



 POT



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GUATEMALA

DOCUMENTO DE SOPORTE

Plan de Desarrollo Metropolitano
v4.3 22.08.06



Nota importante

El presente documento corresponde a un producto de trabajo técnico de la unidad Plan de Desarrollo Metropolitano que está en constante proceso de actualización, y, hasta que no haya sido aprobado por el Concejo Municipal, no constituye la postura oficial de la Municipalidad de Guatemala. De esta cuenta, se ruega citar partes del presente documento como 'trabajo en proceso pendiente de aprobación oficial'. Ninguna parte del texto implica una aprobación para cualquier tipo de proyecto ni debe entenderse como una normativa municipal de hecho, dado que para cada proyecto aplican, de acuerdo a derecho, los reglamentos y ordenanzas que estuvieren vigentes al momento de ingresar el expediente completo.

Presentación

La Ciudad de Guatemala ha crecido más en la última década que en toda su historia previa. Y las proyecciones a futuro indican que el crecimiento continuará. De seguir el ritmo actual, el espacio urbanizado se duplicaría para el año 2020 y albergará los 3.3 millones de habitantes que se espera vivan en el área metropolitana. La sensación que priva en la población es que este crecimiento poblacional y espacial se ha dado de una manera desordenada y que el efecto pareciera acentuarse con el tiempo. Adicionalmente, y desde hace unas tres décadas, se ha evidenciado una creciente segregación espacial entre las áreas residenciales (ubicadas principalmente en el extrarradio metropolitano) y las otras actividades (ubicadas principalmente en el Municipio de Guatemala). Esto obliga a buena parte de la población a movilizarse diariamente entre periferia y centro, lo que genera enormes ineficiencias y problemas sociales, ambientales y económicos, tanto para los individuos como para la ciudad en su conjunto. Queda claro que esta posición es insostenible en el mediano y largo plazo.

Consciente de esta problemática, consecuente con las funciones de ordenamiento territorial que le corresponden y en sintonía con la visión y las políticas de ciudad del Plan 'Guatemala 2020', la Municipalidad de Guatemala comienza a elaborar en 2004 el Plan de Ordenamiento Territorial. El POT, junto al proyecto de movilidad masiva de transporte colectivo 'Transmetro', es una de las más importantes estrategias identificadas en el Plan 'Guatemala 2020' para guiar el desarrollo futuro de la ciudad de Guatemala para corregir los severos desbalances urbanos que existen en la actualidad. En esencia, lo que el POT busca es guiar el desarrollo urbano de mayor intensidad hacia las áreas con mayor oferta de movilidad, protegiendo a la vez las áreas ambientalmente valiosas y de alto riesgo—principalmente barrancos—del desarrollo urbano excesivo. En la elaboración del POT se ha cuidado que exista un balance entre las necesidades del vecino usuario (cuyo objetivo principal es mantener la calidad de vida) y del vecino inversionista (cuyo objetivo principal es rentabilidad), todo esto en un marco de simplicidad y certeza para ambos. Una ventaja adicional del POT es que sustituirá buena parte de la normativa urbanística actual, que es abundante, confusa, en veces contradictoria y con muchas lagunas y traslapes. De hecho, se generará un mapa único donde cualquier vecino o inversionista podrá, con un clic de su mouse, saber qué está permitido dónde, lo que resultará en una mucha mayor certeza para todos los actores urbanos.

El presente documento no constituye el POT, sino que pretende explicar el proceso de generación del mismo a lo largo de los últimos dos años, haciendo énfasis en las razones que llevaron a tomar las decisiones específicas al respecto de tal o cual criterio. Para simplicidad de la comprensión, el texto se ha fraccionado en párrafos numerados que también facilita la ubicación de un pasaje en particular. Debido a que se pretendía que el contenido no fuese excesivamente profundo, se han adicionado una gran cantidad de pies de página que dan explicaciones más detalladas e indican las fuentes bibliográficas para el lector académico o para el que quiera ahondar más. El documento está dividido en 8 partes: las primeras dos explican los antecedentes y las generalidades de formulación del POT, las siguientes cuatro partes entran en detalle en cada uno de los grandes componentes del POT, la séptima parte explica cómo será el proceso de implementación del plan y lo que esto implica, y, por último, la octava parte presenta varios anexos de información complementaria que pueden ser útil para el lector. Es importante hacer notar que, dado que el POT aún no ha sido aprobado por el Concejo Municipal, es posible que algunos criterios puedan ir evolucionando, aunque el concepto general se mantenga. Sin embargo, la unidad Plan de Desarrollo Metropolitano considera importante compartir con los principales actores urbanos este documento técnico, no únicamente para dar a conocer información sobre el cambio de la reglamentación urbanística más fuerte de los últimos 35 años, sino que también para provocar comentarios proactivos de vecinos usuarios y de vecinos inversionistas de cómo hacer mejor el POT.

INDICE

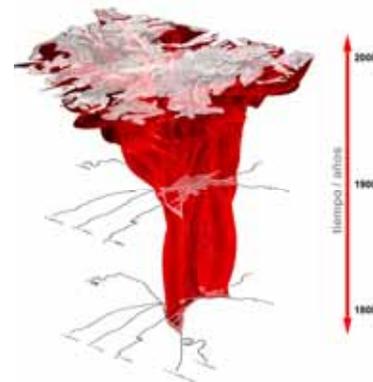
I antecedentes	1
situación territorial en el municipio de Guatemala	1
marco legal para el ordenamiento territorial	4
política territorial del municipio de Guatemala	6
II formulación del pot	9
objetivos del pot	9
bases teóricas del pot	13
estructura y componentes del pot	16
III tablas de indicadores	19
Procedimientos	19
ciclo de fraccionamiento	21
ciclo de obras	22
ciclo de uso del suelo	24
IV mapa único	26
Criterios de elaboración del mapa único	26
red vial y franjas de influencia urbanísticas	26
zonas especiales	29
áreas de conservación natural y de alto riesgo	31
cono de aproximación del aeropuerto	32
V incentivos	32
hechos incentivables, tipos de incentivos y su aplicación	32
VI planificación local y participación ciudadana en el pot	36
Planes Locales de Ordenamiento Territorial (PLOTs)	36
planes maestros (PM)	40
VII implementación del pot	43
cambios necesarios en la normativa actual	43
proceso de implementación	45
efectos esperados del pot	46
VIII anexos	49
tablas de indicadores para zonas G	49
listado participantes seminarios pot	54
resultados de cuestionarios de participantes seminarios pot	66
preguntas y comentarios de participantes seminarios pot	74
listado de legislación territorial vigente	82

El Plan de Ordenamiento Territorial [POT] del Municipio de Guatemala

I. Antecedentes

Situación territorial de la Ciudad de Guatemala

- 1 El proceso de centralismo y del crecimiento espacial y poblacional de la Ciudad de Guatemala ha sido ampliamente documentado por diversos autores.¹ Existe coincidencia sobre el aumento en la escala del desarrollo urbano en los últimos años y los efectos negativos que un crecimiento desordenado produce.²
- 2 Para 2000, el área metropolitana de Guatemala tenía una extensión de entre 22,500 y 35,000 ha, dependiendo la forma de medición que se utilizara.³ Y en los últimos doce años se ha producido más suelo urbano que en los 218 años de ocupación urbana desde la fundación de la ciudad,⁴ siguiendo el crecimiento espacial a un ritmo proyectado del 4.4% anual.⁵
- 3 Las estimaciones indican que la mancha urbana de la Ciudad se duplicará para el año 2020 si el ritmo de crecimiento espacial continúa al ritmo actual.⁶ Eso quiere decir que el área urbanizada y funcionalmente ligada al área metropolitana comenzaría a partir de aproximadamente el kilómetro 40 en poblados como Ciudad Vieja, Sumpango, Palín y Palencia.



01 La morfología urbana de la ciudad de Guatemala representa el crecimiento vertiginoso de la mancha urbana de la ciudad de Guatemala desde 1800.

¹ Véase, por ejemplo:

Alvarado, Luis (1983). *El proceso de urbanización en Guatemala*. Guatemala: Universidad de San Carlos.

AVANCSO (2000). *La Ciudad de Guatemala y su área de influencia urbana: perfiles de problemas y líneas de solución*. Serie Temas Urbanos 2000, No. 1. Guatemala: AVANCSO.

AVANCSO (2003). *El proceso de crecimiento metropolitano de la Ciudad de Guatemala*. Cuadernos de Investigación No. 18. Guatemala: AVANCSO.

Gellert, Gisela (1995). *Ciudad de Guatemala: factores determinantes en su desarrollo urbano*. Debate 31. Guatemala: FLACSO.

Plan de Desarrollo Metropolitano (1995^a). *Guatemala y el contexto internacional: Primer Estudio Base*. Guatemala: Municipalidad de Guatemala.

Plan de Desarrollo Metropolitano (1995^b). *Guatemala y el contexto nacional: Segundo Estudio Base*. Guatemala: Municipalidad de Guatemala.

Velásquez, Eduardo (1989). *Desenvolvimiento capitalista, crecimiento urbano e urbaniza ção na Guatemala, 1940-1984*. São Paulo: Universidade de São Paulo.

² AVANCSO (2003), 142-144.

³ La primera cifra corresponde a una estimación de 2005 del Plan de Desarrollo Metropolitano en base a fotografías aéreas del año 2000, y la segunda, también del Plan de Desarrollo Metropolitano, corresponde a una proyección de crecimiento territorial del plano digitalizado del uso del suelo que se elaboró en 1995.

⁴ AVANCSO (2003), 128.

⁵ Ver cita siguiente.

⁶ Para el año 2020 se estima que se urbanizarán nuevos 307 km² por sobre los 225 km² que ya estaban urbanizados en 2000. Estimación propia basada en el crecimiento generado por el área de influencia del proyecto del Anillo Metropolitano sobre las áreas aptas para urbanizar y el ritmo de crecimiento actual.

- 4 En cuanto al ritmo del crecimiento poblacional, éste es muy parecido al de la expansión urbana (4.3% anual)⁷ lo cual lo cual indica que no se ha producido una redensificación del área metropolitana, sino que las densidades promedio existentes en la ciudad se están manteniendo. Esto quiere decir que la ciudad está desarrollándose de una manera horizontal más que vertical.⁸
- 5 No obstante, la distribución de población no es homogénea en el territorio: mientras en 1964⁹ el 71% de la población del Departamento de Guatemala vivía en el Municipio de Guatemala, y en 1989 era ya el 50%, para el año 2002 sólo el 37% vivía allí. Y si las condiciones continúan en el sentido que lo hacen actualmente, para el año 2020 se esperara que únicamente el 24% vivan en el Municipio de Guatemala, mientras que el 76% restante lo harían en los municipios periféricos.¹⁰
- 6 De igual manera, la distribución de donde vive la población no es homogénea a lo largo de las distintas zonas postales del Municipio de Guatemala. Existen fuertes diferencias entre ellas: sólo entre la zonas 6, 17 y 18 se llega al 31.6% del total del Municipio. En contraste, las zonas 4, 9 y 10 tienen únicamente al 1.7% de la población, aunque son las mejor servidas por todos los servicios municipales.^{11 12}
- 7 Esta distribución inequitativa de la población también se da, de acuerdo a recientes investigaciones, con la distribución territorial de los lugares de empleo.¹³ Mientras los lugares de trabajo, particularmente los del sector terciario, se encuentran concentrados en el Municipio de Guatemala, la residencia, particularmente de la población de menores ingresos, se concentra en la periferia. De acuerdo con los



02 La línea punteada indica tendencia de crecimiento actual y la línea continua refleja la reversión que trata de incentivar el POT. Sobre el fondo gris las estimaciones para el año 2020.

⁷ Datos calculados en base a datos del INE de los censos de 1994 y 2002 para el Departamento de Guatemala.

⁸ Aunque hay partes de la ciudad con alta concentración de edificios altos, esto no necesariamente implica altas densidades poblacionales. Así, por ejemplo, la zona 14 tiene una densidad poblacional bruta de 36 habitantes por hectárea, un 37% por debajo del promedio ponderado para el Municipio de Guatemala en su conjunto.

⁹ El año con mayor proporción de población del Departamento viviendo en el Municipio de Guatemala.

¹⁰ Todos los datos con base en las cifras de los distintos censos del INE e interpolaciones propias. Los resultados se obtienen de las tasas de crecimiento que existían para el período intercensal 1994-2002, que son las siguientes: Municipio de Guatemala 1.7%; municipios periféricos 6.17%, en promedio. Aún así, de las proyecciones de población del INE basadas en el censo del año 2002 se deduce que hay municipios que para el año 2003 crecían a tasas de hasta casi 15% anual (p. ej. San Pedro Ayampuc en el 2003), aunque se prevé que dichas tasas tiendan a estabilizarse hacia alrededor de 4% en unos 10 años (Fuente: Estimaciones y proyecciones de la población año 2000-2010, al 30 junio 2003 año cierre medio, INE). Por su parte, el informe final del Programa de Modernización del Manejo de Desechos Sólidos en la Ciudad de Guatemala, financiado por el BID, supone que el municipio central crecerá hasta el 2012 al ritmo del 1.2% anual, mientras que habría municipios con tasas de crecimiento de hasta el 11%.

¹¹ En base a datos del censo de 2002.

¹² Asimismo, es en estas zonas con adecuada provisión de servicios municipales donde vecinos de otros municipios que llegan durante el día a trabajar o a estudiar a la ciudad hacen uso de los mismos, sin que aporten tributariamente al respecto.

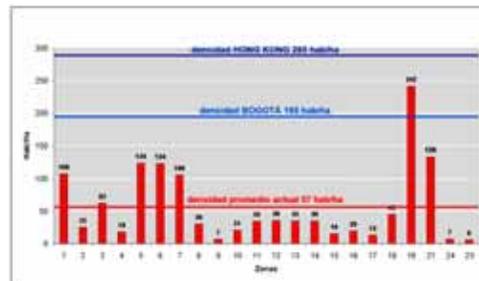
¹³ Universidad de San Carlos de Guatemala (2006). *La polarización laboral segrega territorialmente al área metropolitana*. Boletín trimestral 'Territorios Urbanos', No. 2. Guatemala: USAC. Una situación similar es posible que se dé con la ubicación de los centros educativos, pero no existen estudios específicos al respecto.

últimos datos de movilidad, el 38% de todos los viajes siguen teniendo como destino el distrito central de comercio de la Ciudad de Guatemala.¹⁴

8 La segregación socioespacial de la población y de distribución de los distintos usos del suelo y el crecimiento desordenado y de baja densidad en el área metropolitana produce varios efectos, siendo los más importantes:

- Aumento del costo de los servicios públicos, particularmente agua, alcantarillado y transporte colectivo por la ampliación del área de cobertura de éstos servicios.
- Dependencia, en creciente medida, en la provisión de servicios por parte del sector privado (pozos, plantas de tratamiento, necesidad de vehículo propio, etc.) que no siempre son económicamente más eficientes de proveer.
- Utilización ineficiente de infraestructuras y servicios públicos existentes, particularmente en el municipio central.
- Ocupación de áreas de alto riesgo de sismos, deslizamiento e inundación para la vivienda, tanto en el sector formal como informal.
- Fuerte presión sobre el medio ambiente por contaminación de cuencas, disposición de desechos sólidos, erosión del suelo y tala de árboles, producto de la expansión y ocupación desordenada del territorio.
- Aumento del tiempo perdido, de la contaminación auditiva y del aire, del estrés y del consumo de energía por las necesidades de movilidad diarias requeridas.¹⁵
- Deterioro de la calidad de vida, aumento del costo de vida y segregación social y familiar de los habitantes del área metropolitana.
- Incremento de la inseguridad ciudadana en aquellos lugares de la ciudad que no tienen vigilancia privada y cerramientos físicos.

9 Aun cuando se critica la enorme centralidad que tiene la Ciudad de Guatemala con respecto al resto de poblaciones del país —la segunda más alta de Latinoamérica—¹⁶ esto no se traduce en densidades habitacionales altas y ni siquiera medias. El Municipio de Guatemala tiene una densidad bruta de 57 habitantes por hectárea,¹⁷ que comparada con otras ciudades latinoamericanas es relativamente baja, llegando casi al nivel de ciudades norteamericanas.



03 La densidad bruta promedio en la ciudad de Guatemala es de 57 hab/ha a comparación con ciudades como Bogotá (195 hab/ha) y Hong Kong (285 hab/ha).

¹⁴ Las zonas postales incluidas como parte del distrito central de negocios son la 1, 2, 4, 9, 10, 13 y 14. Datos preliminares provenientes de la revisión de las matrices de origen-destino para 2006 que es parte del estudio de movilidad que se realiza en la actualidad por parte de un consorcio español.

¹⁵ Un usuario de transporte colectivo del área sur de la metrópoli ocupa, de acuerdo con un estudio de origen-destino realizado por la Municipalidad de Guatemala en 2005, 2 horas y 24 minutos al día para realizar los viajes requeridos.

¹⁶ De acuerdo a AVANCSO (2003), el índice de primacía urbana de Guatemala es de 84.3, el cual únicamente es superada por Montevideo, Uruguay, con un índice de 85.4.

¹⁷ Estimación de la Municipalidad de Guatemala en base a las cifras de población del censo de 2002 y las áreas totales de cada una de las zonas postales del municipio.

- 10 Las cifras de densidades brutas incluyen las áreas no urbanizadas y no urbanizables del municipio, lo que quiere decir que (a) existe todavía una porción del territorio del municipio por urbanizar (11%), y (b) existe un buen porcentaje del municipio (37%) que, por razones ambientales o de riesgo, no debería urbanizarse.¹⁸ Datos análogos para el resto del área metropolitana no existen.
- 11 Esto hace suponer que, hoy por hoy, sólo el 52% del municipio está urbanizado, y por tanto se desvirtúa la concepción que la expansión y la presión por el territorio sólo se está dando en los municipios periféricos. De esta cuenta, la planificación territorial para el municipio central deberá incluir políticas y estrategias para (a) guiar la redensificación que se dará en las áreas urbanizadas, (b) dirigir el crecimiento en las áreas de expansión de una manera ordenada,¹⁹ y (c) proteger las áreas ambientalmente valiosas y de alto riesgo para la ocupación humana.

