



A

ALEGALIS



LEGIC

COMUNCIADO GENERAL

NUEVO REGLAMENTO DE INCENTIVOS MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA

Guatemala, 05 de febrero del año 2025.

A nuestros clientes, les informamos:

El día 5 de febrero del año 2025, se publicó en el Diario Oficial el Acuerdo COM 48-2024 del Concejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala, el cual, contiene el **REGLAMENTO DE INCENTIVOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** del Municipio de Guatemala.

Dicho Reglamento, derroga el Acuerdo COM 16-2009, el cual contenía el anterior **REGLAMENTO DE INCENTIVOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** de la Municipalidad de Guatemala y entrará en vigencia a partir del día 6 de febrero del año 2025.

El nuevo **REGLAMENTO DE INCENTIVOS**, en su artículo 8, establece que los incentivos de ordenamiento territorial se dividen, en:

- **INCENTIVO DE ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD AMPLIADO;**
- **INCENTIVO DE ALTURA AMPLIADA;**
- **INCENTIVO DE ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD AUMENTADO**, en este caso, llamamos su atención que este incentivo aplica únicamente para Zonas Generales G4 y G5. En el caso de la Zona General G4, permite aumentar el índice de edificabilidad de 6 a 9; y en el caso de la Zona General G5, permite aumentar el índice de edificabilidad ampliado de 9 a 11; e
- **INCENTIVO DE ALTURA AUMENTADA**, en este caso, este incentivo aplica únicamente para Zonas Generales G4 y G5. En el caso de la Zona General G4, permite aumentar la altura de 48 metros a 96; y en el caso de la Zona General G5, permite aumentar la altura de 96 metros a 128; lo anterior, sujeto a los límites establecidos por Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC), es la autoridad competente para establecer límites de altura de acuerdo a la ubicación del proyecto respecto superficies cónicas.

También es importante que podrá autorizarse, altura superior a la indicada anteriormente por medio de Resolución de la Dirección de Control Territorial, siempre que se cumpla con los requisitos para acceder a la altura aumentada y se apliquen las prácticas incentivables para el desarrollo territorial haciendo efectivo el aporte urbanístico calculado de conformidad al reglamento (**PAGO**).

Por su parte, el artículo 9 de dicho Reglamento, establece los **TIPOS DE PRÁCTICAS INCENTIVABLES**, siendo estas:

- **PRÁCTICAS INCENTIVABLES DE TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO:** Estas Prácticas están enfocadas a incentivar que al momento de ejecutar el proyecto de obra, fraccionamiento o cambio de uso de suelo se deben de cumplir con los incentivos o aceras colindantes en el mismo; y tiene como objetivo el mejorar la imagen urbana del sector. Estas prácticas incentivables otorgan puntos equivalentes que permiten tener acceso a los incentivos de **ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD AMPLIADA** o **ALTURA AMPLIADA**; y
- **PRÁCTICAS INCENTIVABLES PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL:** Estas prácticas están enfocadas a fortalecer el ordenamiento territorial del municipio al definir

APORTACIONES URBANÍSTICAS y sus modalidades de cumplimiento que permite dotar y/o habilitar áreas de servicio público, infraestructura de soporte y proyectos de urbanísticos municipales. Estas prácticas no otorgan puntos equivalentes y aplican para acceder a **INCENTIVO DE ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD AUMENTADO** y **ALTURA AUMENTADA**.

El artículo 12, establece las **PRÁCTICAS INCENTIVABLES DE TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO**, siendo estas:

I. PRÁCTICA INCENTIVABLE DE FRACCIONAMIENTO:

a. PRÁCTICA INCENTIVABLE F-1: POR CEDER INMUEBLES A LA MUNICIPIALIDAD DE GUATEMALA PARA LA HABILITACIÓN DE ÁREAS DE SERVICIO PÚBLICO EN EL PROYECTO QUE SOLICITA LOS INCENTIVOS:

Esta práctica se otorga por ceder e inscribir a favor de la Municipalidad de Guatemala, una porción del predio y/o fincas filiales dentro de un régimen de Propiedad Horizontal, con el objeto de habilitar áreas de servicio público.

Para esta práctica incentivable se otorgarán 4 Puntos Equivalentes por cada uno por ciento (1%) de la superficie registral del predio que se ceda a favor de la Municipalidad.

Ahora para el caso que se cedan fincas filiales (mínimo 50 metros cuadrados) se otorgará por cada uno por ciento (1%) de la superficie registral con relación a la superficie del predio que se ceda a favor de la Municipalidad de Guatemala, en proyectos con destino de uso de oficinas, comercio y/o prestación de servicios de conformidad con lo siguiente:

- Zona General G3 / 2 Puntos Equivalentes;
- Zona General G4 / 2.5 Puntos Equivalentes; y
- Zona General G4 / 1.5 Puntos Equivalentes.

Para aplicar a esta práctica incentivable, se requiere el Dictamen Favorable de la dirección de Planificación Urbana.

Para esta práctica incentivable, no aplica la cesión de áreas de Zonas Generales G0 o G1.

