



# REGLAMENTO DE INCENTIVOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



# ÍNDICE

## CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1	Objeto y ámbito de aplicación
Artículo 2	Dependencia reguladora
Artículo 3	Aplicación en conjunto con el Plan de Ordenamiento Territorial
Artículo 4	Definiciones
Artículo 5	Interesado
Artículo 6	Principios rectores
Artículo 7	Tipos de incentivos
Artículo 8	Responsabilidad

## CAPÍTULO II DISPOSICIONES TÉCNICAS

Artículo 9	Prácticas incentivables
Artículo 10	Parámetros para el cómputo de puntos equivalentes
Artículo 11	Cálculo de incentivos
Artículo 12	Cálculo del valor de los incentivos para el procedimiento de reversión
Artículo 13	Prácticas incentivables específicas en Planes Parciales de Ordenamiento Territorial
Artículo 14	Proyectos que mantienen porciones de edificaciones anteriores

## CAPÍTULO III

# DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES

Artículo 15	Cuantificación preliminar de incentivos.
Artículo 16	Caso en que procede el otorgamiento de incentivos.
Artículo 17	Procedimiento general para el otorgamiento de incentivos.
Artículo 18	Contenidos y formalidades del convenio de incentivos.
Artículo 19	Vigencia de los incentivos y las prácticas incentivables.
Artículo 20	Cambio de propietario.
Artículo 21	Verificación de cumplimiento.
Artículo 22	Reversión del otorgamiento de incentivos.
Artículo 23	Procedimiento específico de reversión de incentivos.
Artículo 24	Contenidos y formalidades del convenio de reversión de incentivos.
Artículo 25	Registro y documentación de procedimientos y convenios.

## CAPÍTULO IV

# SANCIONES

Artículo 26.	Infracciones y multas.
Artículo 27.	Procedimiento específico luego de impuestas las multas por no permitir el acceso o no cumplir con el convenio de incentivos.
Artículo 28.	Procedimiento específico luego de impuestas las multas por incumplimiento con las prácticas incentivables.

## CAPÍTULO V

# DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Artículo 29.	Casos no contemplados.
Artículo 30.	Modificaciones y adiciones.
Artículo 31.	Revocatoria.
Artículo 32.	Vigencia.

# **EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE QUETZALTENANGO**

## **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 con fecha dos de junio del año dos mil diecisiete el Honorable Concejo Municipal en el punto quinto del acta numero ciento cincuenta y cinco guion dos mil diecisiete, acordó por unanimidad aprobar el reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quetzaltenango, el cual determina que el Concejo Municipal establecerá un régimen de incentivos aplicable a los inmuebles localizados en el Municipio de Quetzaltenango.

## **CONSIDERANDO:**

Que para lograr los objetivos y las políticas territoriales municipales contenidas en el reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial es importante y necesario fomentar e incentivar aquellas prácticas de fraccionamiento, obras y uso del suelo que coadyuven a la consecución de estos objetivos y políticas.

## **POR TANTO:**

Con fundamento en lo considerado, y en lo que para el efecto establecen los artículos 253 y 254 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 3, 5, 9, 33, 35 en sus incisos a), b), i), z), 42, 67, 68 en sus incisos e) e i), 142, 143, 144, 147 y 165 en su inciso a) del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala y artículos 3, 4, 8, 107, y 147 del reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quetzaltenango y sus reformas, Acuerdo del punto quinto del acta numero ciento cincuenta y cinco guion dos mil diecisiete del Honorable Concejo Municipal del Municipio de Quetzaltenango, de fecha dos de junio del año dos mil diecisiete.

## **ACUERDA:**

Aprobar el siguiente: Reglamento de observancia general que contiene:

## **REGLAMENTO DE INCENTIVOS APLICABLES AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE QUETZALTENANGO.**

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.**

El presente Reglamento tiene por objeto regular el régimen de incentivos aplicables al reglamento del plan de ordenamiento territorial dentro del Municipio de Quetzaltenango estableciendo los mecanismos y procedimientos para la aplicación de incentivos, según se cumpla con una o más de las practicas incentivables determinadas por este Reglamento.

### **Artículo 2. Dependencia reguladora.**

Corresponde al Departamento de Control de Obras aplicar el presente Reglamento, sin perjuicio de las atribuciones asignadas a otras unidades municipales establecidas en el reglamento Plan de Ordenamiento Territorial o en este Reglamento.

### **Artículo 3. Aplicación en conjunto con el Plan de Ordenamiento Territorial.**

El presente reglamento tiene carácter de normativa complementaria al Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quetzaltenango, debiendo aplicarse en concordancia, en sentido amplio y nunca contraviniendo sus principios rectores, objetivos, políticas públicas, alcances de ordenamiento territorial según la clasificación de suelos y parámetros normativos.

### **Artículo 4. Definiciones.**

Para la correcta interpretación del presente Reglamento se aplicarán las siguientes definiciones:

- a. Práctica incentivable: Constituyen aquellas acciones, conductas o iniciativas que se desean incentivar, acorde con las políticas públicas de ordenamiento territorial.
- b. Unidad de medición: Es aquel indicador propio de cada práctica incentivable que, siendo objetivamente cuantificable, sirve para determinar el cumplimiento de la misma.
- c. Parámetro de cumplimiento: Es la medida a partir de la cual es posible el otorgamiento de incentivos para cada práctica incentivable.
- d. Puntos equivalentes: Valor equivalente utilizado por todas las prácticas incentivables que sirve para calcular los incentivos a los que se tiene derecho y se otorga a partir del parámetro de cumplimiento de cada una de ellas.
- e. Puntos equivalentes totales: Suma de los puntos equivalentes de las prácticas incentivables con que cumple el proyecto en cuestión.
- f. Factor de conversión proporcional según el sector: Factor o multiplicador que sirve para transformar o representar los puntos equivalentes en términos de edificabilidad para cada sector, acorde a los índices de edificabilidad base y ampliados determinados por el reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial para cada una de ellas.
- g. g. Factor de reducción de costos de licencias: Factor o multiplicador que sirve para reducir los costos de las licencias municipales, derivadas de acciones de fraccionamiento, obra o cambios de uso que se ejecutan dentro de la jurisdicción del Municipio de Quetzaltenango, acorde a la reglamentación respectiva.
- h. Predio original: Como predio original se entenderá el predio que existía en el momento de la solicitud, previo a cualquier desmembración requerida para realizar el proyecto o la constitución de la propiedad horizontal.

## **Artículo 7. Tipos de incentivos.**

Los tipos de incentivos que podrán otorgarse a los interesados que cumplan con las prácticas incentivables establecidas, podrán ser los siguientes:

- a. De edificabilidad. Es aquel incentivo que otorga una edificabilidad por encima del índice de edificabilidad base y hasta un máximo del índice de edificabilidad ampliado según los parámetros normativos del reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quetzaltenango acorde a la clasificación de suelo que corresponda. El otorgamiento de incentivo de edificabilidad únicamente aplicará a proyectos que estén solicitando una licencia de obra de construcción.
- b. De reducción del costo de licencia de construcción. Es aquel incentivo que reduce el costo de la licencia de construcción que se está solicitando para el proyecto en cuestión. El otorgamiento de incentivo de reducción de costo de licencia de construcción se podrá aplicar en proyectos de obra de construcción únicamente.
- c. De reducción del porcentaje de permeabilidad. Es aquel incentivo que reduce el porcentaje de permeabilidad acorde al sector que corresponda y únicamente para el proyecto en cuestión. El otorgamiento de incentivo de reducción porcentaje de permeabilidad no aplica para solicitudes de licencias de obra de urbanización.
- d. De reducción del área de aporte urbanístico en urbanización para vivienda. Es aquel incentivo que reduce el área de aporte urbanístico calculada para el proyecto de urbanización en cuestión. El otorgamiento de incentivo para la reducción de área de aporte urbanístico se podrá aplicar únicamente en proyectos de obra de urbanización para vivienda.
- e. De reducción del porcentaje del área verde en urbanización para vivienda. Es aquel incentivo que reduce hasta el cincuenta por ciento (50%) el porcentaje de área verde calculada para el proyecto en cuestión. El otorgamiento de incentivo para la reducción del porcentaje de área verde se podrá aplicar únicamente en proyectos de obra de urbanización para vivienda.

El interesado podrá elegir únicamente entre el incentivo de edificabilidad o el incentivo de reducción del costo de licencia de construcción, el incentivo de reducción del porcentaje de permeabilidad podrá aplicarse en combinación con cualquiera de los otros dos tipos de incentivos.

En aquellos casos que, por razones de limitaciones de alturas contenidas en la ley o en otras reglamentaciones municipales, o impuestas administrativamente como efecto de la aplicación de las mismas, tengan como resultado práctico la limitación de la edificabilidad, únicamente podrán otorgarse incentivos de edificabilidad hasta ese punto, independientemente que se tenga derecho a más edificabilidad ampliada. La porción no otorgable podrá ser concedida en concepto de incentivo de reducción de costo de licencia de construcción.

Así mismo en los proyectos de obra de urbanización el interesado podrá acceder a la reducción de área de aporte urbanístico y a la reducción del porcentaje de área verde.

## **Artículo 8. Responsabilidad.**

Es responsabilidad del interesado cumplir con lo establecido en el presente Reglamento. Los usufructuarios, arrendatarios, poseedores o cualquier otra persona o personas que tengan el uso o goce del inmueble, así como los dueños de los establecimientos abiertos al público, serán responsables en forma

mancomunadamente solidaria con el propietario del inmueble por el cumplimiento de este Reglamento, en el ámbito de su actuación.

### Artículo 9. Practicas incentivables.

La aplicación del régimen de incentivos procederá cuando se cumpla con una o más de las siguientes prácticas incentivables, clasificados según los parámetros normativos de acuerdo a cada sector:

#### 1. Practicas incentivables de fraccionamiento:

- a. **Práctica incentivable F-1:** Por constituir servidumbres a perpetuidad bajo convenios de mantenimiento de áreas de servicio público. Ésta práctica incentivable consiste en constituir servidumbres a perpetuidad a favor del municipio de Quetzaltenango de las áreas de servicio público, en las que el propietario por medio de convenios con la Municipalidad queda obligado realizar mejoras y darles mantenimiento, quedando la posibilidad que la Municipalidad pueda realizar mejoras y mantenimiento si fuera necesario, solamente si se ha realizado la donación del área y cancelación de la servidumbre previamente.
- b. **Práctica incentivable F-2:** Por donar bienes inmuebles a favor del municipio de Quetzaltenango. Esta práctica incentivable consiste en la donación de una porción de un predio o de una parte de una edificación construida dentro del mismo al municipio de Quetzaltenango para que tenga un uso destinado a área de servicio público, esto con previo dictamen del Departamento de Ordenamiento Territorial.
- c. **Práctica incentivable F-3:** Por dejar una vía pública en bordes con zanjones o suelo urbano de protección URB-PRO. Esta práctica incentivable consiste en la donación del espacio para una vía pública localizada a lo largo del límite con zanjones o suelo urbano de protección URB-PRO, dentro del predio o colindantes con él, que esté o no conectada con otra vía pública del sistema vial primario o secundario existente o proyectado, esto con previo dictamen del Departamento de Ordenamiento Territorial.

#### 2. Practicas incentivables de obra:

- a. **Práctica incentivable O-1:** Por unificar predios para construir. Ésta práctica incentivable consiste en unificar dos o más predios en uno mayor que dé como resultado una superficie por encima del mínimo establecido para el sector.
- b. **Práctica incentivable O-2:** Por contribuir al sistema de drenaje sostenible. Ésta práctica incentivable consiste en contribuir al sistema de drenaje sostenible por medio de la captación, retención e infiltración en el suelo del agua de lluvia; debiendo para el efecto dejar un área permeable de 10% del área de techo como ante jardín, en la que se construirá el sistema de infiltración, quedando sujeta su revisión y aprobación por la Dirección de Drenajes de la Municipalidad de Quetzaltenango.
- c. **Práctica incentivable O-3:** Por diseño, construcción y la operación de construcciones sostenibles. Ésta práctica incentivable consiste en implementar cualquier sistema eficiente para el ahorro de energía y agua potable, sustituyendo los combustibles fósiles por fuentes de energía renovables, que no erosionen el entorno, quedando sujeta su revisión y aprobación por la Empresa Eléctrica Municipal de Quetzaltenango y la Empresa Municipal Aguas de Xelajú.