Marco legal para el ordenamiento territorial

- 12 La aplicación de la política territorial en un área determinada debe corresponder con el marco legal vigente. En Guatemala, la legislación territorial tiene tres características principales: las responsabilidades están relegadas completamente al nivel municipal, la legislación es muy general y vaga, y la normativa territorial es no jerarquizada y cumulativa en el tiempo. Esto implica que hay muchas lagunas, contradicciones e imprecisiones, que no dan certeza ni a las instituciones, ni a los vecinos, ni a los inversionistas, generando finalmente lo que se percibe como desorden urbano.
- 13 La propia Constitución Política de la República es la que asigna a las municipalidades, como una de sus dos funciones específicas, “atender [...] el ordenamiento territorial de su jurisdicción”,²⁰ sin que en ella o en otro cuerpo legal existente se defina qué realmente quiere decir el término y hasta dónde se extiende el concepto para la aplicación del mismo.²¹
- 14 Lógicamente, mucho del tema del ordenamiento territorial tiene necesariamente que ver con la definición del derecho a la propiedad privada. La Constitución dice que “toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley”.²² Y: “El estado garantiza el ejercicio de este derecho [...] de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”.²³
- 15 Dado que no hay un marco legal para el ordenamiento territorial y a que desvinculadamente coexisten 17 leyes y 6 reglamentos que hacen referencia al tema, vigentes algunas de ellas desde 1956,²⁴ es muy difícil dilucidar donde termina la libertad para un propietario de hacer con la propiedad lo que él desea y donde inicia el poder del estado para garantizar el bien común, que de acuerdo al artículo 2 de la Constitución “es su fin supremo”.²⁵

¹⁸ Análisis propio de la Municipalidad de Guatemala, en base a fotos aéreas de 2000 y al estudio conjunto con Fundaeco sobre el cinturón verde metropolitano (inédito).

¹⁹ En el Municipio de Guatemala, esto principalmente se dará en las zonas 24 y 25 y, en menor medida, en las zonas 16, 17 y 18.

²⁰ Asamblea Nacional Constituyente (1985). *Constitución Política de la República de Guatemala*. Guatemala: Congreso de la República. Art. 253, inciso c).

²¹ Por ejemplo, pueden hacerse las siguientes preguntas: ¿No deberían regularse los locales donde se expenden bebidas alcohólicas por las municipalidades en vez de la SAT? O: ¿Prevalece la opinión municipal por sobre cualquier proyecto del estado?

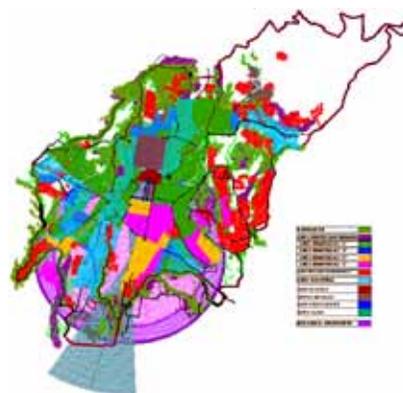
²² Asamblea Nacional Constituyente (1985), art. 39

²³ Ibid.

²⁴ Ver anexo 5.

²⁵ Por ejemplo, pueden hacerse las siguientes preguntas: ¿Puede obligarse a varios propietarios individuales a ponerse de acuerdo para el desarrollo ordenado de un área? O: ¿Puede la municipalidad obligar a alguien a desarrollar o a vender su propiedad si es prioritario para la política territorial (un lote baldío en el centro, p.ej.)? O: ¿Puede la municipalidad prohibir el desarrollo urbano de un área si lo considera ‘rural’ y ‘no urbanizable’?

- 16 Lo que sí queda claro en la Constitución es que los únicos entes del estado encargados del ordenamiento territorial son las municipalidades. Esto contrasta con la mayoría de países, donde está establecido legalmente qué aspectos del ordenamiento territorial están delegados a nivel local y cuáles a nivel regional o nacional.
- 17 La Constitución es clara al decir que “la función pública no es delegable”,²⁶ por lo que el ordenamiento territorial lo tienen que hacer las municipalidades mismas y no los desarrolladores de proyectos ni los vecinos de un área. Es decir, todo el poder de ordenamiento territorial recae en las municipalidades mismas.
- 18 Este hecho está acentuado en el Código Municipal, donde en distintas partes se hace referencia al ordenamiento territorial.²⁷ Adicionalmente, el Código Municipal dice que las municipalidades “está[n] obligada[s] a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral”.²⁸ Es decir, la realización de un Plan de Ordenamiento Territorial es una obligación legal, aunque en ningún lugar se especifican los contenidos de estos planes ni los plazos en los que deben aprobarse.²⁹
- 19 Paralelamente a la Constitución y al Código Municipal, existen varias leyes y reglamentos a nivel nacional que tocan temas relacionados con la administración del territorio. Usualmente estas regulaciones obligan a las municipalidades a hacer cumplir ciertas disposiciones que en veces no son lógicas, y muchas veces desvinculadas entre sí. Además, en ocasiones puede entreverse una contradicción en el enfoque territorial de las leyes.³⁰
- 20 A nivel municipal, lógicamente cada municipalidad del país tiene el marco regulatorio territorial local desarrollado en mayor o menor medida. Como muchas veces sucede con el desarrollo de los municipios, la Municipalidad de Guatemala es la que lleva el mayor trecho recorrido a este respecto: desde 1970 ha promulgado 17 reglamentos y ordenanzas que ocupan más de 350 páginas de texto.³¹
- 21 Sin embargo, a nivel municipal también existen muchas inconsistencias, contradicciones y lagunas. Particularmente cuando se grafica sobre un plano la aplicación territorial de la normativa, se visualizan las complicaciones correspondientes. Esto, junto a las limitaciones legales que existen a nivel nacional son las que dificultan la gestión de ordenamiento del territorio. Por lo tanto, mucha mejoría habría con solo simplificar lo más posible la normativa y vincular entre sí los distintos documentos legales.
- 22 En cuanto al tema de la planificación territorial del área metropolitana en su conjunto, hay algunas lagunas legales al respecto. La Constitución habla que “la Ciudad de



04 Los diferentes reglamentos de construcción que aplican en el municipio de Guatemala.

²⁶ Ibid., art. 154.

²⁷ Congreso de la República (2002). Código Municipal. Decreto No. 12-2002. Guatemala: Congreso de la República. Entre los artículos que hacen referencia directa o indirecta al ordenamiento territorial se encuentran, los art. 4, 35, 49, 68, 95, 96, 142, 143, 145 y 146.

²⁸ Ibid., art. 142.

²⁹ Una excepción la constituye la Ley Preliminar de Urbanismo de 1956, que identificaba contenidos mínimos de los distintos tipos de planes, pero ha quedado obsoleta para las necesidades de la planificación territorial actual.

³⁰ Por ejemplo, la Ley de Vivienda tiene un enfoque más centralista, casi obligando a las municipalidades a “coordinar con el CIV las formulación de las políticas de [...] ordenamiento territorial”, mientras que el Decreto 56-95 le da toda la potestad a las municipalidades de regular los establecimientos abiertos al público.

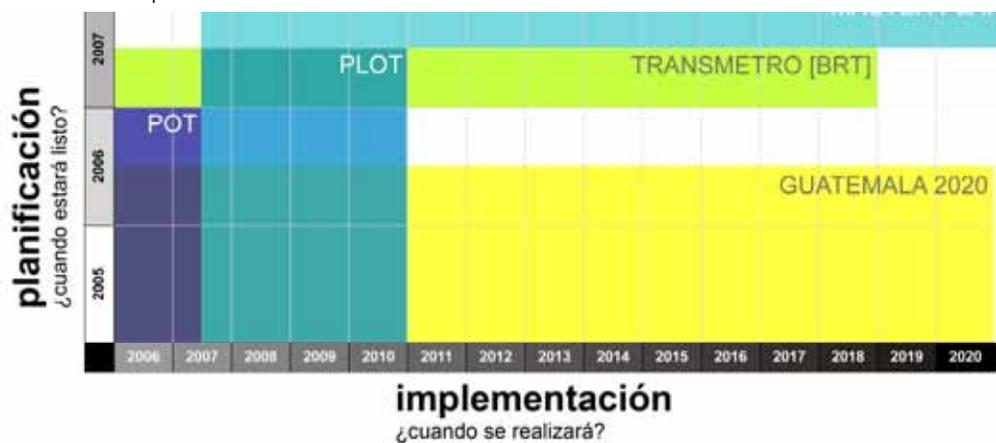
³¹ Ver anexo 5.

Guatemala [...] y su área de influencia urbana constituirán la región metropolitana [...] determinado por la ley de la materia”,³² pero el problema es que nunca ha progresado ninguna ley específica sobre la materia, principalmente por la cuestión de la autonomía municipal.³³

- 23 De esta cuenta, lo que aplica para la Ciudad de Guatemala es la normativa general sobre la función municipal del ordenamiento territorial, cuya base constitucional y del Código Municipal está clara. La Municipalidad de Guatemala toma en cuenta este fundamento legal para promulgar su Plan de Ordenamiento Territorial. Este hecho no exime que en un futuro y de común acuerdo –sin violar, por lo tanto, la autonomía municipal– pueda lograrse una mancomunidad de municipios específicamente dedicada al ámbito del ordenamiento territorial conjunto, como lo permite la ley.

Política territorial del Municipio de Guatemala

- 24 Como parte de las funciones legalmente establecidas, la Municipalidad de Guatemala para el Municipio de Guatemala tiene su política territorial formulada dentro del Plan Estratégico de Desarrollo ‘Guatemala 2020’, que se encuentra en su fase final de redacción.³⁴ El Plan establece la imagen objetivo del Municipio de Guatemala, así como las políticas y estrategias en cada uno de los 11 sectores que se abordan.
- 25 El Plan ‘Guatemala 2020’ es una actualización del Plan ‘Metrópolis 2010’ con dos diferencias sustanciales: (a) se toma en cuenta la planificación estratégica únicamente para el Municipio de Guatemala y no para el área metropolitana, y (b) se incorpora un fuerte componente de consulta a lo interno de la municipalidad y de participación ciudadana a lo externo, en ambos casos para atender a las críticas que se le hicieron al plan anterior.³⁵



05 La planificación conjunta del plan Guatemala 2020 y el POT permite que ambos tengan una interacción entre sí, así como con otros proyectos integrales de la Municipalidad, como lo es el Transmetro.

³² Asamblea Nacional Constituyente (1985), art. 231.

³³ AVANCSO (2003), 247-251. El problema acá es que no se ha establecido el alcance de la coordinación metropolitana respecto a la autonomía municipal.

³⁴ Se prevé que el Plan ‘Guatemala 2020’ sea aprobado oficialmente por el Consejo Municipal de Desarrollo (i.e. Consejo Municipal + Alcaldes Auxiliares).

³⁵ Ibid., 164-165. Aunque en contraste podría opinarse ahora que la visión de región metropolitana ha sido descartada, el Plan ‘Guatemala 2020’ invitó a participar en todas las 37 sesiones de participación ciudadana a las Oficinas Municipales de Planificación de los restantes 16 municipios del Departamento de Guatemala, y, para la sesión específica de partidos políticos, a los 16 alcaldes municipales. Ir más allá sería imponer a los otros municipios una visión metropolitana, lo cual no sólo atendería contra la autonomía municipal, sino que excedería las funciones que para las municipalidades establece la legislación nacional.

- 26 El sector ordenamiento territorial se define en el Plan 'Guatemala 2020' como el que "gestiona el uso eficiente y racional del espacio urbano, identificando, registrando, planificando y regulando el fraccionamiento, la construcción, el uso del suelo y la operación de inmuebles en la Ciudad de Guatemala".³⁶ Por lo tanto a los actores relacionados con este sector le corresponden actividades de planificación y de administración. El problema central del sector es caracterizado de esta manera en el Plan: "El territorio de la Ciudad de Guatemala no es utilizado eficientemente y de acuerdo a su mayor potencial, lo que causa falta de estabilidad en la calidad de vida de los habitantes en el corto plazo, falta de certeza para los inversionistas inmobiliarios en el mediano plazo e insostenibilidad de los políticas públicas urbanas en el largo plazo".³⁷ Esto quiere decir, en otras palabras, que el *status quo* en temas territoriales es inadecuado para todos los actores urbanos.
- 27 Teniendo en cuenta la problemática, el Plan 'Guatemala 2020' propone las siguientes políticas públicas sectoriales para el territorio:³⁸
- Fomentar una cultura urbana basada en el respeto y la convivencia, minimizando en lo posible la segregación socioespacial, favoreciendo la interconectividad vial y los usos del suelo mixtos.
 - Impulsar el acceso equitativo al suelo y a los servicios públicos, particularmente al incidir en los mercados de la tierra a través de indicadores de edificabilidad.
 - Preservar el ambiente y los recursos naturales, desincentivando la expansión desmedida de la ciudad.
 - Incentivar fraccionamientos, construcciones y usos acordes a la mayor potencialidad de la tierra de acuerdo a su ubicación.
 - Promover marcos regulatorios urbanísticos claros, concisos, prescriptivos y basados en incentivos.
 - Mejorar la eficiencia en la administración y control del territorio, respondiendo efectivamente a los requerimientos de los vecinos.
 - Promover y consolidar las ventajas competitivas propias de la ciudad central, generando al mismo tiempo nuevos nichos de competitividad urbana.
 - Mantener una recaudación continuada, transparente y proporcional del Impuesto Único sobre Inmuebles.
- 28 La forma de lograr volver realidad estas políticas y generar un cambio se logra a través de la ejecución de varias estrategias sectoriales. En el tema territorial, la estrategia más importante del Plan 'Guatemala 2020' es implementar el Plan de Ordenamiento Territorial, según dice literalmente: "Aprobar el Plan de Ordenamiento Territorial [POT] mandado por el Código Municipal, que tenga como fin cumplir con las políticas sectoriales, simplificando todas las normas actuales en un solo marco legal, incorporando un plano único de zonas urbanas y normando los procedimientos para los ciclos urbanos de fraccionamiento, construcción, uso y operación. El plan deberá, por un lado, incentivar altas densidades en los núcleos de actividades de la Ciudad y a lo largo de corredores de 'Transmetro' y, por otro, muy bajas densidades en las áreas rurales circundantes para preservar las áreas de alto riesgo y las

³⁶ Plan de Desarrollo Metropolitano (2006). *Plan Guatemala 2020*. Guatemala: Municipalidad de Guatemala. Borrador final.

³⁷ Ibid.

³⁸ Ibid.

ambientalmente valiosas. Además, el plan tendrá que incluir la metodología de incentivos para aquellos hechos y actividades urbanas que se quiere impulsar”.³⁹

- 29 Como puede verse, la estrategia de implementar el POT responde prácticamente a todas las políticas territoriales consensuadas para el municipio, y además toma en cuenta importantes aspectos de los sectores movilidad y medio ambiente.
- 30 Adicionalmente, y como segunda estrategia, el Plan Guatemala 2020 propone “implementar los Planes Locales de Ordenamiento Territorial [PLOTs] que recojan las propuestas de los vecinos de un barrio o colonia para la resolución de sus necesidades particulares, sin que esto desvirtúe la política territorial de ciudad consignada en el POT”.⁴⁰ Es decir, se propone darle énfasis a la participación local ciudadana, consciente de que la planificación centralizada no siempre llega al detalle de lo requerido a nivel barrio o colonia.
- 31 El Plan ‘Guatemala 2020’ contempla adicionalmente otras estrategias territoriales que incluyen:⁴¹
- Implementar un programa de regulación de la tenencia de tierra para asentamientos no reglamentariamente establecidos.
 - Crear un catastro de las propiedades públicas de la Ciudad de Guatemala en un Sistema de Información Geográfica [SIG].
 - Crear una unidad de gestión de la tierra municipal encargada de administrar y controlar la tierra propiedad de la comuna.
 - Crear la Defensoría del Espacio Público, encargada de verificar el cumplimiento de las alineaciones de la vías, la ocupación ilegal de espacios públicos, de negociar con los propietarios afectados y de demoler construcciones ilegales o prohibir usos ilegales en los derechos de vía.
 - Iniciar un programa de registro permanente de indicadores urbanos y evolución del mercado inmobiliario.
 - Apoyar la construcción del Periférico Metropolitano únicamente si el proyecto va íntimamente ligado a un razonable y efectivo plan de ordenamiento territorial en las franjas laterales de su trazo propuesto y a la construcción o mejoría de las vías de acceso radial que lo intersectan.
 - Impulsar el proyecto de cinturón verde de la Ciudad de Guatemala, que incluya la normativa, los incentivos, la gestión y el control urbanístico necesario.
- 32 En esencia, la política municipal territorial va encaminada, pues, al uso eficiente, razonable y sostenible de la tierra, tanto la urbanizada, como la urbanizable y no urbanizable para mantener un balance entre las necesidades sociales, ambientales y económicas de los habitantes del municipio.

³⁹ Ibid.

⁴⁰ Ibid.

⁴¹ Ibid.

