

**PUBLICACIONES VARIAS**



Concejo Municipal

**MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA**

**ACUERDO COM-44-2024**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA**

**CONSIDERANDO**

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, le corresponde a los municipios emitir las ordenanzas y reglamentos para el cumplimiento de sus fines propios, especialmente lo relacionado con el ordenamiento territorial de su jurisdicción.

**CONSIDERANDO**

Que con fecha 31 de mayo de 2023, mediante Acuerdo COM-20-2023, el Concejo Municipal aprobó el "PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL PARA "ANTIGUA PEDRERA"- Plan DUM 6008", el cual definió la estrategia territorial en el marco de los Distritos de Oportunidad del sector Antigua Pedrera ubicado en la zona 6 de la ciudad de Guatemala con el objeto de garantizar su condición de desarrollo en el tiempo, definiendo principalmente las áreas de servicio público y los parámetros normativos aplicables al territorio acorde a la propuesta urbanística presentada por las entidades interesadas.

**CONSIDERANDO**

Que es necesario aprobar reformas al Acuerdo COM-20-2023, con el objeto de aclarar disposiciones técnicas y definir procedimientos que permitan dotar adecuadamente las áreas de servicio público definidas en el Plan de Desarrollo Urbano para el Sector Antigua Pedrera.

**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; 1, 2, 3, 5, 6, 35 incisos a), b), d), e) e i), 67, 142, 143 y 147 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas.

**ACUERDA**

Emítir el presente acuerdo de observancia general que contiene:

**REFORMAS AL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL PARA "ANTIGUA PEDRERA" Plan DUM 6008**

**Artículo 1.** Se reforma el artículo 16 inciso a) del Plan de Desarrollo Urbano Municipal para "Antigua Pedrera", Plan DUM 6008, contenido en el Acuerdo COM-20-2023, el cual quedará de la forma siguiente:

"a) Visibilidad en el primer piso y uso de la franja frontal baja. Las edificaciones que se construyan dentro del ámbito de aplicación del presente Plan que colinden con las vías públicas deberán disponer de una visibilidad igual o mayor a veinte por ciento (20%) en la fachada ubicada en la franja frontal baja. Se exceptúa de cumplir con el porcentaje de visibilidad anterior las superficies que en esa franja frontal baja se destinen a usos residenciales; sin embargo, si en la franja frontal baja de la edificación se ubican usos del suelo residenciales y otros usos del suelo, el porcentaje anterior deberá cuantificarse a lo largo de las edificaciones cuyas superficies se destinen a los usos no residenciales.

En la fachada en la que se disponga la visibilidad requerida únicamente podrán ubicarse los siguientes usos del suelo: superficies dedicadas a la venta de productos o a la prestación de servicios; superficies dedicadas al consumo de comidas y bebidas; superficies dedicadas a labores de oficina; superficies dedicadas a enseñanza y enseñanza superior; así como superficies dedicadas a actividades de ocio estanciales, de acuerdo a la clasificación de usos del suelo primarios contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala.

La fachada en la que se cumpla el presente parámetro deberá permitir la visibilidad desde el espacio vial, espacios de acceso público y/o aceras hacia los ambientes interiores techados del primer piso del edificio en una franja mínima de tres metros (3 m) de profundidad. La fachada podrá estar compuesta de vanos que permitan la visibilidad hacia los ambientes interiores para efectos de cumplir con el presente parámetro. No se permite que se coloquen persianas o cortinas (salvo que sean para confort climático), rejas, vegetaciones u otros elementos de similar naturaleza, que disminuyan la visibilidad al interior.

Se permite que se coloque un sillar máximo de cero a cero punto cuarenta y cinco metros (0-0.45 m) a partir del nivel del primer piso, sin que este elemento afecte en la disposición del porcentaje de visibilidad que define el presente parámetro. Para todos los casos aplicables, la fachada en la que se cumpla la visibilidad hacia el interior deberá cuantificarse a partir de los linderos del inmueble sobre el cual se desarrolle el proyecto y, en el caso de que se haya aplicado voluntariamente el parámetro normativo de porcentaje de áreas privadas afectas al uso público (APAUP), se cuantificará desde el borde de dicha área que colinda con el espacio que tiene acceso al público."