- d. **Práctica incentivable O-4:** Por cumplir con las normas de accesibilidad para discapacitados. Esta práctica incentivable consiste en realizar proyectos de obra que cumplan con las normas de accesibilidad para discapacitados únicamente podrá concederse a aquellas edificaciones que no deban cumplir obligatoriamente con las normas que exige la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad, Decreto 135-96 del Congreso de la República.
- e. **Práctica incentivable O-5:** Por ensanchar, mejorar o construir aceras. Ésta práctica incentivable consiste en disponer, construir y dejar de libre acceso a los transeúntes las aceras colindantes al proyecto con un ancho mayor al que previamente tenían para proveer una circulación peatonal con seguridad vial y de alta calidad ambiental.
- f. **Práctica incentivable O-6:** Por construir viviendas compactas y de alta intensidad constructiva en las áreas centrales. Ésta práctica incentivable consiste en construir proyectos de vivienda con unidades habitacionales de extensión reducida y con altas intensidades constructivas en los sectores URB-Q1, URB-Q2 y URB-Q3; siempre y cuando su sean desarrollados como propiedad horizontal.
- g. **Práctica incentivable O-7:** Por actuación de profesional proyectista y/o constructor certificado POT Xela. Ésta práctica consiste en la actuación de arquitecto y/o ingeniero civil, colegiados activos, como proyectistas o constructores que cuenten con certificado de especialización en el Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Quetzaltenango, extendido por los colegios de profesionales de arquitectura e ingeniería y certificado por la Municipalidad de Quetzaltenango.

### 3. Prácticas incentivables de obra de urbanización para vivienda:

- a. **Práctica incentivable U-1:** Por implementar sistemas de drenaje separativo y sistemas de absorción de aguas pluviales. Ésta práctica incentivable consiste en la implementación de sistemas de drenaje separativo y sistemas de absorción de aguas pluviales que contribuyan al sistema de drenaje sostenible, quedando sujeta su revisión y aprobación por la Dirección de Drenajes de la Municipalidad de Quetzaltenango
- b. **Práctica incentivable U-2:** Por establecer servidumbres a perpetuidad bajo convenios de mantenimiento de para áreas de servicio público. Ésta práctica incentivable consiste en constituir servidumbres a perpetuidad a favor del municipio de Quetzaltenango de las áreas de servicio público, en las que el propietario por medio de convenios con la Municipalidad queda obligado realizar mejoras y darles mantenimiento, quedando la posibilidad que la Municipalidad pueda realizar mejoras y mantenimiento si fuera necesario previa donación del área y cancelación de la servidumbre.
- c. **Práctica incentivable U-3:** Por construir banquetas de alta calidad mayores a 1.75 m. con 0.75 m. De área verde. Ésta práctica incentivable consiste en disponer, construir y dejar de libre acceso a los transeúntes las aceras con un ancho mayor 1.75 m., de los cuales 0.75 m., deberán ser de área verde como mínimo, para proveer una circulación peatonal con seguridad vial y de alta calidad ambiental.
- d. **Práctica incentivable U-4:** Por construir vías mayores a 13.50 m., con banquetas mayores a 3.00 m. Ésta práctica incentivable consiste en realizar proyectos de obra de urbanización que asignen una importante proporción del espacio vial al espacio no vehicular, y de este último, una proporción a áreas verdes.



- e. **Práctica incentivable U-5: Por conectar las vías con el sistema vial existente o proyectado.** Ésta práctica incentivable consiste en conectar y/o proyectar las vías del proyecto de obra de urbanización con el sistema vial existente y/o proyectado de la ciudad.
- f. **Práctica incentivable U-6: Por crear parqueo para visitas.** Ésta práctica incentivable consiste en proveer una plaza de parqueo de visitas por cada 800 m<sup>2</sup> de proyecto.
- g. **Práctica incentivable U-7: Por construir áreas de servicio público en otro lugar de interés municipal.** Ésta práctica incentivable consiste en disponer, construir y donar a favor del municipio de Quetzaltenango suelo con infraestructura para servicio público, en un lugar de interés municipal o según la priorización de los planes parciales de ordenamiento territorial.
- h. **Práctica incentivable U-8: Por actuación de profesional proyectista y/o constructor certificado POT Xela.** Ésta práctica consiste en la actuación de arquitecto y/o ingeniero civil, colegiados activos, como proyectistas o constructores que cuenten con certificado de especialización en el Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Quetzaltenango, extendido por los colegios de profesionales de arquitectura e ingeniería y certificado por la Municipalidad de Quetzaltenango.

#### 4. Prácticas incentivables de uso de suelo:

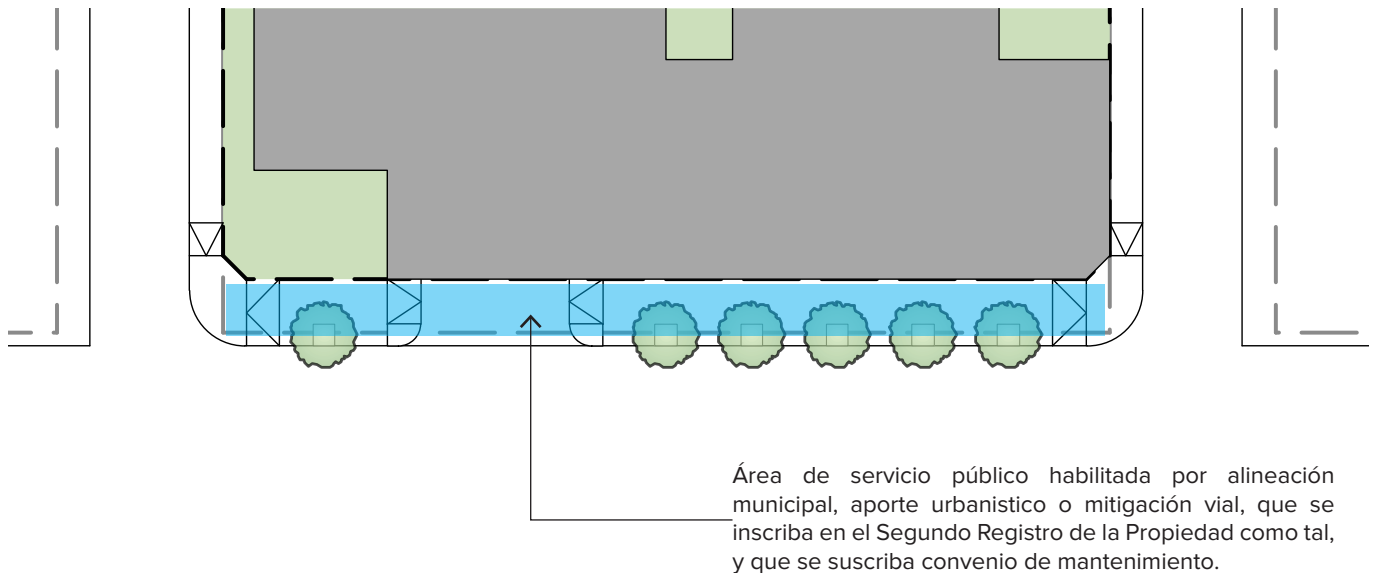
- a. **Práctica incentivable US-1: Convertir uso no residencial a residencial o mixto.** Ésta práctica incentivable consiste en realizar proyectos que impliquen un cambio de uso del suelo de un uso no residencial a un uso residencial o mixto, según la clasificación de usos del suelo que contiene el Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Quetzaltenango.
- b. **Práctica incentivable US-2: Por eliminar un uso de suelo no residencial condicionado existente.** Ésta práctica incentivable consiste en realizar proyectos con cambios de uso del suelo que impliquen el cese de un uso del suelo no residencial con actividades condicionadas, según la clasificación de usos del suelo que contiene el Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial municipio de Quetzaltenango.
- c. **Práctica incentivable US-3: Por crear suelo mixto.** Ésta práctica incentivable consiste en realizar proyectos con uso del suelo residencial en combinación con usos de suelo no residenciales ordinarios, siempre y cuando se cumpla con el porcentaje de uso mixto establecido para su sector.

## Artículo 10. Parámetros para el cómputo de puntos equivalentes.

La cantidad de puntos equivalentes de cada práctica incentivable para el cálculo de otorgamiento de incentivos se determinará de acuerdo a los parámetros de cumplimiento y las restricciones siguientes:

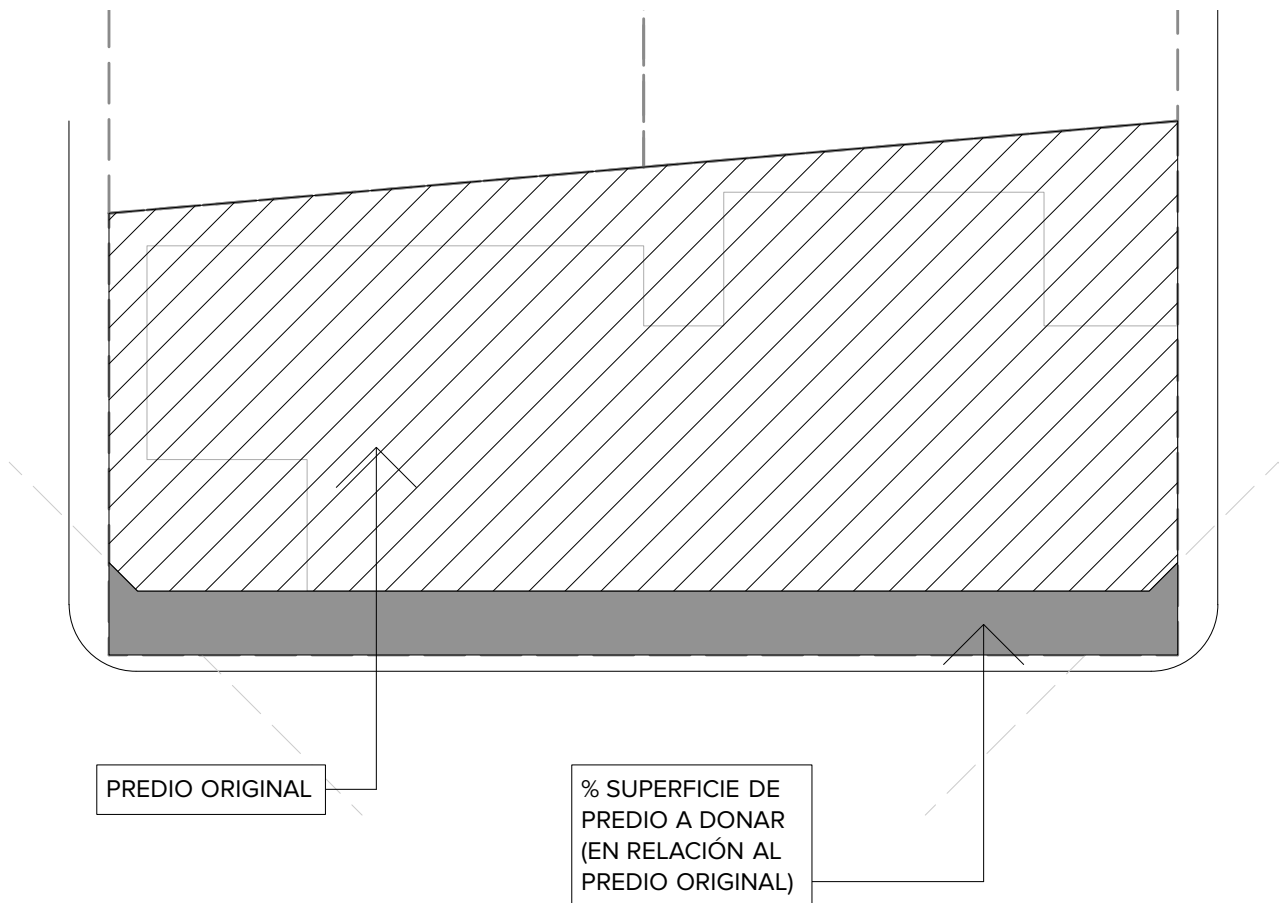
### A. Prácticas incentivables de fraccionamiento:

1. **Práctica incentivable F-1:** Por constituir servidumbres a perpetuidad bajo convenios de mantenimiento de para áreas de servicio público.
  - a. Se otorgarán veinte puntos equivalentes (20 PQ.), el otorgamiento de incentivos únicamente podrá concederse luego de la inscripción de las áreas de servicio público en el segundo registro de la propiedad.



