe realizar en inmuebles actividades que incidan negativamente sobre el entorno, entendiendo como tal a los inmuebles vecinos o al espacio público como calles, avenidas y banquetas. Dicha prohibición es aplicable a las actividades derivadas del uso del inmueble, independientemente de si para éste se ha emitido o no una licencia de uso del suelo, un dictamen favorable de establecimiento abierto al público.

La prohibición contemplada en este artículo comprende los siguientes aspectos:

- a. La generación directa o indirecta de ruido, vibraciones o trepidaciones sustanciales, continuos o recurrentes, o que sobrepasen los niveles máximos establecidos en la normativa municipal o nacional, o aquellas que se hayan definido en las autorizaciones municipales.
- b. La promoción de productos, servicios, marcas o establecimientos a través de aparatos reproductores de la voz y el sonido cuando estos sean perceptibles sustancialmente desde el exterior del inmueble, y que no cuenten con su licencia de sonido emitida por la municipalidad de Quetzaltenango.
- c. Cuando se trate de establecimientos abiertos al público que utilicen megáfonos o equipos de sonido, debe contar con la licencia del Reglamento para el uso de megáfonos o equipos de sonido a exposición al público del Municipio y Departamento de Quetzaltenango, el volumen de sonido medido en la acera frontal no podrá exceder los decibeles autorizados.
- d. La generación directa o indirecta de polvo, humo, malos olores o corrientes de aire generadas de forma artificial o mecánica, cuando éstos sean sustanciales, continuos o recurrentes.
- e. La descarga de fluidos, gases o materias de cualquier consistencia hacia el entorno o hacia el subsuelo, cuando éstos sean sustanciales, continuos o recurrentes o se encuentren por encima de los niveles máximos permitidos por la ley o la normativa municipal.
- f. El manejo o disposición inadecuada de desechos sólidos.
- g. La colocación, exhibición o venta de productos en el espacio público, tanto en áreas de banqueta, paredes, marquesinas y toldos, o algún otro elemento que invada la vía pública.
- h. La colocación de obstáculos con el objeto de reservar área, o exponer artículos de venta en el espacio público para estacionamiento de vehículos o motocicletas.
- i. La tolerancia o colaboración dentro de los inmuebles o establecimientos abiertos al público, con actividades ilegales o que no cuenten con las autorizaciones requeridas por la ley o la normativa municipal.
- j. La generación directa o indirecta de afluencia vehicular motorizada que obstaculice la libre circulación de personas, o que deteriore o afecte el espacio público y mobiliario urbano del sector.
- k. La generación directa o indirecta de afluencia vehicular motorizada que obstaculice la libre circulación vehicular.
- l. La colocación de rótulos o señales que indiquen exclusividad para estacionamiento de determinado negocio o vivienda en la vía pública.
- m. Apartar áreas de parqueo con ánimo de lucro, exigiendo un cobro por el cuidado del vehículo o por la utilización de parqueo. La Policía Municipal y Policía Municipal de Tránsito velarán por el cumplimiento de esta disposición coordinando con la Policía Nacional Civil para la conducción del infractor ante la autoridad competente.

Se entenderá como una actividad directa aquella realizada por el propietario del inmueble, el ocupante, poseedor o arrendatario del mismo, el propietario del establecimiento abierto al público o el personal, empleados, funcionarios, asociados o trabajadores de alguno de ellos. En ambos casos, la actividad incluye aquellas generadas por las personas mismas, así como por medio de la operación o utilización de máquinas, aparatos, artefactos, instrumentos, herramientas, utensilios, elementos constructivos, instalaciones u otros objetos.

La prohibición contemplada en este artículo es aplicable a las actividades derivadas del uso del inmueble, independientemente de si para éste se ha emitido una licencia de uso del suelo o un dictamen favorable de establecimiento abierto al público. Toda persona que genere actividades dentro de su inmueble que puedan causar un daño o impacto negativo sobre su entorno tiene la obligación de realizar las obras y acciones que le permitan minimizar el daño o impacto negativo. En los casos que no puedan minimizarse el daño o impacto negativo debe cesar toda actividad que este motivando el daño sobre el entorno.

De la literal a. a la f., del presente artículo la Dirección de Servicios Ambientales y de la literal g. a la m. del presente artículo la Dirección de Gestión Territorial a través del Departamento de Vía Pública, deberán verificar, notificar y en su caso denunciar al Juzgado de Asuntos Municipales del incumplimiento a las disposiciones del presente artículo, quien atendiendo a la infracción procederá a la imposición de sanciones de conformidad con lo dispuesto en el presente Plan, el Código Municipal y demás normativas municipales. El Juzgado de Asuntos Municipales podrá ordenar el cierre de los establecimientos abiertos al público que infrinjan lo establecido en el presente artículo y las condiciones especiales que se hayan impuesto en la licencia de uso de suelo o en el dictamen de establecimiento abierto al público. Aquellos inmuebles que no hayan tenido autorización municipal para la operación de sus actividades, y que por motivo de la inobservancia del presente artículo se haya ordenado el cierre del establecimiento abierto al público, para poder continuar con sus operaciones deberá contar con las licencias correspondientes, debiendo sujetarse su autorización a lo establecido por el presente Plan y las normas vigentes al momento de su solicitud.

Artículo 79. Uso del suelo provisional.

El Departamento de Control de Obras podrá autorizar la realización de usos del suelo cuya temporalidad no exceda de un año calendario luego de la emisión de la misma. Al efecto, deberá determinar el plazo establecido en la autorización de obra provisional, pudiendo establecer otras condiciones que el caso en particular amerite y debiendo cumplir con otros requisitos municipales ligados al otorgamiento de la licencia acorde a la naturaleza del proyecto.

El interesado estará obligado a cesar de realizar el uso del suelo al vencer el plazo establecido en la autorización de obra provisional. En caso contrario, se aplicarán las sanciones correspondientes contenidas en el presente reglamento.

El plazo de uso del suelo provisional de permanencia temporal no podrá prorrogarse por encima del plazo máximo establecido. En caso el interesado requiera una permanencia mayor, deberá solicitar la licencia de uso del suelo ordinaria que corresponda.

Artículo 80. Vigencia de la licencia de uso del suelo.

- a. La licencia de uso del suelo tendrá las siguientes vigencias:
 - i. Para uso del suelo residencial: por un plazo indefinido.
 - ii. Para usos del suelo ordinarios: por un plazo de 4 años
 - iii. Para usos del suelo condicionados: por un plazo de 3 años.
- b. La licencia de uso del suelo perderá su vigencia en los siguientes supuestos:
 - i. Que se amplíen las superficies del inmueble para el cual fue otorgada la licencia de uso del suelo y previamente no se solicite autorización municipal para las ampliaciones.
 - ii. Que se cambie el uso del suelo para el cual fue emitida la licencia.
 - iii. Que se incumpla con las condiciones o prohibiciones que se hayan determinado al momento de su emisión.
 - iv. En los casos que corresponda, cuando no se solicite la renovación de la licencia dentro del transcurso de un año de vencida la licencia de uso del suelo.

Una vez una licencia de uso del suelo cese de tener vigencia, será obligatorio solicitar de nuevo la licencia de uso para el inmueble en cuestión. En aquellos casos que el inmueble tenga una licencia de uso del suelo vigente para el uso del suelo solicitado en el Aval Municipal, sólo deberá tramitarse el Aval, sin perjuicio de las condiciones especiales que puedan imponerse al momento de su otorgamiento.

Artículo 81. Legitimación para la obtención de una licencia de uso del suelo y aval municipal de establecimiento abierto al público.

Las licencias de usos del suelo y los Avaluos Municipales de establecimiento abierto al público podrán solicitarse por el propietario o poseedor legítimo de un inmueble, así como aquellos usuarios que se encuentren debidamente facultados para poder gestionar las autorizaciones por los propietarios o poseedores legítimos. Las respectivas calidades deberán acreditarse con los documentos legales que el Departamento de Control de Obras y la Dirección de Abastos defina.

El Departamento de Control de Obras determinará los requisitos y procesos que debe cumplirse para solicitar las licencias de uso del suelo y la dirección de abastos Municipal definirá los requisitos y procesos para otorgar el aval municipal de establecimiento abierto al público, el cual será autorizado por el Honorable Concejo Municipal, de conformidad con lo establecido en el artículo 35 literal z del Código Municipal.

CAPITULO V
PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS
REGLAMENTO: FORMULARIOS, REQUISITOS, TABLAS/COSTOS, PROCEDIMIENTOS

Artículo 82. Revisión de expedientes.

El Departamento de Control de Obras recibirá toda solicitud de su competencia, revisando que se adjunten todos los documentos requeridos. En caso hiciere falta algún documento no ingresará el expediente.

Una vez estuviere completa la documentación para formular la petición, se asignará número de expediente y analizará los contenidos de dicha documentación para identificar si hiciere falta alguna información o si la información provista debe detallarse en alguna medida. En cualquiera de los dos casos, resolverá notificando al interesado sobre aquella información que deberá detallar o adicionar para poder proceder al análisis del proyecto, propuesta de proyecto o caso en particular.

Estando la documentación y la información completa y en el nivel de detalle requerido, se procederá a evaluar el proyecto, propuesta de proyecto o caso en particular, con el objeto de determinar si se cumple con los parámetros normativos, con lo contenido en otras normas municipales en materia de ordenamiento territorial y con otros requisitos de ley, y definirá cuáles serían los procedimientos aplicables para autorizar la solicitud.

En aquellos casos en que se determine que la solicitud no es aprobable porque las condiciones del proyecto o propuesta de proyecto no estén dentro de los rangos establecidos en los parámetros normativos contenidos en este reglamento o porque a criterio de esta dependencia lo contenido en el marco jurídico aplicable no fuese subsanable sin cambios sustanciales a la propuesta, resolverá denegando la solicitud.

En aquellos casos en los que las condiciones del proyecto o de la propuesta de proyecto estén dentro de los rangos establecidos en los parámetros normativos contenidos en este reglamento y lo contenido en el marco jurídico aplicable fuese subsanable sin cambios sustanciales a la propuesta, se cursará el expediente a las dependencias que corresponda e informará al interesado sobre aquellos aspectos subsanables que no se han cumplido, otorgándole el plazo máximo de seis meses para realizar los cambios pertinentes. En aquellos casos en los que las dependencias competentes resuelvan desfavorablemente o en los que, cumplido el plazo establecido, el interesado no presente una propuesta en la que se subsana los aspectos objetados, se denegará la solicitud.

Una vez denegada una solicitud, cualquier otra solicitud de servicio administrativo para el mismo inmueble se considerará vinculante, exceptuando los casos en los que se presente una solicitud diferente que sea autorizable, el cual se desvinculará de cualquier solicitud anterior, y le aplicarán las normas que se encuentren vigentes al momento de ingresar la nueva solicitud.

Artículo 83. Procedimiento con resolución del Departamento de Control de Obras.

Son los procedimientos por medio del cual el Departamento de Control de Obras deberá emitir el informe, la licencia, el dictamen o la autorización solicitada, una vez analizado el expediente, verificando los parámetros normativos sobre el proyecto.

Artículo 84. Procedimiento con Dictamen del Departamento de Ordenamiento Territorial.

Es el procedimiento por medio del cual con base al análisis efectuado y a el dictamen emitido por el departamento de Ordenamiento Territorial, el Departamento de Control de Obras da cumplimiento a lo dictaminado extendiendo o no la licencia municipal correspondiente. Para el efecto el Departamento de Control de Obras enviará los casos que así lo requieran al Departamento de Ordenamiento Territorial, habiendo verificado que el proyecto está sujeto a la aprobación de dicho órgano y que los mismos cumplen con los dictámenes técnicos y legales de conformidad con el presente Plan.

Si el Departamento de Ordenamiento Territorial lo estima conveniente podrá solicitar dictamen técnico de otras unidades municipales y estatales previo a resolver la solicitud. El presente procedimiento será aplicable siempre que en el presente Plan se disponga que el Departamento de Ordenamiento Territorial tenga que resolver o dictaminar dentro de una solicitud.

El Departamento de Ordenamiento Territorial deberá considerar lo siguiente para la emisión de sus dictámenes:

- a. Deberán ser claros, objetivos, equitativos, justificados y racionales en los aspectos que corresponda.
- b. Deberán ajustar al principio de distribución equitativa de aportes y beneficios.
- c. Deberán ser consistentes con los dictámenes emitidos con anterioridad en análogas circunstancias y, en caso de no serlo, deberán justificar las razones objetivas por las que se emite un dictamen diferente.
- d. Deberán contemplar el potencial daño o peligro que las obras o usos del suelo causarían a los bienes colindantes o a la seguridad de los habitantes vecinos o de los transeúntes, los perjuicios o minusvalías que podrían causarse y el potencial efecto negativo que puedan causarse sobre las buenas costumbres, el ornato y limpieza de las poblaciones, el medio ambiente, la salud, los servicios públicos municipales y los servicios públicos en general.
- e. Deberán ser congruentes con las políticas públicas de ordenamiento territorial contenidas en el presente Plan.
- f. No deberán contravenir todas aquellas disposiciones contenidas en la ley o en resoluciones administrativas de dependencias del Estado en el ámbito de su competencia.

Los elementos dispuestos con anterioridad serán igual de aplicables a otras dependencias municipales al momento de emitir sus dictámenes, pudiendo imponer condiciones especiales a la emisión de la respectiva licencia o autorización municipal, de acuerdo al caso concreto.

**TÍTULO IV
NORMAS MÍNIMAS DE DISEÑO Y NORMAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS**

**CAPITULO I
NORMAS MÍNIMAS DE DISEÑO**

Artículo 85. Dimensiones mínimas de diseño en edificaciones residenciales.

Para edificaciones con uso del suelo residencial se requieren las siguientes dimensiones y superficies mínimas:

Ambiente	Lado Mínimo (metros lineales)	Área Mínima (metros ²)
Sala o Comedor	3.00	10.00
Baño	1.20	2.50
Cocina	2.50	4.00
Dormitorio de Servicio	2.50	6.00
Dormitorio	2.50	9.00
Baño de Servicio	0.90	1.90
Pasillos	0.90	-
Patio Interior (Vivienda de un Nivel)	2.50	6.25
Patio Interior (Vivienda de Dos Niveles)	3.00	9.00

La altura mínima de los ambientes será de dos punto cuarenta metros, (contados a partir del nivel final de piso, y hasta la altura del acabado final del techo), exceptuando el estacionamiento del vehículo y los servicios sanitarios en general, en donde se aceptará un mínimo de dos punto veinte (2.20) metros de altura. Se aceptará ventilación a través de voladizos y corredores, siempre que estos tengan un ancho máximo de uno punto cincuenta (1.50) y que uno de sus lados colinde a un patio o área no techada.

El Departamento Control de Obras podrá autorizar proyectos que no se ajusten a las dimensiones mínimas establecidas en este artículo, toda vez que se garantice las condiciones de habitabilidad en el proyecto.

Artículo 86. Ventilación.

Todos los ambientes de las edificaciones deberán estar dotados de preferencia con luz y ventilación naturales por medio de puertas y ventanas. En caso contrario y de acuerdo al uso a que se destine la edificación, quedará a criterio de la Municipalidad, aceptar otro tipo de luz y ventilación, con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad en el proyecto.

Artículo 87. Marquesinas y ochavos.

Cuando la alineación municipal coincida con la línea de fachada no se permitirán salientes de la alineación municipal mayores de diez centímetros. Se exceptúan las marquesinas, siempre y cuando tengan un ancho máximo de sesenta centímetros o la mitad de la acera, la que sea menor, construida a una altura no menor de dos metros con cincuenta centímetros ni mayor de tres metros sobre el nivel de acera, no permitiéndose en ningún caso de marquesina o alero que viertan agua pluvial sobre la acera o vía pública ni construcciones con el fin de aumentar el área útil y/o habitable sobre ella o accesos desde la vía pública a la misma.

Las edificaciones cuya línea de fachada coincida con la alineación municipal y además, estén ubicadas en esquina, deberán ser construidas dejando un ochavo libre en todos los niveles de la edificación, el cual deberá ser un octavo del ancho de la vía mayor con la que colinde, y no podrá ser menor de dos metros lineales de radio o un metro con cincuenta centímetros de longitud, con un ángulo de cuarenta y cinco grados (45°) ni contar con ningún tipo de acceso vehicular o peatonal.

Se exceptúan la colocación de ochavo en los siguientes casos:

- a. En donde el ancho del espacio entre la línea del bordillo y la línea de fachada o límite del inmueble, sea mayor o igual a tres metros de longitud.
- b. En donde el inmueble de esquina sea menor a cincuenta metros cuadrados de superficie.

Artículo 88. Entradas y salidas.

Las entradas y salidas en lotes de esquina deberán localizarse al menos a quince metros de la esquina del lote. Si ninguno de los frentes permitiera lo anterior, el acceso deberá localizarse en el límite más alejado de la esquina.

No obstante, la municipalidad podrá exigir la ubicación de las entradas y salidas en el frente más corto si las condiciones del tránsito sobre la otra vía así lo exigen. Todo proyecto deberá cumplir con los radios de giro de las entradas y salidas, los cuales serán definidos por el Departamento de Control de Obras.

Artículo 89. Arborización en el espacio público.

La ubicación de los árboles existentes en el espacio no vehicular prevalecerá sobre la ubicación de entradas y salidas, las cuales, en todo caso deberán adaptarse a tal situación. La municipalidad no autorizará la tala de ningún árbol en el área pública para dejar espacio para una entrada o una salida vehicular a un estacionamiento privado, a no ser que la distancia entre los árboles sea de tres metros o menos. En este caso se deberá buscar la opción que resguarde la mayor cantidad de árboles y/o reponer los árboles talados.

Artículo 90. Carril de desaceleración.

Será obligatorio la ubicación de carriles de desaceleración para ingresar a un estacionamiento privado cuando estos se ubiquen a lo largo de una vía sin carril auxiliar, en el frente que dé directamente a rampas de un paso a desnivel o en cualquier situación que considere necesaria el Departamento de vía pública. Los parámetros de diseño a cumplir son los siguientes:

- a. Ancho del carril: tres metros como mínimo.
- b. La longitud del carril será determinada por el Departamento de Vía Pública con base en las características propias del proyecto y el impacto vial que se pueda generar en el sector.

Para poder incorporar el carril de desaceleración, el propietario del inmueble o desarrollador del proyecto deberá reponer el espacio no vehicular ocupado por el mismo en el interior de su lote y restablecer la acera y la vegetación análogamente a como se encontraba anteriormente. Para el efecto, se considerará un cambio de trayectoria de la acera de cuarenta y cinco grados como el máximo aceptable.

Artículo 91. Rampas y controles de ingreso.

En ningún caso podrán ubicarse rampas en el espacio público para acceder estacionamientos privados. El desarrollo de una rampa de ingreso o salida a un estacionamiento deberá iniciar a partir la línea de fachada del inmueble o bien de la alineación municipal. La pendiente máxima de dicha rampa no podrá ser mayor al dieciséis (16%) por ciento.

Según el tipo de control de ingreso, deberá dejarse una longitud libre entre el límite de propiedad y el elemento indicado, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- a. Acceso controlado mecánicamente: diez metros como mínimo antes de la pluma o elemento.
- b. Acceso controlado por personal de servicio: doce metros como mínimo antes de la garita.
- c. Ventanillas de autoservicio: treinta metros como mínimo antes de la ventanilla o altoparlante, lo que estuviera antes.

El nivel de pavimento de accesos y salidas pueden ser entre el nivel de la acera y diez centímetros debajo de ésta. Casos especiales serán analizados por el Departamento de vía pública. Si la entrada o la salida se hacen al nivel de la acera, el pavimento utilizado deberá ser análogo al de ésta.

En aquellos lugares donde la acera tenga una pendiente mayor al tres por ciento no aplica lo indicado en el párrafo anterior, pero las entradas y salidas deberán diseñarse para dejar la menor diferencia de nivel con respecto a la acera.

Artículo 92. Vía pública y aceras.

Todo trabajo que implique alguna modificación o reparación en la vía pública, así como romper el pavimento o hacer cortes de banquetas o aceras para la ejecución de obras públicas o privadas, deberá contar con la autorización de la Municipalidad que según el caso, señalará las condiciones en las que se deba realizar tal trabajo, siendo obligación del constructor el efectuar las reparaciones correspondientes.

Se establece un ancho mínimo de aceras en calles y avenidas de un metro con cincuenta centímetros lineales, con sus respectivos vados. La Municipalidad podrá definir los anchos de acera en cada zona, sin disminuir el mínimo.

Las aceras serán definidas por la altura del bordillo correspondiente, con una pendiente ascendente del uno por ciento hacia el límite de la propiedad. Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banqueta que circunde el frente y lados de su propiedad, conforme a los criterios técnicos que determine el Departamento de Ordenamiento Territorial. Todas las actividades de comercio, deberán realizarse dentro de los linderos del predio que ocupa y por ningún motivo se permitirá ocupar las aceras y espacios públicos aledaños.

CAPITULO II NORMAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS

Artículo 93. Profesionales.

Para los efectos de este Plan los ingenieros civiles, arquitectos o ingenieros– arquitectos que actúen como proyectistas o constructores en edificaciones de todo tipo, así como en proyectos de urbanización, deberán ser colegiados activos de acuerdo con la Ley de Colegiación obligatoria para el ejercicio de las profesiones universitarias. La Municipalidad queda en libertad de comprobar esto en base a la publicación anual de los listados oficiales de dichos profesionales o bien requiriendo una constancia del colegiado respectivo.