II. Formulación del POT

Objetivos del POT

- 33 Los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial [POT] son, por lógica, más específicos que los enunciados en las políticas territoriales municipales, pero las refuerzan en todo sentido. Como primer paso en la formulación del POT por parte de la unidad Plan de Desarrollo Metropolitano, se definieron en septiembre de 2004 los diez objetivos básicos que debía cumplir el POT, previo a cualquier otra discusión, para dejar claro el sentido que debía llevar el proceso.
- 34 Los diez objetivos del POT son los siguientes:⁴²
- 1 Incentivar acceso a la vivienda y diversidad en la oferta de la misma.
 - 2 Promover altas intensidades de construcción donde exista una adecuada oferta de transporte.
 - 3 Limitar construcción en zonas de alto riesgo y proteger zonas naturales e históricamente valiosas.
 - 4 Garantizar la participación ciudadana en el ordenamiento territorial local.
 - 5 Garantizar la compatibilidad entre edificaciones y usos de inmuebles cercanos.
 - 6 Incentivar usos del suelo mixtos.
 - 7 Crear espacios públicos con alta vitalidad urbana.
 - 8 Promover una red vial interconectada.
 - 9 Dar certeza al propietario y al inversionista, promoviendo además las prácticas urbanísticas deseadas a través de incentivos.
 - 10 Asegurar los recursos necesarios para la inversión municipal.

- 35 Como ya se ha dicho, el principal problema que afrontará el Municipio de Guatemala en el futuro próximo es la reducción de la población que vive en su territorio,⁴³ que tiene implicaciones negativas desde la perspectiva económica y ambiental, pero principalmente social para el municipio. Sin embargo, no sólo se trata de un tema cuantitativo, sino cualitativo en el sentido de proveer distintas opciones de vivienda, por lo que es parte de los objetivos del POT incentivar la mezcla de viviendas de distinto tamaño dentro de cada proyecto individual. La pregunta, consecuentemente,



06 La oferta vial y el Transmetro se localizan cerca de la demanda, es decir donde hay mayor intensidad de construcción y densidad poblacional y viceversa.

⁴² En base al documento interno: Plan de Desarrollo Metropolitano (2004). *Código Urbano General: Porqué, cómo y qué*. Guatemala: Municipalidad de Guatemala. Documento interno. Nótese que para ese entonces el POT todavía tenía otro nombre.

⁴³ Ver puntos 1 al 11 de este documento.

es cómo distribuir las densidades poblacionales y, con ello, la vivienda. El modelo teórico a seguir es que la utilización de la tierra debe ser más intensa⁴⁴ tanto más cercano el lote se encuentre de las principales arterias de circulación, bajo la lógica que allí la tierra es más valiosa y que provee mejores opciones de movilidad hacia otros puntos de la ciudad. La planificación de la red vial coincide con la planificación de la red de Transmetro, que aumenta sustancialmente la capacidad de movilización de personas de una vía.⁴⁵

- 36 Esta forma de distribuir intensidades de edificación es consecuente con el objetivo de limitar la construcción en zonas de alto riesgo y el de proteger zonas naturales e históricamente valiosas. En estos lugares, la intensidad de uso de la tierra debe restringirse sustancialmente o eliminarse por completo.
- 37 En la Ciudad de Guatemala, las áreas ecológicamente valiosas suelen coincidir con las zonas de alto riesgo —usualmente barrancos—, por lo que la limitación de construcción en zonas de alto riesgo puede dar lugar a áreas verdes manejadas de manera ambientalmente responsable que se constituyan en pulmones de la ciudad y espacios de ocio para la población.
- 38 El POT, por su naturaleza de aplicación general en toda la ciudad, responde a las necesidades de distribución de intensidades de construcción globales y obviamente no toma en cuenta necesidades específicas locales de ordenamiento territorial. De esta cuenta, necesitará ser complementado por varios Planes Locales de Ordenamiento Territorial [PLOTs], que incluirán las variaciones para atender las condiciones específicas y especiales de cada sector, y que a la vez mantendrán concordancia con el POT.⁴⁶ Es a través de los PLOTs que se podrá cumplir con el objetivo de participación ciudadana, teniendo esta herramienta además un fuerte componente educativo para con los vecinos y el futuro de su barrio o colonia.
- 39 Recurrentemente los vecinos manifiestan su inconformidad por los efectos negativos de usos del suelo relativamente fuertes (comercio, oficinas, escuelas, etc.) sobre usos débiles (vivienda, hospitales, etc.). El ruido, el tráfico, el tamaño de edificación, la contaminación visual son sólo algunas de estas externalidades negativas que el POT tiene que regular y controlar para permitir la convivencia armónica entre distintos usos.⁴⁷
- 40 Pero por otro lado, la variedad de actividades (i.e. usos mixtos) en las distintas partes de la ciudad es importante por dos razones. Primero, porque garantiza que a lo largo de las distintas horas del día siempre haya actividad urbana en todos los barrios y zonas. Grandes espacios monofuncionales tienen un fuerte movimiento sólo en parte del día y el resto del tiempo son zonas muertas que invitan a la inseguridad y el vandalismo.
- 41 Segundo, una variedad de usos del suelo puede eliminar la necesidad de largos viajes que requieran vehículo motorizado, pudiendo sustituirse por viajes a pie, en bicicleta y en transporte colectivo. Lógicamente, el objetivo no es provocar la mayor variedad en todas partes, sino normalizar los desbalances más obvios que existen en la ciudad, particularmente atrayendo vivienda a donde ahora no la hay y empleo/educación a donde escasean. En el caso de usos no residenciales en zonas

⁴⁴ Con intensidad de uso del suelo se entiende, en términos generales, la proporción de metros cuadrados que se pueden edificar por cada metro cuadrado de terreno disponible.

⁴⁵ Un carril de autopista puede llegar a manejar un volumen de hasta 2,500 personas por hora con tránsito vehicular mixto, mientras que el mismo carril dedicado a vía exclusiva de transporte colectivo tipo bus rápido puede manejar hasta 30,000 personas por hora. La discusión se reduce básicamente a un argumento de eficiencia en el uso de un bien limitado: la vía pública.

⁴⁶ Por lógica, el POT nunca podrá llegar al nivel de detalle requerido por las necesidades de todos los barrios y colonias. Por esto, y para incentivar la participación ciudadana, se dejan los detalles a los vecinos mismos, estableciendo parámetros de variabilidad para que un PLOT (o la suma de éstos) no desvirtúe la planificación a nivel ciudad del POT.

⁴⁷ Un hotel es el ejemplo perfecto de como externalidades negativas son internalizadas: en el mismo edificio coexisten vivienda, restaurante, discoteca, oficinas, parqueos, etc.

predominantemente de vivienda, el tema de mezcla de usos del suelo es más una discusión de escala que del uso propiamente dicho.⁴⁸

- 42 Directamente relacionado a los usos mixtos es el objetivo de crear espacios públicos con alta vitalidad urbana. Desde su origen, las ciudades han enriquecido a sus habitantes por el contacto que provoca el roce formal e informal entre distintas personas. El hecho que nos estemos enclaustrando cada vez en enclaves más protegidos y ensimismados tiene en el largo plazo un fuerte efecto de exclusión social, que traerá consecuencias perjudiciales a la sociedad.
- 43 Pero una alta actividad urbana tiene una razón más prosaica de ser: ha sido demostrado en varios estudios que los lugares donde hay bastante presencia de personas en las calles son los más seguros. En una ciudad con índices tan altos de inseguridad, calles con gente en la vía pública y en los edificios colindantes son una necesidad.⁴⁹ Varios aspectos de diseños del edificio tienen que ser tomados en cuenta para incentivar que el edificio se relacione de nuevo con la calle que tiene enfrente: que no se esconda tras muros impermeables, playas de estacionamiento, vidrios reflectivos o carriles de autoservicio.⁵⁰
- 44 Aunque la calidad de vida en espacios públicos implica también un tránsito vehicular reducido, no hay que olvidar que la topografía del Municipio de Guatemala y la falta de planificación a largo plazo han resultado en una red vial primaria escasa, concentrada, radial, y desconectada entre sí. Como parte de los objetivos del POT debe planificarse una red vial futura utilizando vías existentes, ampliando vías angostas y proyectando vías nuevas.
- 45 El fin es tener una red vial interconectada que forme una cuadrícula virtual separada entre sí ente 1000 y 2000 m. Estas dimensiones no son coincidencia, pues permiten incluir en su interior barrios de tamaño adecuado, que permiten distancias que un peatón está dispuesto a caminar.⁵¹ Esta red vial primaria, cuyos ejes en su mayoría atravesarían todo el municipio, permitirían que los viajes interzonales se realicen fuera de los barrios y con una multiplicidad de opciones de elección de ruta.
- 46 Pero también al interno de los barrios el POT promoverá la interconexión de calles para facilitar los movimientos peatonales. En este sentido, grandes condominios cerrados, con muros perimetrales y garitas deberán ser desincentivados para proveer interconexión y accesos alternos a áreas aún no urbanizadas.⁵²
- 47 Como ya se ha expuesto en los puntos 12 a 23, las normativas urbanísticas vigentes a la fecha son complejas, rígidas, proscriptivas, se traslapan en cuanto a su aplicación espacial y muchas veces son contradictorias entre sí.⁵³ También existe mucha discrecionalidad en las distintas dependencias municipales en cuanto a la autorización de casos no contemplados en los reglamentos actuales o para resolver

⁴⁸ Por ejemplo, no es lo mismo ubicar un Hipermercado en el centro de una colonia de la zona 7 que una tienda de barrio, aunque ambos establecimientos vendan los mismos productos.

⁴⁹ Jane Jacobs, influyente crítica de la ciudad moderna, le llama a esto el efecto de 'ojos en la calle', al que le adscribe un poder de vigilancia mayor que a un cuerpo de policía dedicado a proteger un barrio.

⁵⁰ Esto no quiere decir que deban prohibirse estos elementos en una edificación, sino que deben estar ubicados en el lugar adecuado para garantizar una buena relación entre el edificio y la calle.

⁵¹ Distintos estudios han mostrado que la distancia máxima que un peatón está dispuesto a caminar en un ambiente urbano adecuado fluctúa entre 400 y 800 m.

⁵² El efecto negativo de espacios cerrados es más un tema de escala que del cerramiento mismo, pues no es lo mismo un condominio de 6 casas insertado en un tejido urbano con calles interconectadas, que una lotificación de 15 manzanas con un sólo punto de ingreso a través de garitas. Esto último trae consigo el congestionamiento de la vía a la que desemboca a costa de las calles internas que nadie, más que los vecinos, pueden utilizar. Asimismo, se limita el desarrollo de tierra que colinda con el condominio y no con la vía pública. Se evidencia una internalización de los beneficios y una externalización de los perjuicios.

⁵³ Un análisis gráfico realizado en 2005 por el Plan de Desarrollo Metropolitano en donde se superpusieron en un mismo plano todas las normativas urbanísticas que tienen aplicación en un área específica del municipio mostró que existen muchos traslapes y que en varios lugares aplican distintos criterios de intensidad de uso del suelo. Esto conlleva a pensar que (1) es complicadísima la aplicación de las normativas existentes, o (2) que en realidad se aplican discrecionalmente.

conflictos generados por inconsistencia entre normativas. El resultado es la incertidumbre en propietarios e inversionistas sobre lo que puede edificarse en un terreno.

- 48 Esto es especialmente problemático para usos del suelo débiles como la vivienda (que además es lo que se quiere incentivar), que se ven impactados fuertemente por usos e intensidades más fuertes en los lotes aledaños. Los propietarios e inversionistas se tratan de proteger de estos efectos a través del enclaustramiento en condominios o la huida hacia los suburbios en otros municipios, que precisamente son prácticas que no se quieren incentivar.⁵⁴
- 49 Por tanto, el POT deberá ser una normativa general, simple y clara que tendrá su aplicación territorial en un mapa único y que sustituya a la mayoría de reglamentos urbanísticos vigentes.⁵⁵ Adicionalmente, el POT debe ser prescriptivo (es decir, que diga lo que se permite más que lo que se prohíbe) y basado en incentivos que muevan al vecino inversionista a adoptar las prácticas urbanísticas que se desean.
- 50 Finalmente, el POT deberá cumplir también con el objetivo de mantener un cuidadoso balance entre los incentivos –que reducirán los ingresos municipales– y los desincentivos –que tendrán el efecto contrario– para garantizar que la Municipalidad de Guatemala siempre cuente con los recursos necesarios para el financiamiento de acciones y proyectos en el espacio público que coadyuven con la inversión privada para crear los barrios y la ciudad que los vecinos quieren.

⁵⁴ El 'encerramiento' en condominios es negativo porque se internalizan los beneficios y se externalizan los perjuicios, al mismo tiempo que se crea una segregación socioespacial y se reduce la vitalidad de la vida urbana en la calle. La 'huida' hacia los suburbios implica, principalmente, la reducción de vivienda en el Municipio de Guatemala y el aumento de los problemas asociados con el movimiento pendular diario entre residencia y empleo o estudio.

⁵⁵ Ver puntos 176 a 181 de este documento.

Bases teóricas del POT

51 El Plan de Ordenamiento Territorial se basa en tres principios teóricos que se reformularon críticamente para su aplicación y sostenibilidad al futuro en el contexto guatemalteco, los cuales son:

- El transecto o la caracterización territorial urbano-rural.
- El modelo espacio-temporal o los ciclos urbanos.
- La participación ciudadana entendida como *partnership*.

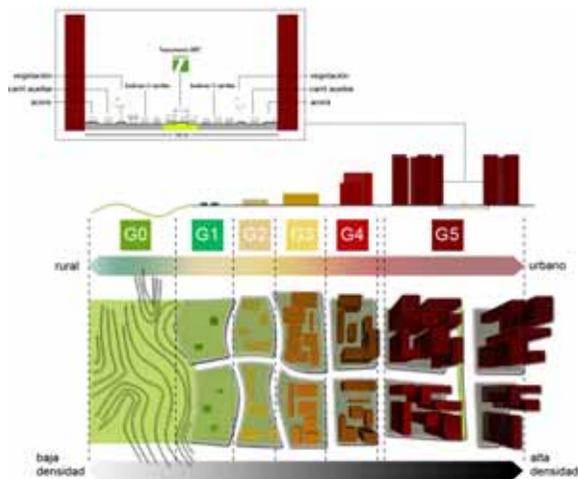
52 El primer modelo teórico en que se basa el POT —y que, al igual que los otros dos ha sido moldeados para poderse aplicar al contexto guatemalteco— es el principio del transecto, que proviene de teóricos urbanos miembros del *Congress of New Urbanism*.⁵⁶ Andrés Duany, su principal líder, indica que “el transecto es una ley natural que puede observarse en cualquier lugar”,⁵⁷ y que tiene a su vez sus orígenes en la *Valley Section* de Sir Patrick Geddes de 1915 y en la metodología analítica del padre del ecologismo, Ian McHarg, en su libro *Design with Nature*, de 1965.

53 ¿Qué es el transecto? Básicamente es una sección transversal de una ciudad que va desde lo rural (donde las intensidades de construcción son bajas y predomina la naturaleza) hasta lo urbano (donde las intensidades de construcción son altas y predomina lo edificado). Conceptualmente, en el transecto no hay edificios inadecuados en una ciudad, sino que, en todo caso, edificios localizados en el lugar inadecuado.

54 El transecto se utiliza como la base primordial de la organización urbana dentro del POT, dirigiendo las altas intensidades de construcción hacia donde haya una buena oferta de transporte, mientras se limita la construcción en zonas ambientalmente valiosas y de alto riesgo. Al final de cuentas, el transecto es el modelo utilizado para distribuir, de una manera racional, las intensidades de construcción e, indirectamente, las densidades de población, proveyendo así certeza para propietarios e inversionistas.

55 El POT es entonces consecuente con la teoría del transecto, al proponer que la mayor cantidad de personas vivan, trabajen y estudien cerca de la red arterial de la ciudad que provee opciones de movilidad. Por otro lado, entre más alejado uno se encuentre de las vías principales y de la red de Transmetro, menor debe ser la intensidad de uso del suelo permitida, puesto que la utilización de vehículo particular se vuelve cada vez más indispensable en estos puntos y la vialidad tiene menos capacidad.

56 El segundo principio teórico en que se basa el POT es el modelo espacio-temporal, que tiene su origen en un modelo en que científicos ecologistas analizan complejos ecosistemas. De una forma sencilla, el



07 El transecto ilustra claramente cómo se comportan las zonas G que van desde lo rural (baja densidad) hasta lo urbano (alta densidad).

⁵⁶ Asociación norteamericana de arquitectos y urbanistas que propugnan un desarrollo urbano más responsable y ajustado a patrones de desarrollo tradicionales.

⁵⁷ Duany, Andrés (2002). *Introduction to the Special Issue: The Transect*. Journal of Urban Design, Vol. 7, No. 3, 251-260.

modelo dice que hay componentes que son estructurales y que tienen un ciclo de cambio o modificación más largo, mientras que hay componentes que son más efímeros con ciclos de cambio más cortos.⁵⁸

- 57 Brenda Scheer, que analizó la aplicación del modelo a los ciclos de transformación de ciudades, dice que hay componentes de las ciudades —que ella llama la superestructura— que son muy estáticos y que usualmente no cambian. Se trata en este caso de la red vial y la estructura parcelaria. En contraste, existen componentes —que ella llama el infill— que tienen ciclos de transformación más cortos y que cambian más rápido. Se trata de ‘capas’ urbanas como los edificios, los usos del suelo o los objetos de mobiliario.⁵⁹
- 58 Debido a que cada una de estas capas tiene un comportamiento distinto en el tiempo y en el espacio y dado que los actores que intervienen son también diferentes, Scheer sugiere que se traten de distinto modo: las capas con los ciclos más largos deberían ser reguladas con mayor detalle por las entidades estatales, mientras que las capas con ciclos más cortos pueden ser desreguladas porque su incidencia urbana no es tan importante.⁶⁰
- 59 No sólo su incidencia no es tan importante (es decir, un error puede corregirse fácilmente) sino que, por ser ciclos más cortos, es fácil aprender de los errores cometidos. Y en este sentido, el modelo espacio-temporal tiene una inesperada relación con la teoría de juegos generada originalmente por John von Neumann: cuando se trata de juegos de suma no cero⁶¹ la forma más eficiente de ganar es adhiriéndose a las acciones que dieron resultados buenos y desechando aquellas que no los dan.
- 60 Todo esto está conectado con el POT en el siguiente sentido: Primero, las acciones urbanísticas se clasifican en él de acuerdo con la longitud del ciclo, a saber: fraccionamiento, obras y uso del suelo; y segundo, la participación ciudadana se maximiza en el ciclo corto (uso del suelo) donde puede aprenderse de los errores cometidos,⁶² mientras que se elimina en los ciclos largos (fraccionamiento) donde el poder de decisión se traslada mayoritariamente al poder público.⁶³
- 61 El tercer principio teórico en que se basa el POT es el de la participación ciudadana en forma de *partnership*.⁶⁴ En los años 60 muchos teóricos urbanistas escribieron sobre la mejor forma de participación vecinal en la toma de decisiones públicas.⁶⁵ Al respecto, el influyente artículo ‘A Ladder of Citizen Participation’ de Sherry Arnstein presenta un modelo teórico de una escalera de ocho escalones

⁵⁸ Scheer, Brenda Case (2000). *The Anatomy of Sprawl*. Places 14:2, 28-37.