II. PRÁCTICAS INCENTIVABLES DE OBRA:

a. PRÁCTICA INCENTIVABLE O-1: POR UNIFICAR PREDIOS PARA CONSTRUIR: Esta práctica incentivable consiste en unificar dos o más predios con el objeto de promover la consolidación de predios pequeños y construcción de proyectos que mejoren la imagen urbana. Se excluyen de esta práctica incentivable los inmuebles que pertenecen a una Zona General G0, G1 y G2.

i. En Zonas Generales G3:

En superficies asignadas con zona general G3: Se otorgarán puntos equivalentes de conformidad con lo siguiente:

- i. Se otorgarán diez puntos equivalentes (10 PE) cuando la superficie del predio resultante de la unificación sea igual o mayor a ochocientos metros cuadrados (800 m²-).
- ii. Se otorgarán veinte puntos equivalentes (20 PE) cuando la superficie del predio resultante de la unificación sea igual o mayor a mil quinientos metros cuadrados (1,500 m²-).
- iii. Se otorgarán treinta puntos equivalentes (30 PE) cuando la superficie del predio resultante de la unificación sea igual o mayor a dos mil quinientos metros cuadrados (2,500 m²-).

ii. En Zonas Generales G4:

En superficies asignadas con zona general G4: Se otorgarán puntos equivalentes de conformidad con lo siguiente:

- i. Se otorgarán cinco puntos equivalentes (5 PE) cuando la superficie del predio resultante de la unificación sea igual o mayor a ochocientos metros cuadrados (800 m²~).
- ii. Se otorgarán quince puntos equivalentes (15 PE) cuando la superficie del predio resultante de la unificación sea igual o mayor a mil quinientos metros cuadrados (1,500 m²~).
- iii. Se otorgarán veinticinco puntos equivalentes (25 PE) cuando la superficie del predio resultante de la unificación sea igual o mayor a dos mil quinientos metros cuadrados (2,500 m²~).

iii. En Zonas Generales G5:

En superficies asignadas con zona general G5: Se otorgarán puntos equivalentes de conformidad con lo siguiente:

- i. Se otorgarán cinco puntos equivalentes (5 PE) cuando la superficie del predio resultante de la unificación sea igual o mayor a mil metros cuadrados (1,000 m²~).
- ii. Se otorgarán diez puntos equivalentes (10 PE) cuando la superficie del predio resultante de la unificación sea igual o mayor a mil quinientos metros cuadrados (1,500 m²~).
- iii. Se otorgarán veinte puntos equivalentes (20 PE) cuando la superficie del predio resultante de la unificación sea igual o mayor a dos mil quinientos cuadrados (2,500 m²~).

Para la unificación deberá acreditarse que la misma se hizo posteriormente al ingreso de la solicitud de la Licencia a la Municipalidad o como máximo con 6 meses de anticipación.

Así mismo este incentivo aplica únicamente para predios que hayan tenido un área menor a 1,000m².

- b. PRÁCTICA INCENTIVABLE O-2: POR HABILITAR ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO (APAUPS) PARA LA CREACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS:** Esta práctica se enfoca en habilitar áreas privadas afectas al uso público, con el objeto de crear espacios públicos que promuevan el desarrollo territorial y la integración social.

En superficies asignadas como Zonas Generales G2, G3, G4 y G5, Se otorgarán 3 Puntos Equivalentes por cada 1% de la superficie del predio en la que se habiliten suelos para la integración de áreas privadas afectas al uso público, que tengan por objeto la creación y habilitación de espacios públicos de uso gratuito para esparcimiento, ocio, deporte, recreación o de similar naturaleza. Para este se requiere que el área mínima sea de 50m², así mismo en predios de esquinal, la superficie deberá de localizarse en las esquinas y tener un proporción máxima de 1 a 4. No se aceptarán áreas con pendientes mayores al 8%, así mismo la superficie en al menos el 50% deberá de contar con espacios libres de obstáculos para circulación peatonal y entregarse terminada, con caminamientos, grama, etc.; así mismo, la superficie deberá de contar con un mínimo de 5% de superficies de vegetación cumpliendo con los parámetros de la práctica incentivable S-2; y por último la superficie, no puede tener cerramientos.

c. PRÁCTICA INCENTIVABLE O-3: POR DISPONER DE VISIBILIDAD EN LA FACHADA DEL PRIMER PISO: Esta práctica consiste en disponer visibilidad en la fachada hacia ambientes interiores techados del primer piso con el objeto de promover ambientes seguros en las vías de uso público. Se excluye de esta práctica incentivable las Zonas Generales G0 y G1; y para el resto de Zonas Generales, quedó, así:

- i. Para la Zonas Generales G2, se otorgarán 10 puntos Equivalentes cuando el % de visibilidad sea igual o mayor al 40% de la fachada del primer piso;
- ii. Para la Zonas Generales G3, se otorgarán 15 puntos Equivalentes cuando el % de visibilidad sea igual o mayor al 35% de la fachada del primer piso; y
- iii. Para la Zonas Generales G4 y G5, se otorgarán 15 puntos Equivalentes cuando el % de visibilidad sea igual o mayor al 40% de la fachada del primer piso.

Así mismo se establece que se otorgarán 0.5 Puntos Equivalentes, por cada 1% de la visibilidad en la fachada del primer piso adicional que se disponga, sin que pueda otorgarse más de 20 puntos equivalentes por la totalidad de la práctica incentivable.

d. PRÁCTICA INCENTIVABLE O-4: POR CUMPLIR CON LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD DE PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD: Esta práctica consiste en construir proyectos que cumplan con las normas definidas por el Consejo Nacional para la Atención de las Personas con Discapacidad (CONADI) con el objeto que sean accesibles a personas en situación de discapacidad.