Toda persona que actúe como proyectista o constructor deberá guardar el cumplimiento de este Reglamento y demás ordenanzas municipales. En caso contrario, la Municipalidad queda en derecho de imponer las sanciones correspondientes, así como presentar la respectiva denuncia a los colegios profesionales que correspondan.

Artículo 94. Depósito de desechos.

Cuando la solicitud de licencia de obra se refiera a una demolición, excavación, movimiento de tierras o cualquier otro que genere desechos, deberá incluirse a los requisitos descritos en este Plan, una indicación de los lugares donde se depositarán los desechos para que el Departamento de Control de Obras lo autorice. Adicionalmente deberá adjuntarse planos donde se indiquen las partes a demoler, indicando el procedimiento a seguir, con el objeto de prevenir o evitar daños a terceros, tomando las medidas de seguridad necesarias, así como la ruta de evacuación de residuos y el horario de transporte de los mismos.

Artículo 95. Colocación de la licencia de obra.

La ejecución de toda obra podrá ser iniciada únicamente después de haber sido emitida la Licencia Municipal, para lo cual el propietario y/o ejecutor de la obra, deberá colocar en un lugar visible, el número de la licencia respectiva, así como mantener en obra los planos autorizados por la Municipalidad de Quetzaltenango.

Artículo 96. Estructuras de seguridad.

El constructor está obligado a colocar andamios, vallas y todo tipo de protección que garantice la seguridad, salud y bienestar de los trabajadores, peatones y en general de terceros, en toda obra que así lo amerite. Para tal efecto se podrá ocupar únicamente la mitad del ancho de la acera que circunde la edificación aplicando las normas mínimas de reducción de desastres.

Artículo 97. Depósito de materiales en la vía pública.

Será permitido depositar materiales de construcción o desechos en vía pública siempre y cuando sea frente al predio donde se efectúen los trabajos y de acuerdo con lo siguiente:

- a. Los materiales no podrán permanecer más de veinticuatro horas en la vía pública.
- b. No podrán ocupar calles o callejones con un gabarito menor de seis metros.
- c. No se ocupará más de un cuarto (¼) del ancho de la calle y como máximo un ancho de dos metros de la misma, cuando ésta tenga un gabarito mayor de seis metros.
- d. No se ocupará la acera, ni se podrá obstruir los accesos de cualquier tipo.
- e. No se obstruirán tragantes o cualquier otro tipo de instalación de los servicios públicos.

Artículo 98. Inspección municipal.

Toda obra de excavación, movimiento de tierras, nivelación, construcción, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso o demolición de edificaciones, así como todo trabajo que se refiera al ornato y urbanización, es susceptible de la inspección periódica de acuerdo a las capacidades de la Municipalidad, a través **de unidad de inspectores y/o de inspectores de conformidad a su competencia** designados por ésta, quienes verificarán que los trabajos respectivos, se efectúen de acuerdo a los planos aprobados y requerimientos indicados en este Plan y demás reglamentos municipales.

Artículo 99. Correcciones.

El Departamento de Control de Obras queda autorizado para emitir una orden de corrección cuando una obra no se esté ejecutando de acuerdo a los planos aprobados, fijando un plazo razonable para el cumplimiento de dicha orden.

En caso una orden de corrección requerida por el Departamento de Control de Obras, no se cumpliera en el plazo fijado y, salvo razones plenamente justificadas por el constructor de la obra, o que la infracción se encuentre finalizada, El departamento de Control de Obras deberá denunciar ante el Juzgado de Asuntos Municipales para que se le impongan las sanciones correspondientes.

Artículo 100. Disposiciones especiales en licencias.

Las licencias que emita el Departamento de Control de Obras podrán contener las siguientes disposiciones y obligaciones:

- a. Se hará constar en las licencias que durante la fase de construcción deberá permitirse el ingreso en horas hábiles, previa identificación de los inspectores municipales asignados por la oficina respectiva, para velar por el cumplimiento de lo estipulado en este Plan, de modo que las copias de los planos autorizados deberán mantenerse siempre en la obra.
- b. Al autorizarse toda licencia, existe la obligación solidaria y mancomunada entre el constructor y propietario, de pagar a la Municipalidad de Quetzaltenango cualquier gasto que se origine por la reparación de desperfectos en los servicios o infraestructura de la población causada por los trabajos de la obra a que se refiere. Igualmente serán responsables por los daños o perjuicios que ocasionen a terceras personas o a sus bienes.
- c. Cuando la persona que actúe como constructor deje de fungir como tal en una obra, deberá informarlo inmediatamente por escrito a la Municipalidad, de lo contrario seguirá considerándosele como el responsable de la ejecución de la obra.
- d. Las infracciones a este Plan u otras ordenanzas municipales, o el incumplimiento de lo indicado en los planos autorizados posteriormente al otorgamiento de toda Licencia Municipal, autoriza a la Municipalidad para dejar temporalmente sin efecto,

cualquier trámite hasta que se verifiquen las correcciones o enmiendas respectivas. En caso de reincidencia o desobediencia, se impondrán las sanciones correspondientes.

- e. Cualquier modificación o cambio en los planos originales aprobados en el trámite de toda licencia municipal, deberá ser previamente aprobado por la Municipalidad y cuando ésta lo considere necesario, en el caso de cambios significativos en un proyecto, los interesados deberán iniciar un nuevo trámite para solicitar la licencia municipal.

TÍTULO V HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

CAPITULO I PLANES PARCIALES

Artículo 101. Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.

El ordenamiento territorial podrá ser adecuado a las condiciones particulares de sectores del municipio a través de planes parciales de ordenamiento territorial. Los planes parciales son instrumentos de planificación y gestión urbana a escala intermedia, que tienen por objeto desarrollar los principios, el modelo de ocupación y el crecimiento urbano definidos en el presente Plan.

El Concejo Municipal podrá emitir acuerdos específicos para concretar todo lo relacionado con la formulación de los planes parciales de ordenamiento territorial. En todo caso, el Concejo Municipal deberá aprobar los planes parciales de ordenamiento territorial con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros, previo dictamen del Departamento de Ordenamiento Territorial.

La elaboración de planes parciales de ordenamiento territorial es obligatoria para aquellos casos que establezca el presente Plan. Una vez aprobados, los planes parciales de ordenamiento territorial tendrán una duración indefinida hasta que sean sustituidos por otros o el Concejo Municipal expresamente los derogue.

Artículo 102. Objetivos de los Planes Parciales.

Los planes parciales de ordenamiento territorial tendrán los siguientes objetivos:

- a. Planificar detalladamente un sector del territorio, teniendo como fundamento los principios y objetivos generales descritos en el Plan de Ordenamiento Territorial, atendiendo a sus características y condiciones propias.
- b. Dar cumplimiento de los fines sociales, ambientales y económicos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- c. Articular en sectores específicos las decisiones sectoriales previstas en los distintos instrumentos de planificación, y acorde con los requerimientos que suscitan los nuevos desarrollos, concretar las fuentes de financiamiento de las obras de infraestructura vial, redes de servicio, áreas verdes y recreativas, equipamientos urbanos y sociales ligados a los procesos de desarrollo urbano y establecer las etapas y condiciones de ejecución de las mismas.
- d. Definir los ámbitos espaciales de distribución equitativa de las cargas y los beneficios, a través de las unidades de actuación urbanística u otros sistemas que posibiliten la cooperación entre partícipes y aseguren el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en función de los estándares adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- e. Mejorar el aspecto urbanístico de un sector en particular.
- f. Establecer las condiciones de participación en las obligaciones y en los aprovechamientos urbanísticos de los propietarios del suelo.

Artículo 103. Tipos de Planes Parciales.

Los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial pueden ser de los siguientes tipos:

- a. Planes Parciales de Conservación: Son aquellos que se definen en sectores urbanos con valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico.
- b. Planes Parciales de Consolidación, Re-desarrollo o Renovación: Son aquellos que se definen en sectores urbanos que tiene una tendencia a un desarrollo definido y estable, sin embargo, se quieren implementar normas específicas que permitan un mejor desarrollo del territorio. Así como aquellos sectores del municipio deteriorados o en conflicto funcional, en los que se requiere de una transformación físico-espacial y socioeconómica de los predios.
- c. Planes Parciales de Mejoramiento Integral: Son aquellos que se definen en áreas de desarrollo incompleto e inadecuado, en los centros poblados localizados en suelo rural o en los cuales se hayan producido procesos de extracción minera o de hidrocarburos, entre otros de similar naturaleza y suelo de protección especial especificados en el artículo 51 del presente plan.
- d. Planes Parciales de Desarrollo: Son aquellos que se definen en áreas urbanizables o construibles, localizados en suelo urbano que por el tamaño del lote la norma se requiere de un tratamiento especial para su desarrollo.

Artículo 104. Sectores sujetos a Planes Parciales.

Los sectores que se delimitan en el Anexo 3.10 del presente Plan, así como todo predio mayor a una hectárea, que no se encuentre previamente urbanizado, están sujetos a la elaboración de un Plan Parcial de Desarrollo. No se podrán extender licencias de obras, fraccionamiento y uso del suelo ni autorización de rótulos, sin previamente haberse aprobado el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial para el sector delimitado.

El Concejo Municipal mediante acuerdos específicos podrá designar áreas del Municipio que estén sujetas a la elaboración de planes parciales.

Artículo 105. Unidades de Actuación.

Dentro de los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial se podrán definir Unidades de Actuación, las cuales deberán garantizar los siguientes objetivos:

- a. La adecuada accesibilidad vial interna y externa dentro y fuera de la unidad de actuación.
- b. La prestación directa a los posibles usuarios, de todos los servicios públicos básicos y domiciliarios.
- c. La generación de las áreas públicas requeridas para los nuevos pobladores y la permanencia de las existentes.
- d. La sana mezcla de usos, cumpliendo con las distancias de seguridad o los retiros de aislamiento requeridos

Los planes parciales de ordenamiento territorial podrán elaborarse a nivel detallado y a nivel preliminar. Sin embargo, sólo las unidades de actuación que se hayan elaborado a nivel detallado podrán ser objeto del otorgamiento de licencias de fraccionamiento, obra y de uso del suelo.

Las unidades de actuación que se hayan definido a nivel preliminar como mínimo deben definir las áreas de servicio público.

Artículo 106. Contenidos de los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.

Los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial podrán definir:

- a. Parámetros normativos relacionados con fraccionamientos.
- b. Parámetros normativos relacionados con obras, altura, altura urbanística, inclusive aquellos relacionados con el diseño arquitectónico del sector.
- c. Dotación de estacionamientos máxima o mínima para un sector en particular.
- d. Delimitación y designación de áreas de servicio público.
- e. Usos del suelo autorizables, prohibidos y/o condicionados, inclusive sectores residenciales.
- f. Las cargas urbanísticas que deben cumplirse para su desarrollo, de acuerdo al índice de edificabilidad, permeabilidad, altura y aprovechamiento del suelo que se determine.
- g. En los casos que se aplicable, el reajuste de tierras establecido por los propietarios para un mejor aprovechamiento del suelo urbano.
- h. Las unidades de actuación urbanística o sectores que conformarán al Plan Parcial de Ordenamiento Territorial.
- i. Se elimina.

CAPITULO II NORMAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 107. Incentivos de ordenamiento territorial.

El Concejo Municipal podrá establecer un régimen de incentivos de ordenamiento territorial que permita acceder al índice de edificabilidad ampliado o a una mayor altura en inmuebles localizados en el suelo urbano, debiendo respetarse el principio de ordenamiento territorial del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Todo lo relativo a los incentivos y prácticas incentivables se regirá por los acuerdos que para el efecto emita el Concejo Municipal, las cuales también podrán definirse en los planes parciales de ordenamiento territorial.

Artículo 108. Transferencia de Edificabilidad por Compensación.

El Concejo Municipal podrá establecer un régimen de transferencia de edificabilidad por compensación como una herramienta que permita trasladar los potenciales de edificación de un inmueble por razones de protección ambiental, conservación de patrimonio por razones de valor histórico, urbanístico, arquitectónico y paisajístico, así como por limitaciones que se establezcan en un inmueble por motivo de designaciones de áreas de servicio público. Al efecto, deberán designarse áreas emisoras de edificabilidad y las áreas receptoras de edificabilidad, los beneficios urbanísticos que puedan otorgarse por el traslado de la edificabilidad y las cargas urbanísticas asociadas al traslado de la edificabilidad. El índice de edificabilidad máximo que pueda autorizarse en las áreas receptoras de edificabilidad al utilizar esta herramienta podrá ser superior hasta en un veinticinco por ciento (25%) del índice de edificabilidad ampliado determinado para el sector en cuestión. No podrá designarse como áreas receptoras de edificabilidad los suelos rurales, de protección y los suelos urbanos-ambientales.

Todo lo relativo a la transferencia de edificabilidad por compensación, se regirá por los acuerdos que para el efecto emita el Concejo Municipal, lo cual también podrá definirse en los planes parciales de ordenamiento territorial.

Artículo 109. Normas relacionadas con urbanizaciones habitacionales bajo el esquema de condominio.

El Concejo Municipal podrá definir normas urbanísticas relacionadas con el desarrollo de urbanizaciones habitacionales bajo el esquema privado de condominios. El acuerdo deberá contemplar la dimensión máxima y mínima para el desarrollo de este tipo de proyectos habitacionales, los requerimientos mínimos para la dotación de vialidades privadas, áreas recreativas y áreas verdes, así como las cesiones obligatorias que deben cumplirse para la generación de espacio público y equipamientos urbanos a favor del Municipio.

Los planes parciales de ordenamiento territorial podrán definir unidades de actuación que permitan su desarrollo bajo el sistema de urbanización habitacional bajo el esquema de condominio, sin perjuicio de definir las cesiones obligatorias que deben cumplirse para la generación de espacio público y equipamientos urbanos.

Artículo 110. Vivienda de interés social.

El Concejo Municipal podrá definir normas especiales vinculadas a la construcción de viviendas para personas de escasos recursos. Dicho acuerdo podrá contemplar cargas urbanísticas menores a las definidas en el presente Plan con el objeto de incentivar la construcción de dicho tipo de viviendas, debiendo establecer las condiciones físicas con las que debe cumplir dicha vivienda. Los planes parciales de

ordenamiento territorial podrán definir lo dispuesto con anterioridad, sin embargo, también podrán definir como carga urbanística la inclusión de hasta un treinta por ciento (30%) de la edificabilidad total del proyecto para que se destine a la generación de vivienda para personas de escasos recursos.

Los beneficiarios de este tipo de viviendas deberán determinarse por la Municipalidad de Quetzaltenango, para lo cual podrá crear alianzas con otros órganos del Estado con el objeto de lograr su adecuada gestión.

CAPITULO III ÁREAS DE SERVICIO PÚBLICO

Artículo 111. Áreas de servicio público.

El Concejo Municipal mediante acuerdos específicos, o por medio de planes parciales de ordenamiento territorial podrá definir áreas de servicio público con el objeto de promover y orientar el desarrollo integral del municipio, de mejorar la calidad de vida de sus habitantes a través de la utilización racional de su territorio y de la realización del bien común.

El Anexo 3.7, contiene las áreas de servicio público definidas por medio del presente Plan. La delimitación de área de servicio público deberá indicar el uso al cual será destinado, el cual sólo podrá modificarse por medio de una resolución expresa del Concejo Municipal.

Artículo 112. Tipos de Áreas de Servicio Público.

Se establecen las siguientes áreas de servicio público:

- I. Espacio Vial: Son aquellas superficies delimitadas para la habilitación del espacio vial dentro del Municipio. El espacio vial comprende aquellas superficies que actualmente tienen esa función y se quieren ensanchar, así como aquel espacio vial proyectado que buscan crear conexiones viales conforme a criterios urbanísticos técnicos y racionales. Las superficies destinadas a espacio vial comprenden las vías para acceso vehicular, para el transporte público, para la generación de ciclovías, aceras y otros de similar naturaleza. Las vías privadas dentro de un proyecto deberán inscribirse en el Segundo Registro General de la Propiedad con ese fin, ya sea formando una finca independiente o constituyéndose una servidumbre sobre dicha superficie, su destino no podrá variarse, y no podrá autorizarse construcciones que tengan como objeto de la ocupación humana sobre la superficie.
- II. Equipamientos Urbanos: Son aquellas áreas o superficies destinadas para actividades o servicios públicos, comunitarios, comunales, colectivos o vecinales de acceso a la población a la que sirven. Los equipamientos urbanos pueden ser de los siguientes tipos:
 - a. **Naturales:** Superficies donde se ubican parques urbanos.
 - b. **Científicos:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados principalmente a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica.
 - c. **Comercio:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías de primera necesidad y mercados públicos.
 - d. **De culto y culturales:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso o cultural, tales como: catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas, así como centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones y otros de similar naturaleza.
 - e. **Deporte:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, tales como: estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multi-canchas; piscinas así como recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.
 - f. **Educación:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y pre-básica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
 - g. **Esparcimiento:** Superficies donde se ubican establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas, tales como: parques de entretenimientos, parques zoológicos, plazas y otros de similar naturaleza.
 - h. **Salud:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados principalmente a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud, tales como: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios y centros de rehabilitación.
 - i. **Seguridad:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública, tales como unidades policiales y cuarteles de bomberos, entre otros de similar naturaleza.
 - j. **Social:** Superficies donde se ubican establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, clubes sociales y locales comunitarios.

El presente Plan, sus normas complementarias y los planes parciales de ordenamiento territorial determinarán si el equipamiento debe ser de acceso general o limitado, de acuerdo a las condiciones que se establezcan. En el suelo rural del Municipio también podrán disponer de este tipo de equipamientos.
- III. Infraestructuras urbanas: Son aquellas áreas o superficies destinadas a la prestación de servicios públicos al vecino, tanto aquellos donde se presta atención directa al mismo, como aquellas áreas operativas o administrativas que son necesarias directa o indirectamente para la prestación de un servicio público.

Sin perjuicio de lo contenido en el presente capítulo, los requisitos, criterios, procedimientos y cualesquiera otros aspectos que requieran ser detallados sobre la designación, delimitación, cesión, adquisición e inscripción de áreas de servicio público se regulará por lo establecido en el presente Plan y por cualquier otro que emita el Concejo Municipal para tal efecto.

Artículo 113. Designación de las áreas de servicio público.

Las áreas de servicio público a que se refiere el artículo anterior, serán designadas como tales de la siguiente manera:

- a. Por lo dispuesto en el presente Plan.
- b. A través de la aprobación de Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.
- c. Individualmente por el Concejo Municipal por solicitud de las unidades y entidades municipales.

Una vez designadas las áreas de servicio público aplicarán sobre éstas las normas para su aprovechamiento. Una vez integradas las áreas de servicio público, se deberán destinar a la función para la cual fueron establecidas.

Artículo 114. Cancelación de áreas de servicio público.

Se podrá solicitar la cancelación de las áreas de servicio público delimitadas en un inmueble si transcurridos diez años desde el momento de su designación no se han habilitado para el objeto para el cual fueron previstos. En estos casos el propietario del inmueble solicitará al Concejo Municipal su cancelación, quien deberá resolver dentro de los treinta días de recibida la solicitud. Si el Concejo Municipal estimare que es procedente continuar con la delimitación del área de servicio público, tendrá el plazo de dos años para habilitar el área de servicio público, de lo contrario se tendrá por cancelada sin necesidad de declaración municipal.

Los planes parciales de ordenamiento territorial podrán definir plazos mayores o menores para su cancelación. El Concejo Municipal en cualquier momento puede autorizar la cancelación de las áreas de servicio público, al efecto deberá solicitar la opinión técnica del Departamento de Ordenamiento Territorial, procurando en todo momento su re-delimitación en otra superficie del municipio. No obstante no podrán cancelarse las áreas de servicio público que ya fueron integradas como tales a favor del Municipio.

Artículo 115. Superficies de reserva municipal.

Todas aquellas superficies de los inmuebles en las cuales se designen áreas de servicio público constituyen superficies de reserva municipal. Como tales, estarán sujetas a las siguientes disposiciones:

- a. Las superficies que sean designadas como áreas de servicio público podrán ser desmembradas en su totalidad de los predios afectos. No obstante, las superficies de reserva municipal no podrán sufrir ningún tipo de fraccionamiento, salvo fuere expresamente autorizado por el Concejo Municipal
- b. En las superficies de reserva municipal sólo podrán llevarse a cabo las obras que correspondan al fin para el que fueron designadas y aquellas permitidas para su aprovechamiento temporal.

Artículo 116. Aprovechamiento temporal de superficies de reserva municipal.