⁵⁹ Ibid.

⁶⁰ Ibid. Lo que Scheer quiere decir es que el efecto de una mala parcelación es mucho más negativo que, p.ej., ubicar una banca en el lugar equivocado, no sólo por el efecto mismo (segregación socioespacial, congestionamiento, daño a un ecosistema, etc.), sino que principalmente porque el error no puede corregirse fácilmente por los altos costos de transacción o la complicada negociación que implicaría.

⁶¹ Es decir, juegos en los que si uno de los participantes gana, el otro no necesariamente pierde. En el caso de la dinámica urbana, esto usualmente es el caso por las múltiples variables y los múltiples participantes que coexisten en el ‘juego’. En este caso estamos hablando de la Ley del Efecto de Thorndike. Ver, p.ej., Méré, Lászlo (2001). *Los azares de la razón: Fragilidad humana, cálculos morales y teoría de juegos*. Barcelona: Paidós.

⁶² Por ejemplo, al estar de acuerdo en emitir una licencia de uso del suelo a una discoteca. Al período de vencimiento de la misma —que, por lo tanto debe ser corto— los vecinos pudieron haber aprendido que su decisión no fue la más adecuada y denegarla para el siguiente ciclo, particularmente si el establecimiento no cumple con las condiciones de operación del inmueble, p.ej. ruido.

⁶³ Por ejemplo, al acordar lotificar un área de una cierta manera que 20 años después dará problemas, no puede aprenderse del error y solucionarlo, dado que el ciclo de aprendizaje es muy largo y los costos de haber cometido el error son mayores aún. Por lo tanto el estado debe prever que estos problemas pueden suceder y no dejar opinar a los vecinos al respecto, que no tienen la experiencia acumulada para poder prever las situaciones futuras.

⁶⁴ Se utiliza el término en inglés, puesto que no hay un término con un significado análogo en español, aunque podría llamarse ‘cooperación responsable’ o ‘alianza ciudadana’.

⁶⁵ Ver, al respecto, la parte 4 del libro: LeGates, Richard y Stout, Frederic (Eds.) (2000). *The City Reader*. Londres: Routledge.

que corresponden a los niveles de participación ciudadana, yendo desde 'manipulación' hasta 'control ciudadano'.⁶⁶

- 62 El sexto escalón del modelo de Arnstein es el que se llama *partnership*. Como definición, esta forma de participación es aquella donde "el poder es redistribuido a través de negociaciones entre ciudadanos y autoridades. Ambos acuerdan compartir las responsabilidades de planificación y de toma de decisiones [...] Luego de establecidas las reglas de participación [...] no son objeto de cambios unilaterales".⁶⁷
- 63 Esto, justamente, es lo que se quiere lograr a través del POT: a través de reglas del juego establecidas con anterioridad,⁶⁸ quedará claro cuáles son las responsabilidades de los vecinos con respecto a la planificación y la toma de decisiones para el barrio en el que viven. El POT provee dos formas de cooperación ciudadana al respecto: la elaboración de PLOTs y el procedimiento de consulta con los vecinos para casos particulares.
- 64 Ya ha sido explicado que los PLOTs son el vehículo para complementar al POT en temas de importancia local, pero el proceso mismo de la elaboración del PLOT está diseñado para que sirva (a) como un catalizador para la participación ciudadana de todos los propietarios y vecinos de un área y (b) como un proceso educativo sobre la repercusión de la toma de decisiones territoriales y urbanísticas en su barrio, tanto en el corto, como en el largo plazo.⁶⁹
- 65 La segunda forma de participación ciudadana se da con respecto a la toma de decisiones de algunos parámetros urbanísticos que usualmente causan fricciones en los barrios, como por ejemplo los retiros laterales o los usos del suelo problemáticos. A través de las tablas de indicadores de cada zona urbana general se establecerá claramente en qué casos los vecinos pueden opinar al respecto, con lo cual se está transfiriendo la toma de decisión a los directamente afectados por un proyecto nuevo.⁷⁰
- 66 En esencia, la participación ciudadana es una alianza estratégica entre municipalidad y vecinos, donde la primera decide en temas de importancia municipal, mientras que los segundos opinan precisamente en aquellos temas que más les afectan. Por lo tanto, la delegación de toma de decisiones está dirigida estratégicamente hacia aquellos actores que lo requieren para el caso específico, sin que se llegue a hacerse caso omiso de la función pública que es responsabilidad de la municipalidad.

⁶⁶ Ibid., 240-252.

⁶⁷ Ibid., 249.

⁶⁸ Uno de los objetivos de los seminarios del POT realizados con vecinos desarrolladores y vecinos residentes es justamente eso: consensuar las reglas del juego que quedarán plasmadas en las tablas de indicadores del POT y los procedimientos del ROT.

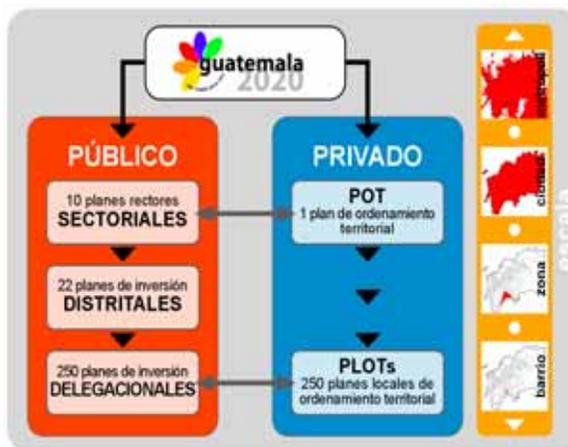
⁶⁹ Se entrará en detalle al respecto en la sección VI de este documento.

⁷⁰ Se entrará en detalle al respecto en la sección III de este documento.

Estructura y componentes del POT

67 El Plan de Ordenamiento Territorial [POT] no existe desvinculado del resto de la estructura de la planificación urbana del Municipio de Guatemala. Su función y alcance puede explicarse con respecto a dos ejes: uno correspondiente al ámbito de orientación de la inversión (ámbito público o privado) y el otro correspondiente a la profundidad de aplicación territorial (general o específico).

68 Como sombrilla a toda la planificación urbana se encuentra el Plan Estratégico de Desarrollo 'Guatemala 2020', que funciona a un nivel general y abstracto, y con aplicación tanto para el ámbito privado como para el ámbito público. El 'Guatemala 2020' define la visión de ciudad y formula las políticas y estrategias generales para cada uno de los 11 sectores de gestión municipal, que incluyen agua, movilidad, medio ambiente, seguridad, educación, etc.



08 El esquema de planificación se puede clasificar por el ámbito de aplicación (público o privado) y por la escala vertical que va desde lo micro (barrio) hasta lo macro (metrópoli).

69 A nivel un poco más específico, pero aún general, se encuentra el POT, que aplica para toda la ciudad y principalmente para el ámbito privado, es decir, para las acciones urbanas que suceden dentro de la propiedad privada y que inciden sobre su entorno inmediato. Al POT lo complementan los Planes Locales de Ordenamiento Territorial [PLOTs], que recogen las necesidades más específicas y puntuales de los vecinos a nivel barrio.

70 Como contraparte del POT en el ámbito público, pero siempre a nivel general de ciudad, se encuentran los Planes Sectoriales, que deberán elaborarse o actualizarse paulatinamente.⁷¹ Lógicamente, las políticas de cada uno de los planes sectoriales debe ser complementario con el POT; por ejemplo, el Plan Maestro Sectorial de Agua debe ser congruente con las densidades habitacionales derivadas del POT.

71 Finalmente, como producto de los Planes Sectoriales y los PLOTs están los Planes de Inversión Distrital y Delegacionales, que de una manera específica y en el ámbito público determinan dónde y cuándo deberían realizarse las inversiones públicas a nivel de distrito o de delegación.⁷² Es decir, cada una de las 'capas' de los Planes sectoriales —agua, transporte, medio ambiente, etc.— se vuelcan en el territorio del distrito o delegación para hacer el menú completo de proyectos a realizarse en el corto, mediano y largo plazo por la municipalidad o por el gobierno central.

⁷¹ Existen algunos Planes Sectoriales, como el Plan Maestro de Agua o el Plan Maestro de Transporte, pero para la mayoría de sectores aún hace falta elaborar el Plan Maestro Sectorial correspondiente. En el orden de prioridades, sin embargo, la Municipalidad de Guatemala ha decidido impulsar de primero el POT, dado que es la piedra angular para la planificación territorial.

⁷² Un distrito es una subdivisión territorial del Municipio de Guatemala correspondiente, según sea el caso a una, dos o tres zonas postales, y es parte de la organización de participación comunitaria de la comuna, dependiendo de un Alcalde Auxiliar electo de entre los presidentes de los Comités Únicos de Barrio [CUBs]. Una delegación es la subdivisión de distritos en piezas urbanas (barrios, colonias o sectores) relativamente homogéneos y de una extensión de entre 16 y 64 hectáreas. Dentro de una delegación pueden existir uno o varios CUBs.

72 El POT es en realidad un nombre que identifica a un grupo de componentes o herramientas de planificación que en conjunto hacen el POT. La primera de ellas es la Ordenanza del POT [POT], que incluye la esencia técnica de la planificación territorial para el Municipio de Guatemala. Esta ordenanza contiene:⁷³

- Los objetivos y políticas del POT.
- La vialidad futura y su jerarquización.
- Parámetros aplicables a las zonas urbanas generales.
- Parámetros aplicables a las zonas urbanas especiales.
- El mapa único.
- Los requisitos de equipamiento para Planes Maestros.
- Los requisitos de estacionamientos.
- Las tablas de incentivos.

73 Para proveer el soporte legal al POT, se requiere del segundo componente: el Reglamento de Ordenamiento Territorial [ROT], que es un documento legal tradicional con los siguientes contenidos:

- Generalidades (autoridad, ámbito de aplicación, definiciones, etc.).
- Licencias y procedimientos.
- Procedimientos sobre la alineación municipal.
- Procedimientos administrativos de fraccionamiento, obra y uso del suelo.
- Aplicación de incentivos.
- Procedimientos para la realización de PLOTs y Planes Maestros.
- Sanciones.

El objetivo de separar ROT de POT obedece a las necesidades de cambios que inherentemente tendrá la ciudad como parte de su dinámica urbana. De esta cuenta, el POT podrá ser revisado recurrentemente, mientras se espera que el ROT pueda permanecer en el tiempo.⁷⁴

74 Como tercer componente del POT se incluyen los Planes Locales de Ordenamiento Territorial [PLOTs] de los cuales potencialmente puede haber hasta un número de 250,⁷⁵ y que corresponden a la planificación y normativa específica que aplicaría para cada uno de las delegaciones ya urbanizadas. Los PLOTs no son obligatorios sino que opcionales; en las áreas donde no existan aplicarán los criterios del mapa único del POT.

75 El cuarto componente del POT son los Planes Maestros [PMs], que serán aquellas guías de desarrollo que se requieren para áreas aún no urbanizadas previo a urbanizarlas o realizar obras en ellas. El objetivo de los PMs es garantizar los servicios y equipamientos mínimos para las áreas urbanizables y aplicarles la categoría de zona urbana general o especial que les corresponda según el POT.

⁷³ Estos componentes se explicarán con mayor detalle en las secciones III, IV y V de este documento.

⁷⁴ Se prevé que el POT sea revisado al menos una vez cada 5 a 10 años.

⁷⁵ De acuerdo a las áreas actualmente urbanizadas.

76 El quinto componente del POT es la Ordenanza Complementaria de Ordenamiento Territorial [COT], que englobará toda aquella normativa específica de aplicación general pero no directamente relacionada con la planificación territorial. Dentro del contenido de la COT se encuentran:

- Procedimientos y requerimientos específicos.⁷⁶
- Atribuciones, facultades y responsabilidades del Departamento de Control Territorial [DCT].⁷⁷
- Tasas de licencias, alineaciones y depósitos.
- Normas mínimas durante la ejecución de proyectos.
- Normas mínimas de diseño de proyectos.
- Aplicación de códigos internacionales a proyectos.
- Normas mínimas de salvedad en edificios.
- Normas mínimas de diseño de estacionamientos.
- Normas de impacto vial.
- Normas específicas de construcción y manejo en zonas generales verdes (zonas G0 y G1).

77 En su conjunto, estos cinco componentes hacen el POT propiamente dicho, que junto al resto de la normativa municipal y a la legislación nacional vigente, guiarán el desarrollo urbano de la Ciudad de Guatemala para los próximos años.

⁷⁶ Por ejemplo los contenidos de los planos que hay que presentar para obtener licencia de obras.

⁷⁷ Ésta va a ser la unidad encargada del control de la aplicación del POT, anteriormente conocida como el Departamento de Control de la Construcción Urbana.

III. Tablas de indicadores

Procedimientos

78 La aplicación del POT se basa principalmente en los parámetros contenidos en las tablas de cada zona urbana general [Zonas G].⁷⁸ Las tablas están organizadas en filas, donde se listan los parámetros que se regulan, ordenados por ciclo urbano –fraccionamiento, obras, uso–; y en columnas, de acuerdo al procedimiento que aplica.

79 En el POT se establecen seis zonas G bien definidas, que están ubicadas en un continuo de intensidad de edificación y en un rango desde lo más rural hasta lo más urbano. Las zonas G son las siguientes:

- **Zona G0 [natural].** Son aquellas áreas de reserva natural, donde por razones ambientales y de alto riesgo no se permite la construcción para la ocupación humana.
- **Zona G1 [rural].** Son aquellas áreas que aún son rurales o boscosas con un nivel intermedio de riesgo, donde se permite la construcción de edificaciones para la ocupación humana de muy baja densidad, pero donde predomina la preservación ambiental del entorno natural.
- **Zona G2 [semiurbana].** Son aquellas áreas donde por su ubicación o topografía sólo se permite la edificación de baja densidad en las que las edificaciones están más cercanas unas de otras, pero todavía predomina el verde de los jardines por sobre la masa edificada.
- **Zona G3 [urbana].** Son las áreas que componen la mayoría del área actualmente urbanizada de la ciudad, donde ya predomina la edificación unifamiliar de mediana densidad por sobre el verde de los jardines, y donde aún no prevalece la vivienda multifamiliar dentro del mismo lote.
- **Zona G4 [central].** Son las áreas de alta densidad donde predominan los edificios de mediana altura, usualmente en régimen de propiedad horizontal, donde la ocupación de la tierra por el edificio es prácticamente total y los espacios verdes son provistos en usualmente en el espacio público.
- **Zona G5 [núcleo].** Son las áreas de muy alta densidad, donde predominan los edificios con torres bajo el régimen de propiedad horizontal que ocupan todo el lote y usualmente tienen sótanos de estacionamiento. Los espacios verdes generalmente sólo son provistos en el espacio público.

80 La razón de tener seis zonas G obedece a criterios de practicidad, aunque existen ejemplos externos que también utilizan seis categorías para dividir el transecto.⁷⁹ Por un lado es impráctico tener menos zonas G, porque entonces la diferenciación entre un área urbana de mediana y alta densidad resultaría muy fuerte, o la diferenciación entre lo rural y lo urbano lo sería igual. Por otro lado, el incluir más categorías de zonas G complica la aplicación al resultar en lo contrario: muy poca diferenciación entre las distintas zonas G y dificultad en elaborar los criterios de donde ubicar cada una de ellas.⁸⁰

⁷⁸ De hecho hay seis zonas G, pero la de menor intensidad, la zona G0 implica cero construcción, por lo que no tiene tabla propia. Ver la sección IV de este documento para más detalles.

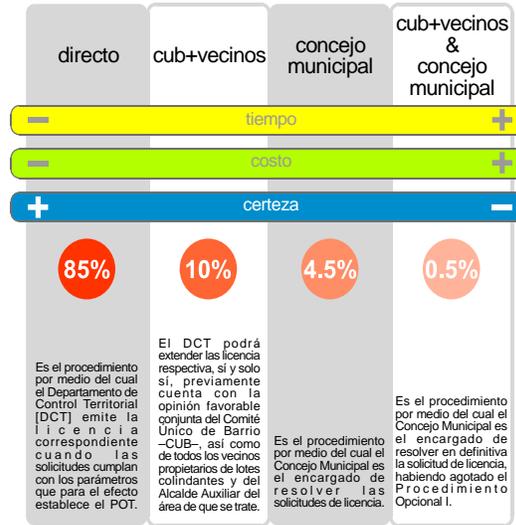
⁷⁹ Véase, por ejemplo: Transect Codeware Company (2003). *SmartCode*. Miami: Duany, Plater-Zyberk & Company.

⁸⁰ La diferenciación más visible entre las zonas G va a ser la altura permitida, que va aumentando geoméricamente desde G1 hasta G5.

81 El objetivo de las tablas de indicadores es que para cada zona G toda la información relevante esté a la vista en una sola página, y que el interesado pueda saber qué indicadores aplican. Existen distintos procedimientos para los cuales aplican distintos parámetros.