Se excluye de esta práctica incentivable la Zona General G0; y para el resto de Zonas Generales, quedó, así:

- i. Para las Zonas Generales G1 y G2, se otorgarán 15 puntos Equivalentes;
- ii. Para la Zonas Generales G3, se otorgarán 20 puntos; y
- iii. Para la Zonas Generales G4, se otorgarán 15 puntos;
- iv. Para la Zonas Generales G5, se otorgarán 10 puntos.

PRÁCTICA INCENTIVABLE O-5: POR DOTAR SUPERFICIES PERMEABLES DE ACCESO PÚBLICO: Esta práctica consiste en construir proyectos que dispongan de superficies permeables de acceso público, que amplien el espacio ambientalmente valioso e integran, amplien y protejan la cobertura de árboles de la ciudad de Guatemala. Se excluye de esta práctica incentivable la Zona General G0; y para el resto de Zonas Generales, quedó, así:

- i. Para la Zonas Generales G1:

En superficies asignadas con zona general G1: Se otorgará un punto equivalente (1 PE) por cada uno por ciento (1%) de la superficie del predio que tenga condición de suelo permeable de acceso público; sin embargo, si el proyecto dispone de superficies permeables por encima del setenta por ciento (70%) de la superficie del predio, sobre el porcentaje de superficies que excedan el parámetro se otorgarán tres punto cinco puntos equivalentes (3.5 PE) por cada uno por ciento (1%) de la superficie del predio que tenga condición de suelo permeable de acceso público.

ii. Para la Zonas Generales G2:

En superficies asignadas con zona general G2: Se otorgarán uno punto cinco puntos equivalentes (1.5 PE) por cada uno por ciento (1%) de la superficie del predio que tenga condición de suelo permeable de acceso público; sin embargo, si el proyecto dispone de superficies permeables por encima del cuarenta por ciento (40%) de la superficie del predio, sobre el porcentaje de superficies que excedan el parámetro se otorgarán tres punto cinco puntos equivalentes (3.5 PE) por cada uno por ciento (1%) de la superficie del predio que tenga condición de suelo permeable de acceso público.

iii. Para la Zonas Generales G3:

En superficies asignadas con zona general G3: Se otorgarán dos puntos equivalentes (2 PE) por cada uno por ciento (1%) de la superficie del predio que tenga condición de suelo permeable de acceso público; sin embargo, si el proyecto dispone de superficies permeables por encima del diez por ciento (10%) de la superficie del predio, sobre el porcentaje de superficies que excedan el parámetro se otorgarán tres punto cinco puntos equivalentes (3.5 PE) por cada uno por ciento (1%) de la superficie del predio que tenga condición de suelo permeable de acceso público.

iv. Para las Zonas Generales G4 y G5:

En superficies asignadas con zona general G4 y G5: Se otorgarán cuatro puntos equivalentes (4 PE) por cada uno por ciento (1%) de la superficie del predio que tenga condición de suelo permeable de acceso público.

e. PRÁCTICA INCENTIVABLE O-6: POR DOTAR DE MAYOR CANTIDAD DE PLAZAS DE APARCAMIENTO DE VISITAS EN EDIFICIOS RESIDENCIALES:

Esta práctica incentivable consiste en dotar más plazas de aparcamiento de visitas para los usos residenciales en los proyectos con el objeto de atender la necesidad de parqueos de visitas. Se excluye de esta práctica incentivable las Zonas Generales G0, G1 y G2; y para el resto de Zonas Generales, quedó, así:

- i. 25% más parqueos / 5 Puntos equivalentes;
- ii. 50% más parqueos / 10 Puntos equivalentes; y
- iii. 75% más parqueos / 15 Puntos equivalentes.

f. PRÁCTICA INCENTIVABLE O-7: POR ENSANCHAR Y/O CONSTRUIR ACERAS COLINDANTES CON EL PROYECTO:

Esta práctica consiste en disponer, ensanchar, construir y dejar el libre acceso a los transeúntes las aceras colindantes al proyecto con el objeto de proveer una circulación de alta calidad peatonal. Se otorgarán 2.5 puntos equivalentes por cada 1% de la superficie del precio que se habilite en propiedad privada para la construcción de aceras de un ancho igual o mauor a 4 metros a lo largo de todas las colindancias de uso público.

Tambien se podrán otorgar 0.75 Puntos equivalentes adicionales por cada 1% de la superficie del predio que se intervenga a lo largo de la colindancia del proyecto por el cumplimiento de la presente práctica incentivable.