En tanto la Municipalidad adquiere o se habilite las superficies delimitadas como áreas de servicio público, éstas podrán utilizarse por su propietario según se establece en el presente artículo, previa autorización municipal:

- I. Aprovechamiento regular: En las superficies de reserva municipal se podrán ubicar jardines, áreas verdes y estacionamiento de vehículos al nivel existente del terreno, sin cubierta o techo, y sin excavaciones, sótanos o rampas, y sólo podrán ser delimitadas con cercas sin macizos de ningún tipo que permitan irrestricta transparencia.
No obstante, si las superficies de reserva municipal están delimitadas para usos de acera, el aprovechamiento regular sólo podrá autorizarse para las áreas restantes si el interesado construye la acera y la misma permita la utilización irrestricta por parte de los transeúntes sin limitaciones de acceso físico o de otro tipo.
- II. Aprovechamiento condicionado: En predios en los que las superficies de reserva municipal superen un tercio de la superficie total del predio ($>1/3$) o cuando la superficie del predio sea menor a cincuenta metros cuadrados ($\sim 50 \text{ m}^2$), se podrán realizar las siguientes obras de construcción:
 - a. Para usos del suelo residenciales: Obras de hasta dos pisos de altura, incluyendo las edificaciones existentes, que no contengan o impliquen excavaciones, sótanos o rampas, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros normativos aplicables.
 - b. Para usos del suelo no residenciales: Obras de hasta un piso de altura, incluyendo las edificaciones existentes, que no contengan o impliquen excavaciones, sótanos o rampas, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros normativos aplicables.

Las plazas de aparcamiento que se ubiquen o puedan ubicarse en las superficies de reserva municipal no serán computables para el cálculo de dotación de estacionamiento requerido. El aprovechamiento condicionado deberá aprobarse por el Departamento de Ordenamiento Territorial, quien podrá denegarlo en los casos que no se cumpla con los parámetros normativos dispuestos en el presente Plan, o cuando dichas superficies puedan ser habilitadas en el corto plazo por la Municipalidad.

No obstante lo dispuesto con anterioridad, la norma municipal que delimite y asigne las superficies de reserva municipal podrá definir o prohibir el aprovechamiento temporal que se le puede dar a las superficies.

Artículo 117. Integración de las áreas de servicio público municipales.

Las áreas de servicio público municipales se integrarán como bienes inmuebles municipales de la siguiente manera, según corresponda:

- I. Integración por cesión a favor del Municipio. Procede en aquellos casos que según lo dispuesto en el presente Plan, sus normas complementarias o los planes parciales de ordenamiento territorial corresponde la cesión obligatoria de áreas de servicio público a favor de la Municipalidad. En estos casos, no se podrán otorgar las licencias municipales hasta que se hayan satisfecho tales obligaciones en las áreas o porcentajes definidos.
- II. Integración por constitución de servidumbre de uso público. Procede en aquellos casos que según lo dispuesto en el presente Plan, sus normas complementarias o los planes parciales de ordenamiento territorial corresponde la constitución de una servidumbre de uso público a favor de la Municipalidad. En estos casos, no se podrán otorgar las licencias municipales hasta que se hayan satisfecho tales obligaciones en las áreas o porcentajes definidos.

- III. Integración por adquisición posterior. En todos los otros casos que no se incluyan en el inciso anterior, las superficies delimitadas y designadas como áreas de servicio público podrán adquirirse del propietario a través de uno o más de los siguientes mecanismos.
- a. Por cesión voluntaria: Constituyen aquellos casos en los que el propietario cede voluntaria y gratuitamente la superficie de reserva municipal.
 - b. Por los instrumentos de gestión territorial: Constituyen aquellos casos en los que el propietario de la superficie de reserva municipal cede voluntariamente y gratuitamente a la Municipalidad a cambio de los beneficios contemplados en los instrumentos de gestión territorial que defina el Concejo Municipal, el presente Plan o los planes parciales de ordenamiento territorial.
 - c. Por acuerdo voluntario entre las partes: Constituyen aquellos casos en los que la Municipalidad acuerda con el propietario una retribución por el valor de la superficie de reserva municipal.
 - d. Por expropiación: Para efectos de iniciar cualquier diligencia de expropiación de acuerdo a los procedimientos definidos en las leyes relacionadas con la expropiación, toda delimitación de área de servicio público conlleva esas superficies deben ser habilitadas por utilidad pública.

En el caso de adquisiciones, la Municipalidad únicamente está obligada a adquirir las porciones del predio designadas como superficies de reserva municipal, excepto en aquellos casos donde la o las porciones restantes resulten, individualmente, inútiles para su aprovechamiento futuro.

Las áreas de servicio público deberán registrarse en el Segundo Registro General de la Propiedad a nombre de la Municipalidad de Quetzaltenango, en el caso de servidumbres de uso público deberá constituirse a favor de la Municipalidad de Quetzaltenango. La Municipalidad podrá dar en usufructo las áreas de servicio público siempre que el usufructuario las habilite para la finalidad para la cual fueron concebidas.

TÍTULO VI RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I SANCIONES

Artículo 118. Responsabilidad.

La responsabilidad por las faltas municipales corresponderá a las siguientes personas:

- a. Por las faltas o infracciones relacionadas con el fraccionamiento, al propietario del inmueble.
- b. Por las faltas o infracciones relacionadas con la realización de obras, al propietario, usufructuario, arrendatario poseedor o cualquier otra persona que tenga el uso o goce del inmueble, así como los planificadores y ejecutores de las obras.
- c. Por las faltas o infracciones relacionadas con el uso del suelo, al propietario, usufructuario, poseedor, arrendatario o cualquier otra persona que tenga el uso o goce del inmueble dentro del cual se haya cometido la falta e infracción.

Artículo 119. Sanciones.

Las sanciones, de conformidad con la naturaleza y gravedad de las faltas serán de los siguientes tipos:

- I. Por faltas en el fraccionamiento de inmuebles:
 - a. Multas.
- II. Por faltas en la realización de obras:
 - a. Multas.
 - b. Suspensión temporal de obra, concurrente con suspensión temporal de la licencia de obra.
 - c. Demolición total o parcial de obra, concurrente con cancelación de la licencia de obra.
- III. Por faltas en el uso del suelo o en la localización de establecimientos abiertos al público:
 - a. Multas.
 - b. Cierre provisional del establecimiento, concurrente con suspensión temporal de la licencia de uso del suelo.
 - c. Cierre provisional del establecimiento, concurrente con cancelación de la licencia de uso del suelo.

El Juez de Asuntos Municipales podrá aplicar cualquiera de las sanciones anteriormente descritas atendiendo al tipo, naturaleza, gravedad de la falta e infracción, incluso de disponer de dos o más de ellas, de conformidad con lo dispuesto en el Código Municipal y el presente Plan. La cancelación de las licencias municipales procederá siempre que se hayan emitido con anterioridad.

La imposición y el cumplimiento de las sanciones anteriores son independientes de las responsabilidades de cualquier otro orden que apliquen para el caso concreto.

Artículo 120. Suspensión temporal de obra.

La suspensión temporal de obra procederá en los siguientes casos:

- a. Cuando el responsable no cuente con licencia de obra vigente, o no haya obtenido la licencia de obra que corresponda en el plazo establecido.
- b. Cuando, en el plazo establecido, no se hayan subsanado aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la o las multas.
- c. Cuando la falta cometida produzca un daño reparable o un riesgo latente, pudiéndose sancionar concurrentemente con multa según la naturaleza y gravedad de la misma.

La suspensión temporal de obra conlleva la suspensión de la licencia de obra. La suspensión temporal de obra será por el plazo que establezca el Juzgado de Asuntos Municipales, el cual no podrá ser superior a tres meses. En aquellos casos que no se subsanen aquellos

hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la sanción, procederá la cancelación de la licencia de obra, sin perjuicio del cumplimiento de pagar las multas en los casos que se hayan aplicado, y los servicios públicos de los cuales se hayan abastecido.

Artículo 121. Demolición total o parcial.

La demolición total o parcial procederá en los siguientes casos:

- a. Cuando la obra no cumpla la normativa vigente, pudiéndose sancionar concurrentemente con multa según la naturaleza y gravedad de la misma.
- b. Cuando la falta cometida implique un peligro para la seguridad de los ocupantes o usuarios del inmueble.
- c. Cuando la falta cometida produzca un daño irreparable en los bienes vecinos o un peligro evidente para la seguridad de los transeúntes o los habitantes vecinos, pudiéndose sancionar concurrentemente con multa según la naturaleza y gravedad de la misma.
- d. Cuando se realicen obras que se ubiquen en predios de terceros y no se hayan autorizado las obras, en bienes públicos de uso común o no común u construcciones no autorizadas en áreas de servicio público.
- e. Cuando haya transcurrido el plazo para el cual fue extendida una licencia de obra temporal.
- f. Y en los casos previstos en el decreto Ley No. 106, Código Civil.

En los casos anteriormente descritos, el Juzgado de Asuntos Municipales determinará si concurrentemente procede la cancelación de la licencia de obra, de acuerdo a la gravedad de la falta cometida. La demolición sólo aplicará a aquella parte de la edificación o estructura donde se genera la falta que por su naturaleza y gravedad debe ser objeto de esta medida sancionatoria.

Artículo 122. Cierre provisional del establecimiento.

El cierre provisional de un establecimiento o inmueble procederá en los siguientes casos:

- a. Cuando el responsable no cuente con licencia de uso del suelo vigente, o no la haya obtenido en el plazo establecido.
- b. Cuando la falta cometida produzca un daño reparable o un riesgo latente, pudiéndose sancionar concurrentemente con multa según la naturaleza y gravedad de la misma.
- c. Cuando, en el plazo establecido, no se hayan suspendido aquellas actividades o usos del suelo que fueron multados, o no se hayan subsanado aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la o las multas.

El cierre provisional del establecimiento conlleva la suspensión de la licencia de uso del suelo. El cierre provisional del establecimiento será por el plazo que establezca el Juzgado de Asuntos Municipales, el cual no podrá ser superior a tres meses. En aquellos casos que no se subsanen aquellos hechos, acciones u omisiones que generaron la aplicación de la sanción, procederá la cancelación de la licencia de usos del suelo, sin perjuicio del cumplimiento de pagar las multas en los casos que se hayan aplicado.

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.
- 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 124. Obligaciones derivadas de la aplicación de sanciones.

La aplicación de una sanción conlleva a su vez las siguientes obligaciones por parte del infractor:

- I. En el caso de faltas o infracciones relacionadas a fraccionamientos:
 - a. A obtener licencia de fraccionamiento y a inscribir el fraccionamiento conforme a la licencia emitida.
- II. En el caso de faltas o infracciones relacionadas a obras:
 - a. A suspender las obras que generaron la falta.
 - b. A obtener la licencia municipal correspondiente.
 - c. A restituir la condición de las cosas a su estado anterior a la comisión de la falta y, de ser necesario, demoliendo a su costa y en el plazo indicado, cualquier obra que no cumpla con lo autorizado en la respectiva licencia, o a enmendar las obras, ciñéndose a lo autorizado en la respectiva licencia.
- III. En el caso de faltas o infracciones relacionadas al uso de suelo o a la localización de establecimientos abiertos al público:
 - a. A suspender las actividades que generaron la aplicación de la sanción.
 - b. A obtener la respectiva licencia de uso del suelo, siempre que el uso del suelo sea autorizable, o, en caso contrario, a abstenerse de realizar dichas actividades y operar el establecimiento ajustándose a lo autorizado en la respectiva licencia o autorización.

**CAPÍTULO II
PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES**

Artículo 125. Comprobación de faltas.

El Departamento de Control de Obras verificará tanto de oficio como en razón a denuncias recibidas, los hechos, acciones u omisiones que constituyan faltas al presente Plan, así como a otros reglamentos, ordenanzas o disposiciones municipales, o a la ley.

La verificación deberá hacerse en los días y horarios en los que sea más probable verificar el incumplimiento de las normas de ordenamiento territorial, de acuerdo a la ley. El Departamento de Control de Obras documentará los hechos y reportará al Juzgado de Asuntos Municipales. Recibida la denuncia el Juzgado de Asuntos Municipales deberá iniciar el procedimiento administrativo de conformidad con lo dispuesto en el Código Municipal.

Artículo 126. Medidas preventivas.

El Juzgado de Asuntos Municipales podrá dictar las medidas preventivas que considere más idóneas para proteger a las personas y sus bienes, la libre circulación en la vía pública, en caso que una obra o un uso del suelo cause daño público, sea peligrosa para sus habitantes o el público, o resulte necesario que se detengan los trabajos de obra o las actividades que se desarrollan dentro del establecimiento o inmueble, para evitar un peligro o daño ulterior, siempre que dichas circunstancias sean inminentes y requieran una acción inmediata.

Artículo 127. Aplicación de sanciones.

El Juzgado de Asuntos Municipales sustanciará los procedimientos y aplicará las sanciones contempladas en el presente Plan una vez comprobada la comisión de las faltas. En el caso de aplicación de multas, el pago de las mismas no liberará al infractor de su responsabilidad de obtener las respectivas licencias municipales.

En la misma resolución en que se imponga la sanción respectiva, el Juzgado de Asuntos Municipales establecerá un plazo perentorio para que los hechos, acciones u omisiones que dieron lugar a la imposición de la misma sean subsanados, previamente a la imposición de otras sanciones que procedan. Lo anterior es sin perjuicio de certificar lo conducente en aquellos casos que se haya cometido un delito.

Si dentro del plazo otorgado el interesado acredita que obtuvo la autorización municipal respectiva y si por la comisión de la falta procedía la aplicación de multas, el Juzgado de Asuntos Municipales la impondrá con un monto reducido. En caso que el interesado no se apersona

o la situación no sea regularizable, el Juzgado de Asuntos Municipales impondrá las sanciones que contempla el capítulo respectivo del presente Plan.

Artículo 128. Aplicación de las sanciones de suspensión temporal de obra y de cierre provisional del establecimiento.

Para hacer efectivas las sanciones de suspensión de obra y de cierre provisional de establecimiento, según corresponda, el Juzgado de Asuntos Municipales colocará un sello con la orden respectiva en los ingresos a la obra, edificación, estructura, inmueble o establecimiento.

Artículo 129. Aplicación de la demolición total o parcial.

El Juzgado de Asuntos Municipales cuando imponga la sanción de demolición parcial o total al infractor deberá indicar el plazo perentorio dentro del cual se debe ejecutar la demolición por costa y cuenta del infractor, e indicará a su vez la porción de la edificación o estructura a demoler.

**TÍTULO VII
DISPOSICIONES ESPECIALES, TRANSITORIAS Y FINALES**

**CAPITULO I
DISPOSICIONES ESPECIALES**

Artículo 130. Mesa Técnica de Ordenamiento Territorial.

La Mesa Técnica de Ordenamiento Territorial estará conformada de la siguiente manera:

- a. El Alcalde Municipal, quien podrá ser sustituido por el Gerente Municipal, o la persona a quien el designe.
- b. El Concejal Presidente de la Comisión en materia de Ordenamiento Territorial.
- c. El Director de la Dirección de Gestión Territorial.
- d. El Director de la Dirección Jurídica Municipal, o a la persona a quien designe.
- e. El Director de la Dirección de Drenajes y Alcantarillados, o a la persona a quien designe.
- f. El Director de la Dirección Municipal de Planificación, o a la persona a quien designe.
- g. El Jefe del Departamento de Ordenamiento Territorial.
- h. El Jefe del Departamento de Control de Obras.
- i. El Jefe del Departamento de Catastro.
- j. El Jefe del Departamento de Gestión de Riesgos.
- k. El Jefe del Departamento de Vía Pública.
- l. El Gerente de la Empresa Municipal Aguas de Xelajú, o a la persona a quien designe.
- m. El Gerente de la Empresa Eléctrica Municipal de Quetzaltenango, o a la persona a quien designe.

Presidirá la Mesa Técnica de Ordenamiento Territorial el Alcalde Municipal, el Gerente Municipal ó el Director de Gestión Territorial, los miembros de la Mesa Técnica se reunirán al menos una vez a la semana, salvo en acuerdo contrario en sesión previa o cuando no existan casos para ser sometidos a su consideración, de lo actuado se deberá dejar constancia en las actas respectivas. El Honorable Concejo Municipal podrá aprobar el reglamento interno de la Mesa Técnica de Ordenamiento Territorial.

Los integrantes de la Mesa Técnica podrán excusarse por escrito, cuando el proyecto o caso a resolver no contenga características que ameriten su participación, de lo cual quedará constancia en las actas respectivas.

En Aquellos casos que la Mesa Técnica lo considere conveniente, podrá, de ser necesario, solicitar la participación y colaboración de otras unidades municipales.

El quorum de la Mesa Técnica deberá conformarse como mínimo por cinco de sus integrantes, y sus decisiones se aprobarán por las dos terceras partes de las personas asistentes, no podrán abstenerse de votar salvo que por razones justificadas puedan demostrarlo, de lo anterior quedará constancia en las actas respectivas, los miembros de la Mesa Técnica pueden razonar su voto.

En proyectos de alto impacto, proyectos de urbanización, usos de suelo condicionados, cumplimiento de aportes urbanísticos a través de mecanismos alternos, casos excepcionales de fraccionamiento, y otros que por su naturaleza o según lo establecido en el presente Plan, las diferentes dependencias municipales deberán presentar el caso a la Mesa Técnica de Ordenamiento Territorial, para solicitar su aprobación.

En tanto no hayan delegados de la Empresa Municipal Aguas de Xelajú, Empresa Eléctrica Municipal de Quetzaltenango, y de la Dirección de Drenajes y Alcantarillados en la Ventanilla Única, el Departamento de Control de Obras solicitará que se analicen, discutan y se de seguimiento a los dictámenes de proyectos que por su naturaleza involucren la opinión técnica de los integrantes de la Mesa Técnica, sin embargo el Departamento de Control de Obras presentará los expedientes de Alto Impacto a la Mesa Técnica para que los integrantes manifiesten si su participación será a través de dictamen técnico, factibilidad o no tendrán participación, en el caso del Departamento de Vía Pública deberá manifestar si el proyecto genera impacto vial.

Se consideran proyectos de alto impacto los siguientes:

- a. **Residencia:**
 - i. Parcelamientos
 - ii. Edificios de más de cinco unidades habitacionales
- b. **Comercio:**
 - i. Oficinas de más de 5 unidades
 - ii. Centro comercial de más de cinco locales comerciales
 - iii. Mercados menudeo y mayoreo
 - iv. Bancos
 - v. Cooperativas
- c. **Deporte:**
 - i. Gimnasios de más de 10 parqueos
 - ii. Centros deportivos
- d. **Salud**
 - i. Hospitales
 - ii. Centros de salud (todas las clasificaciones)
 - iii. Farmacias con autoservicio o con más de 10 parqueos
 - iv. Clínicas médicas de más 5 unidades o más de 10 parqueos
- e. **Industria**
 - i. Bodega y ofibodegas de más de 1000 m2 o conjunto de bodegas de más de 3 unidades de 325.00 m2 cada una.
 - ii. Venta de materiales de construcción de más 1500 m2 de área de proyecto o 500 metros cuadrados de construcción
 - iii. Plantas de tratamiento
 - iv. Distribuidora de gas por mayoreo u otros tipos de combustible
- f. **Varios**
 - i. Centros religiosos de más de 500 m2 o con más de 10 parqueos
 - ii. Cementerios
 - iii. Rastros
 - iv. Tenerías
 - v. Tintorerías
 - vi. Fabricas
 - vii. Parqueos de más de 1000 m2
 - viii. Centro culturales de más de 500m2
- g. Comida
 - i. **Restaurantes de franquicias internacionales y nacionales o cualquier venta de comida con autoservicio.**
- h. **Infraestructura**
 - i. Puentes
 - ii. Puentes y pasos peatonales y puentes peatonales con restricción de uso probado
 - iii. Pasos a desnivel con restricción de uso probado
 - iv. Infraestructura de telecomunicaciones
- i. **Educación**
 - i. Colegios
 - ii. Institutos
 - iii. Universidades
 - iv. Centros de capacitación
 - v. Bibliotecas de más de 500 m2
 - vi. Papeleras y librerías con más de 10 parqueos o 500 m2
 - vii. Academias de más de 10 parqueos
- j. **Entretenimiento**
 - i. Masaje/spa con más de 10 parqueos
 - ii. Centro de convenciones
 - iii. Hoteles de 10 unidades habitacionales
 - iv. Auto hoteles
 - v. Hostales 10 unidades habitacionales
 - vi. Salón de usos múltiples
 - vii. Cines
 - viii. Discotecas de más de 500 m2
 - ix. Bares 500 m2
 - x. Burdeles 500m2
 - xi. Clubes nocturnos 500 m2

Todas aquellas que su área de construcción sean mayor a 1000 m2 o más de 5 unidades habitacionales o funcionales.

Artículo 131. Empresa Municipal “Aguas de Xelajú” (EMAX).

Para poder extender una licencia de obra o de uso del suelo deberá haberse cumplido con todas las directrices técnicas y normas que defina la Empresa Municipal “Aguas de Xelajú” (EMAX). Dicha empresa no podrá dotar de servicios de agua si el proyecto no cuenta con las autorizaciones municipales correspondientes.

La Empresa Municipal de “Aguas de Xelajú” podrá solicitar que los interesados hagan estudios de impacto hídricos con el objeto de determinar las infraestructuras urbanas que deban construirse, mejorarse o ampliarse por el interesado para la ejecución de su proyecto. Podrán definirse mecanismos de financiamiento para que dos o más proyectos financien dichas obras públicas, tomando en consideración el principio de un reparto equitativo de cargas y beneficios.

La Empresa Municipal de “Aguas de Xelajú” no podrá autorizar o proveer de servicios de agua para urbanizaciones que se pretendan localizar en el suelo rural definido en el presente Plan.

Artículo 132. Empresa Eléctrica Municipal de Quetzaltenango (EEMQ).

Para poder extender una licencia de obra o de uso del suelo deberá haberse cumplido con todas las directrices técnicas y normas que defina la Empresa Eléctrica Municipal de Quetzaltenango (EEMQ). Dicha empresa no podrá dotar de servicio de electrificación si el proyecto no cuenta con las autorizaciones municipales correspondientes.