82 Y es que la elección del procedimiento que aplica para cada caso específico es opcional por parte del interesado, pues dependiendo de los valores numéricos que tenga cada casilla de la tabla es que aplica el procedimiento correspondiente. Hay cuatro procedimientos posibles:

- **Procedimiento directo**, donde la aprobación se da inmediatamente por el Departamento de Control Territorial [DCT] constituyendo un derecho adquirido del solicitante para la zona G que corresponda y teniendo absoluta certeza de aprobación. Se prevé que el 85% de las solicitudes de licencia correspondan a este procedimiento.⁸¹



- **Procedimiento opcional 1 [CUB+Vecinos]**, donde la aprobación se da por el DCT luego de contar con la opinión del Comité Único de Barrio [CUB] y los vecinos directamente colindantes al lote en cuestión. Son casos de fuerte incidencia sobre el vecindario y lógicamente no existe certeza de aprobación. Se prevé que el 10% de las solicitudes de licencia correspondan a este procedimiento.

09 Se estima que un 85% de los casos se tratarán bajo el procedimiento directo, mientras que un 0.5% se llevará a través del procedimiento opcional 3.

- **Procedimiento opcional 2 [Concejo Municipal]**, donde la aprobación se da por el DCT luego de dictamen positivo del Concejo Municipal en casos de incidencia urbanística a nivel municipal. La certeza de aprobación es menor al caso anterior y se prevé que el 4.5% de las solicitudes de licencia correspondan a este procedimiento.
- **Procedimiento opcional 3 [CUB+Vecinos & Concejo Municipal]**, donde la aprobación se da por el DCT luego de oír la opinión del Comité Único de Barrio [CUB] y los vecinos directamente colindantes al lote en cuestión así como luego de dictamen positivo del Concejo Municipal. Son casos de mayor incidencia para la calidad de vida en un barrio. La certeza de aprobación es la menor de todas y se prevé que el 0.5% de las solicitudes de licencia correspondan a este procedimiento.

83 Como puede verse, los cuatro procedimientos van en escala ascendente de dificultad de aprobación e implicarán más tiempo para dar la resolución de licencia. Además, y por ser procesos diferentes, implican

⁸¹ Los casos que caen bajo el procedimiento directo son aquellos donde no se espera que se generen impactos significativos en el entorno del proyecto, por lo que la aprobación del mismo es más expedita.

tasas municipales diferentes. En esencia, los procedimientos opcionales son un desincentivo a las prácticas urbanísticas que no se desean y están concebidas como tales.⁸²

84 De esta cuenta, se logran tres objetivos: primero, se determinan claramente las prácticas deseables y no recomendables en el municipio; segundo, se promueve la libertad para escoger los procedimientos

estando consciente de las consecuencias de los mismos; y tercero, se delimita claramente el alcance y temas en donde los CUBs y los vecinos pueden actuar. Todo esto resulta en certeza sobre el procedimiento, aunque, en el caso de los procedimientos opcionales, no sobre el resultado favorable del mismo.



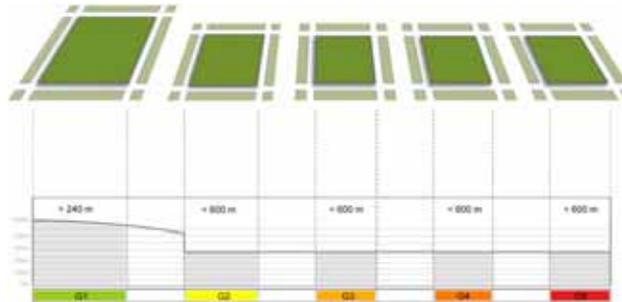
10 Cada uno de los ciclos no sólo tiene un plazo de ejecución diferente sino que afecta a diferentes actores urbanos.

Ciclo de fraccionamiento

85 Los parámetros que se regulan en el fraccionamiento son únicamente tres, ninguno de los cuales tiene la posibilidad de opinión de CUB+Vecinos:⁸³

- Frente de lote
- Área de lote
- Perímetro de manzana

86 En cuanto a frente y área de lote, los cuales están relacionados entre sí, el objetivo es generar lotes de un tamaño mínimo para poder construir (con los parámetros de obras) edificaciones con dimensiones y proporciones adecuadas. Esta es la razón por la que el frente de lote es mayor en G1 (para que pueda cumplirse con los criterios de permeabilidad), decrece en G3 y vuelve a ampliarse hacia G5 (para que quepan edificios con estacionamientos subterráneos).⁸⁴ Por razones especiales, se deja siempre la potestad al Concejo de autorizar frentes y áreas de lotes menores.



87 El criterio de perímetro de bloque fue el parámetro más simple de todos los analizados para garantizar

11 El perímetro de bloque va disminuyendo conforme la zona G aumenta, para crear mejor conectividad donde hay mayor densidad.

⁸² En contraste, hoy en día todas las solicitudes, independientemente que sean consecuentes o no con la política territorial municipal, se tratan de igual manera.

⁸³ Esto responde al hecho que el ciclo de fraccionamiento prácticamente no tiene incidencia en el vecindario y a que es un ciclo demasiado largo que no permitiría a los vecinos aprender de los errores cometidos.

⁸⁴ Lógicamente esto sólo aplica para nuevos fraccionamientos luego que el POT entre en vigencia.

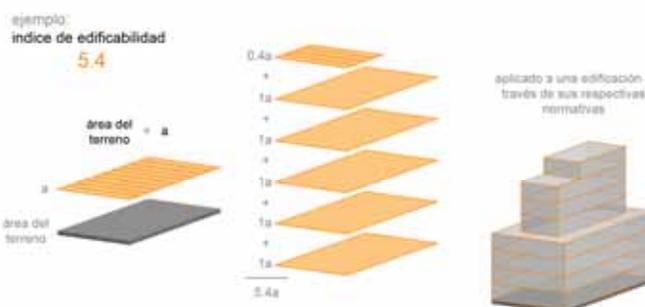
interconectividad vial sin a la vez limitar o determinar la forma de manzana resultante. Básicamente implica normar una distancia máxima que puede tener un área no accesible públicamente —p.ej. un condominio— en su perímetro, teniendo que estar rodeada esta área necesariamente por vías públicas que deberán cederse a la municipalidad.

88 El perímetro máximo es similar en todas las zonas G, excepto en G1, donde no hay un máximo, sino que un mínimo, dado el ambiente rural que esta zona implica. Acá no se requiere una alta conectividad. El Concejo siempre mantiene la posibilidad de autorizar perímetros mayores a los que corresponden al procedimiento directo en las otras zonas G.⁸⁵

Ciclo de obras

89 El ciclo de obras es aquél que más parámetros urbanos tiene regulados.⁸⁶ Éstos son:

- Índice de edificabilidad base [IE_b] y ampliado [IE_a]
- Alturas bases y ampliadas
- Índice de permeabilidad
- Sótanos
- Separaciones a colindancias
- Lado mínimo de patios y pozos de luz



12 El índice de edificabilidad es el número de veces que el área del terreno puede repetirse en una construcción.

90 El criterio principal de este ciclo urbano y el que no es modificable por ninguno de los procedimientos opcionales es el índice de edificabilidad base, que indica el número de veces el área del terreno son construibles en la edificación.⁸⁷ No es modificable, porque es éste parámetro el que está directamente relacionado con la rentabilidad del proyecto, y su modificación implicaría un tratamiento desigual al solicitante.

91 El cálculo del IE base fue realizado combinando distintos parámetros de obra y de fraccionamiento de manera que la altura de edificación en pisos para el terreno fuese ascendiendo en un múltiplo geométrico del doble, asignándole a la zona G mayor, la G5, el IE máximo actual de 6.0.

⁸⁵ La autorización de bloques con perímetros mayores tendrá que cumplir con ciertos criterios técnicos previamente.

⁸⁶ Este ciclo se llama de 'obras' y no de 'construcción', puesto que como parte del mismo se incluyen otras intervenciones que no necesariamente están relacionadas a la construcción, como p.ej. el movimiento de tierras o la tala de árboles.

⁸⁷ En esencia, el IE es similar al índice de construcción actual, con la diferencia que (a) en la primera planta se cuentan todas las áreas pavimentadas y (b) en las plantas superiores se cuentan las dobles alturas como doble edificabilidad. Con esto quiere desincentivarse las grandes playas de estacionamiento y la inclusión posterior de mezanines en espacios altos.

- 92 Sin embargo, aparte del IE base, existe el concepto de IE ampliado, que implica una ampliación de hasta el 50% de la edificabilidad base.⁸⁸ Este IE ampliado, que tampoco puede modificarse por ninguno de los procedimientos opcionales, sólo es accesible, parcial o totalmente, para aquellos proyectos que utilizan incentivos.⁸⁹ Esta es una manera de mandar el mensaje al desarrollador de que realmente es atractivo cumplir con las prácticas incentivables.
- 93 En la aplicación del IE existe un pequeño desincentivo para aquellos proyectos en zonas G4 y G5 que tengan un IE menor a 1.8, lo que en la práctica quiere decir dos pisos o menos. Y es que este tipo de proyectos tienen que pasar por el procedimiento opcional 2, porque en estas zonas de alta intensidad de construcción lo que se quiere incentivar son las edificaciones de una cierta masa edificatoria y no pequeñas construcciones de uno o dos niveles. Análogo tratamiento que el IE aplica con las alturas bajas para estas dos zonas G, puesto que proyectos de este tipo representan una subutilización del suelo con alta accesibilidad.
- 94 El parámetro de altura, análogo al de edificabilidad, contempla una altura base y una altura ampliada, pudiendo ser esta última utilizada en el caso en que se tenga derecho a acceder a la edificabilidad ampliada. La unidad de medición de este parámetro es en metros para evitar cualquier especulación sobre el número de pisos, y, previa opinión favorable de los vecinos, es posible aumentarla hasta un rango establecido.
- 95 Lo importante a hacer notar es que estas negociaciones entre propietarios de terrenos no implican un cambio en la edificabilidad y por lo tanto tampoco en la rentabilidad del proyecto.⁹⁰ El cambio de alturas debe ser entendido más bien desde las perspectivas de un requerimiento de disposición y diseño del edificio y de confort para con los vecinos cercanos.
- 96 En contraste, los parámetros de sótanos no revisten tanta importancia como las alturas sobre el terreno. Acá el criterio es pasar por el procedimiento opcional 1 para más de dos o tres sótanos en G1, G2 y G3, para minimizar efectos negativos a las propiedades colindantes. Dada su función de alta intensidad de construcción, las zonas G4 y G5 no tienen restricciones de sótanos.
- 97 De alguna manera relacionado con los sótanos está el índice de permeabilidad, que sustituye al actual índice de ocupación. La razón: lo que importa es la superficie permeable para la recarga hídrica del subsuelo y no la huella del edificio. Los parámetros de permeabilidad son de 70%, 40% y 10% para G1, G2 y G3, respectivamente. De nuevo, para las zonas G4 y G5 no se exige una permeabilidad mínima, ya que su función en el transecto es tener edificios densos y compactos, que, además, seguramente tendrán sótanos de estacionamiento sobre la totalidad del lote.
- 98 Un tema muy discutido, tanto entre desarrolladores como entre vecinos, es el tema de separaciones a colindancias.⁹¹ En este tópico, el POT propone simplificar los criterios actuales y aplicar criterios distintos para la parte baja (base, hasta el 4° nivel) y para la parte alta del edificio (torre, a partir del 5° nivel). En la base, las separaciones a colindancias son de cero hacia todos lados, excepto hacia el

⁸⁸ Sólo se consideró hasta un 50% de ampliación de edificabilidad para no desvirtuar por completo la intensidad de construcción que le corresponde a una zona G.

⁸⁹ Ver sección V de este documento para más detalles.

⁹⁰ Si esto fuera el caso, los vecinos tendrían en sus manos el poder de prácticamente extorsionar a los desarrolladores a cambio de más edificabilidad. En el caso de una negociación de alturas con la misma edificabilidad, el desarrollador siempre tiene la salida de aceptar los criterios del procedimiento directo, que también es aceptable para los vecinos.

⁹¹ Los vecinos usualmente reclaman que se mantengan sustanciales separaciones a colindancias, mientras que los constructores están en contra de separaciones a colindancias que van ampliándose conforme la altura del edificio va creciendo.

frente en G1 y G2 (para mantener el carácter verde de las zonas). Esto quiere decir que todos los edificios pueden pegarse completamente hasta el lindero hasta el cuarto piso.

- 99 A partir del quinto piso, las separaciones a colindancias del procedimiento directo son de 5.00 metros hacia todos los lados. Sin embargo, a través del procedimiento opcional 1, puede llegarse a un acuerdo entre las partes de reducir o eliminar las separaciones laterales o posteriores. De esta manera se le da de nuevo la potestad al vecino de opinar al respecto de un tema que le importa.⁹²
- 100 Finalmente, para garantizar una adecuada ventilación e iluminación a ambientes interiores, el POT regula el lado mínimo de patios y pozos de luz a través de una dimensión que está en proporción a la altura de la edificación, tanto para la base como para la torre. El retiro lateral o posterior puede contarse como parte de esta dimensión.

Ciclo de uso del suelo

101 El tema del uso del suelo es probablemente el que más conflictos locales produce. Como novedad, el POT incluye la extensión de la licencia de uso del suelo, que será gratuita y automática para los usos residenciales, y pagada y recurrente para los usos no residenciales.⁹³

102 De esta manera podrán generarse ciclos suficientemente cortos (la vigencia de la licencia), donde las autoridades y los vecinos pueden aprender de los errores de autorización y denegar la siguiente licencia. Y es que las licencias, aparte del uso que autorizan, llevarán consigo los condicionantes de operación del inmueble para minimizar los perjuicios a los lotes vecinos.⁹⁴



13 Las clasificaciones de usos débiles, medios y fuertes corresponden a las externalidades negativas que generan, mientras más fuerte es un uso, más externalidades negativas causa.

103 El POT, en vez de generar grandes listas de usos del suelo, categoriza los usos del suelo de acuerdo a su capacidad de aceptar externalidades negativas en los siguientes:

- Usos débiles: natural, rural, residencial y predominantemente residencial.
- Usos medios: no residenciales que no entren en la siguiente categoría.
- Usos fuertes:
 - i. Industriales y almacenamiento.
 - ii. Circulación y estacionamiento vehicular.⁹⁵

⁹² Una excepción al respecto lo constituyen los edificios que se emplacen a la par de otro construido de acuerdo a una normativa previa que permitía separaciones a colindancias menores; en este caso, el nuevo edificio puede utilizar las mismas separaciones sin pasar por la opinión de los vecinos.

⁹³ Sin embargo, hay que hacer la salvedad que luego de la entrada en vigencia del POT, todos los usos existentes a la fecha tendrán el derecho de seguir existiendo por la no retroactividad de la ley. Sin embargo, si se identifica que luego de la entrada en vigencia un inmueble cambió de uso, podrán aplicarle las sanciones correspondientes, que incluyen el cierre del local.

⁹⁴ Entre estos aspectos se incluyen niveles generación de ruido, humo, olores, etc.

⁹⁵ Únicamente cuando estos usos son exclusivos dentro del lote.

- iii. Condicionado 1: aquellos que presenten factores que puedan potencialmente ser molestos para el vecindario en que se ubiquen y que requieren la no objeción de vecinos para su autorización.⁹⁶
- iv. Condicionado 2: aquellos que presenten factores que puedan tener un impacto urbanístico negativo y requieren dictamen positivo del Concejo Municipal.⁹⁷
- v. Condicionado 3: aquellos que presenten factores que seguramente tendrán un fuerte impacto negativo para el vecindario y la ciudad y por lo tanto requieren tanto la no objeción de vecinos, como el dictamen positivo del Concejo Municipal.⁹⁸

104 Como puede verse, la separación en tres categorías de usos condicionados está diseñada para dar un mayor escrutinio a los usos fuertes, pues son aquellos que con alta probabilidad irían a causar problemas. Dependiendo del tipo de uso condicionado le toca seguir un procedimiento específico, independientemente del área a construirse. La lógica es que los usos condicionados pueden ser tan dañinos que autorizar una cantina de unos cuantos metros cuadrados puede ser suficiente para degradar el área vecina.

105 Con respecto a los usos medios, la situación es distinta. En general, el problema de un uso no residencial no es el uso mismo, sino que la escala. Por lo tanto, las tablas de indicadores permiten el uso no residencial hasta un máximo de metros cuadrados que va decreciente desde G4 hacia G1. Esto es previendo que el uso mixto por naturaleza se dará en los G más altos, mientras que los G más bajos el uso será predominantemente residencial.

106 Sin embargo, es posible que las áreas máximas establecidas para usos no residenciales limiten la construcción de ciertas tipologías de edificios, como p.ej. un supermercado en una zona G4. Al respecto, el desarrollador tendrá dos opciones: Utilizar un procedimiento opcional para pedir autorización de más metros cuadrados de uso no residencial, o incluir vivienda en el proyecto.⁹⁹ Para este último caso se ha incluido en las tablas una fila llamada 'uso mixto', que indica el porcentaje mínimo de vivienda a incluir de acuerdo a la zona G.

107 Para el caso de la ampliación de la superficie de usos no residenciales (aplicable de G1 a G4), los vecinos tienen la potestad de no objetar la extensión de licencia de uso para hasta el doble de área de la permitida por el procedimiento directo, si ellos así lo consideran prudente.¹⁰⁰ Para áreas mayores deberá buscarse la aprobación combinada de Vecinos y Concejo Municipal.

108 Como puede observarse, el proceso de control de uso del suelo es muy simple, pero le pone énfasis a las causas provocadoras del deterioro urbano y que van en contra de los objetivos del POT. En este ciclo urbano es donde se cristaliza más claramente la cooperación entre vecinos y autoridades que propicia el POT.