III. PRÁCTICAS INCENTIVABLES DE USO DE SUELO:

- a. **PRÁCTICA INCENTIVABLE U-1: POR CONVERTIR UN USO NO RESIDENCIAL EN RESIDENCIAL O MIXTO:** Esta práctica consiste en construir proyectos que impliquen un cambio de uso de suelo no residencial a un uso residencial o mixto, con el objeto de promover la construcción de proyectos que amplíen la oferta de vivienda y de usos complementarios a ella.
- i. **G1, G2 y G3:** Se otorgarán 20 puntos equivalentes cuando la superficie del predio a convertir se igual o mayor al 50%;
 - ii. **G4:** Se otorgarán 15 puntos equivalentes cuando la superficie del predio a convertir se igual o mayor al 35%; y
 - iii. **G5:** Se otorgarán 10 puntos equivalentes cuando la superficie del predio a convertir se igual o mayor al 35%.
- b. **PRÁCTICA INCENTIVABLE U-2: POR DISPONER ESTABLECIMIENTOS CON USO DEL SUELO COMERCIALES EN EL PRIMER PISO:** Esta práctica consiste en construir proyectos que dispongan de establecimientos con usos comerciales en el primer piso de la edificación con el objeto de promover espacios con vitalidad urbana.
- i. **G1:** Excluida;
 - ii. **G2:** Se otorgarán 7.5 Puntos Equivalentes siempre que los establecimientos se ubiquen en un franja equivalente al 30% de la longitud de la fachada del primer piso;
 - iii. **G3:** Se otorgarán 15 Puntos Equivalentes siempre que los establecimientos se ubiquen en un franja equivalente al 30% de la longitud de la fachada del primer piso;
 - iv. **G4 y G5:** Se otorgarán 10 Puntos Equivalentes siempre que los establecimientos se ubiquen en un franja equivalente al 40% de la longitud de la fachada del primer piso;

IV. PRÁCTICAS INCENTIVABLES DE SOSTENIBILIDAD, ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO:

- a. **PRÁCTICA INCENTIVABLE S-1: POR DOTAR DE INFRAESTRUCTURA PARA LA RETENCIÓN DE AGUAS DE LLUVIA SU REUTILIZACIÓN Y/O INFILTRACIÓN:** Esta práctica consiste en construir proyectos con sistemas de retención de agua de lluvia de mayor capacidad, así como la reutilización del agua de lluvia captada en el proyecto y/o infiltración al manto freático. Se otorgarán puntos equivalentes en los proyectos en los que se habiliten tanques de retención de agua de lluvia que tengan mayor capacidad, a razón de 0.25 puntos equivalentes por cada 1% adicional a la línea base requerida por EMPAGUA. Adicionalmente se otorgarán puntos equivalentes si la infraestructura hídrica instalada del proyecto permite:
- i. Reutilización de agua pluvial en al menos el 75% de su capacidad de retención de agua de lluvia / 20 puntos equivalentes;

- ii. La infiltración a los mantos freáticos en porcentaje al caudal de agua pluvial, independientemente del mecanismo de captación, según los siguientes parámetros:
 - 1. 30% / 5 Puntos Equivalentes;
 - 2. 50% / 10 Puntos Equivalentes; y
 - 3. 80% / 20 Puntos Equivalentes.

b. PRÁCTICA INCENTIVABLE S-2: POR DISPONER DE SUPERFICIES AL AIRE LIBRE CON VEGETACIÓN Y ÁRBOLES: Esta práctica consiste en construir proyectos que dispongan de superficies al aire libre con vegetación y árboles, con el objeto de crear espacios públicos ambientalmente valiosos y confortables que contribuyan a reducir el efecto de isla de calor. Los proyectos con superficie de vegetación, otorgarán:

- i. Para las Zonas Generales G1 y G2: 0.25 puntos equivalentes por cada 1% del predio que tenga condición de superficie al aire libre con vegetación y árboles; y
- ii. Para las Zonas Generales G3, G4 y G5: 0.75 puntos equivalentes por cada 1% del predio que tenga condición de superficie al aire libre con vegetación y árboles.

Lo anterior aplica para áreas de uso público.

c. PRÁCTICA INCENTIVABLE S-3: POR OBTENER CERTIFICACIONES DE SOSTENIBILIDAD DEL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO: Esta práctica consiste en construir proyectos que obtengan certificaciones de sostenibilidad en el diseño y construcción con el objeto de reducir el impacto ambiental, promocionar acciones sostenibles y garantizar la responsabilidad medio ambiental en los centros urbanos. Esta práctica incentivable aplica para las zonas Generales G1, G2, G3, G4 y G5, de acuerdo a lo siguiente:

Cuando se presente un nivel de certificación Tipo C, dentro de esta clasificación se incluyen las siguientes certificaciones: LEED *Certified*, EDGE *Certified*, CASA 3 estrellas o CASA Certificado Base: Se otorgarán diez puntos equivalentes (10 PE).

Cuando se presente un nivel de certificación Tipo B, dentro de esta clasificación se incluyen las siguientes certificaciones: LEED Plata, EDGE *Advance* o CASA 4 estrellas: Se otorgarán quince puntos equivalentes (15 PE).

Cuando se presente un nivel de certificación Tipo A, dentro de esta clasificación se incluyen las siguientes certificaciones: LEED Platino, LEED Zero, LEED Oro, EDGE Zero o CASA 5 estrellas: Se otorgarán veinticinco puntos equivalentes (25 PE).