La Empresa Eléctrica Municipal de Quetzaltenango podrá solicitar que los interesados hagan estudios específicos con el objeto de determinar las infraestructuras urbanas que deban construirse, mejorarse o ampliarse por el interesado para la ejecución de su proyecto. Podrán definirse mecanismos de financiamiento para que dos o más proyectos financien dichas obras públicas, tomando en consideración el principio de un reparto equitativo de cargas y beneficios.

La Empresa Eléctrica Municipal de Quetzaltenango no podrá autorizar o proveer de servicios de energía eléctrica a urbanizaciones que se pretendan localizar en el suelo rural definido en el presente Plan.

Artículo 133. Obras y usos del suelo en áreas protegidas.

Las obras, fraccionamientos y usos del suelo que se deseen ejecutar en superficies que hayan sido declaradas como área protegida de conformidad con lo que regula la Ley de Áreas Protegidas y su reglamento, deberán ajustarse a las normas que haya emitido el Consejo Nacional de Áreas Protegidas (CONAP) para el territorio en cuestión, sin perjuicio de cumplir con los parámetros normativos que se regulan en el suelo de protección determinado por el presente Plan.

Artículo 134. Adquisición de áreas de servicio público por anticipado.

Los inmuebles que deban adquirirse para dotar al sistema de equipamientos urbanos de un sector, zona o a nivel general en el Municipio de Quetzaltenango, podrán adquirirse a favor del Municipio por adelantado por un desarrollador, un interesado o la misma Municipalidad, pudiendo estructurarse mecanismos de financiamiento que permitan cobrar a los futuros proyectos las cargas urbanísticas que deben aportar de acuerdo a lo dispuesto en el presente Plan.

Artículo 135. Servidumbre voluntaria a perpetuidad de uso público.

La servidumbre voluntaria a perpetuidad de uso público deberá contener las restricciones, condiciones especiales y limitaciones que defina el Concejo Municipal al momento de su aceptación. Al efecto deberá tomarse en consideración la vocación y fines del área de servicio público.

La cancelación de la servidumbre, parcial o totalmente, sólo podrá autorizarse por el Concejo Municipal si el propietario del inmueble acredita que ha constituido una servidumbre en otro predio con la misma o un área mayor y que cumpla con los mismos servicios urbanos y ambientales que la servidumbre que se busca cancelar.

Artículo 136. Proyecto de urbanización en fase de fraccionamiento.

En aquellos casos que el interesado únicamente solicite el fraccionamiento del predio con el objeto de urbanizarlo, sin solicitar licencias de obra para los lotes particulares a crearse, éste deberá cumplir con las cargas urbanísticas según el índice de edificabilidad aplicable a cada uno de los predios.

Alternativamente, podrá solicitar al departamento de Ordenamiento Territorial que se haga una determinación equitativa y proporcional del índice de edificabilidad que le correspondería a cada predio tomando en consideración las áreas de servicio público con las que disponga el proyecto de urbanización. El resultado de dicho análisis deberá hacerse constar en el expediente administrativo y deberá cursarse a Mesa Técnica de Ordenamiento Territorial para su aprobación. Cumplido el trámite anterior el Departamento de Control de Obras podrá extender las licencias respectivas, lo anterior sin perjuicio de cumplir con los otros parámetros normativos dispuestos para el sector en cuestión.

Artículo 137. Normas emitidas por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED).

Las normas emitidas por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED) serán de obligado cumplimiento para el otorgamiento de las licencias de obra y usos del suelo que emita el Departamento de Control de Obras.

Artículo 138. Manual Técnico de Accesibilidad del Consejo Nacional para la atención de las personas con discapacidad (CONADI).

Para el otorgamiento de licencias de obra y de uso del suelo, así como dictámenes de establecimiento abiertos al público deberá cumplirse con el Manual Técnico de Accesibilidad del Consejo Nacional para la atención de las personas con discapacidad que haya emitido dicho órgano. En aquellos que sea imposible el cumplimiento de lo dispuesto en el Manual por las obras existentes en el inmueble, se evaluará el caso por el Departamento de Ordenamiento Territorial con el objeto de determinar los cambios o las condiciones especiales que deben cumplirse en el proyecto para garantizar que las personas con discapacidad puedan hacer uso de las instalaciones. Al efecto, el

departamento de Ordenamiento Territorial podrá consultar al Concejo Nacional para la atención de las personas con discapacidad para evaluar adecuadamente el expediente.

Artículo 139. Obras en áreas de servicio público y predios municipales.

Toda edificación que se construya en áreas de servicio público y predios municipales, serán considerados como una invasión al espacio público, por lo que el propietario estará obligado a demoler la parte construida dentro del plazo fijado por la Municipalidad. Todo trabajo que implique alguna modificación o reparación del área de servicio público, así como romper el pavimento o hacer cortes de banquetas para la ejecución de obras públicas o privadas, deberá contar con la autorización de la Municipalidad, quien señalará las condiciones en las que se deba realizar tal trabajo, siendo obligación del interesado efectuar las reparaciones correspondientes.

Artículo 140. Áreas no sujetas a impermeabilización.

Con el objeto de preservar áreas sujetas a recarga hídrica dentro del Municipio de Quetzaltenango, el Concejo Municipal por medio de acuerdos específicos o planes parciales de ordenamiento territorial determinará las áreas y/o predios que no pueden estar sujetos a impermeabilización o sujetos a los mecanismos de compensación de permeabilidad dispuestos en el presente Plan. Al efecto, la Dirección de Servicios Ambientales presentarán un dictamen técnico sobre las superficies a las cuales les será aplicable las prohibiciones de impermeabilización.

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 m²) 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 142. Rectificaciones y actualizaciones.

El propietario de un inmueble podrá solicitar la rectificación de los sectores que se hayan delimitado en su predio tomando en consideración los criterios técnicos dispuestos en el presente Plan; al efecto deberá presentar un estudio de curvas de nivel con el objeto de delimitar adecuadamente los sectores en el inmueble.

El Departamento de Ordenamiento Territorial será la responsable de llevar un registro físico y electrónico de todos los tipos de cambios solicitados y aprobados, de las actualizaciones, así como un archivo de las fechas en las que han estado vigentes las distintas partes o versiones de la norma, inclusive sus anexos.

Artículo 143. Disposiciones para predios baldíos.

Los propietarios de predios que se encuentren baldíos o en desuso esta obligados a la circulación y limpieza de los mismos, la circulación tendrá una altura mínima de 1.60 metros y podrán construirse con block, mampostería o malla quedando prohibido alambre de púas, madera o cartón que puedan poner en peligro la seguridad de las personas. De no cumplirse lo anteriormente mencionado se aplicará la multa correspondiente.

CAPÍTULO II DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 144. Usos del suelo y obras existentes.

Para aquellas solicitudes de licencia de obras, de licencia de uso del suelo o de dictamen de localización de establecimiento abierto al público, en las que se mantengan usos del suelo anteriores en edificaciones o estructuras preexistentes o en partes de ellas, se procederá de la siguiente manera:

- a) A las porciones que se pretenda modificar, tanto por ampliaciones como por cambios de uso del suelo, les serán aplicadas las normativas contenidas en el presente Reglamento y aquellas que se encuentren vigentes al momento de solicitar la autorización correspondiente.
- b) A las porciones que se mantengan con las edificaciones o los usos del suelo existentes, les serán aplicadas las normativas que hayan estado vigentes al momento que se hayan construido o hayan cambiado de uso del suelo, según corresponda. Esto incluye todos los requerimientos municipales ligados, derivados o complementarios a las obras o usos del suelo en cuestión.

Artículo 145. Regularización de proyectos ejecutados previo a 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 previo a la vigencia de este reglamento y sus reformas sin que en su momento se haya contado con la respectiva autorización municipal, podrán regularizarse siempre que cumplan con todas las normativas que hayan estado vigentes al momento de su ejecución.

No obstante, en aquellos casos donde las disposiciones impuestas por este reglamento sean menos restrictivas que la normativa que le sería aplicable, el interesado podrá, voluntariamente, regularizar su situación aplicándose para el efecto el contenido del presente Plan, lo cual deberá solicitar expresamente. En este supuesto, deberá cumplir con todas los requisitos que impone la ley y todas las normativas municipales vigentes al momento de su solicitud.

Corresponde al interesado demostrar que el fraccionamiento, la obra o el cambio de uso del suelo se realizaron previo a la vigencia de este reglamento. En caso de no demostrarlo, se asumirá que el fraccionamiento, la obra o el cambio de uso del suelo se realizaron encontrándose el Plan de Ordenamiento Territorial y sus reformas vigentes.

- b. Regularización de parcelamientos iniciados previo a la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reformas:
- i. Los parcelamientos que incumplan con cualquier parte del procedimiento administrativo interno establecido por el Honorable Concejo Municipal para el Departamento de Control de Obras, deberá sancionarse según lo establecido en el Decreto número 1427 Ley de Parcelamientos Urbanos, el Plan de Ordenamiento Territorial y sus reformas y las leyes aplicables, el Departamento de Control de Obras podrá enviar al Juzgado de Asuntos Municipales el reporte de infracción en cualquier punto del proceso.
 - ii. Las sanciones deben aplicarse sin perjuicio de que el infractor cumpla con los requisitos establecidos.
 - iii. Para los casos en los que se hayan realizado ventas a terceros sin haber concluido con el proceso, previo a la fecha de la entrada en vigencia del presente Plan y sus reformas, y cuenten con aprobación a nivel de Ante proyecto, el Departamento de Catastro podrá realizar las inscripciones de los inmuebles y podrán ser emitidas las licencias de obra en el Departamento de Control de Obras, sin embargo se notificará al Juzgado de Asuntos Municipales sobre la infracción, debiendo Iniciar con el proceso de autorización a nivel de proyecto, tomando en cuenta que la reincidencia en la infracción dará lugar a que se suspenda la autorización para la venta de parcelas por un periodo no menor a un año y no mayor a tres años, según el artículo 19 de la ley de parcelamientos.
 - iv. En los casos que ya no exista un Representante legal a quien notificar del cumplimiento de los compromisos y únicamente se haya autorizado el proyecto a nivel de anteproyecto en la Municipalidad de Quetzaltenango, los Departamentos de Catastro Municipal y Control de Obras solicitarán al Honorable Concejo Municipal que puedan realizarse las inscripciones de los inmuebles que aún no se encuentren inscritos en el Catastro Municipal, sin compromiso de prestación de servicios municipales, el departamento de Control de Obras, podrá emitir licencias de Obra de todos los inmuebles que se encuentren inscritos con anterioridad y que cumplan con los requisitos establecidos. Si es necesario según sea el caso puede solicitarse se establezca un plan parcial en dicho parcelamiento.
 - v. En los casos que no exista ninguna aprobación por parte de la Municipalidad, los propietarios de las parcelas deberán seguir el proceso interno que apruebe el Honorable Concejo Municipal, quien con base a los diferentes dictámenes técnicos determinará la viabilidad de dotar de servicios municipales.

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 m²)
 - ii. Frente de predio: Cuatro metros o más (4 m^v)
 1. No aplica tolerancia.
- b. PARÁMETROS DE OBRA:
 - i. Porcentaje de permeabilidad sectores URB-Q5 y URB-Q6: Quince por ciento o más (15%^v) de la superficie del predio.
 - ii. Porcentaje de permeabilidad para sector RUR-CP: Diez por ciento o más (10%^v) 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 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:

FRANJEO ÁREA URBANA			
PORCENTAJE QUE INCUMPLA DE SUPERFICIE Y/O FRENTE	QUE SUPERFICIE	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	SANCION POR FRENTE	
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:

- i. Hasta una cuarta desmembración o fraccionamiento de la misma finca matriz, y
 - ii. 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:
- i. Plan de Manejo Ambiental aprobado por la Dirección de Servicios Ambientales de la Municipalidad de Quetzaltenango,
 - ii. No ser parte o no genere un proceso de urbanización, lotificación o parcelamiento, y
 - 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 146. Procedimientos para la formulación de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial.

En tanto no se emita una guía metodológica y se apruebe un manual de procedimientos que regule los procesos para la formulación de los distintos tipos de Planes Parciales de Ordenamiento Territorial, el Departamento de Ordenamiento Territorial bajo la Dirección de Gestión Territorial tendrá la obligación de formularlos, debiendo tener la ayuda técnica de las autoridades municipales que estime conveniente. Elaborada la propuesta técnica de plan parcial por la unidad encargada se someterá para su aprobación ante el Concejo Municipal.

Artículo 147. Aplicación del índice de edificabilidad ampliado.

En tanto no se emita un Reglamento que regule el acceso al índice de edificabilidad ampliado a través de incentivos de ordenamiento territorial o transferencia de edificabilidad por compensación, se podrá acceder al índice de edificabilidad ampliado bajo los mismos requisitos en los que se accede al índice de edificabilidad base. Lo anterior será aplicable por el plazo máximo de tres años contados a partir de la entrada en vigencia del presente Plan, transcurrido dicho plazo, si no se ha aprobado el reglamento que regule la materia, no se podrá acceder al índice de edificabilidad ampliado.

Artículo 148. Certificación de proyectos en proceso de aprobación.

Las propuestas de proyectos que estén en proceso de planificación y diseño antes de la entrada en vigencia del presente Plan podrán conocerse y autorizarse conforme a la normativa vigente previa a la entrada en vigencia. El interesado deberá presentar su propuesta de proyecto y la documentación respectiva ante el Departamento de Control de Obras dentro del mes posterior a la entrada en vigencia del presente Reglamento, para que el citado Departamento verifique que la propuesta se encuentra efectivamente en proceso de diseño. El Departamento de Control de Obras certificará aquellas propuestas de proyecto que demuestren fehacientemente esa circunstancia. El titular de una propuesta certificada tendrá cuatro meses contados a partir de la fecha de certificación, para ingresar el expediente completo cumpliendo todos los requisitos municipales y los documentos de aprobación requeridos por instancias externas; vencido este plazo, toda propuesta de proyecto certificada que no haya cumplido con lo indicado, deberá sujetarse a las normas vigentes al momento de presentar su solicitud.

Para que una propuesta de proyecto pueda ser considerada como tal, como mínimo deberá llenar los requisitos siguientes:

- a. Presentar solicitud por escrito.
- b. Acreditar el derecho de propiedad del interesado, presentando certificación del Segundo Registro de la Propiedad del predio donde se realizaría el proyecto, expedida con antelación no mayor de tres meses.
- c. Plantas de arquitectura de todos los niveles de la propuesta de proyecto.
- d. Memoria descriptiva del proyecto, con cantidades de metros cuadrados a construir, número de niveles y usos del suelo.

La certificación de una propuesta de proyecto no conlleva una autorización favorable. Si al proyecto certificado se le extiende licencia de obra, dicha licencia tendrá una vigencia según el artículo 69 del presente plan, sin posibilidad de prórroga o renovación, transcurrido dicho plazo deberá obtenerse una nueva licencia de obra y el proyecto deberá ajustarse a las disposiciones vigentes al momento de ejecución del proyecto. Lo anterior será igual de aplicable a propuestas de proyectos en los que se haya ingresado expediente administrativo previo a la entrada en vigencia del presente Plan.

Si el proyecto a certificar se ubica dentro del suelo rural delimitado por el presente Plan le serán aplicables los parámetros normativos determinados para el Suelo Urbano Q5 y deberá cumplir con dotar áreas de servicio público para áreas sujetas a la elaboración de planes parciales de desarrollo, sin embargo, el proyecto deberá ejecutarse en el plazo máximo de dos años; posterior a ese plazo, si el proyecto no tiene un avance en su ejecución superior al cincuenta por ciento, la licencia perderá su vigencia, y deberá solicitarse una nueva licencia sujetándose a la normas vigentes a ese momento. No se podrá certificar proyectos que se ubiquen en superficies que de acuerdo a los criterios definidos en el presente Plan constituyan suelo de protección.

Artículo 149. Licencias de urbanización en suelo rural.

Aquellos proyectos que estén en proceso de revisión ante el Departamento de Control de Obras al momento de entrada en vigencia del presente Plan, pero el proyecto se ubique en el suelo rural o suelo de protección delimitado por el presente Plan, podrá aprobarse siempre que se sujeten a las siguientes normas:

- a. Para las superficies ubicadas en suelo rural: las normas definidas para el Suelo Urbano Q5, y deberá elaborarse un Plan Parcial de Desarrollo para el territorio en cuestión.
- b. Para las superficies en suelo de protección: al índice de edificabilidad y porcentaje de permeabilidad establecido para el suelo de protección en cuestión, y deberá elaborarse un Plan Parcial de Desarrollo para el territorio en cuestión.

Artículo 150. Zonas especiales.

En tanto no se emitan los planes parciales que establece el presente Plan para las zonas especiales, corresponderá al Concejo Municipal resolver las solicitudes de licencias de fraccionamiento, obra y uso del suelo, debiendo contarse con el dictamen técnico de la Mesa Técnica de Ordenamiento Territorial. No obstante, lo anterior, el índice de edificabilidad del proyecto y el porcentaje de permeabilidad no podrá ser superior al sector urbano al que tenga adyacencia. Si hubiera dos o más sectores del suelo urbano adyacentes deberá aplicarse aquel que sea más restrictivo en su índice de edificabilidad y porcentaje de permeabilidad. Lo anterior será aplicable siempre que el presente Plan no disponga una norma especial para la zona especial en cuestión.

Artículo 151. Superficies dedicadas a la minería o la explotación de hidrocarburos.

En las superficies de terreno que al momento de la entrada en vigencia del presente Plan se encuentre en proceso de extracción de minerales o hidrocarburos, contándose con la autorización del Ministerio de Energía y Minas y del Ministerio de Medio Ambiente, podrán continuar con sus actividades, sin embargo, para poder realizar cualquier construcción o cambio de uso del suelo en las superficies intervenidas deberá elaborarse un plan parcial de desarrollo, y el Departamento de Control de Obras sólo podrá emitir licencias de acuerdo al plan parcial aprobado.

En aquellos inmuebles en los cuales sólo se haya dado una autorización de exploración e investigación por parte del Ministerio de Energía y Minas, deberá ajustarse a las disposiciones contenidas en el presente Plan para cada uno de los suelos y sectores correspondientes.

Artículo 152. Cumplimiento del porcentaje de permeabilidad.

El porcentaje de permeabilidad dispuesto para cada uno de los sectores del suelo urbano, así como en el suelo de protección y rural deberá cumplirse de acuerdo a lo dispuesto en el presente Plan, sin embargo, en aquellos predios que previo a la entrada en vigencia del presente Plan se hayan impermeabilizado sus superficies de forma que no se pueda cumplir total o parcialmente con el parámetro normativo, se podrá solicitar licencia de obra sin cumplir dicho parámetro, sin perjuicio de dejar en estado permeable aquellas superficies que no hayan sido objeto de impermeabilización. Lo anterior no será aplicable si se pretende demoler las superficies impermeabilizadas o si quiere construirse sótanos en el predio, en dicho caso, deberá ajustarse a lo dispuesto en el presente Plan.

Los predios que previo a la entrada en vigencia del presente Plan hayan tenido una superficie de predio menor a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), podrán obviar el cumplimiento del parámetro normativo de porcentaje de permeabilidad.

Se excluyen del cumplimiento del parámetro normativo para aquellos predios que se encuentren dentro de un parcelamiento que actualmente tenga un sistema de drenaje pluvial y pozos de absorción que aseguren la infiltración del agua de lluvia, y que no se conecte por rebalse al sistema de drenajes municipal.

Artículo 153. Suelo Urbano Q7 (URB-Q7).

En tanto no se emita una norma complementaria que regule la delimitación del suelo Urbano Q7 (URB-Q7), aquellos predios que tengan superficies que de acuerdo a los criterios definidos en el presente Plan deben asignarse como suelo Urbano Q7, y dichas piezas no superen los cincuenta metros cuadrados, dichas piezas podrá re-clasificarse como parte del sector con mayor intensidad constructiva que tenga el predio.

Artículo 154. Licencias vigentes.

Las licencias municipales que se hayan extendido con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan no se verán alteradas, sin embargo, toda prórroga deberá ajustarse a lo dispuesto en el presente Reglamento. Las modificaciones a las licencias vigentes deberán ajustarse al contenido del presente reglamento para que puedan autorizarse.

CAPITULO III DISPOSICIONES FINALES

Artículo 155. Casos no contemplados.

Aquellos casos que no se encuentren contemplados en el presente Plan o que generen controversia, serán resueltos por la Mesa Técnica con aprobación del Concejo Municipal.

Artículo 156. Donaciones y/o Transferencia de inmuebles a favor de la Municipalidad de Quetzaltenango.

Se faculta expresamente al Alcalde para que en nombre de la Municipalidad de Quetzaltenango comparezca a celebrar los contratos que por virtud de la donación y/o transferencia de bienes y constitución de servidumbres que se hagan a favor de la Municipalidad de Quetzaltenango por la aplicación del presente Plan. El contenido de los contratos deberá estar acorde con las autorizaciones y resoluciones emitidas dentro del procedimiento administrativo. La donación y/o transferencia de bienes que se haga a favor de la Municipalidad de Quetzaltenango sólo la obligará al otorgamiento de las autorizaciones y derechos dispuestos en el presente Plan, siempre que se hubieren cumplido los procedimientos y requisitos establecidos.