2. **Práctica incentivable F-2: Por donar bienes inmuebles a favor del municipio de Quetzaltenango.**
  - a. Para el sector urbano URB-Q1 se otorgarán un punto equivalente (1 PQ.) por cada uno por ciento (1%) de la superficie del predio que voluntariamente se parta y/o desmembre para donar y registrar a nombre del municipio de Quetzaltenango.
  - b. Para los sectores urbanos URB-Q2 y URB-Q3 se otorgarán dos puntos equivalentes (2 PQ.) por cada uno por ciento (1%) de la superficie del predio que voluntariamente se desmembre y se registre a nombre del municipio de Quetzaltenango.
  - c. Para los sectores urbanos URB-Q4, URB-Q5, URB-Q6 y URB-Q7 se otorgarán cinco puntos equivalentes (5 PQ.) por cada uno por ciento (1%) de la superficie del predio que voluntariamente se desmembre y se registre a nombre del municipio de Quetzaltenango.
  - d. Para los sectores de suelo rural se otorgarán siete puntos equivalentes (7 PQ.) por cada uno por ciento (1%) de la superficie del predio que voluntariamente se desmembre y se registre a nombre del municipio de Quetzaltenango.
  - e. El otorgamiento de incentivos únicamente podrá concederse si previamente el Señor Alcalde Municipal ha aceptado expresamente la donación y se inscriba la porción desmembrada o partida, o el inmueble a nombre del municipio de Quetzaltenango en el Segundo Registro de la Propiedad.

- f. En caso que el interesado desee realizar el proceso de donación paralelo al de licencia de obra de construcción, podrán otorgarse los incentivos, pero deberá cumplir con los requisitos del departamento de Ordenamiento Territorial. El interesado deberá inscribir definitivamente el inmueble en el Segundo Registro de la Propiedad dentro del plazo de seis meses contados a partir de la solicitud de otorgamiento de incentivos. De no ser así, se iniciará el procedimiento de reversión de incentivos.
- g. El otorgamiento de incentivos por donación de área no aplicará para los casos de aporte urbanístico en los sectores URB-Q1, URB-Q2 y URB-Q3 contemplados en el Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial.



$$\% = \text{SUPERFICIE A DONAR} / \text{ÁREA DE PREDIO ORIGINAL}$$

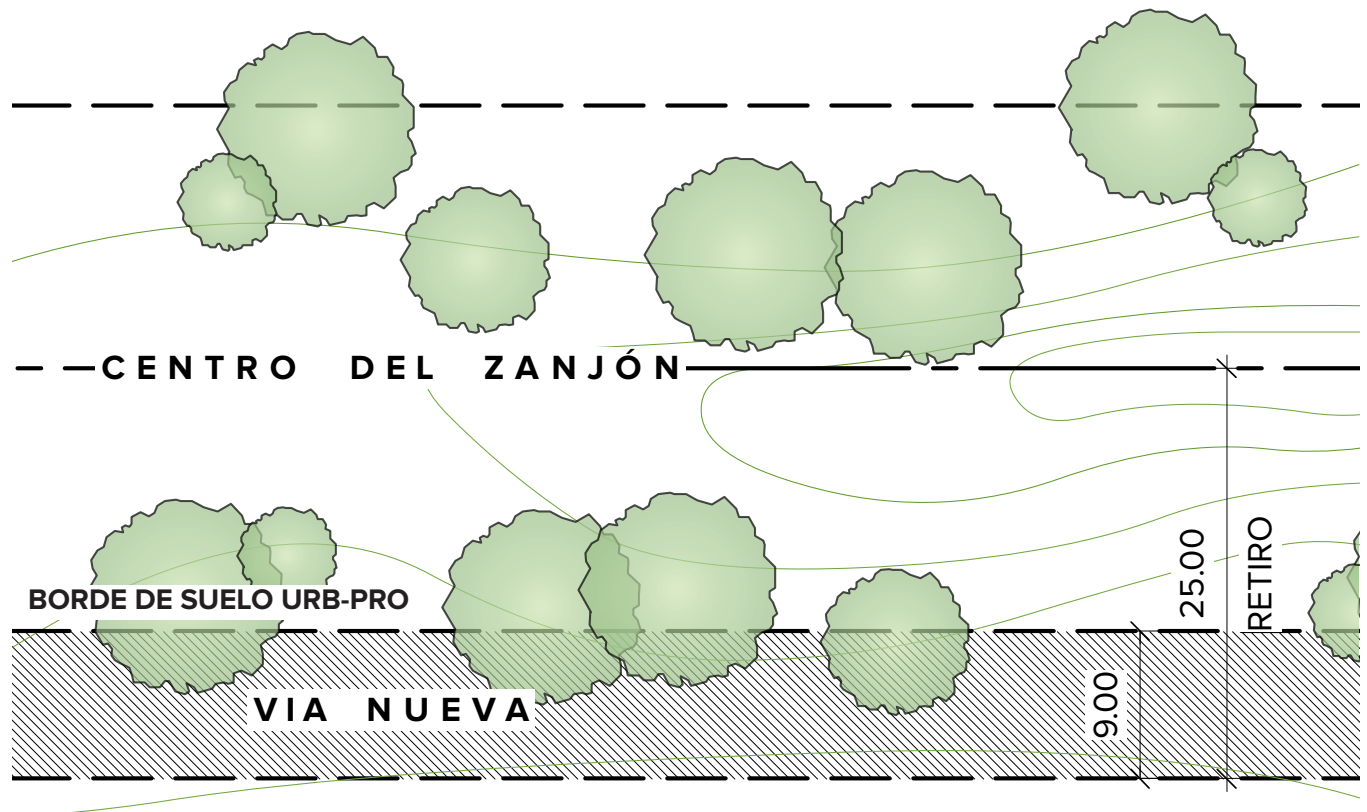
**LAS DONACIONES PODRÁN SER POR:**

Alineación municipal

Aporte urbanístico (excepto en URB-Q1, URB-Q2 y URB-Q3)

**3. Práctica incentivable F-3: Por dejar una vía pública en bordes con zanjones o suelo urbano de protección URB-PRO.**

- a. Para los suelos urbanos: Se otorgaran treinta puntos equivalentes (30 PQ.) cuando se done para la integración como área de servicio público de espacio vial una franja de superficie con un ancho mínimo de nueve metros (9.00 m.), y una longitud igual o mayor a lo largo de los bordes con zanjones o suelo urbano de protección URB-PRO, ubicadas dentro del predio o colindantes con el mismo, que conecte físicamente con al menos una vía del sistema vial existente o proyectado.
- b. El otorgamiento de incentivos únicamente podrá concederse si la franja de terreno a donar permite el acceso físico y la transparencia visual hacia los zanjones o suelos urbanos de protección, aunque la referida franja se encuentre dentro del área asignada como zona de retiro de los zanjones establecidas en el Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial, sin embargo para cada caso la Dirección de Drenajes y Alcantarillados emitirá dictamen correspondiente pudiendo establecer retiros y dimensiones especiales, así mismo las restricciones pertinentes. En este caso si el zanjón atraviesa la propiedad podrá quedar en propiedad privada sin embargo no se permitirá la habitación permanente de personas. En caso de colindar con el suelo urbano de protección URB-PRO, la franja para la nueva vía deberá estar dentro del suelo urbano que le corresponda sin afectar el suelo urbano de protección URB-PRO.



## B. Prácticas incentivables de Obra:

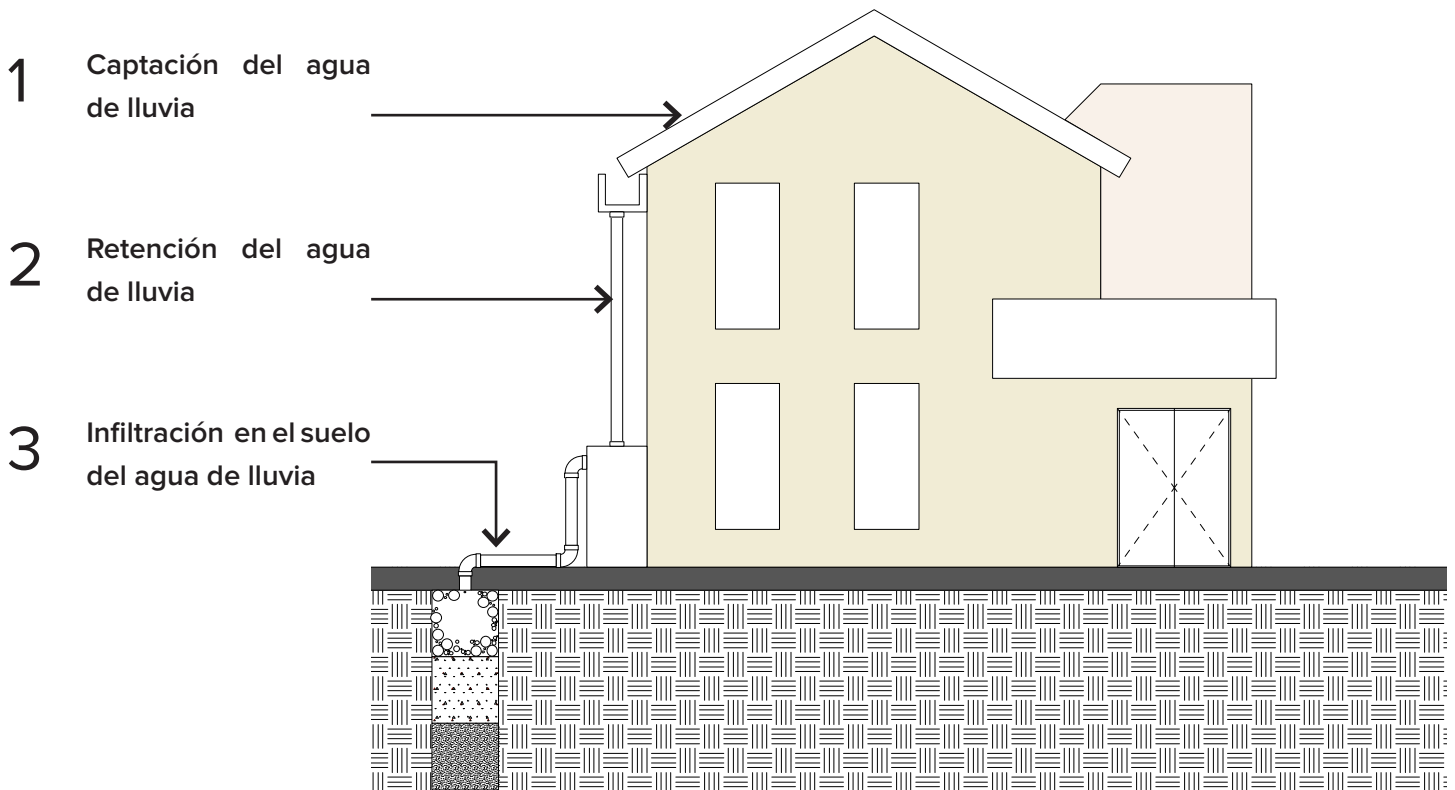
### 1. Práctica incentivable O-1: Por unificar predios para construir.

- Para los sectores urbanos URB-Q1, URB-Q2 y URB-Q3: Se otorgarán sesenta puntos equivalentes (60 PE) cuando la superficie efectiva resultante de la unificación sea igual o mayor a la superficie mínima establecidas para su sector.
- Para los sectores urbanos URB-Q4, y URB-Q5: Se otorgarán treinta puntos equivalentes (30 PQ.) cuando la superficie efectiva resultante de la unificación sea igual o mayor a la superficie mínima establecidas para su sector.
- Para los sectores urbanos URB-Q6, y URB-Q7: Se otorgarán veinte puntos equivalentes (20 PE) cuando la superficie efectiva resultante de la unificación sea igual o mayor a la superficie mínima establecidas para su sector.
- Para el suelo de Centro Poblado Rural RUR-CP: Se otorgarán treinta puntos equivalentes (40 PQ.) cuando la superficie efectiva resultante de la unificación sea igual o mayor a la superficie mínima establecidas para su sector.
- Para el cálculo correspondiente, se excluirán de la superficie efectiva las porciones de predios a las que, acorde a los criterios técnicos contenidos en el Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial, corresponde una asignación como sector urbano de protección, suelo de especial de protección o suelo agrícola, y no podrá aplicarse a aquellos inmuebles que pertenezcan a un régimen de propiedad horizontal.
- El otorgamiento de incentivos únicamente podrá concederse si simultáneamente se encuentre realizando la unificación de predios se solicita una licencia de obra de construcción.