**Artículo 2.** Se reforma el Anexo VI del Plan de Desarrollo Urbano Municipal para "Antigua Pedrera", Plan DUM 6008, contenido en el Acuerdo COM-20-2023, de manera que quede en la forma como se adjunta al presente Acuerdo.

**Artículo 3.** Se reforma el artículo 25 del Plan de Desarrollo Urbano Municipal para "Antigua Pedrera", Plan DUM 6008, contenido en el Acuerdo COM-20-2023, el cual quedará de la forma siguiente:

"Para la obtención de licencias municipales (sean de fraccionamiento, obra o usos del suelo) en los sectores definidos en el presente Plan, previamente se deberán autorizar por la Dirección de Control Territorial las licencias de urbanización de las áreas de servicio público que conforman el sistema vial de Antigua Pedrera de la fase de desarrollo que se solicite, la cual como mínimo deberá tener un área igual o mayor a cuatro hectáreas (4ha). Las obras de urbanización se podrán ejecutar por subfases. Para dicho efecto, previo a extender las licencias de urbanización la Dirección de Obras deberá definir los criterios y requisitos para la ejecución de las vías públicas.

En aquellos casos que el interesado solicite otras licencias municipales (sean de fraccionamiento, obra o usos del suelo) sin que previamente se hayan ejecutado las obras de la licencia de urbanización de la fase o subfase correspondiente, para poder otorgar las otras licencias éste deberá suscribir un Contrato de Garantía de Ejecución de Obra y Reconocimiento de Deuda con Condición Resolutoria para asegurar que las áreas a ceder a favor de la Municipalidad de Guatemala cumplirán con todos los parámetros técnicos y de diseño, así como los plazos de entrega de cada fase o subfase, definidos por la Dirección de Obras en la licencia de urbanización respectiva. Para los efectos de este párrafo, se podrán presentar al mismo tiempo las solicitudes de los distintos tipos de licencias junto con la licencia de urbanización, de manera que el proceso de todas las que se presenten progresen de forma simultánea.

En el contrato aludido deberán constar los criterios, parámetros técnicos y de diseño, plazos de entrega, y demás requisitos ya indicados para la ejecución de las vías públicas, así como las consecuencias económicas que tendrán los posibles incumplimientos de los compromisos allí contenidos. Asimismo, en caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato antes mencionado, la Dirección de Control Territorial suspenderá las licencias de obra que correspondan a la fase o subfase de urbanización que se trate, o bien, denegar la constancia de obra conforme que corresponda a licencias de obra de la fase o subfase correspondiente. Una vez subsanado el incumplimiento entonces la Dirección de Control Territorial deberá dejar sin efecto la suspensión de las licencias de obra correspondientes.

Habiéndose suscrito el contrato de garantía mencionado en el párrafo anterior, entonces la Dirección de Control Territorial estará facultada para emitir las licencias de fraccionamiento necesarias para cumplir con las obligaciones de cesión de áreas, las licencias de fraccionamiento necesarias para la dotación de las áreas de servicio públicos dispuestas en el presente Plan, así como cualquier otra licencia de obra o de uso de suelo que sea solicitada por el interesado dentro de cada fase de ejecución.

Las solicitudes para urbanizar se podrán formular por fases, debiendo para el efecto delimitarse la unidad de actuación que constituirá la fase, la cual deberá tener un área igual o mayor a cuatro hectáreas (4Ha), y conforme a cada fase o subfase efectuar las cesiones correspondientes. Una vez se hayan ejecutado las obras correspondientes, entonces se elevará el expediente al Concejo Municipal para aprobar las cesiones del suelo aplicables, debiendo previamente contar con una constancia de cumplimiento por parte de la Dirección de Obras con relación a las vías públicas.

En todo caso y de conformidad con la fase objeto de urbanización, deberá garantizarse el cumplimiento de todas las obligaciones que conlleva el proyecto por medio de las fianzas indicadas en el Código Municipal."

**Artículo 4. Vigencia.**

El presente Acuerdo entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario de Centroamérica, Órgano Oficial del Estado.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES "MIGUEL ÁNGEL ASTURIAS" DEL PALACIO MUNICIPAL, A LOS SEIS DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

Lic. José Luis González Santos  
Secretario Municipal

Ricardo Quiñonez Lemus  
Alcalde