En los contratos que se suscriban, el interesado deberá obligarse expresamente a que toda carga fiscal que pueda derivar de la suscripción del contrato correrá por su cuenta y se obligará al pago total de todo reclamo judicial declarado en sentencia firme que puedan efectuar personas con algún derecho sobre los bienes transferidos. La escritura pública debe autorizarse por un notario, a elección del interesado y los gastos, las obligaciones fiscales y los honorarios correrán por cuenta del interesado.

Los contratos que deban suscribirse por virtud de los procedimientos establecidos en el presente Plan podrán contener condiciones especiales y necesariamente deberán contener una condición resolutoria por virtud de la cual se tendrá por resuelto el contrato si no se otorgan las autorizaciones o los derechos establecidos en la norma. La condición resolutoria no será aplicable cuando al interesado le fueron otorgados los derechos y no fueron utilizados por haber perdido vigencia la licencia municipal.

Artículo 157. Recursos administrativos.

Las resoluciones que emitan las unidades municipales y/o el Concejo Municipal podrá impugnarse por medio de los recursos administrativos dispuesto en el Código Municipal y la Ley de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 158. Vigencia del Plan.

El presente Plan tendrá una vigencia de diez años. Si transcurrido dicho plazo no se ha prorrogado el plazo o no se ha emitido un nuevo Plan, continuarán aplicando sus disposiciones, pero la prohibición de urbanizar el suelo rural será inaplicable, aplicándole a dicho suelo las normas con menor intensidad de construcción contenidas para el suelo urbano. A efecto deberá ejecutarse un plan parcial de desarrollo para el territorio sujeto a urbanización en el suelo rural.

Artículo 159. Revocatoria. Se derogan expresamente.

- a. El Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, Departamento de Quetzaltenango, emitido con fecha quince de febrero del año mil novecientos ochenta y tres.

Se revocan todas aquellas disposiciones normativas que sean contradictorias con el contenido del presente Reglamento.

Artículo 160. Entrada en vigencia.

El presente Reglamento es de observancia general y empezará a regir ocho días después de su publicación en el Diario de Centro América, órgano oficial del Estado.

ANEXO 1
CLASIFICACIÓN DETALLADA DE USOS DEL SUELO

1. USO NATURAL

1.1. Superficies en estado natural, de conservación o ecológicas:
Superficies del territorio que se encuentran sin intervención del hombre, o que habiéndola tenido, no tienen como objetivo la ocupación humana continuada. Se incluyen en este concepto todas aquellas superficies que por su propia naturaleza sean compatibles con el uso natural, como aquellas actividades relacionadas con la conservación o gestión medioambiental del área, aquellas destinadas a actividades educativas ambientales, aquellas destinadas a actividades de senderismo o ecoturismo o aquellas que provean acceso a las mismas. Adicionalmente, se incluyen todas aquellas superficies destinadas a obras o estructuras de infraestructura de protección ambiental, de manejo hídrico o de prevención y mitigación de riesgos, así como aquellas destinadas a las vías públicas del sistema vial, siempre que éstas últimas no prevean acceso directo a las propiedades colindantes.

2. USO RESIDENCIAL

2.1. Superficies dedicadas a vivienda:
Superficies dedicadas a la morada usual y regular de personas, incluyendo este concepto las viviendas unifamiliares y multifamiliares que contengan como parte integrante de la unidad habitacional las áreas de aseo, de cocina, de consumo de alimentos, de dormir y de estar. Se excluyen de este concepto la morada transitoria o institucional de pobladores, como el caso de las habitaciones de hotel, pensiones, de hospital, asilos o de residencias estudiantiles o de similar naturaleza.

3. USO NO RESIDENCIAL: ORDINARIAS

3.1. Superficies dedicadas a la venta de productos o a la prestación de servicios		
Superficies dedicadas usual y regularmente al comercio de bienes y a la prestación de servicios en lugares a los que el público en general tiene acceso, independientemente que existan cobros, horarios o controles para el ingreso al inmueble. En esta categoría se incluyen todas las áreas de los comercios donde se atiende al público, usualmente de pie, como almacenes comerciales, tiendas, abarroterías, mercados y supermercados; y todas las áreas donde se prestan servicios al público directamente en el lugar, como las peluquerías, salones de belleza, clínicas médicas, ópticas, áreas de servicio al cliente, mostradores de atención al público y agencias de viajes. Son parte integrante de estas superficies todas las áreas de espera, de reunión u otras donde se atiende al público sentado si están directamente asociadas a la actividad de venta de productos o de la prestación de servicios. Se excluye de esta categoría a todos los servicios asociados a labores de oficina o a actividades corporativas donde el público usualmente no tiene acceso, y todas las otras superficies que pudieran ser clasificadas dentro de otros usos del suelo.		
Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
3.1.1. Ferreterías, Ventas de Pinturas y Solventes, pequeñas		
3.1.2. Artículos artesanales		
3.1.3. Viveros		
3.1.4. Verdulerías		
3.1.5. Laboratorios clínicos		
3.1.6. Bancos sin autoservicio, Agencias Financieras, Agencias Bancarias, Oficinas de Prestamos y Empeño, Oficinas de Cambio de Moneda, Agencias Aseguradoras.		
3.1.7. Clínicas Veterinarias y Hospitales Veterinarios, Clínicas Oftalmológicas, Clínicas Dentales, Clínicas Médicas.		
3.1.8. Carnicerías, Ventas de embutidos		
3.1.9. Librerías, fotocopiadoras, imprentas.		
3.1.10. Centros de impresiones		
3.1.11. Salas de internet.		
3.1.12. Salas de Estética, Boutiques, zapaterías, Lavanderías , Tintorerías, Venta de Ropa Nueva y Usada, Joyerías, Relojerías, farmacia		
3.1.13. Salones de Belleza		
3.1.14. Tiendas de Barrio, Tortillerías artesanales.		
3.1.15. Estudios Fotográficos y de Revelado, Floristerías, Ventas de productos Agrícolas y Veterinarios.		
3.1.16. Abarroterías		
3.1.17. Ventas de pinturas, Ventas de pintura automotriz.		
3.1.18. Meta mercados, Supermercados, Despensas, Centros Comerciales y Mercados.		
3.1.19. Baños públicos		
3.1.20. Sastrerías		
3.1.21. Puntos de venta de productos y servicios de telecomunicaciones.		

3.1.22. Agencias de Aerolíneas		
3.1.23. Agencias de Viajes, Agencias de Turismo		
3.1.24. Área de venta de depósitos, bodegas y similares		
3.1.25. Otros de similar naturaleza		

3.2. Superficies dedicadas al consumo de comidas y bebidas

Superficies dedicadas usual y regularmente al consumo inmediato de comidas y bebidas al público y que es expendida por el mismo establecimiento. En esta categoría se incluyen las áreas de mesas y barras de comedores, restaurantes, cafeterías, pastelerías, etcétera. Son parte integrante de estas superficies todas las áreas de circulación entre las mesas mismas. Se excluyen aquellas áreas de consumo de comidas y bebidas que no estén abiertas al público, de esta categoría están excluidos los establecimientos que vendan licor.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
3.2.1. Panaderías		
3.2.2. Comedores	Aplica	D
3.2.3. Cafeterías	Aplica	D
3.2.4. Restaurantes de comida rápida.	Aplica	D
3.2.5. Pastelerías, Heladerías, Taquerías, Antojitos Típicos, Pupuserías, franquicia de comida nacionales e internacionales, Chocolaterías.	Aplica	D
3.2.6. Restaurantes sin licor y sin autoservicio	Aplica	B
3.2.7. Otros de similar naturaleza		

3.3. Superficies dedicadas a labores de oficina

Superficies dedicadas usual y regularmente a actividades corporativas, administrativas, directivas y de reunión comúnmente asociadas a actividades de oficina y para personal que usualmente se encuentra sentado. Esta categoría incluye el área de escritorios, de cubículos, de salas de junta, de áreas secretariales y de oficinas cerradas. Son parte integrante de estas superficies todas las áreas de espera, de reunión u otras donde convergen empleados si están directamente asociadas a la actividad de oficina. Se incluyen en esta categoría las oficinas dedicadas a servicios corporativos o profesionales, donde la atención al público sucede pero es secundaria, como servicios jurídicos, financieros, contables, de publicidad, de arquitectura, etcétera, entre otros de similar naturaleza.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
3.3.1. Oficinas de Profesionales, Bufetes		
3.3.2. Cooperativas diversas (administrativas)		
3.3.3. Oficinas y cualquier actividad administrativa		
3.3.4. Agencias de publicidad		
3.3.5. Oficinas para organizaciones no gubernamentales o sin fines de lucro.		
3.3.6. Agencias de telefonía		
3.3.7. Otros de similar naturaleza		

3.4. Superficies dedicadas a enseñanza que no generan grado académico

Superficies dedicadas usual y regularmente a la instrucción, el estudio, la cultura y el saber, generalmente en espacios donde los estudiantes se encuentran sentados en salones de clases o de entrenamiento vocacional. Esta categoría incluye los espacios dedicados a aulas, laboratorios, talleres, bibliotecas, salones de seminarios y auditorios. Se excluyen de este concepto las áreas administrativas (labores de oficina) y de práctica de deportes, que deberán ser clasificadas en el uso del suelo correspondiente, en esta categoría se encontrarán únicamente los centros donde se brinde educación que no generen un grado académico reconocido por el Ministerio de Educación, incluyendo escuelas de música.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
3.4.1. Escuelas de Idiomas, Escuela de Idioma Español		
3.4.2. Escuelas de Automovilismo		
3.4.3. Escuelas de arte		
3.4.4. Guarderías		
3.4.5. Escuelas especializadas		
3.4.6. Escuelas de Automovilismo		
3.4.7. Otros de similar naturaleza		
3.4.8. Escuelas de Música / estudios de música	Aplica	E
3.4.9. Otros de similar naturaleza		

3.5. Superficies dedicadas a áreas de eventos y reunión de personas

Superficies dedicadas usual y regularmente a los asistentes a espectáculos, certámenes, presentaciones, proyecciones, servicios religiosos y actividades similares donde la concurrencia se encuentra usualmente sentada en filas para presenciar el acontecimiento. Esta categoría incluye las áreas dedicadas a graderíos, butacas, reclinatorios y filas de sillas de estadios, gimnasios, capillas, aulas magnas, salones de convenciones, auditorios, cines, teatros, salas de ópera y otros ambientes similares. Son parte integrante de estas superficies los pasillos y las áreas de circulación para poder acceder a cada una de los asientos o estar de pie. Se incluyen en este concepto las áreas donde se desarrolla el acontecimiento mismo, es decir las áreas de escena, podios, cátedras, pantallas, arenas, campos, altares, fosos de orquesta y otros sitios similares. Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de convergencia de grupos de personas para participar en un mismo acontecimiento, independientemente del fin del mismo, o si existen cobros, horarios o controles para el ingreso al inmueble, se excluyen de esta clasificación los usos exclusivos religiosos.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
3.5.1. Salas de Proyección Cinematográfica	Aplica	B
3.5.2. Teatros/Auditorios	Aplica	B
3.5.3. Salones Sociales/salas de conciertos/salones de eventos.	Aplica	B
3.5.4. Clubs, Country-Clubs, Club campestre/ Club social	Aplica	B
3.5.5. Salón de eventos / centro de convenciones/ salones para banquetes	Aplica	B
3.5.6. Otros de similar naturaleza		

3.6. Superficies dedicadas a campos o canchas deportivas

Superficies dedicadas usual y regularmente a la práctica del deporte, independientemente de si éstas están cubiertas o no, como canchas, campos, pistas, piscinas, picaderos y pabellones, siempre y cuando sean utilizados directamente para la realización del deporte correspondiente, por lo que no se incluyen las áreas de entrenamiento, calentamiento y vestidores. Se excluyen de este concepto las áreas de espectadores, de gimnasios y de deportes pasivos, que deberán ser clasificadas en el uso del suelo correspondiente.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
3.6.1. Canchas polideportivas		
3.6.2. Autódromos		
3.6.3. Pistas de atletismo		
3.6.4. Velódromo		
3.6.5. Piscinas de todo tipo		
3.6.6. Centros deportivos		
3.6.7. Pistas de Patinaje		
3.6.8. Hipódromos		
3.6.9. Otros de similar naturaleza		

3.7. Superficies dedicadas a la producción, reparación o almacenamiento de productos

Superficies dedicadas usual y regularmente a la producción, manufactura, transformación, ensamblaje, reparación, almacenamiento o distribución de productos, sea esta artesanal o mecanizada, o al almacenamiento o trasiego de objetos de cualquier tipo como actividad principal dentro del inmueble. Esta categoría incluye las áreas dedicadas a industrias, talleres, plantas de producción, fábricas, bodegas, almacenadoras y almacenes de depósito a donde usualmente los clientes y el público no tienen acceso. Se excluyen de este concepto las actividades administrativas de oficina, de venta al público y de prestación directa de servicios que se realicen en el mismo sitio, las cuales deberán ser clasificadas en el uso del suelo correspondiente.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
3.7.1. Bodegas menores 2000 m2		
3.7.2. Depósitos de Azúcar, Depósitos de Artículos Varios		
3.7.3. Depósitos de huevos		
3.7.4. Industria menor		
3.7.5. Depósitos de granos		
3.7.6. Herrerías, carpinterías		
3.7.7. Otros de similar naturaleza		

3.8. Superficies dedicadas al alojamiento

Superficies dedicadas usual y regularmente a la morada transitoria de pobladores, donde se incluyen necesariamente las áreas para dormir, sin la necesidad que éstas cuenten con áreas de aseo, de cocina, de consumo de alimentos y de estar. Esta categoría incluye las habitaciones de hoteles, pensiones, residencias estudiantiles, casas de huéspedes y residencias religiosas. Se excluyen de este concepto todas las áreas complementarias a las habitaciones, como restaurantes, bares, salones de clases, clínicas, salones de convenciones y áreas administrativas, independientemente que éstas sean accesibles únicamente por los

moradores o abiertas al público general, las cuales deberán ser clasificadas en el uso del suelo correspondiente, se excluyen de esta clasificación los moteles, auto-hoteles, albergues y estancias institucionales.		
Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
3.8.1. Hotel 1 estrella		
3.8.2. Hotel 2 estrellas		
3.8.3. Hotel 3 estrellas		
3.8.4. Hotel 4 estrellas		
3.8.5. Hotel 5 estrellas		
3.8.6. Pensiones A		
3.8.7. Pensiones B		
3.8.8. Pensiones C		
3.8.9. Hospedajes A		
3.8.10. Hospedajes B		
3.8.11. Hospedajes C		
3.8.12. Casas de Huéspedes		
3.8.13. Hospedajes religiosos, casas de Retiros Espirituales		
3.8.14. Residencias estudiantiles		
3.8.15. Otros de similar naturaleza		

3.9. Superficies dedicadas a actividades de recreación individuales o grupales

Superficies dedicadas usual y regularmente para actividades de diversión, entretenimiento, pasatiempo o ejercitación activas, y donde todos los asistentes participan en las mismas, sea de manera individual o grupal. Esta categoría incluye las áreas de actividad, práctica o entrenamiento de gimnasios, pistas de boliche, salas de baile, escuelas de danza, escuelas de artes marciales. Se excluyen de esta categoría todas las áreas clasificadas como 'superficies dedicadas a campos o canchas deportivas' y las áreas administrativas o de consumo de comidas y bebidas, las cuales deberán ser clasificadas en el uso del suelo correspondiente.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
3.9.1. Salones de Billar		
3.9.2. Boliche		
3.9.3. Escuela de Artes Marciales		
3.9.4. Parques de deportes extremos		
3.9.5. Escuela de danza, salas de baile	Aplica	B
3.9.6. Campos de tiro		
3.9.7. Gimnasios	Aplica	B
3.9.8. Jardín de fiestas infantiles		
3.9.9. Gotcha		
3.9.10. Otros de similar naturaleza		

3.10. Superficies dedicadas a actividades de ocio estanciales

Superficies dedicadas usual y regularmente para actividades pasivas de ocio que tengan fin de diversión, entretenimiento, pasatiempo o cultura, y donde generalmente se combinan personas de pie y sentadas. Esta categoría incluye los espacios dedicados a galerías, museos, bibliotecas, salas de exposición y salas de juegos de mesa. Adicionalmente, y por definición, para la correcta aplicación del presente Plan, esta categoría incluye todas aquellas superficies dedicadas al uso del suelo accesorio de circulación peatonal que supere el límite establecido para ser considerado como tal, según lo establecido en el presente Plan.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
3.10.1. Centros Culturales	Aplica	B
3.10.2. Salas de Masaje o de Aseo Personal		
3.10.3. Spa, Saunas		
3.10.4. Museos		
3.10.5. Galerías y salas exposición		
3.10.6. Acuarios		
3.10.7. Salones de juegos de mesa (no azar)		
3.10.8. Salas de Juegos Electrónicos		
3.10.9. Bibliotecas		
3.10.10. Otros de similar naturaleza		

3.11. Superficies dedicadas a Estacionamiento de vehículos livianos como uso del suelo principal

Este concepto, como uso principal y no como uso accesorio de otros usos principal, incluye todos aquellos sitios o áreas de edificaciones en donde ordinariamente se estacionan, se almacenan o depositan vehículos livianos como una actividad económica en sí misma, ya se trate de estacionamientos de pago, predios para la venta o arrendamiento de vehículos o para otra actividad.

No se incluyen dentro de esta categoría los sitios o las áreas de edificaciones correspondientes a la dotación plazas de aparcamiento para vehículos de los habitantes, ocupantes, usuarios o visitantes de otros usos del suelo principales.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
3.11.1. Sitios de Parqueos Privados		
3.11.2. Agencias de Venta de Automotores Nuevos y Usados, Agencias de Alquileres de Vehículos.		
3.11.3. Agencias o ventas de motocicletas		
3.11.4. Otros de similar naturaleza		

4. USO NO RESIDENCIAL: CONDICIONADAS

4.1. Almacenamiento, logística, embalaje u otras actividades directamente relacionadas con el transporte pesado

Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de entrada, espera, estacionamiento, entrada y salida de vehículos pesados de carga, con fines variados, incluyendo depósito, almacenamiento, acopio, abordaje, aligeramiento, carga, trasiego, cabotaje, logística, descarga, reexpedición, embalaje, suministro, dotación, abastecimiento.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.1.1. Mercado de mayoreo		
4.1.2. Bodegas mayores de 2000 m2		
4.1.3. Terminales de productos		
4.1.4. Centros de acopio (materiales para reciclaje)		
4.1.5. Otros de similar naturaleza		

4.2. Servicios de publicidad o promoción

Este concepto incluye toda aquella utilización ordinaria de parte o de la totalidad de un inmueble para prestar servicios de publicidad, promoción, proselitismo, propaganda, transmisión, información, indicación o divulgación de o sobre productos, bienes o servicios distintos a los prestados en el inmueble.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.2.1. Radiodifusoras		
4.2.2. Empresas televisoras		
4.2.3. Empresas de cable		
4.2.4. Empresas de internet		
4.2.5. Empresas periodísticas		
4.2.6. Otros de similar naturaleza		

4.3. Actividades dedicadas a enseñanza que generan grado académico

Este concepto incluye todos aquellos sitios dedicados usual y regularmente a la enseñanza, generalmente en espacios donde los estudiantes se encuentran sentados en salones de clases o de entrenamiento vocacional. Esta categoría incluye los espacios dedicados a aulas, laboratorios, talleres, salones de música, bibliotecas, salones de seminarios y auditorios, siempre que los usuarios regulares sean los estudiantes mismos y no el público en general. Se excluyen de este concepto las áreas administrativas y de práctica de deportes, que deberán ser clasificadas en uso del suelo correspondiente.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.3.1. Universidades		
4.3.2. Centros de capacitación		
4.3.3. Seminarios		
4.3.4. Establecimientos Educativos de todos los niveles		
4.3.5. Institutos técnicos o científicos		
4.3.6. Otros de similar naturaleza		

4.4. Manejo de residuos biológicos, médicos u hospitalarios

Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de manejo, almacenamiento, procesamiento o ubicación final de residuos o porciones de cuerpos humanos o animales y todos aquellos objetos que estuvieron en algún momento en contacto con ellos, como jeringas, gasas, material de laboratorio, entre otros de similar naturaleza.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.4.1. Empresas afines		
4.4.2. Otros de similar naturaleza		

4.5. Actividades de procesamiento o depósito de materiales		
Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de manejo, almacenamiento, procesamiento, depósito o ubicación de materiales en grandes cantidades como actividad económica predominante en el predio, como por ejemplo depósitos de materiales de construcción, fábricas de blocks, aserraderos, etcétera. Esta clasificación es independiente del origen de los materiales y del estado de los materiales. Se excluyen de este concepto los desechos sólidos, que serán clasificados como 'servicios de manejo, almacenaje, procesamiento o disposición de desechos sólidos'.		
Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.5.1. Ventas de Cemento, Ventas de Cal		
4.5.2. Ventas de materiales de construcción		
4.5.3. Ferreterías grandes		
4.5.4. Aserraderos		
4.5.5. Fábricas de materiales de construcción		
4.5.6. Otros de similar naturaleza		