## 2. Práctica incentivable O-2: Por contribuir al sistema de drenaje sostenible.

- a. Por esta práctica incentivable no se otorga ningún punto equivalente para acceder a otros incentivos, solamente para acceder al incentivo de disminución del porcentaje de permeabilidad establecido para su sector.
- a. En tanto no haya un delegado de la Dirección Municipal de Drenajes y Alcantarillados en la ventanilla única, todas las solicitudes para acceder a este incentivo deberán contar con dictamen favorable de la Dirección Municipal de Drenajes y alcantarillados.
- a. Cualquier sistema de drenaje sostenible (captación, retención e infiltración del agua de lluvia) que el interesado implemente en su proyecto para acceder al incentivo de disminución del porcentaje de permeabilidad, deberá ser cien por ciento (100%) eficiente, es decir no deberá contemplar la posibilidad de conectarse al sistema de drenaje municipal ni aún por rebalse.
- a. El otorgamiento de incentivos únicamente podrá concederse toda vez que el sistema sea garantizado por ingeniero civil de la rama competente, considerando la estabilidad del suelo y sus efectos en la estructura del proyecto, para el efecto la Dirección Municipal de Drenajes podrá solicitar las memorias de cálculo y otros documentos que considere pertinentes.
- a. El otorgamiento de incentivos únicamente podrá concederse si en el predio queda libre de construcción al menos un diez por ciento (10%) del área total de la superficie de los techos o áreas cubiertas finales del proyecto, éste porcentaje del predio deberá disponerse en la parte del frente del predio que colinde con la calle principal y debe ser área verde.



- 3. Práctica incentivable O-3: Por diseño, construcción y la operación de construcciones sostenibles.**
  - a. Por contar con alguna certificación LEED, o alguna certificación otorgada por el Consejo de Construcción Sostenible de Guatemala, cuarenta puntos equivalentes (40 PQ.), sin perjuicio del cumplimiento de los dictámenes de la Empresa Eléctrica Municipal de Quetzaltenango y Empresa Municipal Aguas de Xelajú respectivamente.
  - b. Por implementar cualquier sistema de generación de energía eléctrica de manera limpia y sustentable, cuya eficiencia se medirá si el consumo es de hasta 35 KW/h por mes como máximo, cuarenta puntos equivalentes (40 PQ.).
  - c. Por reducir el consumo de agua potable, mediante la implementación de sistemas de reutilización del agua de lluvia o las aguas grises, 30 puntos equivalentes (30 PQ.).
  - d. En tanto no hayan delegados de la Empresa Eléctrica Municipal de Quetzaltenango y la Empresa Municipal Aguas de Xelajú en la ventanilla única, todas las solicitudes que contengan ésta prácticas incentivables deberán contar con el dictamen favorable de la Empresa Eléctrica Municipal de Quetzaltenango y Empresa Municipal Aguas de Xelajú respectivamente.
- 4. Práctica incentivable O-4: Por cumplir con las normas de accesibilidad para discapacitados.**
  - a. Se otorgarán veinte puntos equivalentes (20 PQ.) cuando se cumpla con todas las normas de accesibilidad para discapacitados contenidas en el “Manual Técnico de Accesibilidad para Personas con Discapacidad al Espacio Físico y Medios de Transporte en Guatemala”, publicado por el Consejo Nacional para la Atención de las Personas con Discapacidad (CONADI) para las áreas comunes o de acceso público del proyecto.
  - b. El otorgamiento de incentivos a través de esta práctica incentivable únicamente podrá concederse a aquellas edificaciones que no deban cumplir obligatoriamente con las normas que exige la Ley de Atención a las Personas con Discapacidad, Decreto 135-96 del Congreso de la República.
- 5. Práctica incentivable O-5: Por ensanchar, mejorar o construir aceras.**
  - a. Se otorgarán cuarenta puntos equivalentes (40 PQ.) cuando se ensanche y construya a lo largo de todas las colindancias con una vía de uso público y que conecten al menos dos vías, aceras de uso exclusivo peatonal de un ancho igual o mayor a tres metros (3.00 ~ m.).
  - b. Se otorgarán veinte puntos equivalentes (20 PQ) cuando se mejore o construya a lo largo de todas las colindancias con una vía de uso público, aceras de uso exclusivo peatonal de un ancho igual o mayor a uno punto cincuenta metros (1.50 ~ m.)
  - c. El otorgamiento de incentivos únicamente podrá concederse si la acera existente en el lugar previo a la ejecución del proyecto en cuestión haya tenido uno punto cincuenta metros de ancho o menos (~ 1.50 m.), si la ampliación requerida se realiza hacia el interior del predio y si el ancho total de la nueva acera construida permanece constante y permanentemente **abierta a** cualquier transeúnte sin que medie ningún tipo de cerramiento físico que impida la accesibilidad peatonal hacia cualquier porción de su superficie.
  - d. En caso la acera existente tenga porciones mayores a uno cincuenta metros (> 1.50 m.) de ancho pero también porciones iguales o menores a esta dimensión, será facultad del Departamento de Ordenamiento Territorial determinar si procede el otorgamiento de incentivos, para lo cual tomará en cuenta el potencial beneficio generado a los peatones del sector y la incidencia del costo de la medida para el interesado.

ENSANCHAMIENTO TRAMO COMPLETO

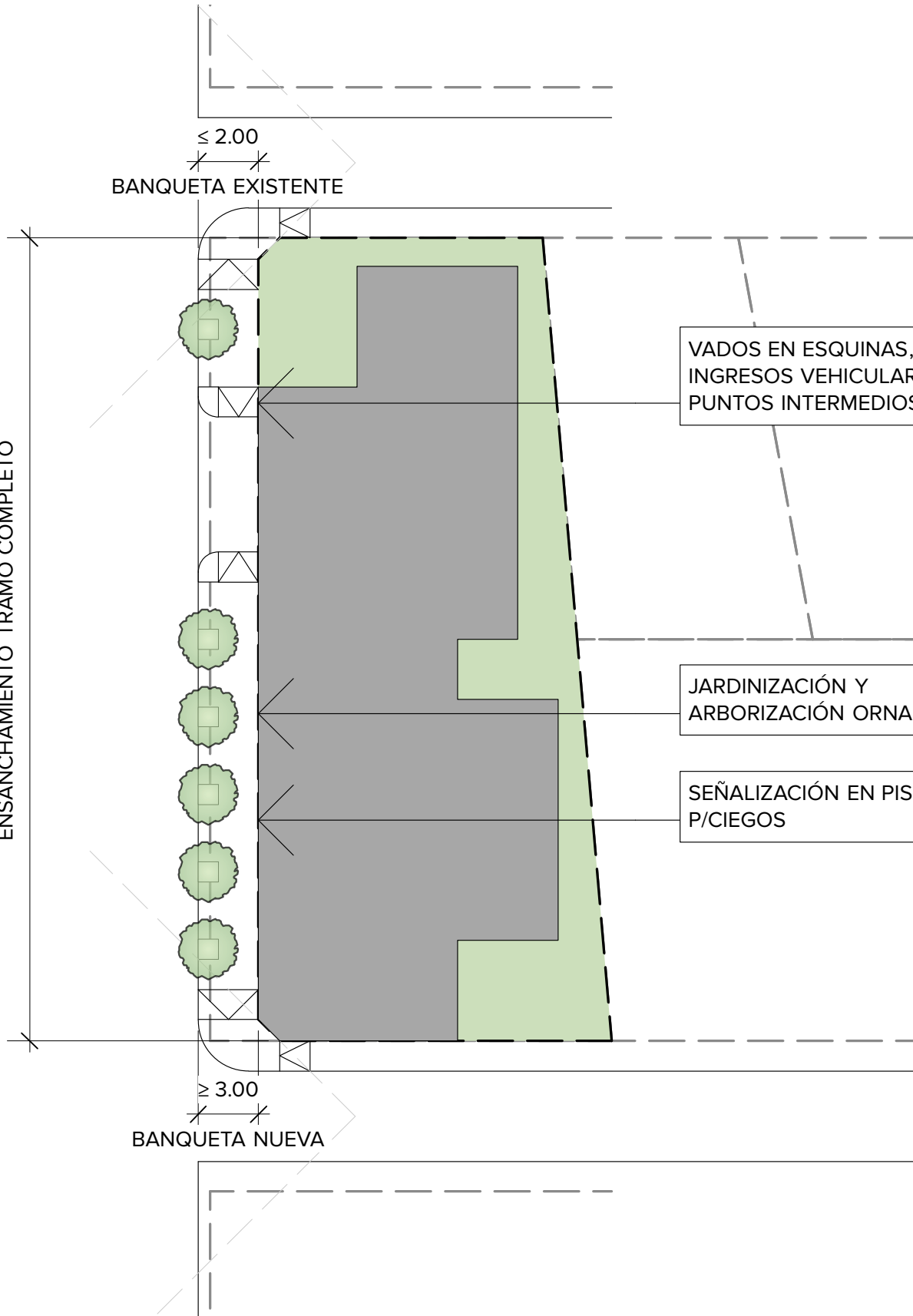
$\leq 2.00$   
BANQUETA EXISTENTE

$\geq 3.00$   
BANQUETA NUEVA

VADOS EN ESQUINAS,  
INGRESOS VEHICULARES Y  
PUNTOS INTERMEDIOS.

JARDINIZACIÓN Y  
ARBORIZACIÓN ORNAMENTAL

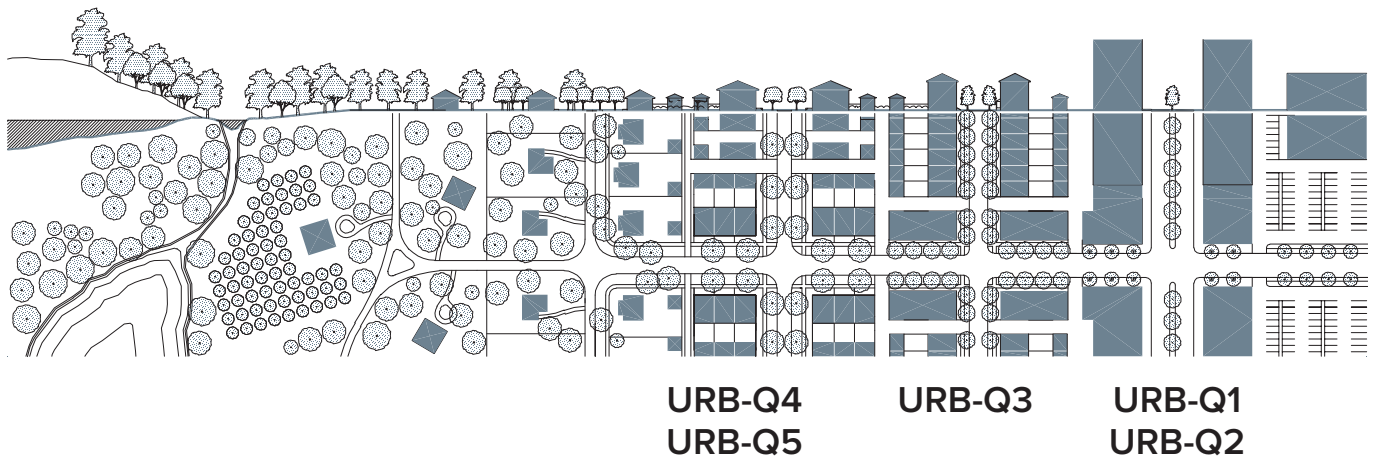
SEÑALIZACIÓN EN PISO  
P/CIEGOS





**6. Práctica incentivable O-6: Por construir viviendas compactas y de alta intensidad constructiva.**

- a. Para sectores Q6 y Q7: No se otorgarán incentivos para esta práctica incentivable.
- b. Para los sectores Q4 y Q5: Se otorgarán cuarenta puntos equivalentes (40 PQ.) cuando se construyan en un mismo predio original al menos una unidad habitacional destinada a uso del suelo primario residencial de noventa metros cuadrados o menos ( $\sim 90 \text{ m}^2$ ) por cada setenta y cinco metros cuadrados ( $75 \text{ m}^2$ ) de superficie de predio o fracción.
- c. Para los sectores Q1, Q2 y Q3: Se otorgarán sesenta puntos equivalentes (60 PQ.) cuando se construyan en un mismo predio original al menos una unidad habitacional destinada a uso del suelo primario residencial de noventa metros cuadrados o menos ( $\sim 90 \text{ m}^2$ ) por cada setenta y cinco metros cuadrados ( $75.0 \text{ m}^2$ ) de superficie de predio o fracción.
- d. El otorgamiento de incentivos sólo podrá concederse si como parte del proyecto no se planificaba eliminar unidades habitacionales de noventa metros cuadrados o menos ( $\sim 90 \text{ m}^2$ ) preexistentes en el predio al momento de la solicitud.
- e. Como predio original se entenderá el predio que existía en el momento de la solicitud, previo a cualquier desmembración requerida para realizar el proyecto o la constitución de la propiedad horizontal.