Por otra parte, el artículo 15, establece el cálculo de incentivos de edificabilidad por puntos equivalentes, lo anterior, de acuerdo a la siguiente fórmula:

El índice de edificabilidad total, por medio de puntos equivalentes, será la suma del índice de edificabilidad base y el producto de los puntos equivalentes totales a los que se tiene derecho con el factor de transformación proporcional correspondiente a la zona general en que se ubique el proyecto en cuestión, lo cual se expresa por la fórmula siguiente:

$$IE_T = IE_b + (PE_{tot} \times f_{zG})$$

En donde las siglas contenidas expresan los siguientes parámetros y factores:

IE_T: Es el índice de edificabilidad total aplicable para el proyecto en cuestión al utilizar los puntos equivalentes a los cuales tiene derecho por haber realizado prácticas incentivables de transformación del territorio, el cual nunca podrá ser superior al índice de edificabilidad ampliado máximo aplicable al predio o superficie, según su zona general.

IE_b: Es el índice de edificabilidad base máximo para la zona general aplicable al predio o superficie.

PE_{tot}: Son los puntos equivalentes totales.

F_{zG}: Es el factor de transformación proporcional según la zona general en la que se localiza el proyecto, el cual tiene los valores siguientes:

- i. Para la zona general G1: cero punto cero cero seis (0.006)
- ii. Para la zona general G2: cero punto cero cero nueve (0.009)
- iii. Para la zona general G3: cero punto cero trece (0.013)
- iv. Para la zona general G4: cero punto cero veinte (0.020)
- v. Para la zona general G5: cero punto cero treinta (0.030).

Adicionalmente al incentivo de índice de edificabilidad ampliado, en caso el número de puntos equivalentes otorgados sea igual o mayor a cincuenta (50 PE) y el proyecto no presentará ninguna actividad condicionada, se podrá aplicar el procedimiento con resolución de la Dirección de Control Territorial para la casilla de usos no residenciales con actividades ordinarias, según la tabla de parámetros normativos definida en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala. Lo anterior no será aplicable en sectores exclusivamente residenciales, en cuyo caso deberá sujetarse a las disposiciones contenidas en el referido Plan.

El artículo 17, establece la supervisión municipal y en tanto no se emita la constancia de obra conforme, se deberá de constituir una fianza de cumplimiento, por el 5% del monto que representen los metros cuadrados que se estén construyendo en virtud de las prácticas incentivables o la altura alcanzada.

El artículo 19, establece la fórmula para determinar el valor a invertir en las prácticas incentivables de desarrollo territorial, siendo la misma:

$$AP = V_C * ((P_1 - P_2) / P_3) * F_{OD}$$

En donde las siglas representan lo siguiente:

AP: Es el valor, en quetzales, que el interesado debe invertir como aporte urbanístico en las prácticas incentivables para el desarrollo territorial con el objeto de acceder al índice de edificabilidad ampliado y/o aumentado del predio o superficie. El monto siempre se expresa en quetzales.

V_C: Constituye el **valor comercial del suelo del inmueble** sobre el cual se solicita licencia de obra, calculado de conformidad con las reglas definidas en el presente Reglamento.

P₁: Constituye el **índice de edificabilidad solicitado** en el proyecto, el cual deberá estar dentro de los parámetros normativos de índice de edificabilidad definidos para cada zona general según lo dispuesto en el presente Reglamento.

P₂: Constituye el índice de edificabilidad **ampliado obtenido por acceder a las prácticas incentivables de transformación del territorio** aplicable u otra normativa que otorgue mayor edificabilidad, o en su ausencia, debe utilizarse el valor del índice de **edificabilidad base máximo** según la zona general aplicable al predio o superficie.

P₃: Constituye el índice de **edificabilidad base máximo** aplicable al predio o superficie según su zona general.

F_{OD}: Constituye el factor de oportunidad de desarrollo general dispuesto en el presente Reglamento de cero punto setenta y cinco (0.75), el cual podrá ser objeto de modificación por medio de la aprobación de planes suplementarios atendiendo a las necesidades y/o estrategias territoriales previstas dentro de su ámbito de aplicación.

En predios que tengan más de una zona general, para computar la fórmula anterior, se calculará de forma separada el índice de edificabilidad de cada superficie con distinta zona general y su correspondiente valor del suelo, y luego deberán sumarse sus resultados para determinar el valor final

En aquellos casos en que se haya accedido a las prácticas incentivables para el desarrollo territorial y se busque ejecutar nuevos proyectos de obra en los que se pretenda acceder a un mayor índice de edificabilidad al ejecutado con anterioridad, siempre dentro de los límites del índice de edificabilidad máximo aplicable al predio según su zona general, se deberán computar las fórmulas sólo para las superficies objeto de ampliación.

Por su parte, el artículo 20, establece la fórmula para determinar la aportación urbanística especial por mayor altura, siendo la misma, la siguiente:

Los metros cuadrados de construcción que son cuantificables son aquellos que sobrepasen la cota máxima de altura aumentada permitida según la zona general correspondiente. En aquellos casos en que el piso que sobrepasa la altura aumentada se ubique parcialmente por debajo de la cota, no se computarán dichas edificaciones, siempre que al menos el piso tenga dos metros (2 m) por debajo de la cota, de lo contrario deberá entenderse que toda la edificación sobrepasa la altura aumentada.