⁹⁶ Como, p.ej., restaurantes, lugares para eventos, consumo de bebidas alcohólicas, etc.

⁹⁷ Como, p.ej. inmuebles con un número menor de estacionamientos del requerido por ser un edificio histórico.

⁹⁸ Como, p.ej., casinos, comercio sexual, etc.

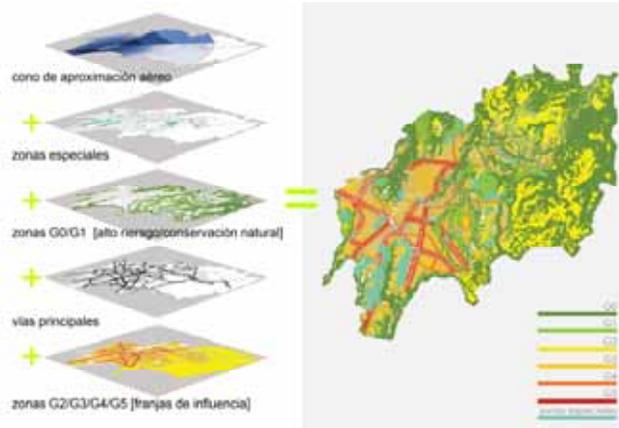
⁹⁹ Al incluir un porcentaje fijo de vivienda en el proyecto, se supone que las externalidades negativas que pueda generar un proyecto para con su entorno estarán internalizadas. De esta cuenta, para proyectos de uso mixto no hay un límite en área, sino que un límite en el porcentaje mínimo de vivienda a incluir, la cual deberá inscribirse a perpetuidad con ese uso en el Registro de la Propiedad Inmueble.

¹⁰⁰ De cualquier manera, la siguiente licencia puede denegarse si el resultado no fue el esperado en el ciclo anterior.

IV. Mapa único

Criterios de elaboración del mapa único

109 Para poder aplicar los criterios de las tablas se requiere de un mapa que ubique las distintas zonas G espacialmente. Con el mapa se responde la pregunta: ¿dónde estoy?, mientras que con las tablas: ¿qué puedo hacer? Y para evitar las confusiones que se dan actualmente, el mapa debe ser único, para que de una sola mirada pueda saberse qué condiciones aplican en todo sitio.



14 Las yuxtaposición de las diferentes capas generadas, en una jerarquía determinada, conforman el mapa único del POT.

110 Asimismo, el mapa que por naturaleza irá quedando obsoleto por (a) los cambios de zonas G generados por los PLOTs, (b) las correcciones de zonas G por inexactitudes iniciales, y (c) las revisiones futuras periódicas del POT, deberá irse actualizando prácticamente en tiempo real para cumplir con las expectativas de proveer información certera a la población.¹⁰¹

111 La elaboración del mapa único depende de varios criterios técnicos que generan 'capas' preliminares del mapa, las cuales al unirse producen el mapa final. Lógicamente, algunas capas deben predominar sobre otras de acuerdo a criterios de prevalencia en casos de traslape. En orden ascendente de prevalencia, las capas que componen el mapa son las siguientes:

- Red vial y franjas de influencia, que generan las zonas G5, G4, G3 y G2.
- Áreas específicas monofuncionales, que generan las zonas especiales.
- Áreas de conservación natural y de alto riesgo, que generan las zonas G0 y G1.
- Cono de aproximación al aeropuerto, que modifica la distribución de las zonas G por las necesidades de limitar la altura para el tráfico aéreo.

112 Sobreponiendo estas cuatro capas se genera, entonces, el mapa único que sirve como guía para la aplicación de las tablas de indicadores explicados en la sección III.

Red vial y sus franjas de influencia urbanísticas¹⁰²

113 El insumo principal para la elaboración del mapa es la red vial futura, porque es la base para la definición de las zonas G5 a G2. Los criterios para diseñar la red vial futura fueron (a) utilizar al

¹⁰¹ El ROT establecerá el procedimiento a seguir para corregir el mapa único a fin de limitar la discrecionalidad e institucionalizar los procesos.

¹⁰² El término en inglés para 'franja de influencia' es 'buffer', lo cual literalmente quiere decir 'colchón': un área de cierta profundidad aledaña a la vialidad a la que se le asigna una zona G de acuerdo a criterios de distancia desde esa vía.

máximo la red vial actual y los derechos de vía existentes,¹⁰³ (b) interconectar tramos no conectados actualmente para formar una grilla idealmente separada ente sí entre 1,000 y 2,000 metros,¹⁰⁴ (c) utilizar el área de los barrancos, puentes y túneles como alternativas adicionales a las ampliaciones viales, (d) tomar en cuenta la mayor cobertura posible del servicio de transporte colectivo que circulará sobre la vialidad,¹⁰⁵ (e) completar el anillo periférico municipal,¹⁰⁶ (f) garantizar la movilidad desde y hacia las principales carreteras de salida de la ciudad.

114 Es importante hacer notar que las vialidades se planificaron desde la perspectiva multimodal, es decir, el espacio reservado debería poder incorporar distintos modos de transporte y no sólo el automóvil. Para definir los derechos de vía requeridos para cada una de las vialidades, se sobrepuso la red de Transmetro (dos categorías: con o sin vía exclusiva) y la jerarquía vial propiamente dicha (vías de primer y segundo orden).

115 De la combinación de estos criterios nacen los derechos de vía de 50 a 20 m, que se consideran las dimensiones más adecuadas para poder incorporar las necesidades de movilidad multimodal que irán en ellas. Las categorías de las vías generadas son las siguientes:

- T4: Derecho de vía de 50 m
- T3: Derecho de vía de 40 m
- T2: Derecho de vía de 30 m
- T1: Derecho de vía de 20 m



15 Se identifican 4 tipos de vías principales (T) en base a los derechos de vía que se requieren.

116 Para poder generar esta red vial futura interconectada va a ser necesario adquirir partes y, en algunos casos, la totalidad de propiedades privadas. Mientras esto suceda, se congelará el uso de la tierra en las franjas de derecho de vía.¹⁰⁷ Para adquirir para uso público la tierra congelada, el ROT posibilitará las siguientes casos:

- Si el área no afecta por el derecho de vía es mayor al tamaño mínimo del lote y la franja reduce el lote en 33% o menos de su extensión, la compensación por la franja se da

¹⁰³ 'Derecho de vía' es el término comúnmente utilizado, aunque a nivel municipal urbano en realidad hay que hablar de la 'Franja de alineación municipal'.

¹⁰⁴ La grilla es más densa en la parte central del municipio, mientras que en el lado oriente del municipio únicamente se plantean cinco radiales de segunda categoría que intersectan con el trazo del Anillo Periférico Metropolitano que proyecta el gobierno central.

¹⁰⁵ La red futura de Transmetro se planificó para garantizar la mayor cobertura posible con el menor número de recorridos. Esto implicará, en veces, la ampliación de algunas vías o la construcción de otras nuevas.

¹⁰⁶ Este anillo periférico utiliza las dos quintas partes del anillo planificado en los años 70 que sí se ejecutaron, completando el trazo con una vía rápida de acceso controlado a través de los barrancos del sur, oriente y norte del Municipio de Guatemala.

¹⁰⁷ Si el terreno en cuestión es muy pequeño y la parte utilizable del mismo es menor que el 67% del lote mínimo para la zona G correspondiente, se permitirá la ocupación de la franja por edificaciones de un nivel previo compromiso de demolición en caso la franja sea adquirida en un futuro.

únicamente a través del aumento de edificabilidad, utilizando para el efecto el índice de edificabilidad ampliado.¹⁰⁸

- Si el área no afecta por el derecho de vía es mayor al tamaño mínimo del lote pero la franja reduce el lote en más de 33% de su extensión, la compensación por la franja se da a través del aumento de edificabilidad o la adquisición del terreno¹⁰⁹ o una combinación de ambos.
- Si el área no afecta por el derecho de vía es menor al tamaño mínimo del lote, independientemente de la franja que sea afecta, la compensación por la franja se da a través de la adquisición del terreno en su totalidad.
- Si el área no afecta por el derecho de vía es mayor al tamaño mínimo del lote pero se encuentra fraccionado en piezas de extensión menor al tamaño mínimo de lote, la compensación por la franja se da a través de la adquisición del terreno en su totalidad.

117 Las distintas jerarquías de vías ciudadanas están directamente relacionadas con la producción de las zonas G urbanas (G5 a G2), no así de las zonas G no urbanas (G0 y G1). La lógica seguida, consecuente con el principio del transecto, es la siguiente: las mayores intensidades de construcción deben generarse cerca de las vías de mayor jerarquía, mientras que las vías jerárquicamente inferiores deben generar zonas G menores.

118 Para que este proceso fuese escalonado, se asignaron las siguientes correspondencias entre las jerarquías viales y las franjas de zonas G que generan:¹¹⁰

- Las vías T4 producen G5 a lo largo de su trazo, y luego zonas G menores en orden descendente hacia los lados.
- Las vías T3 producen G4 a lo largo de su trazo, y luego zonas G menores en orden descendente hacia los lados.
- Las vías T2 y T1 producen G3 a lo largo de su trazo, y luego zonas G menores en orden descendente hacia los lados.

119 Las distancias de las franjas de influencia laterales para producir las zonas G fueron generadas a través del criterio de 'distancia de red'.¹¹¹ Las distancias para cada una de las franjas corresponden a un múltiplo de 80 metros, que resulta de las dimensiones tradicionales de una cuadra.¹¹² Con esto se

¹⁰⁸ Esta alternativa provee beneficios tanto para el propietario del terreno (hay una compensación de la edificabilidad perdida), así como para la ciudadanía (se gana una vía pública). La proporción de 33% resulta del balance entre la edificabilidad perdida (-33%) y la ganada por el IE ampliado (33% de la edificabilidad total).

¹⁰⁹ La adquisición podrá ser a través de la compra de la tierra, la permuta de propiedades o la transferencia de derechos de desarrollo. En este último supuesto, el propietario podrá trasladar el número de metros cuadrados de construcción a otro terreno de su propiedad y de la misma zona G, siempre y cuando no exceda el Índice de Edificabilidad ampliado del terreno receptor. Traslado a otras zonas G implican la utilización de factores de conversión (dado que el m² en G5 no valdrá lo mismo que en G4 o G3)

¹¹⁰ La generación de la zona G correspondiente sólo es aplicable si el derecho de vía en cuestión es traspasado a la autoridad municipal de acuerdo a los criterios del punto 118. De esta cuenta, el mapa único indica el potencial de desarrollo de cada terreno del municipio si existe el derecho de vía necesario. Si esto no fuera el caso, se considerará que la vía en cuestión no existe y aplicará la zona G que genere para el lote el resto de la vialidad existente. Para dar certeza sobre este tema, se publicará, aparte del mapa de potencial desarrollo urbanístico *futuro* otro mapa con el potencial de desarrollo urbanístico *actual*, es decir, en para los casos en que aún no se hayan traspasado los derechos de vía. Lógicamente, este último mapa es un mapa cambiante de acuerdo a las cesiones/compras de derechos de vía que se vayan dando a lo largo del tiempo.

¹¹¹ Este criterio es más exacto y equitativo que la tradicionalmente utilizado 'distancia aérea'. Acá se mide la distancia real a lo largo de la vialidad existente y no perpendicularmente hacia los lados de la vía.

¹¹² Aproximadamente 100 varas.

garantizará que las mayores intensidades de construcción (y con ello las mayores densidades de población) se encuentren a una distancia fácilmente accesible a pie de donde potencialmente se localice una parada del sistema de transporte colectivo masivo. De esta cuenta, las múltiples capas están a las siguientes distancias de la vía:

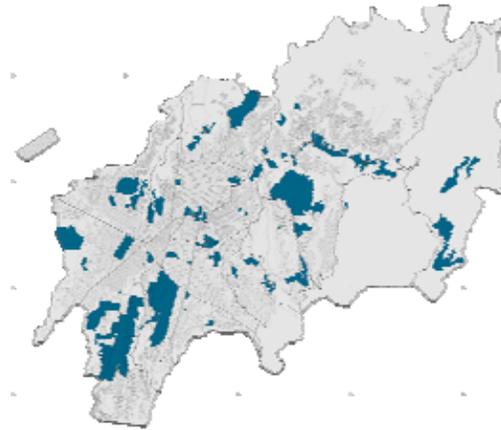
- Primer franja: a 80 metros de la vía, lo que implica en la práctica todos los terrenos que colindan con la vía y aquellos que colindan hacia vías adyacentes hasta una cuadra de distancia o un tiempo de recorrido peatonal de 1 minuto. [G5 para T4, G4 para T3 y G3 para T2/T1].
- Segunda franja: a 240 metros de la vía, lo que implica en la práctica todos los terrenos entre 1 y 3 cuabras de distancia de la vía o un tiempo de recorrido peatonal de 4 minutos. [G4 para T4, G3 para T3/T2/T1].
- Tercera franja: a 560 metros de la vía, lo que implica en la práctica todos los terrenos ubicados entre 4 y 6 cuabras de distancia de la vía o un tiempo de recorrido peatonal de 8 minutos. [G3 para T4/T3/T2/T1].
- Cualquier área fuera de la tercera franja se convierte automáticamente en G2.¹¹³

120 Adicionalmente a estos criterios, se tomó la decisión de aumentar en un nivel hacia arriba las zonas G para el distrito central de negocios en las zonas 4, 9 y 10, atendiendo así la necesidad de redensificación de las áreas centrales y la importancia estratégica de las mismas. De esta cuenta, en esta área lo que antes era G4 se volvió G5 y lo que era G3 se volvió G4. Lógicamente estas nuevas intensidades de construcción se verán modificadas por la capa del cono de aproximación del aeropuerto.¹¹⁴

Zonas especiales

121 En la ciudad existen varias áreas monofuncionales que no se integran, por su propia condición, a las zonas urbanas generales, puesto que estas últimas son concebidas como áreas de uso mixto (aunque con control sobre los efectos negativos de usos no residenciales). Dentro de las zonas especiales se incluyen los siguientes tipos:

- Aeroportuarias.
- De tratamientos especiales.¹¹⁵
- Arqueológicas.
- Servicios públicos.¹¹⁶



16 Las zonas especiales no son generadas a través de las franjas de influencia, sino que son áreas monofuncionales con características diferentes al resto de la ciudad.

¹¹³ Esto no quiere decir que siempre vaya a haber G2 generado a través de una vialidad, porque puede ser que (a) se traslape con otras zonas G de mayor nivel generadas por otras vialidades, las cuales prevalecerán, o que (b) las zonas G0 y G1 queden sobre las zonas G generadas por la vialidad, las cuales también prevalecerán. De esta cuenta es posible que quede una zona G0 a la par de una zona G5, o cualquiera de las otras combinaciones posibles.

¹¹⁴ Ver puntos 133 a 135 de este documento.

¹¹⁵ Por ejemplo, rellenos sanitarios.

¹¹⁶ Por ejemplo, instalaciones de EMPAGUA o de la EEGSA.

- Salud.
- Prisiones.
- Industriales.
- Educativas.
- Deportivas/recreativas.
- Culturales.
- De cementerios.
- Militares.

- 122 La definición de estas áreas se hizo de acuerdo a un análisis puntual de los grandes conjuntos dirigidos a un uso, y sólo se incluyeron aquellos con extensiones de al menos 4 hectáreas; es decir, aquellas que por su tamaño naturalmente están separados del tejido urbano general de la ciudad.
- 123 El desarrollo urbano en las zonas especiales será regulado por las normativas específicas para cada una de ellas. Y mientras éstas no entren en vigencia, aplican las restricciones generales consignadas en el ROT, que incluyen: (a) el no fraccionamiento de los terrenos, (b) autorización únicamente para el uso monofuncional designado, y (c) la incorporación a las zonas urbanas generales a través de la elaboración de un Plan Maestro en caso de que el uso especial cese.
- 124 Especial énfasis merecen las zonas especiales industriales, que, en contraste con la normativa de 1971, donde un tercio del área urbanizada era considerada de tolerancia industrial, ahora se concentran en únicamente tres agrupaciones: en el sector Atanasio zona 12, el sector Carretera al Atlántico zonas 17 y 18 y, como nueva zona industrial, el sector Periférico Metropolitano zona 25. Con esto se prevé el desarrollo urbano ordenado a lo largo de esta nueva vialidad de importancia nacional. En suma, las zonas industriales corresponden a un 5.6% del área urbanizada actual, que resulta en un balance más adecuado a un municipio mucho más dedicado a otros sectores económicos.¹¹⁷
- 125 En su conjunto, las zonas especiales ocupan el 15% del área urbanizable del Municipio de Guatemala, siendo las de más extensión, en orden descendente, las zonas industriales, militares, deportivas y aeroportuarias. Por sus características físicas especiales, la capa de zonas especiales prevalece sobre todas las zonas G.

¹¹⁷ De acuerdo con datos de CIFA, sólo el 20% de la PEA está empleada en la industria en el Municipio de Guatemala. Información proveniente de los boletines trimestrales 'Territorios Urbanos' Nos. 1 y 2 del Programa de Estudios Urbanos Territoriales del Centro de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura [CIFA] de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Diciembre 2005 y Marzo 2006, respectivamente.

Áreas de conservación natural y de alto riesgo

126 La siguiente capa para generar el mapa único y que prevalece sobre la anterior es la que está relacionada con las áreas de conservación natural y de alto riesgo, que en gran medida coinciden con los barrancos en el Municipio de Guatemala.



17 Se trabajó conjuntamente con Fundaeco para establecer cuales eran las áreas ambientalmente valiosas.

127 Con la colaboración de Fundaeco y como parte del proyecto de Cinturón Ecológico, se analizó el territorio del Municipio de Guatemala con respecto a dos factores: (a) la pendiente del terreno, para identificar el potencial de riesgo ante sismos y deslaves, y (b) la cobertura vegetal del terreno, para identificar las zonas ecológicamente importantes.