**7. Práctica incentivable O-7: Por actuación de profesional proyectista y/o constructor certificado POT Xela.**

- a. El otorgamiento de incentivos solo podrá concederse si el profesional ha sido capacitado por el colegio profesional de ingeniería o arquitectura, y la municipalidad de Quetzaltenango acredita o certifica por medio de la Dirección de Gestión Territorial, se otorgarán cincuenta puntos equivalentes (50 PQ.), la municipalidad de Quetzaltenango podrá retirar dicha certificación por la reincidencia en el incumplimiento del reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial y sus normas complementarias.

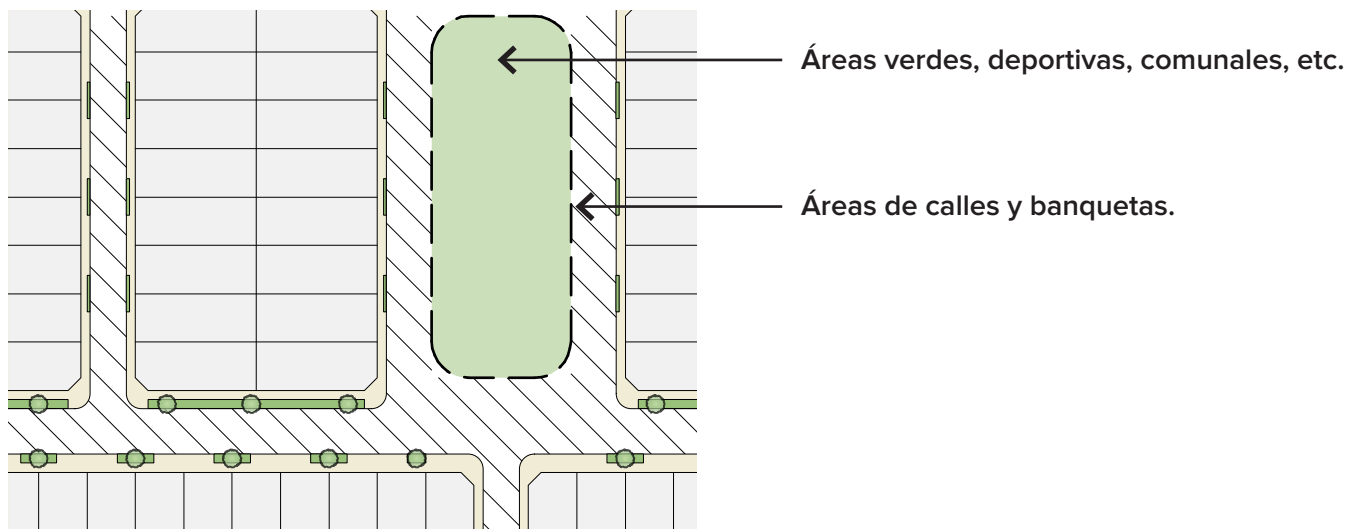
**C. Prácticas incentivables de Urbanización para vivienda:**

**1. Práctica incentivable U-1: Por implementar sistemas de drenaje separativo y sistemas de absorción de aguas pluviales.**

a. Se otorgarán veinte puntos equivalentes (20 PQ.), para el efecto deberá contar con dictamen favorable de la Dirección Municipal de Drenajes y Alcantarillados.

**2. Práctica incentivable U-2: Por establecer servidumbres a perpetuidad bajo convenios de mantenimiento de para áreas de servicio público.**

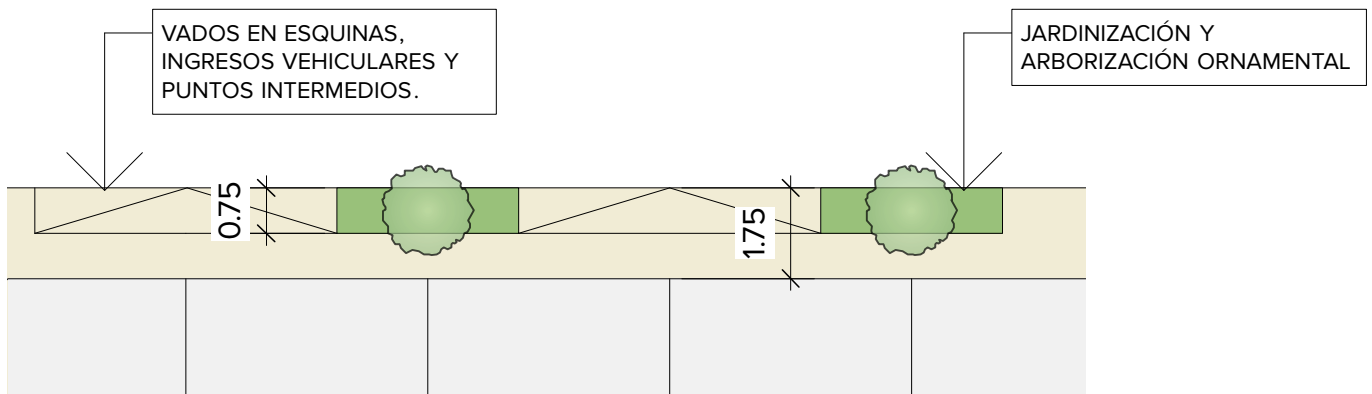
a. Se otorgarán veinte puntos equivalentes (20 PQ.), el otorgamiento de incentivos únicamente podrá concederse luego de la inscripción de las áreas de servicio público en el segundo registro de la propiedad.



**3. Práctica incentivable U-3: Por construir banquetas de alta calidad mayores a 1.75 m. con 0.75 m. De área verde.**

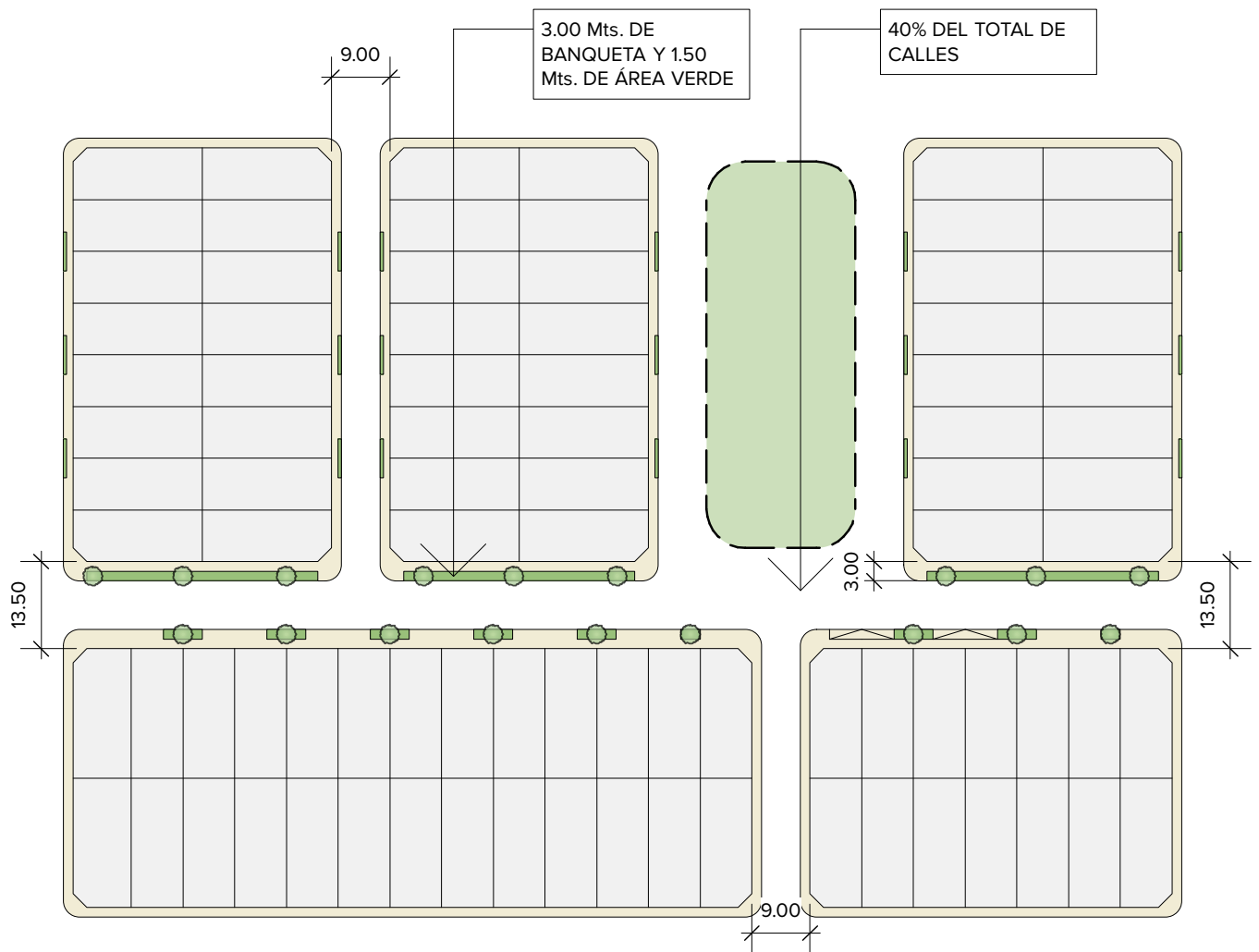
a. Se otorgarán veinte puntos equivalentes (20 PQ.) cuando se construyan a lo largo de todas las colindancias con una vía aceras de uso exclusivo peatonal de un ancho igual o mayor a uno punto setenta y cinco metros (1.75 ~ m.), con cero punto setenta y cinco metros (0.75 m.) de área verde

b. El otorgamiento de incentivos únicamente podrá concederse si el ancho de rodadura queda de seis metros (6.00 m.).



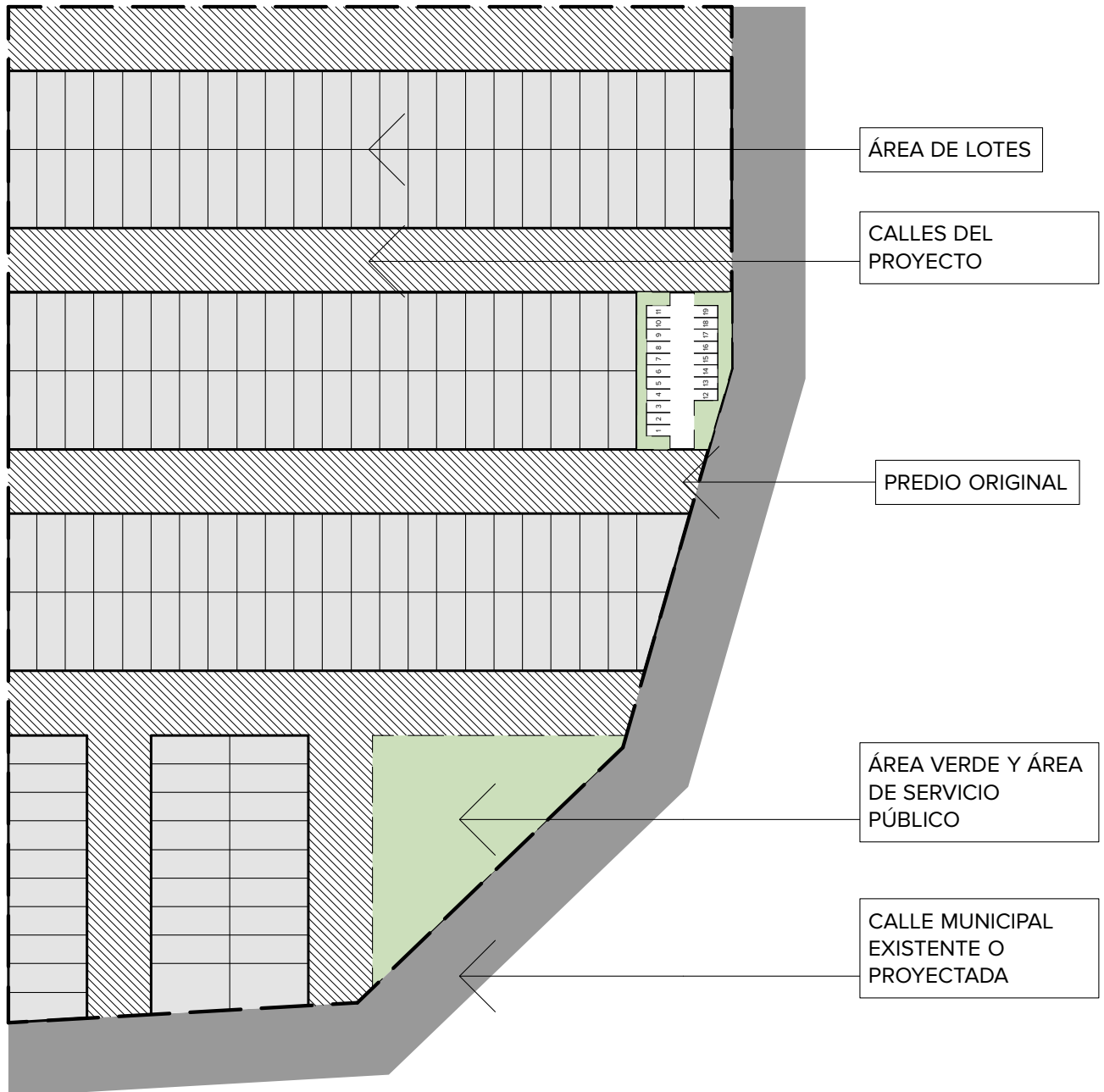
**4. Práctica incentivable U-4: Por construir vías mayores a 13.50 m., con banquetas mayores a 3.00 m.**

- a. Se otorgarán treinta puntos equivalentes (30 PQ.) cuando se construyan en el proyecto calles principales, que representen al menos un 40% del área total de calles del proyecto, con un ancho igual o mayor a trece punto cincuenta metros (13.50 ~ m.) entre paramentos, con banquetas de tres punto cero metros (3.00 m.), en la que por lo menos un 50% sea de área verde.
- b. Para los proyectos de urbanización con régimen de condominio privado No se otorgarán incentivos para esta práctica incentivable.