El aporte urbanístico será equivalente a multiplicar los metros cuadrados de construcción que sobrepasen la altura aumentada por el valor por metro cuadrado calculado de conformidad con la fórmula siguiente:

$$V_{M2} = (V_C / (A_{TP} * I_{E_{Max}})) * F_{OP} * F_{DA}$$

En donde las siglas representan lo siguiente:

V_{M2}: Es el valor, en quetzales, por metro cuadrado, que se desarrolle superior a la altura aumentada, el cual no podrá ser inferior a cincuenta quetzales (Q. 50.00).

V_C: Constituye el **valor comercial del suelo del inmueble** sobre el cual se solicita la licencia de obra, calculado de conformidad con las reglas definidas en el presente Reglamento.

A_{TP}: Constituye el **área total del predio**.

IE_{Max}: Constituye el índice de edificabilidad a otorgar en el proyecto, independiente de que se haga uso o no de la edificabilidad.

F_{OP}: Constituye la relación que existe entre la superficie edificada en el punto que sobrepase la altura aumentada con el área total del predio, representado en decimales. Se aplicará el mismo factor a todas las superficies que superen el umbral de altura, aunque a lo largo de la altura las edificaciones se reduzcan o amplíen en área de ocupación.

F_{DA}: Constituye el factor de desarrollo en altura de cero punto cincuenta (0.50), el cual podrá ser objeto de modificación por medio de la aprobación de planes suplementarios atendiendo a las necesidades y estrategias territoriales previstas dentro de su ámbito de aplicación.

En predios que tengan más de una zona general, para computar adecuadamente la fórmula anterior, se calculará de forma separada la altura de cada superficie con distinta zona general, y su correspondiente valor del suelo, y luego deberán sumarse sus resultados para determinar el valor final.

El artículo 21, es sumamente relevante puesto que establece la **DETERMINACIÓN DEL SUELO**, para ello, establece que el interesado en aplicara a prácticas incentivables para el desarrollo territorial deberán de incorporar en el expediente administrativo el o los avalúos comerciales que permitan hacer los cálculos dispuestos en las fórmulas respectivas, el cual, deberá de ser elaborado por un Ingeniero Valuador Autorizado de DICABI, lo anterior, no exime que la Dirección de Catastro deberá de aprobar el mismo.

El artículo 22 establece la **MODALIDAD DE CUMPLIMIENTO DE APORTACIONES URBANÍSTICAS POR MEDIO DE APORTE DINERARIO**, básicamente se establece que el interesado en aplicar a prácticas incentivables de desarrollo territorial, podrá optar por cancelar el monto a intervenir en aportaciones urbanísticas, total o parcialmente, mediante aporte dinerario directo en cajas municipales, siempre que no se superen 300 Unidades Económicas. Una unidad económica, equivale a un salario mínimo mensual para actividades no agrícolas que este vigente para la ciudad de Guatemala, 6 meses antes que se otorgue la licencia de obra, sin incluir la bonificación incentivo.

Incluso se dejó contemplada la posibilidad de otorgar un convenio de pago de 12 meses, siempre y cuando contra la firma se pague un 20%; lo anterior, libera la emisión de la Licencia; el impago a cualquier pago suspende la licencia otorgada.

El artículo 24, establece lineamientos generales para las prácticas incentivables en planes suplementarios; específicamente se requiere que sean coincidentes a los criterios de asignación y a los objetivos desarrollados en este Reglamento, así mismo se establece la facultad de variar las prácticas incentivables, en temporalidad, espacialidad y edificabilidad.

El artículo 28, establece que la aplicación de prácticas incentivables es de manera **INDEFINIDA** y que por lo tanto, la eliminación de una práctica incentivable es una reversión de incentivos con lo que ello implica. Así mismo, el cambio de propietario no elimina la exigibilidad del cumplimiento de las prácticas incentivables.

La fórmula para la reversión de incentivos se encuentra en el artículo 44 y la misma establece:

El valor de reversión de los incentivos se calculará de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$AP_{REV} = VC * ((P_1/P_2) * F_p)$$

En donde las siglas representan lo siguiente:

AP_{REV}: Es el valor en quetzales de los incentivos otorgados que deben ser compensados en calidad de aporte urbanístico por reversión de incentivos.

VC: Constituye el valor comercial del suelo del inmueble sobre el cual se solicitó licencia de obra, calculado de conformidad con las reglas definidas en el presente Reglamento. Por ningún motivo el presente valor podrá ser menor al determinado al momento de aplicar a las prácticas incentivables para el desarrollo territorial, en el caso se hayan aplicado, total o parcialmente, para acceder a los incentivos objeto de reversión.

P₁: Constituye únicamente la porción del índice de edificabilidad alcanzado por acceder a las prácticas incentivables que son objeto de reversión.

P₂: Constituye el índice de edificabilidad base máximo aplicable al predio o superficie correspondiente, según su zona general aplicable.

F_p: Constituye un factor de penalización por reversión voluntaria o incumplimiento de las prácticas incentivables, de conformidad con lo siguiente:

- a) **cero punto setenta y cinco (0.75)**: cuando voluntariamente se solicite la reversión de incentivos o el incumplimiento o la imposibilidad de cumplir con la práctica incentivable se materialice previo al otorgamiento de la constancia de obra conforme y no ha vencido el plazo de la licencia municipal o sus prórrogas.
- b) **uno (1.00)**: cuando el incumplimiento se materializa con posterioridad al otorgamiento de la constancia de obra conforme y no hubiere vencido el plazo de la licencia municipal o sus prórrogas, aunque se hubiere devuelto la licencia de obra a la Dirección de Control Territorial.
- c) **uno punto cero cinco (1.05)**: cuando el incumplimiento se materializa con posterioridad al otorgamiento de la constancia de obra conforme y hubiere vencido el plazo de la licencia municipal o sus prórrogas.
- d) **uno punto diez (1.10)**: cuando el incumplimiento se materializa habiendo vencido el plazo de la licencia municipal o sus prórrogas y no se hubiere otorgado constancia de obra conforme.