4.6. Almacenamiento o expendio de sustancias tóxicas, combustibles o peligrosas		
Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de, procesamiento, manejo, almacenamiento, depósito, trasiego, comercio, expendio o ubicación final de sustancias peligrosas en concentraciones que impliquen riesgo para los ocupantes de cualquier inmueble vecino, incluyendo las siguientes sustancias: explosivas, inflamables, corrosivas, tóxicas, comburentes, nocivas, irritantes o radioactivas.		
Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.6.1. Gasolineras		
4.6.2. Ventas o expendio de gases		
4.6.3. Distribuidoras de sustancias		
4.6.4. De similar naturaleza a lo descrito en el uso		
4.6.5. Otros de similar naturaleza		

4.7. Actividades relacionadas con el movimiento masivo de pasajeros		
Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades peatonales de llegada, concentración, espera, transferencia y partida, como por ejemplo aeropuertos, estaciones de ferrocarril, centrales de transferencia de buses urbanos y extraurbanos e intercambiadores intermodales dentro de un predio. Este concepto incluye además las actividades de envío y recepción de mercadería, objetos, paquetes y encomiendas a través de unidades de transporte de pasajeros.		
Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.7.1. Empresas de Transporte terrestre		
4.7.2. Aeropuertos, Aeródromos		
4.7.3. Centrales de transferencia de buses		
4.7.4. Empresas de encomiendas		
4.7.5. Otros de similar naturaleza		

4.8. Servicios de manejo, almacenaje, procesamiento o disposición de desechos sólidos		
Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de manejo, almacenamiento, procesamiento o ubicación final de desechos sólidos, independientemente de la tecnología que se utilice para el efecto y la escala de la operación.		
Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.8.1. Plantas de tratamiento de residuos orgánicos (aboneras)		
4.8.2. Plantas de separación		
4.8.3. Plantas de tratamiento de desechos hospitalarios		
4.8.4. Plantas de tratamiento de residuos solidos		
4.8.5. Otros de similar naturaleza		

4.9. Actividades de producción y distribución de productos o servicios públicos		
Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de explotación, extracción, producción, procesamiento, tratamiento, almacenamiento, depósito o distribución de productos o servicios públicos a gran escala, como agua, electricidad, telecomunicaciones y alcantarillado.		
Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.9.1. Pozos de agua y obras accesorias		
4.9.2. Plantas de tratamiento de aguas residuales		
4.9.3. Hidroeléctricas		

4.9.4. Subestaciones eléctricas		
4.9.5. Tanques de agua		
4.9.6. Otros de similar naturaleza		

4.10. Consumo de bebidas alcohólicas		
Este concepto incluye a todo uso del suelo donde ordinariamente se consumen bebidas alcohólicas y/o cervezas, independientemente si se expenden en el mismo. También incluye aquellos usos de suelo donde únicamente se venden o expenden bebidas alcohólicas, pero donde los compradores ordinariamente consumen las mismas en las inmediaciones del establecimiento.		
Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.10.1. Depósitos de expendio de licor	Aplica	C
4.10.2.Bar- Discoteca, Discotecas	Aplica	A
4.10.3.Café-Bar	Aplica	B
4.10.4.Restaurantes donde se venda licor, licorería	Aplica	B
4.10.5.Cantinas, Cevicherías, Tiendas de conveniencia en gasolineras, Boutique de licor	Aplica	B
4.10.6.Otros de similar naturaleza		

4.11. Celebración de servicios religiosos y realización de actividades conexas		
Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de celebración de ceremonias, alabanzas o servicios religiosos, independientemente de la religión, confesión, credo o secta que se trate.		
Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.11.1. Templos Religiosos, Iglesias, Casas de oración, Afines.	Aplica	E
4.11.2. Instalaciones religiosas	Aplica	E
4.11.3. Lugares de ensayo de música religiosos	Aplica	E
4.11.4. Otros de similar naturaleza		

4.12. Servicios de reparación, mantenimiento o limpieza de vehículos y otros objetos mayores		
Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de reparación, mantenimiento o limpieza de objetos de un tamaño tal que regularmente no pueden ser cargados por una persona normal, como maquinaria pesada, vehículos automotores, electrodomésticos fijos, etcétera.		
Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.12.1. Refaccionarias, Aceiteras y/o centros de cambio de aceite, Centros de Reparación de Frenos, Servicentros de Llantas, Talleres Mecánicos, Talleres de Enderezado y Pintura, Talleres de reparación y reencauche de llantas, Talleres de reparación de Radiadores, tiendas de servicio.		
4.12.2.CAR WASH/ Lavados de vehículos		
4.12.3.Talleres de reparación de todo tipo		
4.12.4.Talleres de tornos		
4.12.5.Otros de similar naturaleza		

4.13. Actividades de manufactura o industria mecanizada o automatizada		
Este concepto incluye a todas aquellas actividades donde ordinariamente se producen, manufacturan, transforman o ensamblan productos en las cuales predomina la utilización de máquinas, instrumentos, herramientas o utensilios por sobre el trabajo manual, independientemente si hay operadores de las mismas o no.		
Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.13.1. Rastro		
4.13.2.Molinos industriales		
4.13.3.Tenerías, Maquiladoras, Industrias Textiles, Ensambladoras, Fábrica de Carrocerías		
4.13.4.Mediana Industria.		
4.13.5.Fábricas de todo tipo, fábricas de tortillas, cervecerías y similares, envasadoras y embotelladoras		
4.13.6.Fábrica de camas y similares, fábricas de muebles.		
4.13.7. Otros de similar naturaleza		

4.14. Actividades con autoservicio		
------------------------------------	--	--

Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se disponen los servicios al alcance del usuario, quien se moviliza por medio de un vehículo, a través de una ventanilla, altoparlante, cápsulas de envío de documentos o medios análogos. Se incluyen en este concepto autobancos, restaurantes, lavanderías, farmacias y otros de similar naturaleza con ventanilla de autoservicio.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.14.1. Restaurantes y ventas de alimentos con autoservicio	Aplica	B
4.14.2. Agencias financieras con autoservicio	Aplica	B
4.14.3. Farmacia con autoservicio		
4.14.4. Abarroterías con autoservicio		
4.14.5. Otros de similar naturaleza		

4.15. Servicios de alojamiento por fracción de tiempo

Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de morada transitoria de pobladores y donde es posible la utilización subsiguiente de la misma habitación por huéspedes distintos a lo largo de un mismo día o, de acuerdo con el Reglamento para Establecimientos de Hospedaje, Acuerdo Gubernativo No. 1144-83, prevean como tarifa la fracción de tiempo. Adicionalmente, se incluyen en este concepto todos aquellos establecimientos de alojamiento cuyas habitaciones se destinen habitual y ordinariamente para llevar a cabo relaciones sexuales (moteles).

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.15.1. Motel 1 estrella		
4.15.2. Motel 2 estrellas		
4.15.3. Motel 3 estrellas		
4.15.4. Auto-hoteles		
4.15.5. Otros de similar naturaleza		

4.16. Actividades de velación, embalsamamiento, enterramiento, inhumación, o cremación

Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades relacionadas con el manejo, análisis, almacenamiento, preservación, conservación, sepelio, velación, vigilia, enterramiento, inhumación, cremación o ubicación final de restos humanos, incluyendo los servicios prestados a los deudos.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
Funerarias, Cementerios		
Empresas afines		
Otros de similar naturaleza		

4.17. Realización de juegos pasivos o de apuestas debidamente autorizados

Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de diversión, entretenimiento o distracción a través de algún juego pasivo o la utilización de máquinas u otros mecanismos de azar, siempre y cuando existan apuestas o aportes económicos de algún tipo de por medio con el objeto de ganar o gastar dinero, ya sea que haya consentimiento o no por las partes involucradas en la actividad, y no importando que existan cobros, horarios o controles para el ingreso al inmueble o que existan autorizaciones por otras dependencias del Estado para el efecto.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.17.1. Casino	Aplica	B
4.17.2. Video loterías, loterías, bingos	Aplica	B
4.17.3. Centros de juegos de azar, centros de apuestas	Aplica	B
4.17.4. Otros de similar naturaleza		

4.18. Actividades relacionadas al comercio o el servicio sexual

Este concepto incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de comercio de productos o de prestación de servicios relacionados directa o indirectamente con el sexo, el erotismo o la sensualidad heterosexual, transexual, bisexual u homosexual, exista o no contacto físico, carnal o sexual, sea considerado prostitución o no, haya o no un pago por el producto o el servicio adquirido, ya sea que haya consentimiento o no por las partes involucradas en la actividad, sea el lugar un Establecimiento Abierto al Público o no, y no importando que existan cobros, horarios o controles para el ingreso al inmueble y que existan autorizaciones por otras dependencias del Estado para el efecto.

Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.18.1. Centros Nocturnos tipo Barra Show	Aplica	A
4.18.2. Bar-Prostíbulos	Aplica	A
4.18.3. Centros o clubes nocturnos, centros de entretenimiento especial.	Aplica	A
4.18.4. cualquier otra actividad enfocada al entretenimiento adulto.	Aplica	A
4.18.5. Otros de similar naturaleza		

4.19. Actividades relacionadas al encamamiento y Residencias Institucionales		
Superficies dedicadas usual y regularmente a la morada transitoria o institucional de pobladores, donde se incluyen necesariamente las áreas para dormir, sin la necesidad que éstas cuenten con áreas de aseo, de cocina, de consumo de alimentos y de estar. Esta categoría incluye las habitaciones albergues, residencias de ancianos, estancias institucionales de cualquier clasificación, sanatorios y hospitales. Se excluyen de este concepto todas las áreas complementarias a las habitaciones, como restaurantes, bares, salones de clases, clínicas, salones de convenciones y áreas administrativas, independientemente que éstas sean accesibles únicamente por los moradores o abiertas al público general, las cuales deberán ser clasificadas en el uso del suelo correspondiente.		
Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.19.1. Hospitales		
4.19.2. Sanatorios.		
4.19.3. Centros de Recuperación y Afines		
4.19.4. Centros Psiquiátricos		
4.19.5. Orfanatos		
4.19.6. Casas Cuna		
4.19.7. Centro de Integración Juvenil		
4.19.8. Hogar de Ancianos		
4.19.9. Hogar de Indigentes o albergues.		
4.19.10. Albergues de animales		
4.19.11. Otros de similar naturaleza		

4.20. TICS (infraestructuras cuyo fin sea la transmisión de datos o información)		
Superficies dedicadas para la instalación de infraestructura cuyo fin sea la transmisión de datos o información, dentro del mismo se incluyen, torres de telecomunicación, radio, televisión y datos, monopolos, antenas de transmisión y/o de microondas.		
Sub categorías	Licencia de sonido	Categoría
4.20.1. Torres de telecomunicación		
4.20.2. Monopolos		
4.20.3. Antenas de transmisión y/o de microondas		

Para los usos de suelo que no estén clasificados de forma específica o aquellos establecimientos que utilicen cualquier aparato de amplificación o transmisión de voz o sonido debe verificarse en la Dirección de Servicios Ambientales si es necesario solicitar licencia de sonido.

ANEXO 2
TABLA DE PARÁMETROS NORMATIVOS

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	Parámetros de fraccionamientos		Parámetros de obra				Parámetros de uso del suelo		
			Índice de edificabilidad		Porcentaje de permeabilidad	Bloque inferior	Bloque superior	Parámetro de uso del suelo mixto	Máximo de usos del suelo no residenciales
	Superficie de predio	Frente de predio	Base	Ampliado		Altura	Altura		
URB-Q1	500.00	15.00	3.20	5.90	10.00%	18.00	33.00	20.00% dedicados al uso residencial	Hasta 5000.00 m ²
						Separación a colindancia 0.00	Separación a colindancia 3.00		
						Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/4	Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/8		
						Altura total 51.00			
URB-Q2	400.00	15.00	3.20	5.90	10.00%	18.00	29.00	30.00% dedicados al uso residencial	Hasta 3000.00 m ²
						Separación a colindancia 0.00	Separación a colindancia 3.00		
						Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/4	Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/8		
						Altura total 47.00			
URB-Q3	300.00	10.00	2.60	5.00	15.00%	15.00	29.00	40.00% dedicados al uso residencial	Hasta 1500.00 m ²
						Separación a colindancia 0.00	Separación a colindancia 3.00		
						Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/4	Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/8		
						Altura total 44.00			
URB-Q4	150.00	6.00	2.20	4.00	15.00%	11.00	18.00	50.00% dedicados al uso residencial	Hasta 500.00 m ²
						Separación a colindancia 0.00	Separación a colindancia 3.00		
						Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/4	Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/8		
						Altura total 29.00			
URB-Q5	100.00	5.00	1.80	3.00	15.00%	11.00	15.00	60.00% dedicados al uso residencial	Hasta 500.00 m ²
						Separación a colindancia 0.00	Separación a colindancia 3.00		
						Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/4	Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/8		
						Altura total 26.00			
URB-Q6	100.00	5.00	1.50	2.30	15.00%	8.00	8.00	75.00% dedicados al uso residencial	Hasta 250.00 m ²
						Separación a colindancia 0.00	Separación a colindancia 3.00		
						Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/4	Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/8		
						Altura total 16.00			
URB-Q7	200.00	6.00	0.80	1.30	60.00%	6.00	8.00	80.00% dedicados al uso residencial	Hasta 100.00 m ²
						Separación a colindancia 0.00	Separación a colindancia 3.00		
						Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/4	Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/8		
						Altura total 14.00			

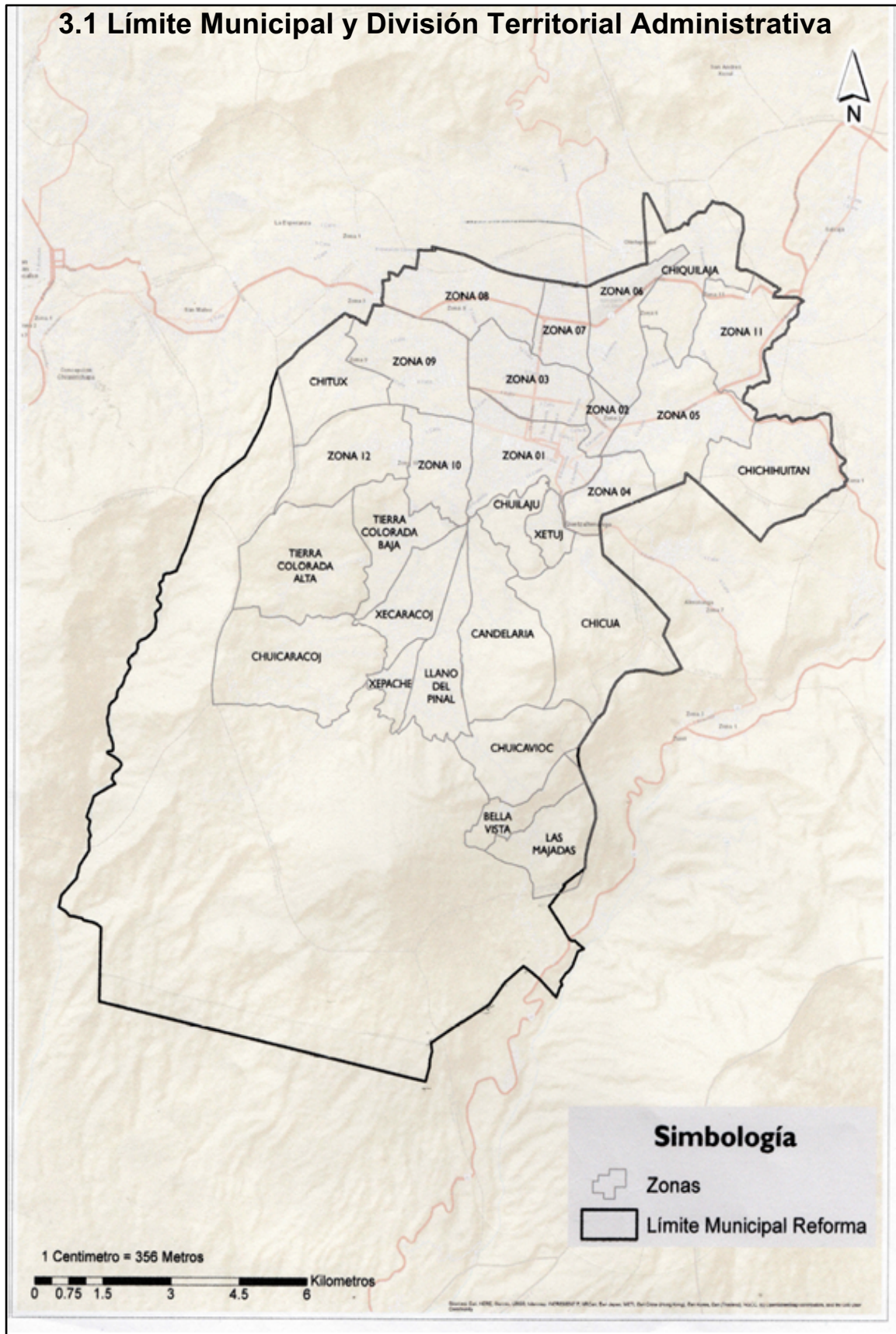
URB-PRO	400.00	15.00	0.70	N/A	65.00%	6.00	0.00	80.00% dedicados al uso residencial	RESTRICCIÓN
						Separación a colindancia 0.00	--		
						Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/4	--		
						Altura total 6.00			
RUR-AGR	200.00	-	0.50	N/A	10.00%	-	-	-	RESTRICCIÓN
RUR-AGR-CM	400.00	-	0.40	N/A	10.00%	-	-	-	RESTRICCIÓN
RUR-CP	100.00	5.00	1.80	3.00	10.00%	11.00	15.00	60.00% dedicados al uso residencial	Hasta 500.00 m ²
						Separación a colindancia 0.00	Separación a colindancia 3.00		
						Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/4	Lado mínimo de patio y pozos de luz 1/8		
						Altura total 26.00			

TABLA DE APORTES URBANÍSTICOS PARA PROYECTOS (Artículo 30)

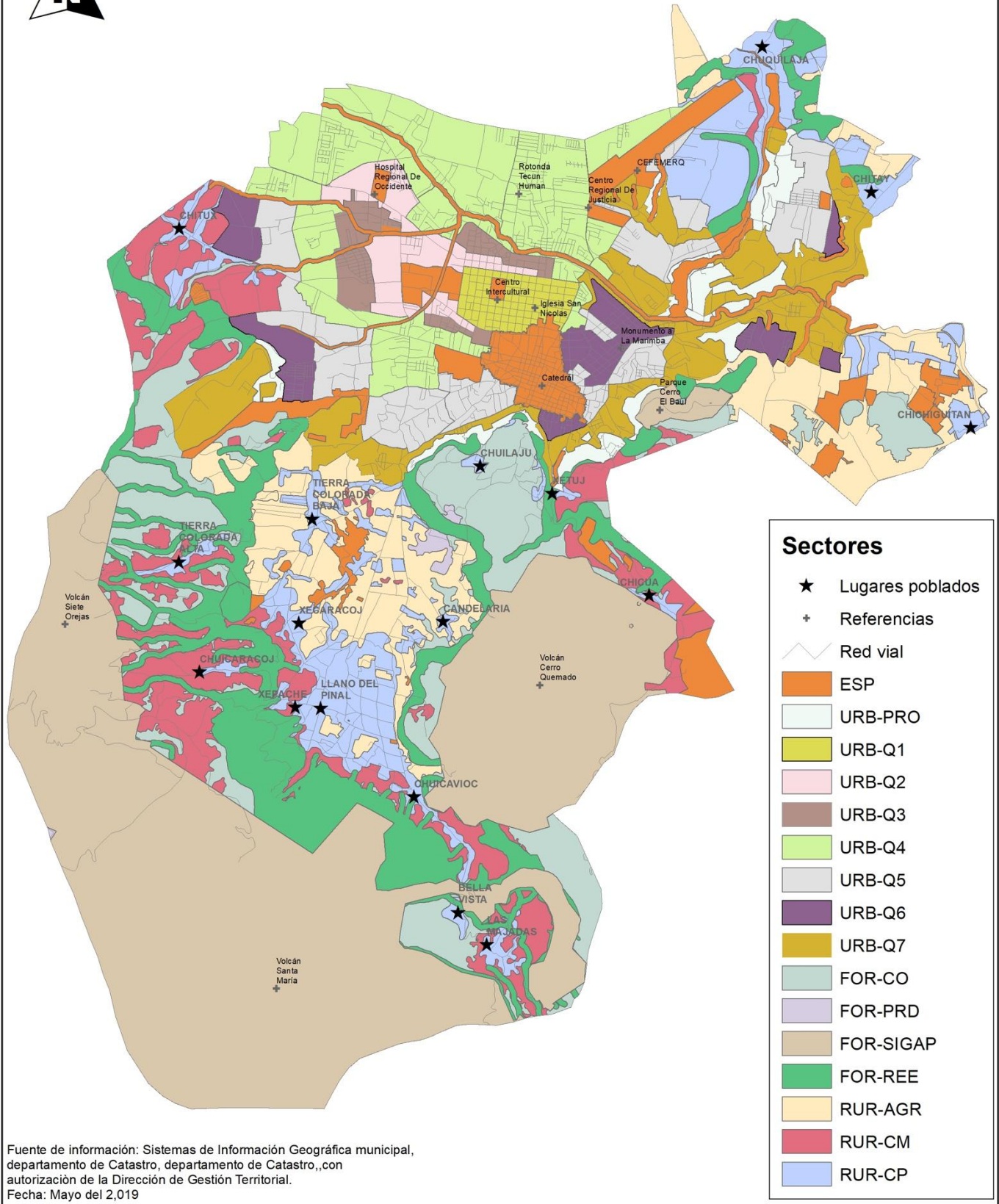
Podrán disminuirse un 15% si el área de servicio público se dona a favor del municipio de Quetzaltenango.