**5. Práctica incentivable U-5: Por conectar las vías con el sistema vial existente o proyectado.**

- a. Se otorgarán sesenta puntos equivalentes (60 PQ.) cuando se construyan en el proyecto calles principales, que conecten con el sistema vial existente o proyectado de la ciudad, las cuales deberán ser de acceso público sin restricción de acceso.



**6. Práctica incentivable U-6: Por crear parqueo para visitas.**

- a. Se otorgarán diez puntos equivalentes (10 PQ.) cuando se construyan en el proyecto áreas de parqueo para visitas, una (1) plaza de parqueo por cada ochocientos metros cuadrados (800.00 m.2) o menos, de la superficie total del proyecto.

**7. Práctica incentivable U-7: Por construir áreas de servicio público en otro lugar de interés municipal.**

- a. El otorgamiento de incentivos podrá concederse si el equipamiento se encuentra contemplado en el sistema general de equipamientos, o en un plan parcial de ordenamiento territorial, y que como mínimo represente un cincuenta por ciento o mas (50% ~) del área de aporte urbanístico calculada para el proyecto, previo análisis y aceptación de la mesa técnica de ordenamiento territorial.
- b. Para el efecto deberá solicitar dictamen del Departamento de Ordenamiento Territorial, el cual aprobará el diseño y el cronograma de ejecución, el interesado deberá cumplir con las fechas de supervisión y los tiempos de entrega acordados en el convenio de incentivos, una vez construido el equipamiento deberá solicitar un dictamen de finalización del equipamiento al Departamento de Ordenamiento Territorial.
- c. El otorgamiento de incentivos únicamente podrá concederse si previamente el Señor Alcalde Municipal ha aceptado expresamente la donación y se inscriba la porción partida o desmembrada o el inmueble a nombre del municipio de Quetzaltenango en el Segundo Registro de la Propiedad.
- d. Si el equipamiento se construye en el sector urbano URB-Q1, URB-Q2 y URB-Q3 se otorgarán diez puntos equivalentes (10 PQ.).
- e. Si el equipamiento se construye en los sectores urbanos URB-Q4 y URB-Q5 se otorgarán veinte puntos equivalentes (20 PQ.).
- f. Si el equipamiento se construye en los sectores urbanos URB-Q6 y URB-Q7 se otorgarán cuarenta puntos equivalentes (40 PQ.).
- g. Si el equipamiento se construye en los centros poblados rurales se otorgarán sesenta puntos equivalentes (60 PQ.).
- h. En caso el interesado desee realizar el proceso de construcción y donación paralelo al de licencia de obra de urbanización, podrán otorgarse los incentivos, pero deberá cumplir con los requisitos del departamento de Ordenamiento Territorial. El interesado deberá inscribir definitivamente el inmueble en el Segundo Registro de la Propiedad como requisito previo al acuerdo de aprobación a nivel de proyecto. De no ser así, se iniciará el procedimiento de reversión de incentivos.

**8. Práctica incentivable U-8: Por actuación de profesional proyectista y/o constructor certificado POT Xela.**

- a. El otorgamiento de incentivos solo podrá concederse si el profesional ha sido capacitado por el colegio profesional de ingeniería o arquitectura, y la municipalidad de Quetzaltenango acredita o certifica por medio de la Dirección de Gestión Territorial, se otorgarán diez puntos equivalentes (10 PQ.), la municipalidad de Quetzaltenango podrá retirar dicha certificación por la reincidencia en el incumplimiento del reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial y sus normas complementarias.

#### **D. Prácticas incentivables de Uso de Suelo:**

##### **1. Práctica incentivable US-1: Convertir uso no residencial a residencial o mixto.**

- a. Para los sectores urbanos URB-Q1, URB-Q2 y URB-Q3 se otorgarán veinte puntos equivalentes (20 PQ.) si se cumple con el porcentaje de uso mixto para su sector.
- b. Para los sectores urbanos URB-Q4 y URB-Q5 se otorgarán treinta puntos equivalentes (30 PQ.) si se cumple con el porcentaje de uso mixto para su sector.
- c. Para los sectores urbanos URB-Q6 y URB-Q7 se otorgarán cuarenta puntos equivalentes (40 PQ.) si se cumple con el porcentaje de uso mixto para su sector.
- d. El otorgamiento de incentivos sólo podrá concederse si el interesado demuestra la existencia del uso no residencial a convertir, independientemente que éste haya contado con autorización municipal o no.

##### **2. Práctica incentivable US-2: Por eliminar un uso de suelo no residencial condicionado existente.**

- a. Para los sectores urbanos URB-Q1, URB-Q2 y URB-Q3 se otorgarán veinte puntos equivalentes (20 PQ.) cuando el porcentaje de superficies destinadas a un uso del suelo no residencial con actividades condicionadas deje de existir por completo, es decir que sea igual al cero por ciento (0%) del área construida del inmueble.
- b. Para los sectores urbanos URB-Q4 y URB-Q5 se otorgarán treinta puntos equivalentes (30 PQ.) cuando el porcentaje de superficies destinadas a un uso del suelo no residencial con actividades condicionadas deje de existir por completo, es decir que sea igual al cero por ciento (0%) del área construida del inmueble.
- c. Para los sectores urbanos URB-Q6 y URB-Q7 se otorgarán cuarenta puntos equivalentes (40 PQ.) cuando el porcentaje de superficies destinadas a un uso del suelo no residencial con actividades condicionadas deje de existir por completo, es decir que sea igual al cero por ciento (0%) del área construida del inmueble.
- d. El otorgamiento de incentivos sólo podrá concederse cuando el uso del suelo original del inmueble contenía al menos un uso del suelo no residencial con actividades condicionadas según lo dispuesto en el Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial, independientemente que el uso no residencial con actividades condicionadas haya contado con autorización municipal o no. El interesado será el responsable de demostrar la existencia del uso no residencial con actividades condicionadas a eliminar.

##### **3. Práctica incentivable US-3: Por crear suelo mixto.**

- a. Para los sectores urbanos URB-Q1, URB-Q2 y URB-Q3 se otorgarán cincuenta puntos equivalentes (50 PQ.) si se cumple con el porcentaje de uso mixto para su sector.
- b. Para los sectores urbanos URB-Q4 y URB-Q5 se otorgarán treinta puntos equivalentes (30 PQ.) si se cumple con el porcentaje de uso mixto para su sector.
- c. Para los sectores urbanos URB-Q6 y URB-Q7 se otorgarán veinte puntos equivalentes (20 PQ.) si se cumple con el porcentaje de uso mixto para su sector.

El cálculo de puntos equivalentes totales a los que el interesado tiene derecho se determinará con base a la suma de los puntos equivalentes individuales de cada práctica incentivable de acuerdo a los parámetros contenidos en este artículo. En todo caso, la cantidad máxima de puntos equivalentes que un proyecto puede obtener es de cien puntos equivalentes (~100 PQ.).

#### **Artículo 11. Cálculo de incentivos.**

El cálculo de los incentivos factibles a conceder al interesado se hará aplicando las fórmulas siguientes, según corresponda:

##### **A. Para el cálculo de incentivo de edificabilidad:**

El índice de edificabilidad ampliado será la suma del índice de edificabilidad base y el producto de los puntos equivalentes totales a los que se tiene derecho por el factor de conversión proporcional correspondiente al sector en que se ubique el proyecto en cuestión, lo cual se expresa por la fórmula siguiente:

$$IEa = IEb + (PQt \times fQ)$$

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

**IEa** = es el índice de edificabilidad ampliado aplicable para el proyecto en cuestión.

**IEb** = es el índice de edificabilidad base para el sector en el que se localice el proyecto.

**PQt** = son los puntos equivalentes totales.

**fQ** = es el factor de conversión proporcional según el sector en el que se localice el proyecto, el cual tiene los valores siguientes:

Para el sector urbano Q1: cero punto cero veintisiete (0.027)

Para el sector urbano Q2: cero punto cero veintisiete (0.027)

Para el sector urbano Q3: cero punto cero veinticuatro (0.024)

Para el sector urbano Q4: cero punto cero dieciocho (0.018)

Para el sector urbano Q5: cero punto cero doce (0.012)

Para el sector urbano Q6: cero punto cero cero ocho (0.008)

Para el sector urbano Q7: cero punto cero cero cinco (0.005)

Para el sector RUR-CP: cero punto cero doce

##### **B. Para el cálculo de incentivo de reducción del costo de licencias de construcción:**

El porcentaje de reducción del costo de la licencia de construcción será de acuerdo a la cantidad de puntos equivalentes totales, de la forma siguiente:

1. De veinticinco a cincuenta puntos equivalentes totales (25-50 PQt), se reduce el veinticinco por ciento de valor de la licencia de construcción (25%).
2. De cincuenta y uno a setenta y cinco puntos equivalentes totales (51-75 PQt), se reduce el cincuenta por ciento de valor de la licencia de construcción (50%).
3. De setenta y seis a cien puntos equivalentes totales (76-100 PQt), se reduce el setenta y cinco por ciento de valor de la licencia de construcción (75%).

El porcentaje de reducción del costo de licencia de construcción se aplicará únicamente a el costo total de licencia de construcción, para un solo expediente, si por las circunstancias del caso conlleva varios trámites simultáneos para el mismo proyecto, podrá solicitar el otorgamiento de incentivo de reducción de costo de licencia para todos los expedientes que sean para un mismo proyecto y que se realicen de forma simultánea, si el proyecto se desarrolla por fases deberá hacer la solicitud el otorgamiento de incentivos para cada una de ellas. Éste incentivo aplica únicamente para el costo de licencia de construcción, los costos por alineación municipal, licencia de uso de suelo y multas no tendrán reducción de costos.

### **C. Para el cálculo del incentivo de reducción del área de aporte urbanístico en urbanización para vivienda**

El aporte urbanístico reducida se calcula con la fórmula siguiente:

$$A_{Ur} = ((A_U/A_p) - (F_q * P_{Qt})) * A_p$$

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

**A<sub>Ur</sub>** = Aporte urbanístico reducido.

**A<sub>U</sub>** = Aporte urbanístico.

**A<sub>p</sub>** = Área total del predio o Área del proyecto

**f<sub>Q</sub>** = es el factor de conversión proporcional según el sector en el que se localice el proyecto, el cual tiene los valores siguientes:

Para el sector urbano Q1: cero punto cero cero cero mil seiscientos cuarenta y tres (0.0001643)

Para el sector urbano Q2: cero punto cero cero cero mil seiscientos cuarenta y tres (0.0001643)

Para el sector urbano Q3: cero punto cero cero cero dos mil ochocientos veintidós (0.0002822)

Para el sector urbano Q4: cero punto cero cero cero tres mil ochocientos nueve (0.0003809)

Para el sector urbano Q5: cero punto cero cero cero cinco mil dieciséis (0.0005016)

Para el sector urbano Q6: cero punto cero cero cero seis mil ciento once (0.0006111)

Para el sector urbano Q7: cero punto cero cero cero nueve mil seiscientos once (0.0009611)

**P<sub>Qt</sub>** = son los puntos equivalentes totales.

El área de aporte urbanístico reducido se deberá utilizar para áreas deportivas y de recreación, según lo establecido en el decreto número 76-97, Ley Nacional para el Desarrollo de la Cultura Física y del Deporte.