En predios que tengan más de una zona general, para computar adecuadamente la fórmula anterior, se calculará de forma separada el índice de edificabilidad de cada superficie con distinta zona general, y su correspondiente valor del suelo, y luego deberán sumarse sus resultados para determinar el valor final.

Para hacer el cálculo de la reversión del incentivo cuando sólo se haya accedido a la altura ampliada y/o aumentada deberá hacerse el cálculo tomando en consideración el índice de edificabilidad previsto al momento del otorgamiento de la licencia, independientemente que no se haya hecho uso del mismo.

En el procedimiento de reversión de incentivos por incumplimiento, será la Dirección de Catastro y Administración del IUSI quien gestione los avalúos comerciales que se requieren para computar la presente fórmula y su costo correrá a cargo del infractor.

Se dejó previsto en el reglamento el procedimiento de reversión de incentivos de manera voluntaria y para la reversión de incentivos por incumplimiento.

Como parte del régimen sancionatorio, se establecen las siguientes sanciones:

Artículo 61. Faltas y multas.

Se consideran faltas al cumplimiento del presente Reglamento las indicadas a continuación, sujetas a la aplicación por parte del Juzgado de Asuntos Municipales de las multas que se detallan para cada caso:

- a) No dar el aviso de cumplimiento de las prácticas incentivables de transformación del territorio. Se aplicará una multa de cincuenta quetzales (Q. 50.00) por metro cuadrado del área adicional construida dentro del índice de edificabilidad o altura otorgada por aplicar a las prácticas incentivables correspondientes.
- b) No contar con la o las fianzas de cumplimiento vigentes de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento. Se aplicará una multa de cincuenta quetzales (Q. 50.00) por metro cuadrado del área adicional construida dentro del índice de edificabilidad o altura otorgada, según la o las prácticas incentivables que requieran del otorgamiento de la fianza de cumplimiento.
- c) No permitir el acceso al inmueble al personal de la Municipalidad de Guatemala para la verificación del cumplimiento de las prácticas incentivables. Se aplicará una multa de cincuenta quetzales (Q. 50.00) por metro cuadrado del área adicional construida dentro del índice de edificabilidad o altura otorgada por aplicar a las prácticas incentivables correspondientes.
- d) No cumplir con los parámetros de cumplimiento de las prácticas incentivables. Se aplicará una multa de cien quetzales (Q. 100.00) por metro cuadrado del área adicional construida dentro del índice de edificabilidad o altura, según la práctica incentivable que se incumple. Si la aplicación a una práctica incentivable otorga derecho a mayor edificabilidad y altura, sólo se sancionará una vez por la conducta infractora.
- e) Edificar construcciones adicionales a las autorizadas en las licencias municipales y el acuerdo de incentivos. Se aplicará una multa de trescientos cincuenta quetzales (Q. 350.00) por cada metro cuadrado adicional construido fuera de los rangos de índice de edificabilidad o altura autorizados en la licencia municipal.
- f) No cumplir con otras obligaciones no listadas anteriormente derivadas del otorgamiento de incentivos de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento. Se aplicará una multa de cincuenta quetzales (Q. 50.00) por metro cuadrado del área adicional construida dentro del índice de edificabilidad o altura otorgada por aplicar a las prácticas incentivables correspondientes.

El cumplimiento del pago de las multas definidas en el presente artículo es independiente y sin perjuicio de la obligación de enmendar, demoler y/o legalizar la conducta infractora, así como de hacer el pago de las tasas por licencias municipales, en los casos que aplique. Si una misma conducta conlleva dos infracciones o más de las listadas con anterioridad, sólo se deberá imponer la multa por la infracción que tenga mayor monto. El Juez de Asuntos Municipales al imponer las multas respectivas deberá fijar un plazo para enmendar la infracción, caso contrario, se procederá con los procedimientos de reversión de incentivos en los términos dispuestos en el presente Reglamento, cuando aplique. Las multas previstas anteriormente no podrán ser superiores en monto al límite definido por el Código Municipal.

Aquellos proyectos que estén sujetos a la Evaluación Vial, de conformidad con los lineamientos del Reglamento específico de Evaluaciones de Impacto Vial (RE-10) o a la evaluación de EMPAGUA, cualquier recomendación que emitan ambas autoridades competentes, no estarán sujetas a poder aplicar a prácticas incentivables.

Así mismo, para efectos del **PROCEDIMIENTO ESPECÍFICO POR INCUMPLIMIENTO DE LAS PRÁCTICAS INCENTIVABLES**, se establece que el Juzgado de Asuntos Municipales fijará al infractor un plazo máximo de 3 meses para que cumpla con las prácticas incentivables o inicie el proceso de reversión voluntario; vencido el plazo antes citado se procederá a imponer la sanción de cierre provisional del establecimiento, suspensión de obra; una vez el infractor efectue una de las acciones anteriormente y habiendo cancelado las multas correspondientes, el juzgado dejará sin efectos las otras medidas. En el caso que el infractor hubiere regularizado su situación, el Juzgado de Asuntos Municipales reducirá en un 85% el monto originalmente impuesto.