Índice de edificabilidad	Porcentaje sobre área del proyecto		Índice de edificabilidad	Porcentaje sobre área del proyecto	
	Para uso residencial	Para uso no residencial		Para uso residencial	Para uso no residencial
0.1	5.0%	6.5%	3.1	9.1%	11.8%
0.2	5.0%	6.5%	3.2	9.7%	12.6%
0.3	5.0%	6.5%	3.3	10.3%	13.5%
0.4	5.0%	6.5%	3.4	11.0%	14.3%
0.5	5.0%	6.5%	3.5	11.7%	15.2%
0.6	5.0%	6.5%	3.6	12.4%	16.2%
0.7	5.0%	6.5%	3.7	13.1%	17.1%
0.8	5.0%	6.5%	3.8	13.9%	18.0%
0.9	5.0%	6.5%	3.9	14.6%	18.9%
1.0	5.0%	6.5%	4.0	15.3%	19.8%
1.1	5.0%	6.5%	4.1	15.9%	20.7%
1.2	5.0%	6.5%	4.2	16.6%	21.5%
1.3	5.0%	6.5%	4.3	17.2%	22.3%
1.4	5.0%	6.6%	4.4	17.8%	23.1%
1.5	5.1%	6.6%	4.5	18.3%	23.8%
1.6	5.1%	6.6%	4.6	18.8%	24.5%
1.7	5.2%	6.7%	4.7	19.3%	25.1%
1.8	5.2%	6.8%	4.8	19.8%	25.7%
1.9	5.3%	6.9%	4.9	20.2%	26.2%
2.0	5.4%	7.0%	5.0	20.6%	26.7%
2.1	5.5%	7.2%	5.1	20.9%	27.2%
2.2	5.7%	7.4%	5.2	21.3%	27.6%
2.3	5.9%	7.7%	5.3	21.6%	28.0%
2.4	6.1%	8.0%	5.4	21.8%	28.4%
2.5	6.4%	8.3%	5.5	22.1%	28.7%
2.6	6.7%	8.8%	5.6	22.3%	29.0%
2.7	7.1%	9.2%	5.7	22.5%	29.3%
2.8	7.5%	9.8%	5.8	22.7%	29.5%
2.9	8.0%	10.4%	5.9	22.9%	29.8%
3.0	8.5%	11.1%			

3.1 Límite Municipal y División Territorial Administrativa



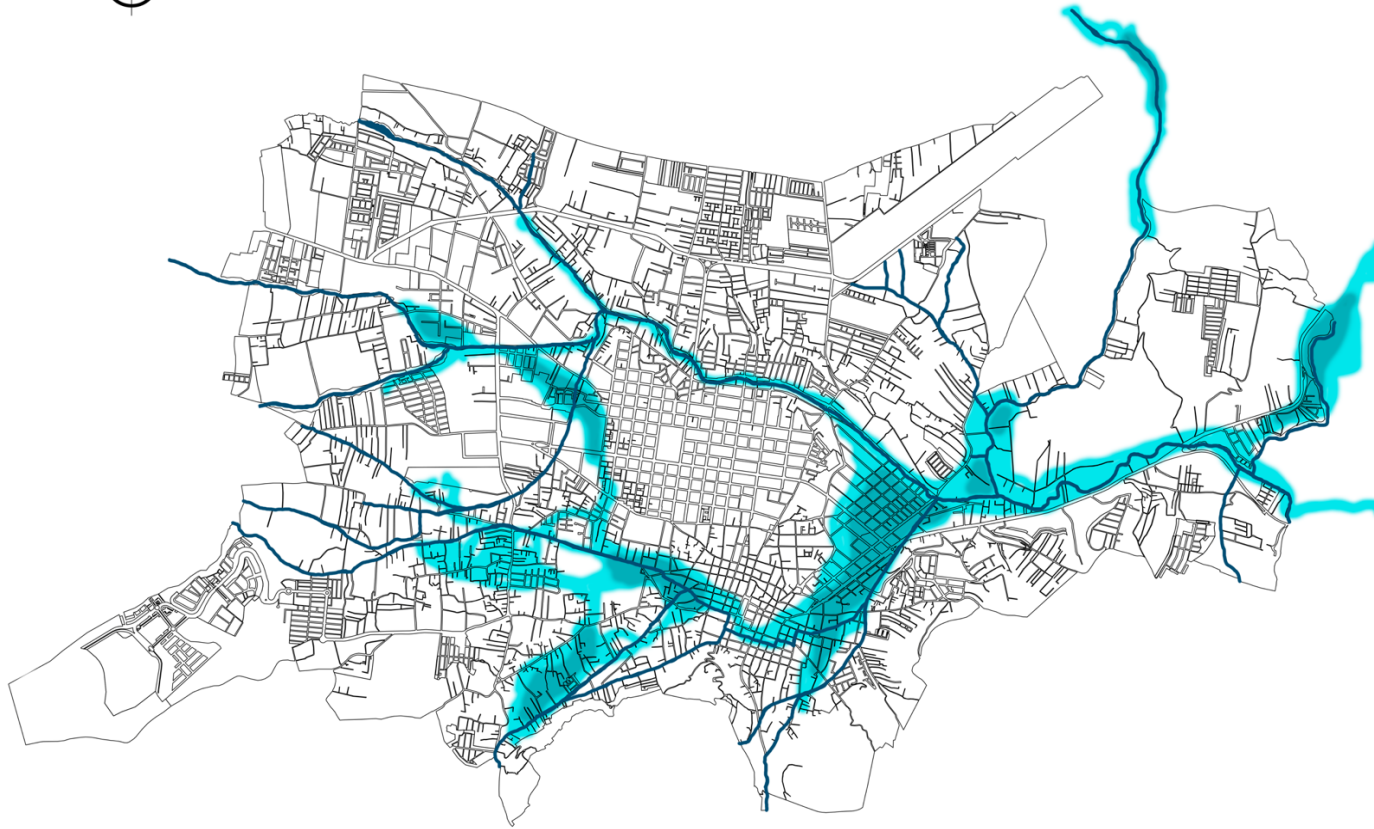
3.2 Clasificación de suelo





REFERENCIAS

-  Red Fluvial
-  Inundaciones



3.4 Amenaza por Inundaciones Municipio de Quetzaltenango, Quetzaltenango

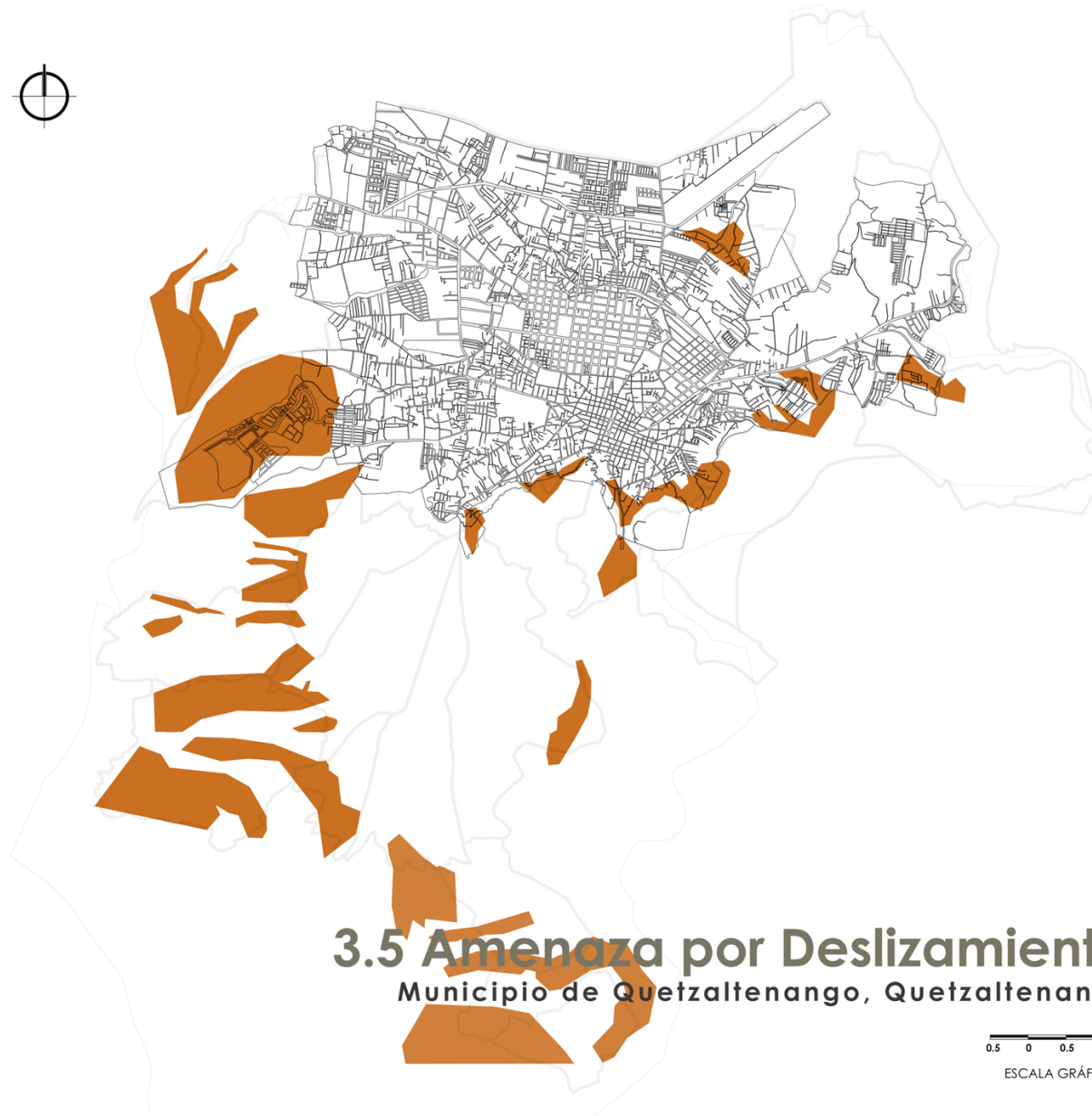
0.5 0 0.5 1 Km
ESCALA GRÁFICA





REFERENCIAS

 Deslizamiento



3.5 Amenaza por Deslizamiento Municipio de Quetzaltenango, Quetzaltenango

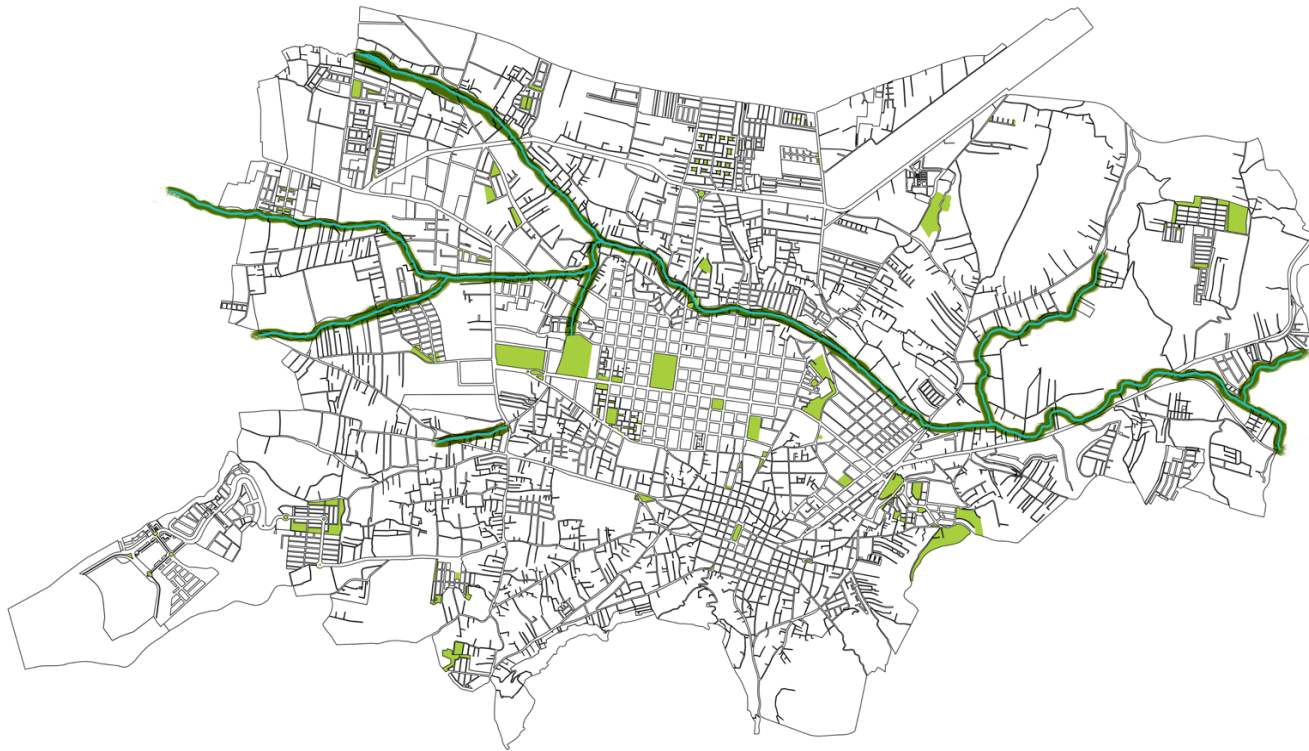
0.5 0 0.5 1 Km
ESCALA GRÁFICA





REFERENCIAS

 Espacio público de
esparcimiento y encuentro



3.7.1 Subsistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro Municipio de Quetzaltenango, Quetzaltenango

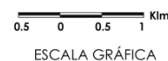
0.5 0 0.5 1 Km
ESCALA GRÁFICA





3.7.2 Subsistema de Equipamiento

Municipio de Quetzaltenango, Quetzaltenango



ESCALA GRÁFICA

REFERENCIAS

- E1**
 - E1.1 Parque Zoológico Minerva
 - E1.2 Complejo deportivo
 - E1.3 Centro Intercultural
 - E1.4 Estadio Xelajú Mario Camposeco y Gimnasio Quetzalteco
 - E1.5 Ciudad Deportiva
 - E1.6 CEFEMERQ

- E2**
 - E2.1 Áreas aeroportuarias y terminales
 - E2.1.1 Aeródromo
 - E2.2 Sitios arqueológicos
 - E2.3 Prisiones
 - E2.4 Cementerios públicos
 - E2.4.1 Cementerio general
 - E2.5 Infraestructuras Urbanas
 - E2.5.1 Mercado Minerva
 - E2.5.2 Mercado La Democracia
 - E2.5.3 Rastro Municipal (sujeto a cambios)

- E3**
 - E3.1 Áreas hospitalarias
 - E3.1.1 Hospital San Juan de Dios
 - E3.1.2 Hospital Dr. Rodolfo Robles
 - E3.1.3 Instituto Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS)
 - E3.2 Áreas industriales
 - E3.3 Áreas educativas y culturales
 - E3.3.1 CUNOC
 - E3.4 Áreas militares
 - E3.5 Cementerios privados
 - E3.5.1 Camposanto Jardín de las Cumbres
 - E3.5.2 Cementerio Minerva
 - E3.6 Centros cívicos
 - E3.6.1 Centro cívico

- E4**
 - E4.1 Centro histórico de la ciudad de Quetzaltenango y monumentos fuera de sus límites (ver mapa 3.7.3)






3.7.3 Centro Histórico, Municipio de Quetzaltenango

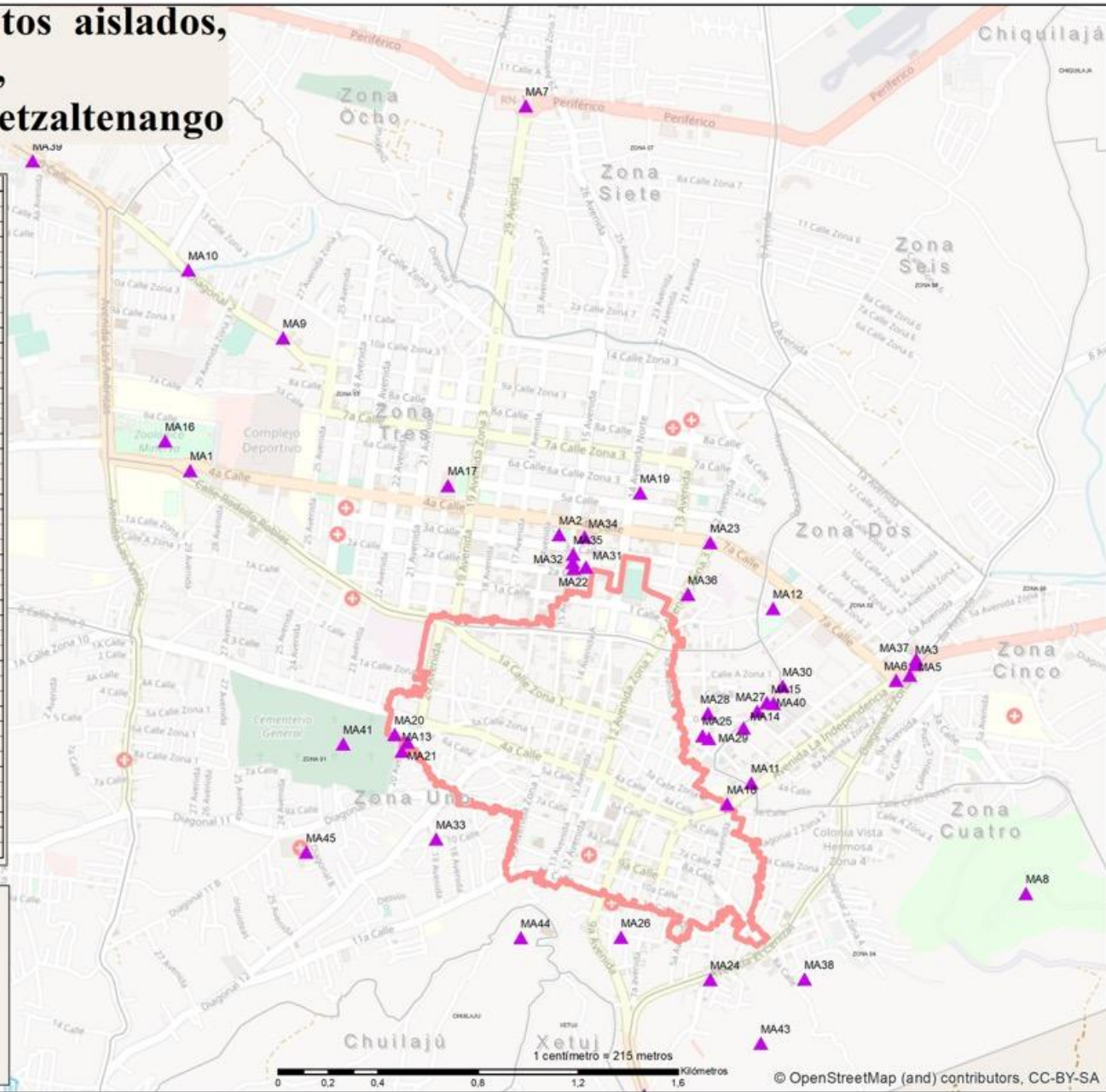


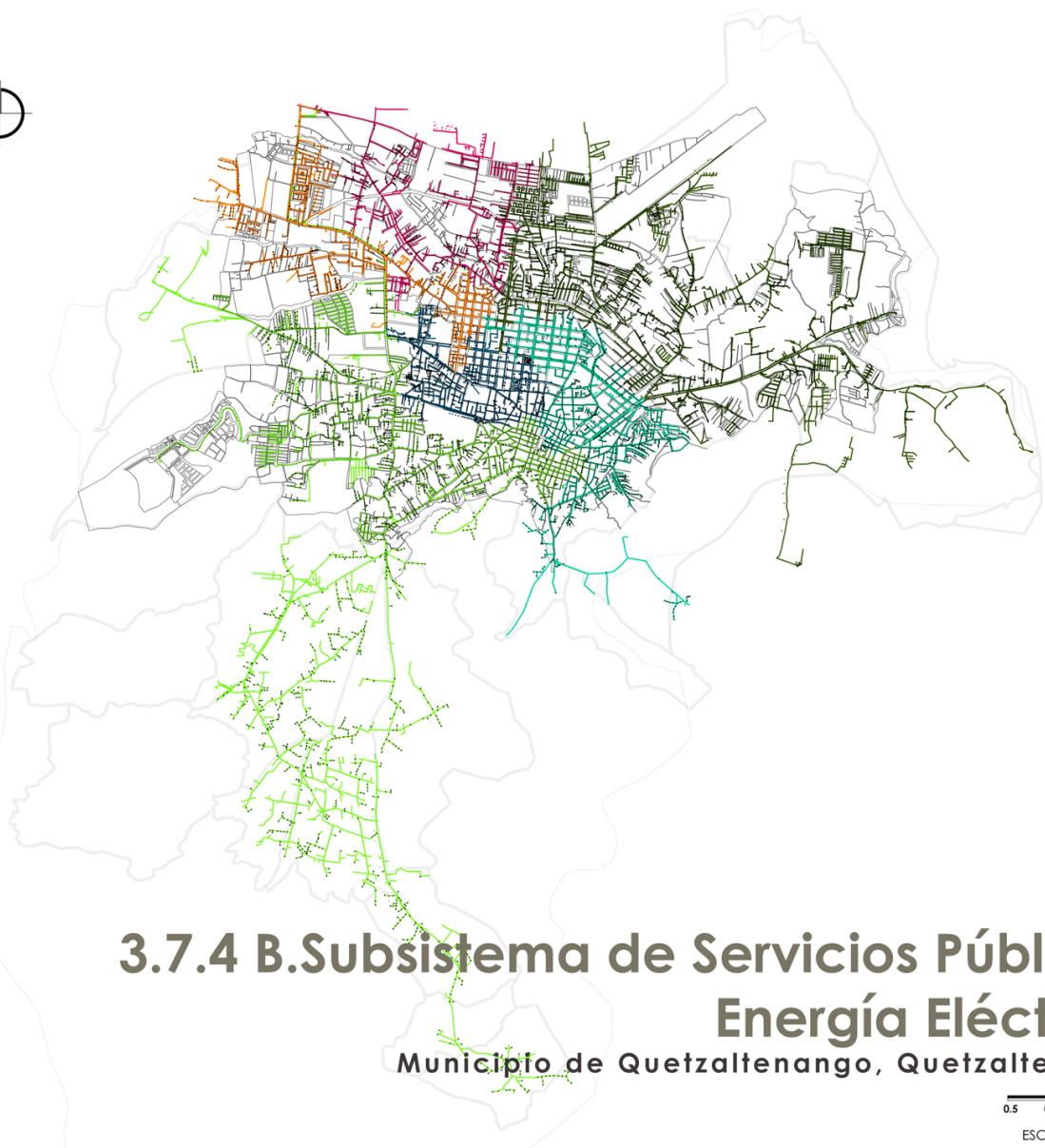
3.7.3bis Monumentos aislados, Centro Histórico, Municipio de Quetzaltenango