**D. Para el cálculo del incentivo de reducción del área verde en urbanización para vivienda**

El área verde reducida se calcula con la fórmula siguiente:

$$AVr = ((AV/Ap)-( 0.0005 * PQt)) * Ap$$

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

**AVr** = Área verde reducida.

**AV** = Área Verde.

**Ap** = Área total del predio o Área del proyecto

**0.0005** = es el factor de conversión que será de cero punto cero cero cero cinco.

**PQt** = son los puntos equivalentes totales.

El área verde reducida se deberá utilizar para parques en los cuales al menos el setenta y cinco por ciento (75%) sea permeable, con cobertura vegetal y arborizada, que garantice actividades estanciales y de senderismo.

**Artículo 12. Cálculo del valor de los incentivos para el procedimiento de reversión.**

Para efecto del procedimiento de reversión de incentivos contenido en el presente Reglamento, el valor de los incentivos se calculará de la siguiente manera, según corresponda:

**A. Para el incentivo de edificabilidad:**

Se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vinc = Ead * Vm2 * 0.50$$

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

**Vinc** = es el valor en quetzales de los incentivos de edificabilidad concedidos.

**Ead** = es la edificabilidad adicional sobre el índice de edificabilidad base, significa el área adicional ampliada que se edificó al aplicar el índice de edificabilidad ampliado al que se tenía derecho luego del cálculo de incentivos.

**Vm2** = es el valor en quetzales por metro cuadrado de construcción según la tabla de cobros de licencias de construcción del Acuerdo Municipal vigente.

**0.50** = es un valor constante.

**B. Para el incentivo de reducción del costo de licencias de construcción:**

Se utilizará la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Vinc = (Vlic - Vlicr) * 2}$$

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

**Vinc** = es el valor en quetzales del incentivo de reducción del costo de la licencia de construcción.

**Vlic** = es el valor de la o las licencias de construcción que habrían sido aplicables al proyecto en cuestión, de acuerdo a la reglamentación vigente al momento de solicitar la reversión de incentivos y sin considerar la reducción del costo de la o las licencias por incentivos.

**Vlicr** = es el valor de la o las licencias de construcción reducidas por el otorgamiento de incentivos.

**2** = es un valor constante.

**C. Para el incentivo de reducción del área de aporte urbanístico en urbanización para vivienda:**

Se utilizará la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Vinc = (AU - AUr) * 3 * 500}$$

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

**Vinc** = es el valor en quetzales del incentivo de reducción del costo de la o las licencias municipales.

**AU** = es el aporte urbanístico que habría sido aplicable al proyecto en cuestión, de acuerdo a lo establecido en el reglamento vigente en el momento de el otorgamiento de incentivos.

**AUr** = es el aporte urbanístico reducido por el otorgamiento de incentivos.

**3** = es un valor constante.

**500** = es un valor constante.

**D. Para los incentivos de reducción del área verde en urbanización para vivienda:**

Se deberá completar dentro del predio o el conjunto de predios en los que se desarrolle el proyecto en cuestión con el diez por ciento de área verde (10%), sin lo cual no podrá obtener la aprobación a nivel de proyecto.

**Artículo 13. Prácticas incentivables específicas en Planes Parciales de Ordenamiento Territorial.**

Los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial podrán incluir prácticas incentivables específicas al ámbito de aplicación de los mismos. Todo lo relacionado con este tema será normado en la guía metodológica para la Formulación de Planes Parciales de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Quetzaltenango.

**Artículo 14. Proyectos que mantienen porciones de edificaciones anteriores.**

En los casos en los que se mantienen porciones de edificaciones anteriores y la práctica incentivable se realiza únicamente en las porciones correspondientes al proyecto nuevo, la cantidad de puntos equivalentes a las que se tiene derecho se deberá reducir proporcionalmente a la relación porcentual del área de la porción nueva en relación con el área total construida dentro del inmueble.

## CAPÍTULO III. DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES

### **Artículo 15. Cuantificación preliminar de incentivos.**

El Departamento de Control de Obras realizará de oficio una cuantificación preliminar de incentivos para informar al interesado la cantidad de puntos equivalentes a las que tendría derecho si ingresa un proyecto igual a la propuesta de proyecto considerada como viable. En caso en que la propuesta de proyecto tenga una edificabilidad superior al índice de edificabilidad base del sector en la que se ubique, el Departamento de Control de Obras informará al interesado, si con los incentivos a los que se tendría derecho, se podría autorizar la edificabilidad ampliada. El informe de cuantificación preliminar de incentivos al interesado deberá ser así:

1. En proyectos de Alto Impacto se realizará en la certificación de cumplimiento de parámetros.
2. En proyectos de Bajo Impacto se realizará de forma verbal al momento del ingreso del expediente.

### **Artículo 16. Caso en que procede el otorgamiento de incentivos.**

Únicamente procede iniciar el procedimiento de otorgamiento de incentivos a través de solicitud expresa ante el Departamento de Control de Obras del interesado que desee realizar al menos una práctica incentivable en su inmueble y simultáneamente se encuentre solicitando una licencia de construcción o de urbanización.

### **Artículo 17. Procedimiento general para el otorgamiento de incentivos.**

El procedimiento general para el otorgamiento de incentivos será el siguiente:

- a. El interesado deberá solicitar al Departamento de Control de Obras el otorgamiento de incentivos conjuntamente con su solicitud de licencia de construcción, indicando las prácticas incentivables que pretende implementar y el o los tipos de incentivos a los que quiere acceder. Los planos y la documentación adjuntada por el interesado deberá reflejar las prácticas incentivables que se pretenden implementar.
- b. El Departamento de Control de Obras verificará el cumplimiento de las prácticas incentivables propuestas en la documentación presentada y calculará los puntos equivalentes totales a los que el interesado tiene derecho. En caso se hayan solicitado incentivos de edificabilidad, el Departamento de Control de Obras determinará, además, si los puntos equivalentes totales cubren la edificabilidad ampliada contenida en el proyecto y si la altura del proyecto es aprobable. Todo esto se informará por escrito al interesado.
- c. En caso de incentivos de edificabilidad donde el proyecto no sea aprobable por la edificabilidad porque no se realiza ninguna práctica incentivable, porque las que se realizan no son suficientes, porque no se cumple con una o más de las prácticas incentivables indicadas en la solicitud del interesado, o por razones de limitaciones de alturas y edificabilidad contenidas en otras normas jurídicas aplicables, el mismo tendrá la opción de replantear su proyecto para cumplirlas, de reducir la edificabilidad o la altura del proyecto, o de incluir nuevas prácticas incentivables en el mismo. Un proyecto replanteado deberá ser presentado al Departamento de Control de Obras para su nuevo análisis, en un tiempo no mayor a seis meses después de ser notificado, de lo contrario el expediente será archivado de oficio, previa inspección.

- d. En caso de incentivos de reducción del costo de licencias de construcción donde no se cumpla con una o más de las prácticas incentivables indicadas en la solicitud del interesado, este tendrá la opción de replantear su proyecto para cumplirlas o de limitarse a acceder al incentivo al que sí tiene derecho. Un proyecto replanteado deberá ser presentado al Departamento de Control de Obras para su nuevo análisis, en un tiempo no mayor a seis meses después de ser notificado, de lo contrario el expediente será archivado de oficio, previa inspección.
- e. Una vez aceptadas la cantidad y el tipo de incentivos a conceder y el proyecto haya cumplido con todos los otros requisitos aplicables para la emisión de la licencia respectiva, se procederá a suscribir el convenio de incentivos entre el interesado y la Municipalidad de Quetzaltenango con los contenidos y formalidades establecidas en el presente Reglamento.
- f. Si la práctica incentivable solicitada por el interesado conlleva su inscripción en el Segundo Registro de la Propiedad, esta deberá acreditarse previo a continuar con el trámite, salvo lo dispuesto en este Reglamento.
- g. Posteriormente, el Departamento de Control de Obras procederá a emitir las licencias correspondientes, las cuales deberán incluir en el reverso de la licencia y en su duplicado y triplicado, todas las condiciones específicas de los contenidos del convenio de incentivos y su incumplimiento conllevará las sanciones correspondientes para el responsable.
- h. Una vez extendida la constancia de obra conforme, el Departamento de Control de Obras enviará el informe de incentivos al departamento de Sistemas de Información Geográfica, para que realice la actualización del predio en el mapa de incentivos, afectando al mismo con las condiciones específicas generadas por las prácticas incentivables.

**Artículo 18. Contenidos y formalidades del convenio de incentivos.**

- 1. En proyectos de Alto Impacto el convenio de cumplimiento de compromisos de incentivos se formalizará en Escritura Pública, ante Notario, en el cual comparecerán el interesado y la Municipalidad de Quetzaltenango.
- 2. En proyectos de Bajo Impacto el convenio de cumplimiento de compromisos de incentivos se formalizará administrativamente con autenticación de firmas, en el cual comparecerán el interesado y el Departamento de Control de Obras.

En ambos casos como mínimo se deberá hacer relación a los siguientes contenidos:

- a. El tipo y monto de incentivos concedidos y las prácticas incentivables ligadas a estos.
- b. El plazo por el cual deben cumplirse o mantenerse las prácticas incentivables por el interesado.
- c. La obligación del interesado de informar sobre el contenido y los efectos del convenio de incentivos suscrito a futuros adquirentes del inmueble.
- d. La anuencia voluntaria del interesado de permitir el ingreso de personal municipal al inmueble para la verificación del cumplimiento de las prácticas incentivables.
- e. Las sanciones a las que se haría acreedor el interesado en caso de incumplimiento de las prácticas incentivables a las que se comprometió.

- f. Otras responsabilidades, obligaciones y derechos que adquiere el interesado de acuerdo a las prácticas incentivables a las que se comprometió cumplir.
- g. El interesado deberá inscribir en el Segundo Registro de la Propiedad, dentro del plazo de seis meses contados a partir de la emisión de la licencia construcción correspondiente, en el caso de existir limitaciones, afectaciones y demás derechos reales que afecten al bien inmueble que resulten del convenio de incentivos. De no ser así, se iniciará el procedimiento de reversión de incentivos o las sanciones correspondientes. La inscripción correspondiente sólo podrá dejarse sin efecto por el interesado si se suscribe un convenio de reversión de incentivos.

#### **Artículo 19. Vigencia de los incentivos y las prácticas incentivables.**

El interesado deberá cumplir con las prácticas incentivables por las cuales fueron concedidos los incentivos por los siguientes plazos mínimos:

- a. Para el incentivo de edificabilidad: Por un plazo indefinido hasta que la superficie edificada correspondiente al área adicional ampliada sea demolida o deje de existir, excepto para las prácticas incentivables de uso del suelo, en cuyo caso aplica un plazo mínimo de diez (10<sup>o</sup>) años, contados a partir de la suscripción del convenio de incentivos.
- b. Para el incentivo de reducción de los costos de licencias de construcción: Por un plazo mínimo de diez (10<sup>o</sup>) años, contados a partir de la suscripción del convenio de incentivos.
- c. En caso el interesado pretenda, voluntariamente, cesar con el cumplimiento de una o más de las prácticas incentivables originalmente convenidas previo al plazo establecido, deberá seguir el procedimiento específico de reversión de incentivos contenido en el presente Reglamento.

#### **Artículo 20. Cambio de propietario.**

El cambio de propietario de un inmueble no exime de la obligación de continuar con el cumplimiento de las prácticas incentivables que fueron condición para el otorgamiento de los incentivos por el plazo establecido, ni del resto de obligaciones y responsabilidades contenidas en el acuerdo de incentivos. Al efecto, todo propietario estará obligado a dar aviso sobre el contenido y los efectos del convenio a los futuros adquirentes del inmueble, aun cuando no haya sido él quien originalmente lo haya suscrito, obligándose a dar a aviso al Departamento de Control de Obas.

#### **Artículo 21. Verificación de cumplimiento.**

Durante la inspección para el procedimiento de obra conforme, el personal del Departamento de Control de Obras verificará que la obra cumpla con las condiciones consignadas en la licencia de obra respecto a las prácticas incentivables que fueron objeto de el otorgamiento de incentivos. No se extenderá la constancia de obra conforme hasta que se haya verificado su cumplimiento.