Los casos no contemplados en el presente reglamento serán conocidos por el Concejo Municipal, previa opinión de la Dirección de Planificación Urbana.

El artículo 70, establece la **CERTIFICACIÓN DE PROYECTOS**, en la cual se autoriza que proyecto que se encuentren en fase de diseño podrán conocerse y autorizarse conforme al COM 16-2009, para esto se deberá de hacer la solicitud a la Dirección de Control Territorial durante el plazo de 6 meses contados a partir de la entrada en vigencia al presente acuerdo y se tendrá un plazo de 18 meses con la certificación para ingresar el expediente completo, cumpliendo todos los requisitos municipales, plazo que podrá ser prorrogado por el Concejo Municipal. **Para efectos de lo anterior se requiere ser propietario o promitente comprador con promesa inscrita en el RGP, además**

de acompañar memoria descriptiva y planos de arquitectura de todos los niveles con elevaciones, conjunto y secciones.

La vigencia para los incentivos de edificabilidad aumentada y altura aumentada tienen una vigencia de 12 años contados a partir del 05/02/2025, por lo que vencen el 04/02/2037.

Así mismo de manera transitoria se establece que los puntos equivalentes para las prácticas incentivables de transformación del territorio serán otorgados de la siguiente manera:

1. Dentro de los primeros 2 años de entrada en vigencia el presente reglamento / Se aumentarán en un 20%;
2. Transcurridos 8 años de entrada en vigencia el presente reglamento / Se reducirán en un 20%;
3. Transcurridos 12 años de entrada en vigencia el presente reglamento / Se reducirán en un 40%;
4. Transcurridos 15 años de entrada en vigencia el presente reglamento / No serán aplicables.

Los numerales 2, 3 y 4, no son aplicables para las prácticas incentivables F-1, O-2, O-5 y S-1.

Así mismo, durante los primeros 6 meses de entrada en vigencia el presente Reglamento, los interesados que apliquen a la práctica incentivable O-2, en los que se obtenga como mínimo 20 puntos equivalentes, se les otorgará 20% más de puntos equivalentes a los asignados en las prácticas incentivables O-3, U-2 y S-1.

De manera transitoria por el plazo de 2 años contados a partir de la entrada en vigencia del presente reglamento, aquellos proyectos que hayan cumplido con las disposiciones definidas para aplicar a su totalidad a la altura aumentada, tendrán derecho a solicitar una altura superior a dicho rango, por medio de procedimiento de resolución de la Dirección de Control Territorial, sin que sea necesario hacer el pago desarrollado en el artículo 20 del Reglamento.

Se otorgó un plazo de 3 meses a la Dirección de Planificación Urbana para que elabore la primera Guía de Planificación, en las cuales se definirán las unidades municipales designadas, supervisoras, gestoras y/o receptoras de proyectos urbanísticos. Durante los primeros ocho años de vigencia del Reglamento las Guías de Planificación priorizará la dotación de áreas de servicio público en los Distritos de Oportunidad y áreas ambientalmente valiosas, de esa cuenta, las aportaciones urbanísticas que se propongan por los interesados a través de la práctica incentivable para el desarrollo territorial por dotar áreas de servicio público deberán materializarse de conformidad con lo siguiente:

- Como mínimo el cincuenta por ciento (50%~) en los Distritos de Oportunidad y/o áreas ambientalmente valiosas.
- Como máximo un cincuenta por ciento (-50%) en el entorno inmediato del proyecto que solicita el o los incentivos, a una distancia máxima de un kilómetro en distancia de red.

Así mismo, de manera transitoria, por un periodo de 4 años contados a partir de la entrada en vigencia del Reglamento, para acceder a los incentivos por medio de las prácticas incentivables para el desarrollo territorial, se podrá cumplir por medio de aporte dinerario hasta el cincuenta por ciento (50%) de la aportación urbanística aplicable, de conformidad con la fórmula establecida en el presente Reglamento. A partir del año 5 año de vigencia, se deberá hacer una evaluación de los resultados obtenidos por la aplicación de lo anterior, la cual deberá efectuarse por la Dirección de Planificación Urbana en conjunto con la Dirección Administrativa Financiera de la Municipalidad de Guatemala, quienes deberán brindar su opinión técnica al Concejo Municipal, para que resuelva sobre su continuidad o modificación. De no resolverse por el Concejo Municipal su modificación, la disposición contenida en el primer párrafo continuará aplicable hasta cumplirse los seis años de vigencia del presente Reglamento.

Si usted tiene dudas respecto el nuevo **REGLAMENTO DE INCENTIVOS**, con gusto podemos agendar una reunión para atender su caso en específico.

Atentamente,

**DESARROLLO INMOBILIARIO
ALEGALIS**



GUATEMALA


ALEGALIS

2^a Calle 24-00, z. 15
VH II, Edificio Domani,
Oficina 701
Tel. (502) 2503.3777
<http://alegalis.com/en/>