CODIGO	Descripción
MA1	Templo a Minerva y su conjunto
MA2	Parque Benito Juárez y su conjunto
MA3	Monumento al Estado de Los Altos
MA4	Monumento a La Supresión de la Ley de Mandamientos
MA5	Monumento a Don Juan Aparicio y Don Sinforo
MA6	Monumento a La Marimba
MA7	Monumento a Tecún Uman
MA8	Monumento a Justo Rufino Barrios
MA9	El Tinajón
MA10	Puente y Acueducto Los Arcos
MA11	Tanque La Muñeca
MA12	Tanque Del Soldado
MA13	Tanque el Calvario
MA14	Tanque La Aurora
MA15	Tanque Natural y su conjunto
MA16	Antiguo Kiosco del Parque Centroamerica
MA17	Ex Estación del Ferrocarril de Los Altos
MA18	Copante de Piedra de la Virgen del Rosario
MA19	Villa Lesvia y su Conjunto
MA20	Templo Iglesia El Calvario
MA21	Capilla del Viacrucis
MA22	Templo de Jesús de la Buena Esperanza
MA23	Puente la Revolución y su conjunto
MA24	Arco de Piedra, Labor Cajas
MA25	Edificio de Aduana Quetzaltenango
MA26	Cruz de Piedra
MA27	Casa de Jacobo Arbenz
MA28	Casa Particular
MA29	Casa Particular
MA30	Villa Laura
MA31	Banco de la República
MA32	Casa Particular
MA33	Pila Barrio Las Flores
MA34	Templo Iglesia San Nicolás y su conjunto
MA35	Antiguo Acilo de Ancianas
MA36	Casa Particular (cantera)
MA37	Arco El Bosque
MA38	Casa del Prado
MA39	Arco La Floresta
MA40	Casa Particular
MA41	Cementerio General y Monumentos Funerarios
MA43	Entorno Natural Cerro Chwiagan Alag
MA44	Entorno Natural Cerro La Pedrera
MA45	Hospital Nacional Dr. Rodolfo Robles

Simbología

-  Monumentos Aislados
-  Centro Histórico
-  Zonas





REFERENCIAS

-  Ramal Xela I
-  Ramal Xela II
-  Ramal Xela III
-  Ramal Xela IV
-  Ramal Xela V
-  Ramal Xela VI
-  Poste de cableado electrico

3.7.4 B. Subsistema de Servicios Públicos Energía Eléctrica

Municipio de Quetzaltenango, Quetzaltenango

0.5 0 0.5 1 Km
ESCALA GRÁFICA





REFERENCIAS

RED PEATONAL

— Red peatonal básica

— Red peatonal secundaria

— Sendas escolares

RED CICLOVÍAS

— Red de ciclovia básica

— Red de ciclovia secundaria

— Red de ciclovia alimentadora

● Estaciones de ciclovías



3.7.5 Estrategia de Movilidad red peatonal - red ciclovia Municipio de Quetzaltenango, Quetzaltenango

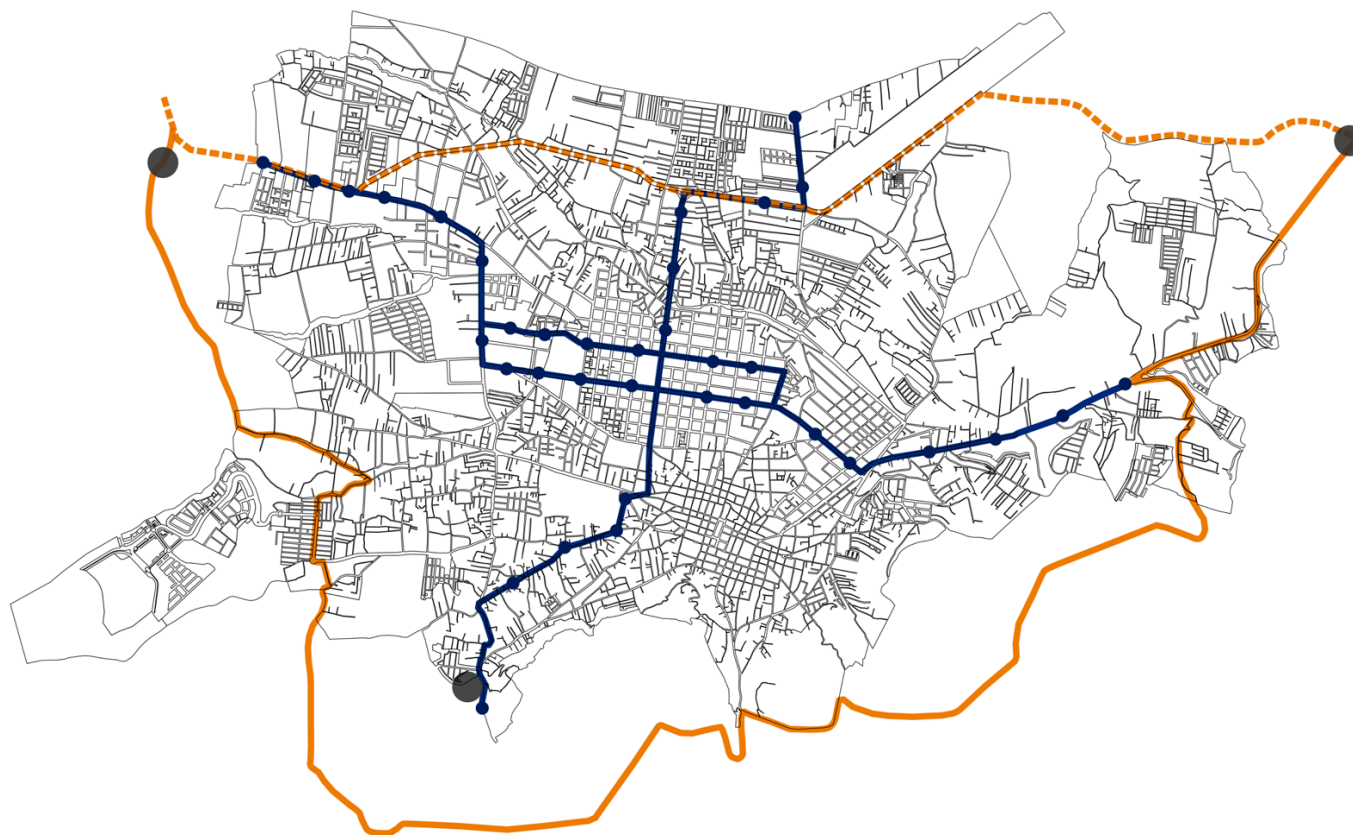
0.5 0 0.5 1 Km
ESCALA GRÁFICA





REFERENCIAS

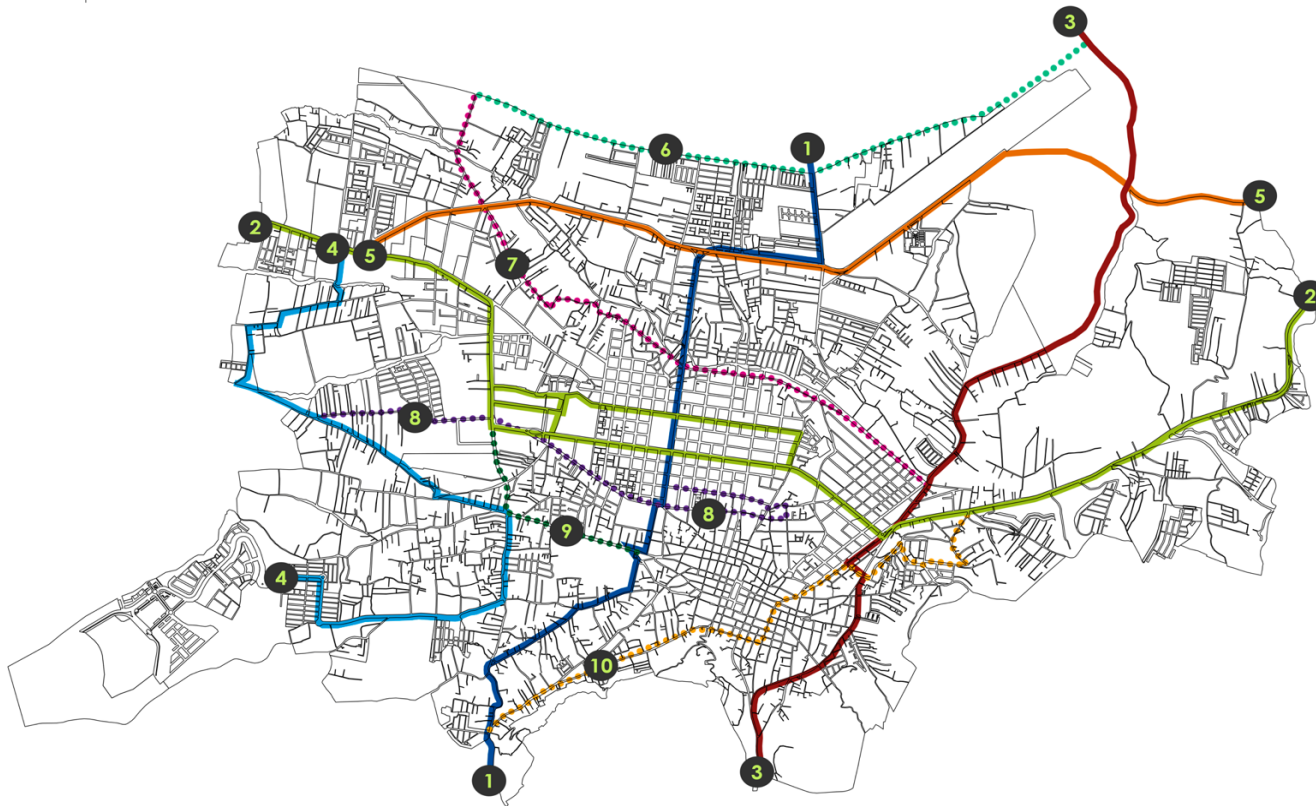
- Periferico Norte
- Periferico Sur
- Central de transferencia
- Ruta de BRT
- Estaciones de BRT



3.7.6 Estrategia de Movilidad (BRT) Municipio de Quetzaltenango, Quetzaltenango

0.5 0 0.5 1 Km
ESCALA GRÁFICA





REFERENCIAS

- 1 Eje Norte-Sur
- 2 Eje Este-Oeste
- 3 Eje Chiquilajá-Almolonga
- 4 Eje Licorera-Nueva Ciudad de los Altos
- 5 Autopista de los Altos

VIAS CONECTORAS A EJES

- 6 Colegio Beehive School - 15 calle y diagonal 3 Zona 8
- 7 15 calle y diagonal 3 Zona 8 - Puente Los Batanes
- 8 La Cuchilla - Colegio La Patria
- 9 CUNOC - 4ta calle - Calvario
- 10 Puerta del Llano - Calzada Lizandro Barillas

3.9 Ejes de Transporte Público y Colectivo

Municipio de Quetzaltenango, Quetzaltenango

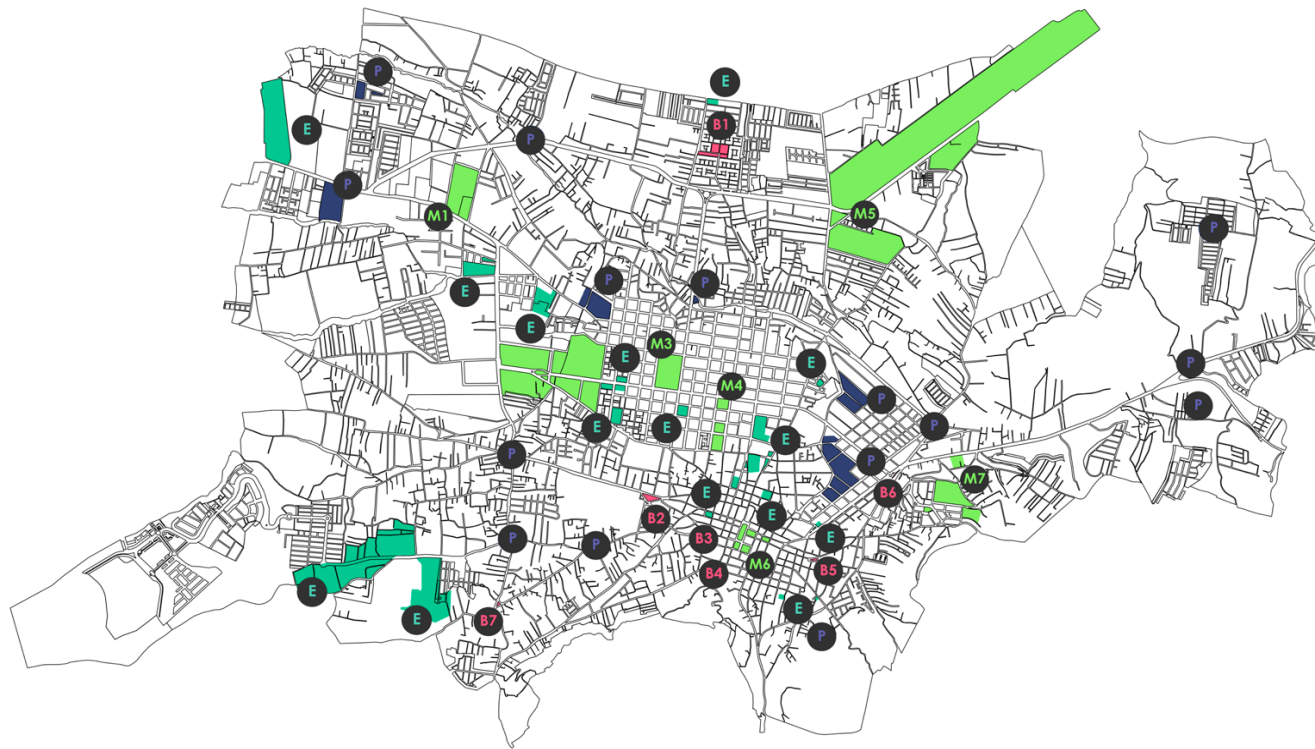
0.5 0 0.5 1 Km
ESCALA GRÁFICA





REFERENCIAS

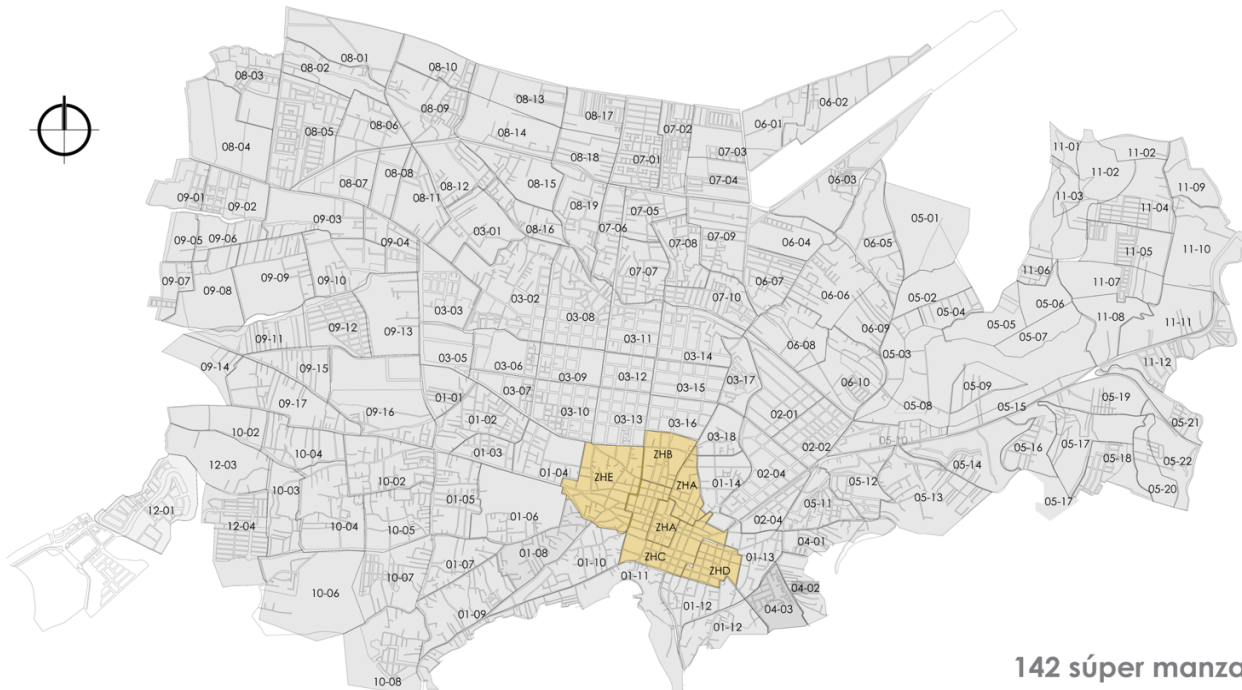
- M** METROPOLITANAS
 - M1. Hospital San Juan de Dios
 - M2. Área Minerva
 - M3. Estación Central
 - M4. Área La Democracia
 - M5. Centro Cívico
 - M6. Cuadro Central de Centro Histórico
 - M7. Instituto Guatemalteco de Seguridad Social
- B** BARRIALES / VECINALES
 - B1. Mercado, área deportiva e instituto Trigales
 - B2. El Calvario
 - B3. Las Flores
 - B4. San Antonio
 - B5. Parque Bolívar
 - B6. La Rotonda
 - B7. Telma Quixtán
- P** PROYECTADAS
- E** EQUIPAMIENTOS / PREDIOS PARA POSIBLE EQUIPAMIENTO



3.10 Subsistema de Centralidades Municipio de Quetzaltenango, Quetzaltenango

0.5 0 0.5 1 Km
ESCALA GRÁFICA





REFERENCIAS

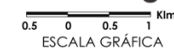
- Súper manzanas
- Centro histórico
- ZONAS HOMOGÉNEAS**
- ZHB
- ZHC
- ZHD
- ZHE
- ZHF

142 súper manzanas

Z-1	Z-2	Z-3	Z-4	Z-5	Z-6	Z-7	Z-8	Z-9	Z-10	Z-11	Z-12				
01-01	02-01	03-01	03-15	04-01	05-01	05-15	06-01	07-01	08-01	08-15	09-01	09-15	10-01	11-01	12-01
01-02	02-02	03-02	03-16	04-02	05-02	05-16	06-02	07-02	08-02	08-16	09-02	09-16	10-02	11-02	12-02
01-03	02-03	03-03	03-17	04-03	05-03	05-17	06-03	07-03	08-03	08-17	09-03	09-17	10-03	11-03	12-03
01-04	02-04	03-04	03-18	04-04	05-04	05-18	06-04	07-04	08-04	08-18	09-04		10-04	11-04	12-04
01-05		03-05			05-05	05-19	06-05	07-05	08-05	08-19	09-05		10-05	11-05	12-05
01-06		03-06			05-06	05-20	06-06	07-06	08-06		09-06		10-06	11-06	12-06
01-07		03-07			05-07	05-21	06-07	07-07	08-07		09-07		10-07	11-07	12-07
01-08		03-08			05-08	05-22	06-08	07-08	08-08		09-08		10-08	11-08	12-08
01-09		03-09			05-09		06-09	07-09	08-09		09-09			11-09	12-09
01-10		03-10			05-10		06-10	07-10	08-10		09-10			11-10	12-10
01-11		03-11			05-11				08-11		09-11			11-11	12-11
01-12		03-12			05-12				08-12		09-12			11-12	12-12
01-13		03-13			05-13				08-13		09-13				
01-14		03-14			05-14				08-14		09-14				

3.12 Súper Manzanas

Municipio de Quetzaltenango, Quetzaltenango







PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