128 Contrastando en una matriz ambos factores se decidió asignar a cada casilla la zona G que le correspondiese. En esencia, todos aquellos terrenos con más de 40° de pendiente, independientemente de la cobertura vegetal, se les asignó la zona G0 por la peligrosidad que implica la construcción para la ocupación humana en estos sitios. De manera análoga, a todos aquellos terrenos con pendientes de entre 15° y 40° les fueron asignados la zona G1 para que tuvieran un manejo ecológico.¹¹⁸ Finalmente, a todos aquellos terrenos con menos de 15° de pendiente se les asignó la categoría G2 a G5, de acuerdo a los criterios de cercanía a la vialidad ya explicados.¹¹⁹

Pendiente \ Cobertura	Bosque	Bosque Intervenido	Agrosilvo-pastoril / guamil	Urbano
< 15°	G2	G2	G2 – G5	G2 – G5
> 15° - < 40°	G1	G1	G1	G1
> 40°	G0	G0	G0	G0

	Áreas Urbanizadas sujetas a designación de zona G, según se indica		Áreas Urbanizables como G1
	Áreas Urbanizables como G2-G5 (Según análisis vial)		Áreas no Urbanizables (G0)
	Áreas Urbanizables como G2		Áreas urbanizadas en riesgo

129 Debido a que el análisis se hizo a escala citadina con curvas de nivel a cada 5 metros, es posible que para solicitudes puntuales de licencias la definición de las zonas G0 y G1 necesiten detallarse y redefinirse con exactitud. El ROT establece un procedimiento institucionalizado al respecto y el COT incluirá criterios para la construcción y el manejo ecológico de estas zonas verdes.

130 En este sentido, el procedimiento del ROT determinará, además, las áreas de seguridad de corona y pie de ladera. Estas distancias dependen de la pendiente y la altura de la ladera, y se permitirá la construcción de la intensidad de la zona G correspondiente, siempre y cuando se haya realizado el estudio geotécnico correspondiente.¹²⁰

¹¹⁸ Para el establecimiento de los criterios de rangos de pendientes se tomaron en cuenta las recomendaciones de CONRED contenidas en su 'Propuesta de Criterios de Habitabilidad para el Área Metropolitana de Guatemala' (2005).

¹¹⁹ Ver puntos 115 a 122 de este documento.

¹²⁰ Al respecto, se coordinarán criterios con la Asociación Guatemalteca de Ingeniería Estructural y Sísmica —AGIES—.

Cono de aproximación del aeropuerto

- 131 La última de las capas necesarias para la elaboración del mapa único es la generada por el cono de aproximación del aeropuerto. De hecho, no se trata de un cono, sino que más bien de un plato con dos cuñas de aproximación, de acuerdo a los estándares internacionales. Aunque el tema de las alturas de edificaciones que queden dentro del cono es regulada por la Dirección de Aeronáutica Civil, el POT pretende incorporar los criterios de esa institución para la generación del mapa único.
- 132 De esta cuenta, se han sostenido múltiples reuniones de trabajo con el equipo técnico de la DGAC para establecer los criterios de lo que hoy se analizan de caso por caso y así poderlos plasmar en el mapa único. El interesado podrá entonces ver representados en el mapa los criterios de las autoridades de aeronáutica, por lo que tendrá la certeza de aprobación de su proyecto si cumple los criterios de altura, aunque aún tenga que ir por su aprobación ante la DGAC.
- 133 Lógicamente las limitaciones de altura se plasmarán en función de la reconversión de las zonas G para no desvirtuar el marco de planificación general. Con esto, las zonas G generadas por la vialidad futura, particularmente en el área del distrito central de negocios pueden sufrir un cambio para abajo en la altura máxima, ya que la capa del cono de aproximación prevalece sobre todas las demás.

V. Incentivos

Hechos incentivables, tipos de incentivos y su aplicación

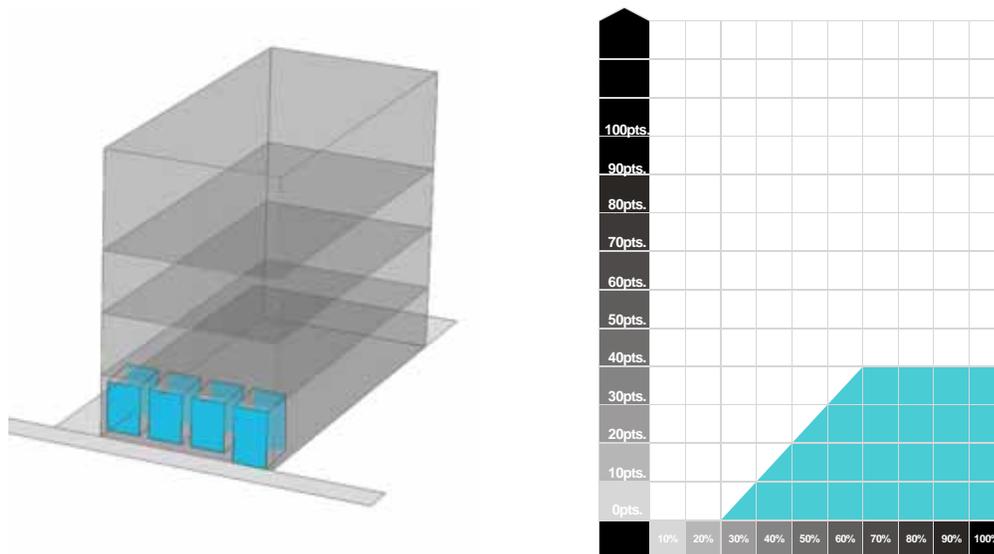
- 134 El POT contiene toda una sección de incentivos, pero existen varios otros componentes dentro del mismo donde de manera indirecta se incentivan o desincentivan ciertas prácticas. Por ejemplo, ya se explicó que los procedimientos opcionales de consulta con Vecinos o con el Concejo en realidad funcionan como desincentivos. En otro ámbito, las ventajas que puede implicar para un vecindario realizar un PLOT es el mejor incentivo para colaborar entre intereses variados, en vez de mantener un conflicto latente.¹²¹
- 135 Sin embargo existen ciertas prácticas urbanísticas en cada uno de los tres ciclos de transformación urbana que específicamente desean incentivarse. Estas prácticas, que se les ha llamado 'hechos incentivables' en realidad corresponden a uno o más de los objetivos listados en el punto 35 del documento.¹²² Existen dos razones para que estas prácticas queden acá como incentivos y no como obligaciones para los desarrolladores de proyectos: por un lado puede exceder los límites de la ley de exigir obligatoriamente ciertas cosas, y por otra, pueden aumentarse ostensiblemente los costos para el constructor si se les exige algo que el mercado usualmente no paga.
- 136 El listado de los hechos incentivables aún no se encuentra concluido, pero se espera que incluya inicialmente los siguientes:
- Por construir vivienda en áreas de atracción de vivienda.¹²³
 - Por proveer diversidad de vivienda.¹²⁴

¹²¹ Ver la sección VI al respecto.

¹²² Por ejemplo, el hecho incentivable: "Por proveer transparencia en más del 60% de la fachada a nivel peatonal" está directamente relacionado al objetivo del POT "Crear espacios públicos con alta vitalidad urbana".

¹²³ Debido a los desbalances poblacionales indicados, no todas las zonas postales del municipio se considerarán como áreas de atracción de vivienda, sino que únicamente aquellas que inicialmente estén por debajo del promedio municipal.

- Por proveer diversidad de usos dentro del mismo edificio.
- Por sustituir un uso fuerte por uno intermedio.¹²⁵
- Por sustituir un uso intermedio por uno débil.¹²⁶
- Por alinear la fachada sobre el límite de propiedad.¹²⁷
- Por no dejar usos no deseados en la franja frontal.¹²⁸
- Por proveer transparencia en más del 60% de la fachada a nivel peatonal.
- Por cumplir con las normas de accesibilidad para discapacitados.¹²⁹
- Por dejar mayor permeabilidad en el terreno que el mínimo exigido.
- Por preservar árboles de más de 0.25 m de diámetro y de más de 4 m de altura.
- Por ceder propiedad para vía pública.
- Por proveer diversidad de tamaños de lote.
- Por proveer equipamientos urbanos que superen los mínimos exigidos.



18 Cada uno de los incentivos tiene valores propios y comportamientos diferentes, pero siempre son combinables unos con otros y la sumatoria general se pueden cuantificar de una manera progresiva.

¹²⁴ De lo que se trata acá es de incentivar que personas en distintos estados de vida (estudiantes, parejas, familias, personas solas, parejas de la tercera edad, etc.) puedan compartir espacios y con ello propiciar que personas con distinta capacidad económica puedan convivir en un espacio de calidad.

¹²⁵ Acá se trata de incentivar el cambio, p.ej., de comercio a vivienda.

¹²⁶ Acá se trata de incentivar el cambio, p.ej., de cantina a vivienda.

¹²⁷ Aplicable a las zonas G3 a G5.

¹²⁸ Los usos no deseados son, principalmente aquellos dedicados a estacionamiento o movimiento de vehículos. La franja frontal es la franja de 5.00 metros de profundidad que colinda con la vía pública.

¹²⁹ Este es un incentivo para edificios privados. Los edificios públicos deberán cumplir con los criterios de manera obligatoria.

137 Estos hechos incentivables no necesariamente aplicarán para todas las zonas G y su ponderación —es decir el monto del incentivo— no será igual de alto para todas las zonas G.¹³⁰ De igual manera, y por las características mismas de los incentivos, no aplicarán necesariamente para los tres ciclos de transformación urbana.¹³¹

138 Los hechos incentivables lógicamente deberán implicar cierta ventaja para que el interesado tome la decisión cumplir con ellos. Esta ventaja la constituyen los incentivos. De los incentivos hay dos tipos: (a) los **incentivos proporcionales**, cuyos beneficios económicos fluctúan dependiendo de la escala del cambio realizado, y (b) los **incentivos simples**, cuyo beneficio se da en totalidad dependiendo si se cumplen ciertos condicionantes previos.

139 Dentro de los incentivos proporcionales, están los siguientes cuatro:¹³²

- Aumento de la edificabilidad hasta el límite establecido en el índice de edificabilidad ampliado de la zona G correspondiente.
- Reducción de las tasas de licencias municipales relacionadas con el proyecto¹³³
- Reducción en la gravación del costo de construcción para nuevas edificaciones para el cobro del Impuesto Único sobre Inmuebles.¹³⁴
- Transferencia de derechos de desarrollo (i.e. edificabilidad) a otro inmueble¹³⁵

140 La aplicación de los incentivos de tipo proporcional se realizará a través de una escala de puntos, donde 100 puntos corresponderán a la diferencia de edificabilidad entre el IE base y el IE ampliado. Por ejemplo, para un G4, el IE base es de 4.0 y el IE ampliado es de 6.0. Por lo tanto la edificabilidad adicional a la que uno puede acceder a través de incentivos es la diferencia, o sea 2.0. Entonces, para G4 los 100 puntos corresponden a una edificabilidad de 2.0 o un punto corresponde a 0.02 IE.

141 Para poder aplicar los cuatro tipos de incentivos proporcionales, debe haber una fórmula de conversión a través del denominador común que son los puntos.¹³⁶ De esta manera se hace posible que el interesado tenga la libertad de escoger en cuál de los tipos de incentivos quiere que se aplique la ventaja económica que puede obtener al cumplir con alguno de los hechos incentivables.

142 Y es que cada uno de los hechos incentivables está ligado a su vez a la escala de puntos que puede ejemplificarse visualmente en una gráfica estadística.¹³⁷ Por ejemplo, para el hecho incentivable “Por dejar

¹³⁰ Por ejemplo, el incentivo “Por proveer transparencia en más del 60% de la fachada a nivel peatonal” será mucho mayor en un G5 (donde se desea una fuerte vida urbana en el espacio público) que en un G2 (donde el ambiente es más privado y rural). En contraste, el incentivo “Por dejar mayor permeabilidad en el terreno que el mínimo exigido” será ponderado mucho más alto en un G2 que en un G5.

¹³¹ Por ejemplo, el incentivo “Por proveer diversidad en los tamaños de lote” obviamente sólo aplica para el ciclo de fraccionamiento; otros incentivos como “Por sustituir un uso intermedio por uno débil” pueden aplicar para el ciclo de obras, de uso del suelo o a ambos.

¹³² Su incorporación a las prácticas institucionalizadas del POT depende aún de un dictamen legal favorable.

¹³³ Licencias de fraccionamiento, de obra, de uso del suelo, de impacto vial, de EMPAGUA, etc.

¹³⁴ No se dice ‘eliminación del IUSI’, puesto que esto no es posible legalmente. De lo que se trata acá es de inscribir el valor de la nueva edificación con un costo reducido a cambio que cumpla con el hecho incentivable. El plazo de esta reducción estará limitado previsiblemente a 10 años.

¹³⁵ Este derecho aplicará sólo para casos concretos, del mismo propietario y zonas G del mismo nivel que la del proyecto que está haciendo uso del incentivo o a través de factores de convertibilidad entre distintas zonas G.

¹³⁶ Como ejemplo, puede decirse que 1 punto = 1% del IE adicional = 10% de la licencia de construcción = 1% del IUSI que se cobraría por el edificio = 1 m² de edificabilidad a trasladarse a otro terreno.

¹³⁷ Como lógicamente será muy difícil cumplir con todos los hechos incentivables, el número de puntos teóricamente alcanzables debería ser mayor a los 100 que están disponibles. Así podrá ser real la posibilidad de acceder al total del IE ampliado. Para el cálculo de la distribución de la ponderación de incentivos se tomó la decisión que el número total de puntos fuese un 50% mayor al máximo alcanzable, es decir 100 x 1.5 = 150 puntos.

mayor permeabilidad en el terreno que el mínimo exigido” puede asignarse 0.2 puntos por cada 1% de permeabilidad adicional al mínimo. Si el proyecto está en un G3, para seguir el ejemplo, y deja un 22% de permeabilidad, está proveyendo un 12% adicional al mínimo y por lo tanto tiene derecho a 24 puntos, que puede canjear de acuerdo a la fórmula de conversión en cualquiera de los cuatro tipos de incentivos proporcionales o una combinación de ellos.

143 En esto justamente está la ventaja del sistema propuesto de incentivos, porque no sólo permite que el interesado sopesa cumplir con un hecho incentivable a cambio de una compensación por el costo adicional incurrido, sino que puede escoger la combinación adecuada de incentivos que mejor convenga a sus intereses.

144 Adicionalmente, e independientemente de los incentivos proporcionales, existen los incentivos simples que aplican o no bajo el criterio de cumple/no cumple la condición planteada. Entre estos tipos de incentivos se encuentran:

- Reducción del 20% en el requerimiento mínimo de plazas de estacionamiento.
- Eliminación de requisito del estudio de impacto vial [EIV].
- Eliminación del requisito de estudio de impacto ambiental [EIA].¹³⁸
- Eliminación del requisito de evaluación de EMPAGUA.

145 La aplicación de este tipo de incentivos es sencilla. Por ejemplo, si para el hecho incentivable “Por construir vivienda en áreas de atracción de vivienda” está disponible el incentivo “Eliminación del requisito de estudio de impacto vial” y se cumple con el hecho incentivable, se puede automáticamente acceder al incentivo simple, y por lo tanto, la Municipalidad no exigirá el EIV. Esto independientemente de los incentivos proporcionales a los que tenga derecho el interesado.

146 En suma, los incentivos proporcionales y simples, así como los procedimientos opcionales constituyen la balanza entre incentivos y desincentivos, teniendo el fin de guiar las acciones de los vecinos inversionistas y desarrolladores hacia la consecución de los objetivos del POT.

¹³⁸ Pendiente de la firma de un convenio bilateral entre el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y la Municipalidad, que busca que para proyectos de comprobado impacto reducido y de tamaños reducidos se elimine o acelere el proceso de aprobación del EIA y se cumplan las prácticas deseables durante el proceso de ejecución de obras.

VI. Planificación local y participación ciudadana en el POT

Planes Locales de Ordenamiento Territorial [PLOTs]

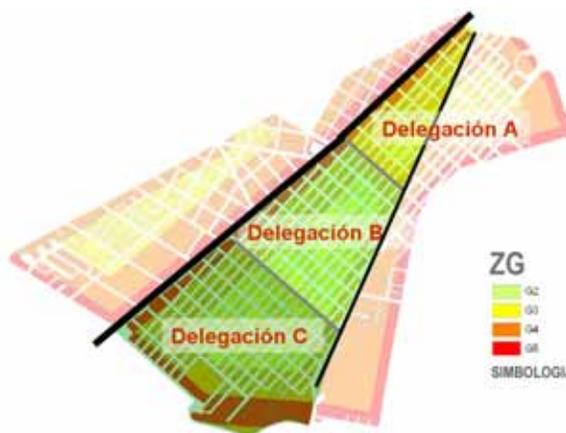
147 Los Planes Locales de Ordenamiento Territorial [PLOTs] son normativas técnicas específicas para un ámbito territorial determinado que, basados en los lineamientos generales del POT, responden a las características particulares del área, desarrollándose a través de procesos de participación ciudadana.

148 Los objetivos que la Municipalidad de Guatemala persigue con los PLOTs son múltiples, e incluyen los siguientes:

- Atender las necesidades de planificación territorial local de un sector de la ciudad de acuerdo a sus características particulares.
- Fortalecer el proceso de descentralización de toma de decisiones del gobierno municipal hacia el ciudadano en los temas que tienen más incidencia para éste último y en los que pueda aportar más.
- Servir como un foro de mediación entre vecinos con intereses disímiles pero que comparten una misma área urbana, previniendo así efectivamente los conflictos latentes y sirviendo de catalizador para acciones concretas.
- Educar a la población sobre las consecuencias de la toma de decisiones en el ámbito urbanístico y territorial, y los efectos que estas decisiones pueden tener en el corto, mediano y largo plazo sobre la calidad de vida de un sector y el valor de los inmuebles.
- Servir como fuente de información a las distintas unidades municipales para formular acciones y planes municipales

149 Es importante, no obstante, que los cambios requeridos por las necesidades locales no desvirtúen la planificación de ciudad del POT y que, en el mediano plazo, la suma de PLOTs no resulten en una miríada de reglamentos localistas, desvinculados, engorrosos, oscuros e inentendibles. Por eso es importante que se institucionalice el procedimiento de la realización de los PLOTs, definiendo claramente las reglas de juego.