## **Artículo 22. Reversión del otorgamiento de incentivos.**

El interesado podrá, voluntariamente, dejar de cumplir con una o más de las prácticas incentivables que fueron objeto del otorgamiento de incentivos, siempre que realice una o más de las siguientes acciones, según corresponda:

- a. En caso del incentivo de edificabilidad: Demoler la superficie edificada correspondiente al área adicional ampliada o reembolsar a la Municipalidad el valor de los incentivos de edificabilidad, de acuerdo a la fórmula contenida en el presente Reglamento.
- b. En caso del incentivo de reducción de los costos de licencias de construcción: Reembolsar a la Municipalidad el valor de los incentivos de reducción del costo de la o las licencias construcción, de acuerdo a la fórmula contenida en el presente Reglamento.
- c. En caso de incentivos de reducción del área de aporte urbanístico en urbanización para vivienda: Reembolsar a la Municipalidad el valor de los incentivos de reducción del área de aporte urbanístico en urbanización para vivienda, de acuerdo a la fórmula contenida en presente reglamento.
- d. En caso de incentivos de reducción de área verde en urbanización para vivienda: completar el diez por ciento (10%) de área verde en el o los predios en los que se haya desarrollado el proyecto de urbanización.
- e. Al efecto, el interesado deberá seguir el procedimiento específico de reversión de incentivos contenido en el siguiente artículo.

## **Artículo 23. Procedimiento específico de reversión de incentivos.**

El procedimiento específico de reversión de incentivos será el siguiente:

- a. El interesado deberá solicitar al Departamento de Control de Obras por escrito con firma legalizada la reversión de incentivos, indicando la o las prácticas incentivables que pretende dejar de cumplir.
- b. El Departamento de Control de Obras verificará la solicitud y calculará el valor de los incentivos a reembolsar o el área que correspondería demoler, según sea el caso, informando de esto al interesado.
- c. Una vez reembolsado el monto a la Municipalidad o demolida la superficie edificada correspondiente al área adicional ampliada, el interesado deberá formalizar un convenio de reversión de incentivos, conforme a los contenidos y formalidades dispuestos en este Reglamento.
- d. Suscrito el convenio de reversión de incentivos, el Departamento de Control de Obras procederá a emitir las autorizaciones municipales, si así corresponde.
- e. El Departamento de Control de Obras trasladará el informe al departamento de Sistemas de Información Geográfica, para que realice la actualización del predio en el mapa incentivos, desafectando al mismo de las condiciones específicas generadas por las prácticas incentivables.

**Artículo 24. Contenidos y formalidades del convenio de reversión de incentivos.**

1. En proyectos de Alto Impacto el convenio de reversión de compromisos de incentivos se formalizará en Escritura Pública, ante Notario, en el cual comparecerán el interesado y la Municipalidad de Quetzaltenango.
2. En proyectos de Bajo Impacto el convenio de reversión de compromisos de incentivos se formalizara administrativamente con autenticación de firmas, en el cual comparecerán el interesado y el Departamento de Control de Obras.

En ambos casos como mínimo se deberá hacer relación a los siguientes contenidos:

- a. Referencia al convenio suscrito de incentivos correspondiente.
- b. El tipo y monto de incentivos que en su oportunidad fueron concedidos y las prácticas incentivables ligadas a estos.
- c. Indicación precisa del monto en concepto de reembolso por reversión de otorgamiento de incentivos y descripción del comprobante de pago extendido por la Municipalidad de Quetzaltenango, o en su defecto, informe de el Departamento de Control de Obras de que la porción de la superficie edificada correspondiente al área adicional ampliada ya ha sido demolida, informe del departamento de Ordenamiento Territorial de que el área verde corresponde al porcentaje establecido.
- d. Manifestación expresa por parte de la Municipalidad, si corresponde, de la cancelación de las limitaciones al predio por incentivos concedidos en el convenio de incentivos correspondiente.
- e. Otras responsabilidades, obligaciones y derechos que adquiera el interesado de acuerdo a la reversión de incentivos solicitada.
- f. Una vez suscrito el convenio de reversión de incentivos, el interesado podrá proceder a la cancelación en el Segundo Registro de la Propiedad de las limitaciones al inmueble o demás derechos reales que fueron resultado del convenio de incentivos original.

**Artículo 25. Registro y documentación de procedimientos y convenios.**

El Departamento de Control de Obras llevará un registro físico y electrónico, ordenado por fecha, ubicación e interesado de cada procedimiento de otorgamiento de incentivos, de los convenios de incentivos suscritos, de los inmuebles adquiridos por la Municipalidad como consecuencia de la aplicación de este Reglamento, así como de cada procedimiento de reversión de incentivos.

El mapa de incentivos deberá actualizarse conforme el Departamento de Control de Obras le informe al departamento de Sistemas de Información Geográfica de las operaciones contenidas en el párrafo anterior, información que deberá mantenerse actualizada en la base de datos del Catastro Municipal.

### Artículo 26. Infracciones y multas.

Se considerarán infracciones al cumplimiento del presente Reglamento las indicadas a continuación, sujetas a la aplicación de las multas por parte del Juzgado de Asuntos Municipales que se especifican para cada caso, y acorde al régimen sancionatorio contenido en el Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Quetzaltenango:

- a. Por impedir sin causa justificada, el acceso a los inspectores municipales los cuales deberán estar debidamente identificados y reconocidos, practicando a la vez tal diligencia en días y horas hábiles, a los inmuebles sujetos de inspección para la verificación del cumplimiento de las prácticas incentivables, se aplicará una multa de quinientos quetzales por metro cuadrado del área adicional ampliada, en caso de incentivos de edificabilidad, diez por ciento de lo que se concedió en concepto de incentivo de reducción de los costos de licencias de construcción, quinientos quetzales por metro cuadrado de área de aporte urbanístico reducida, en caso de incentivos de reducción de aporte urbanístico en urbanización para vivienda, quinientos quetzales por cada metro cuadrado de área verde reducida, en caso de incentivos de reducción área verde en urbanización para vivienda, ó cien quetzales por metro cuadrado del total del o los predios donde se desarrolle el proyecto, en caso de incentivos de reducción del área permeable, para tal acción el inspector hará constar los hechos y circunstancias que le consten y documentando su trabajo y demostrando que previo a tal diligencia existió mutuo acuerdo con el propietario o representante legal de la edificación de la celebración de tal diligencia en el convenio de incentivos.
- b. Por no cumplir con las obligaciones asumidas en el convenio de incentivos, se aplicará una multa de quinientos quetzales por metro cuadrado del área adicional ampliada, en caso de incentivos de edificabilidad, diez por ciento de lo que se concedió en concepto de incentivo de reducción de los costos de licencias de construcción, quinientos quetzales por metro cuadrado de área de aporte urbanístico reducida, en caso de incentivos de reducción de aporte urbanístico en urbanización para vivienda, quinientos quetzales por cada metro cuadrado de área verde reducida, en caso de incentivos de reducción área verde en urbanización para vivienda, ó cien quetzales por metro cuadrado del total del o los predios donde se desarrolle el proyecto, en caso de incentivos de reducción del área permeable.
- c. Por no cumplir con las prácticas incentivables, se aplicará una multa de quinientos quetzales por metro cuadrado del área adicional ampliada, en caso de incentivos de edificabilidad, diez por ciento de lo que se concedió en concepto de incentivo de reducción de los costos de licencias de construcción, quinientos quetzales por metro cuadrado de área de aporte urbanístico reducida, en caso de incentivos de reducción de aporte urbanístico en urbanización para vivienda, quinientos quetzales por cada metro cuadrado de área verde reducida, en caso de incentivos de reducción área verde en urbanización para vivienda, ó cien quetzales por metro cuadrado del total del o los predios donde se desarrolle el proyecto, en caso de incentivos de reducción del área permeable.
- d. Las sanciones anteriormente descritas y aquellas contenidas en los siguientes dos artículos únicamente podrán imponerse durante la vigencia de los incentivos y prácticas incentivables según lo establecido en el presente Reglamento.



**Artículo 27. Procedimiento específico luego de impuestas las multas por no permitir el acceso o no cumplir con el convenio de incentivos.**

En caso de la infracción por no permitir el acceso al inmueble para la verificación del cumplimiento de las prácticas incentivables o por no cumplir con las obligaciones asumidas en el convenio de incentivos y luego de haberse impuesto la multa correspondiente, el Juzgado de Asuntos Municipales procederá de la siguiente manera:

- a. El Juzgado de Asuntos Municipales fijará al infractor un plazo perentorio y acorde a las circunstancias, pero no superior a cinco (5) días hábiles para que este permita el acceso al inmueble en los días y horas más adecuados para verificar el cumplimiento de las prácticas incentivables o cumpla con las obligaciones asumidas en el convenio de incentivos.
- b. El infractor podrá solicitar, previo al vencimiento del plazo perentorio concedido, una sola prórroga por un plazo igual al originalmente establecido por el Juzgado de Asuntos Municipales, el cual, considerando las circunstancias particulares del caso, podrá otorgarla o no.
- c. Una vez vencido el plazo perentorio y no habiéndose cumplido con lo ordenado por el Juzgado de Asuntos Municipales, éste procederá a imponer una nueva multa por incumplimiento de la orden del Juzgado de Asuntos Municipales, por un monto a consideración del Juez de Asuntos Municipales, pero nunca será inferior a uno punto cinco veces de multa anterior.
- d. En el caso de no haberse permitido el acceso al inmueble para la verificación del cumplimiento de las prácticas incentivables, estas se entenderán como no cumplidas, debiéndose proseguir con el procedimiento específico contenido en el siguiente artículo.
- e. Una vez el infractor haya permitido el acceso al inmueble o haya cumplido con las obligaciones contenidas en el convenio de incentivos, el caso se tendrá por regularizado, y procederá la reducción, por parte del Juzgado de Asuntos Municipales, del monto de la o las multas al cincuenta por ciento (50%) del monto originalmente impuesto.

**Artículo 28. Procedimiento específico luego de impuestas las multas por incumplimiento con las prácticas incentivables.**

En caso de la infracción por incumplimiento con las prácticas incentivables y luego de haberse impuesto la multa correspondiente, el Juzgado de Asuntos Municipales procederá de la siguiente manera:

- a. El Juzgado de Asuntos Municipales fijará al interesado un plazo perentorio y acorde a las circunstancias, pero no superior a tres (3) meses calendario para que este cumpla con las prácticas incentivables contenidas en el convenio de incentivos o cumpla con el procedimiento específico de reversión de incentivos contenido en el presente Reglamento.
- b. El infractor podrá solicitar, previo al vencimiento del plazo perentorio concedido, una sola prórroga por un plazo igual al originalmente establecido por el Juzgado de Asuntos Municipales, el cual, considerando las circunstancias particulares del caso, podrá otorgarla o no.

- c. Una vez vencido el plazo perentorio y no habiéndose cumplido con las prácticas incentivables o no habiéndose optado y concluido con el procedimiento específico de reversión de incentivos, el Juzgado de Asuntos Municipales procederá a imponer la sanción de suspensión temporal de obra o la sanción de cierre provisional del establecimiento, según corresponda, siguiendo para el efecto los procedimientos contenidos en el Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Quetzaltenango. Estas sanciones se mantendrán hasta que se cumpla con las prácticas incentivables o se cumpla con el proceso de reversión de incentivos, sin perjuicio de otras sanciones o acciones administrativas que correspondan.
- c. Una vez el infractor efectúe una de las acciones anteriormente descritas, el Juzgado de Asuntos Municipales dejará sin vigencia la orden de suspensión de obras o la orden de cierre provisional del establecimiento que haya emitido. Con esto se considera que el interesado ha regularizado su situación.
- c. En el caso de regularización, el Juzgado de Asuntos Municipales reducirá el monto de la multa al cincuenta (50%) por ciento del monto originalmente impuesto.

En los casos de obras concluidas en los que no se haya cumplido con la práctica incentivable convenida, la Municipalidad deberá realizar de oficio el procedimiento de reversión de incentivos.

## **CAPÍTULO V. DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES**

### **Artículo 29. Casos no contemplados.**

Aquellos casos que no estuvieren contemplados en el presente Reglamento serán resueltos por la Dirección de Gestión Territorial, la cual podrá requerir la opinión técnica del Departamento de Ordenamiento Territorial y la Dirección Jurídica Municipal quienes presentaran el caso a la Mesa Técnica de Ordenamiento Territorial.

### **Artículo 30. Modificaciones y adiciones.**

Las modificaciones al presente Reglamento, así como la adición de nuevos incentivos o nuevas prácticas incentivables serán aprobadas por el Concejo Municipal. Esto se hará con el fin de adecuar el régimen de incentivos a los objetivos de ordenamiento territorial y a la respuesta del mercado inmobiliario. Para el efecto, el Concejo Municipal podrá requerir la opinión técnica de la Mesa Técnica de Ordenamiento Territorial.

### **Artículo 31. Revocatoria.**

Se revocan todas aquellas disposiciones de la Municipalidad que se opongan, contravengan o tergiversen el presente Reglamento.

### **Artículo 32. Vigencia.**

El presente Reglamento empezará a regir un día después de su publicación en el Diario de Centro América, órgano oficial del Estado.