150 Específicamente, no hay que abandonar la organización de la distribución territorial con base en las zonas G, sino que hay que construir los PLOTs con base en ellas y no permitir la generación de nuevas zonas o subzonas. Así se evitará una latitud demasiado amplia en el resultado del PLOT que pueda perjudicar la planificación a nivel de ciudad y resulte en falta de certeza para el vecino inversionista y residencial.



19 delegaciones del PLOT en concordancia con regulaciones del POT

- 151 Los PLOTs no son obligatorios y su proceso de elaboración puede iniciarse desde los siguientes actores: (a) desde los vecinos mismos, donde hayan necesidades que no sean cubiertas por el POT, o (b) desde la propia municipalidad, para aquellas piezas urbanas de importancia ciudadana y en las que, por lo tanto, procede intervenir.¹³⁹
- 152 El ámbito de aplicación de los PLOTs son las delegaciones, que son espacios territoriales relativamente homogéneos de una extensión de entre 16 y 64 hectáreas.¹⁴⁰ Para el área ya urbanizada del Municipio de Guatemala se han identificado aproximadamente 250 de estas delegaciones. Muchas áreas ya cuentan con una estructura de participación ciudadana formada y funcionando para la totalidad o parte de ellas a través de los Comités Únicos de Barrio [CUBs].¹⁴¹
- 153 Los bordes de estas delegaciones son definidas inicialmente por la municipalidad, basadas en los siguientes criterios: (a) tamaño adecuado para la formación de un barrio, (b) con un tejido urbano relativamente homogéneo, (c) enmarcada por barreras naturales, de edificación o por vialidades principales, y (d) correspondencia con la vialidad futura, para que ésta quede en los bordes y no al centro.
- 154 Los productos específicos del proceso de elaboración de un PLOT son los siguientes:
- Una normativa específica, que sigue un modelo preestablecido para todos los PLOTs.¹⁴²
 - Un plano específico de zonas G, para permitir la adecuación del mapa único del POT.¹⁴³
 - Un listado de necesidades barriales, que servirá para alimentar con información a las distintas unidades municipales sobre las acciones requeridas, principalmente en el espacio público.¹⁴⁴
- 155 El proceso de elaboración de un PLOT vecinal es una cuestión simple, diseñada para concluir en un plazo de aproximadamente 10 semanas. El proceso será guiado por un profesional encargado y acompañado por funcionarios municipales del Plan de Desarrollo Metropolitano, de la Dirección de Desarrollo Social y de otras dependencias municipales. El profesional encargado tiene que ser certificado por la municipalidad para poder cumplir esa función y podrá ser contratado directamente por los vecinos o ser asignado directamente por la municipalidad.
- 156 Las decisiones se tomarán con un 50%+1 votos de los vecinos del sector,¹⁴⁵ decidiendo ellos al inicio (a) si están de acuerdo en elaborar el PLOT, (b) si se está de acuerdo con los límites de la delegación,¹⁴⁶ y

¹³⁹ Por ejemplo, la Municipalidad puede decidir realizar un PLOT municipal para todos los lotes que colinden con la Avenida La Reforma, por la importancia simbólica y turística de este bulevar ciudadano. Lógicamente, todos los lotes afectos dejan de pertenecer al barrio que les correspondería, digamos Zona Viva, y pasarían al régimen del PLOT municipal. La delimitación de un PLOT municipal prevalece sobre los PLOTs vecinales, aunque se ejecute posteriormente. Esto obedece a la lógica que las acciones ciudadanas prevalecen sobre las vecinales.

¹⁴⁰ Dimensiones basadas en el tamaño adecuado de un barrio en función del peatón, de forma que las distancias a recorrer de un extremo al otro de un cuadrado de esa extensión corresponden a tiempos de caminado de 5 a 10 minutos.

¹⁴¹ Dentro de una delegación pueden haber varios CUBs.

¹⁴² El objetivo acá es casi de "llene los espacios en blanco".

¹⁴³ Aunque cada PLOT generará un plano propio, el objetivo es que el plano generado use el mismo lenguaje (i.e. las zonas G) para que la Dirección de Catastro pueda constantemente ir actualizando el mapa único, que es el que todos los interesados pueden acceder para información.

¹⁴⁴ Este se considera un producto adicional de los PLOTs, puesto que no tiene que ver con la normativa del espacio privado.

¹⁴⁵ De acuerdo al Código Municipal (art. 64), una 'consulta a solicitud de vecinos' requiere, para que sea vinculante, que la mayoría (es decir el 50%+1) del 20% de los vecinos empadronados vote a favor de la medida. En otras palabras, se requiere la aprobación del 10%+1 de los vecinos de la delegación.

(c) quiénes serán los representantes de los vecinos por cada 2 hectáreas de área para elaborar la propuesta técnica.¹⁴⁷

157 La propuesta técnica del PLOT, que luego será validada por los vecinos y aprobada por el Concejo Municipal, tiene reglas del juego bien establecidas para no desvirtuar la planificación a nivel ciudad, pero suficientemente flexible para incluir aquellos temas que sí son importantes a nivel local. Los componentes que pueden modificarse/adicionarse son los siguientes:¹⁴⁸

- Cambios de zonas G asignadas por el mapa único para garantizar densidades más acordes a las características de la delegación.
- Definición de la vialidad local, determinando también los derechos de vía que aplicaría la municipalidad para proyectos futuros.
- Parámetros de obra y de uso del suelo que modifiquen los criterios de las tablas de indicadores en los casos permitidos.
- Cambios o adiciones en el régimen de incentivos, para adecuarlo a las necesidades y potencialidades del área.
- Listado de parámetros arquitectónicos con que deben cumplir todos los proyectos futuros y que puede ser tan detallado como deseen los vecinos.

158 Sin lugar a dudas, la zona G es el parámetro más importante (y más apetecido) a cambiar. No se permitirá tomar ciertos indicadores de una zona G y otros de otra zona G, sino que únicamente puede tomarse una zona G completa con todos sus rasgos que la componen.¹⁴⁹ Al respecto, también habrá que cuidar las siguientes condiciones:

- Las zonas G0 y G1 no pueden variarse.
- Las zonas G2, G3 y G4 pueden variarse únicamente un nivel hacia arriba o hacia abajo.
- Las zonas G5 sólo pueden variarse un nivel hacia abajo.

Con esto se garantiza la preservación ambiental y la protección de riesgos, al mismo tiempo que no se desvirtúa por completo la distribución de densidades a nivel ciudad. Se limita un tanto la flexibilidad de elección de los vecinos, aunque se les permite un cierto rango de acción. Hay que hacer notar que 'subir' de zona G implica realizar un estudio de impacto vial y de servicios de agua y alcantarillado previo a que la municipalidad pueda autorizar el cambio.¹⁵⁰

159 En cuanto a los parámetros de obras de la zona G elegida, se establecen las siguientes reglas para su intervención:

- Los índices de edificabilidad [IE] no pueden ser modificados.

¹⁴⁶ Los vecinos podrán proponer modificar las fronteras de la delegación, siempre y cuando los vecinos de la delegación afecta también estén de acuerdo y ninguna de las dos quede de un tamaño menor que el mínimo ni mayor que el máximo.

¹⁴⁷ Esto es muy importante para garantizar que todos los intereses de un vecindario estén representados.

¹⁴⁸ No es obligatorio tomar en cuenta todos los componentes, sino que pueden incluirse en el POT sólo aquellos que se consideren necesarios.

¹⁴⁹ Esto es muy importante para mantener la claridad de información hacia los vecinos inversionistas y para poder actualizar el mapa único sin generar nuevas categorías urbanas en cada una de las delegaciones.

¹⁵⁰ De estas evaluaciones puede salir un listado de obras requeridas como condición para autorizar el aumento de densidad, que pueden financiarse por los vecinos mismos a través de procedimientos como el de Contribución por Mejoras.

- Las alturas totales no pueden ser modificadas.
- El porcentaje mínimo de permeabilidad sólo puede ser aumentado por sobre lo que establecen las tablas del POT.
- El número de sótanos puede ser modificado.
- Las separaciones a colindancias, tanto para la base como para la torre, sólo pueden variarse en el rango de una franja de 5 m colindantes con el vecino o la vía pública.¹⁵¹
- Los lados mínimos de patios y pozos de luz no pueden ser modificados.

160 En cuanto a los criterios de uso del suelo el rango de latitud del PLOT con respecto al POT es el siguiente:

- Pueden aumentarse o reducirse la superficie de las áreas para usos no residenciales en el procedimiento condicionado 1 [CUB+Vecinos].¹⁵²
- Pueden adicionarse nuevos factores condicionados tipo 1.¹⁵³
- Pueden establecerse nuevos condicionantes para la emisión de la licencia de uso.¹⁵⁴

161 En cuanto a los incentivos, también existe posibilidad de cambios al respecto, para que así puedan éstos adecuarse mejor a la imagen objetivo de la delegación y guiar el desarrollo futuro en esa dirección. Los rangos de acción del PLOT en este respecto son:

- Todos los proyectos dentro del área de aplicación del PLOT podrán acceder a 20 puntos de incentivo más que los que posibilita el POT; es decir, hay 120 en vez de 100 puntos a disposición.
- El PLOT puede cambiar los porcentajes de distribución de los incentivos.¹⁵⁵
- El PLOT puede generar nuevos hechos incentivables que sólo apliquen a la delegación en cuestión.

162 Finalmente, los vecinos tienen la potestad de establecer estándares arquitectónicos para su delegación si así lo desean. Esto puede incluir cualquier elemento arquitectónico como colores, materiales, dimensiones, proporciones, diseño, etc., siempre y cuando no contradiga ninguno de los parámetros de obras de las tablas de indicadores. Esto podrá implicar sesiones adicionales a las del proceso estándar. Al final del mismo, los vecinos en su totalidad deberán aprobar lo propuesto a este respecto.

¹⁵¹ Esto, como mínimo, implica un retiro cero hacia las colindancias, o, como máximo, un retiro de 5 m hacia ellas, tanto en la torre como en la base. No será posible establecer retiros de más de 5 m.

¹⁵² Esto permitirá ajustar la escala de aquellos usos no residenciales a las condiciones del barrio. Se permitirá reducir el área para usos no residenciales hasta en un 50% de lo que establecen las tablas de indicadores para la zona G correspondiente; en caso que los vecinos pidan una reducción de hasta el 100%—lo que, en realidad implica volver un área *exclusivamente* residencial—se permitirá siempre y cuando la *totalidad* de los propietarios estén de acuerdo e inscriban a perpetuidad en el Registro de la Propiedad Inmueble esta restricción a su propiedad. Con esto, se da a la vez certeza al propietario y al comprador sobre el único uso permitido. Por otro lado, se limita claramente este tipo de prácticas a lo largo de la ciudad, puesto que únicamente sucederán en aquellas áreas en donde *absolutamente todos* los vecinos estén de acuerdo de restringir voluntariamente los derechos inherentes a su propiedad por un tiempo indefinido.

¹⁵³ Estos son aquellos factores condicionados que requieren la no objeción de los vecinos para su aprobación, como por ejemplo “Venta de ropa”.

¹⁵⁴ Por ejemplo: “La utilización de instrumentos musicales y aparatos reproductores/amplificadores de la voz y el sonido es permitida únicamente de 9 AM a 7 PM”.

¹⁵⁵ Es decir, puede darse mayor ponderación a aquellos hechos incentivables que sean importantes para el barrio, reduciendo aquellos que no lo sean. La suma de la ponderación siempre será el punteo máximo más 50%, es decir $120 \times 1.5 = 180$ puntos.

163 Como puede observarse, el proceso de elaboración del PLOT conlleva varias ventajas para los vecinos, por lo que es de esperarse que muchos barrios y colonias decidan realizar uno. La ventaja principal es poder variar la intensidad de construcción (i.e. 'elevar' o 'bajar' una zona G), por razones obvias. Pero también el hecho de participar en un proceso donde se facilitará un acuerdo, el poder variar ciertos temas de diseño físico y de uso de las edificaciones y poder incentivar lo que se desea son poderosas razones para hacer un PLOT.

Planes Maestros [PM]

164 Los Planes Maestros [PM] son la contraparte de los PLOTS para las áreas no urbanizadas. Como en estas áreas no existen vecinos usuarios¹⁵⁶ o hay muy pocos de ellos, el proceso de elaboración de los PM incluye a los propietarios de la tierra y a las unidades municipales encargadas de los servicios públicos y los equipamientos urbanos.

165 Los PM tienen objetivos distintos de los PLOTS, dado que la perspectiva se dirige más hacia un desarrollo adecuado del fraccionamiento que hacia modular las intensidades de construcción y los usos. Los objetivos de los PM son los siguientes:

- Garantizar los servicios y equipamientos mínimos para las nuevas áreas urbanas.
- Asegurar una conectividad vial adecuada al interior del terreno a urbanizar y hacia las colindancias.
- Compatibilizar el desarrollo del terreno con el desarrollo que se da o se dará en las áreas colindantes.
- Asignar las zonas G que le corresponderían a las áreas que se urbanizarían.

166 Un Plan Maestro aplica obligatoriamente para licencias de fraccionamiento u obras en cualquier área no urbanizada¹⁵⁷ que tenga una extensión de 1 hectárea o más.¹⁵⁸ Esta porción de tierra puede estar rodeada de áreas ya urbanizadas o no; en el primer caso, el PM deberá tomar en cuenta el contexto urbano colindante y el PLOT correspondiente, si existiese.

167 En el mapa único del POT estarán identificadas las áreas en las que corresponderá realizar Planes Maestros y los límites de las delegaciones en los que éstos se insertarían. Es posible que el mismo terreno tenga el tamaño de una delegación (entre 16 y 64 ha), o que sea mayor o menor que ella. En los primeros dos casos, basta con generar el PM para el terreno a través de un profesional contratado por el propietario mismo.

168 Para el caso donde el terreno es menor que el tamaño de la delegación será necesario formular, además, para los terrenos colindantes un PM general, que básicamente incluirá la idea general de cómo será la conectividad vial principal dentro de la futura delegación. Lógicamente, para hacer este PM

¹⁵⁶ Un vecino usuario es aquél que hace uso de un inmueble, sea o no propietario del mismo. La mayor cantidad de vecinos usuarios son vecinos residentes, aunque no siempre es este el caso (p.ej. el panadero que utiliza un inmueble para producir pan, sea o no dueño del inmueble).

¹⁵⁷ Cómo área no urbanizada se entiende cualquier terreno que tenga 20% o menos de área edificada y no tenga una estructura urbana con conectividad vial; es decir, un sector análogo a las zonas G1 o G0.

¹⁵⁸ Se toma como base una hectárea porque el tamaño es tal que ya se puede hablar de una cuadra pequeña que requerirá al menos de alguna conectividad vial en sus bordes. Un terreno cuadrado de 1 ha de extensión tiene lados de 100 m de longitud.

general se necesita convocar a los propietarios de los terrenos vecinos de la potencial delegación futura, pero la municipalidad aprobará el PM aun sin participación directa de los vecinos si no es posible un acuerdo.¹⁵⁹ El desarrollo futuro de los terrenos aledaños tendría entonces que cumplir obligatoriamente con la conectividad planteada en el PM general.

169 Los contenidos de los PM incluyen, por lo menos:¹⁶⁰

- La definición de la red vial pública local.¹⁶¹
- La definición de la red de agua potable y de alcantarillado y drenajes.¹⁶²
- Las parcelas o lotes privados y el régimen que tendrían.
- Las zonas G que se aplicarían a los lotes.
- Las parcelas de cesión para equipamientos de uso comunitario.

El plano y los documentos legales resultantes serán aprobados por el Concejo Municipal, quedarán registrados debidamente y serán publicados en el diario oficial. La aprobación de un Plan Maestro provee al desarrollador del visto bueno para proceder a solicitar las licencias de fraccionamiento y de obra que necesite.¹⁶³



20 Los planes maestros se requieren para la planificación o desarrollo de áreas no urbanizadas mayores a 1 ha.

170 La red vial pública local será aprobada por la Municipalidad cuando se demuestre que cumple con los criterios técnicos mínimos establecidos, genera conectividad y toma en cuenta los derechos de vía de vías de la red vial primaria contenidas en el mapa único. De una manera análoga, el sistema de agua y drenajes será aprobado preliminarmente por EMPAGUA con base en los criterios que establezca, e incluirá todos los componentes desde la captación hasta el tratamiento de aguas servidas, si aplicase.

171 El establecimiento de lotes individuales o en condominio deberá corresponder a los tamaños mínimos exigidos para la zona G que se le asigne a los mismos. El criterio de establecimiento de zonas G seguirá las siguientes reglas del juego:

¹⁵⁹ Sería imposible por razones legales impedir que un propietario desarrolle una pieza de tierra.

¹⁶⁰ Se dice 'por lo menos' porque el interesado podrá realizar un plan maestro con mucho mayor detalle si así lo desea.

¹⁶¹ Es decir, las calles dentro del terreno a desarrollar que pasarán a propiedad de la municipalidad.

¹⁶² Este componente deberá incluir el sistema de captación de agua potable y el de tratamiento de las aguas residuales.

¹⁶³ Para PM de áreas grandes que se desarrollan a lo largo de los años es posible que las necesidades del propietario cambien. Para el efecto deberá solicitar una modificación al PM original que podrá autorizarse administrativamente si los cambios no son sustanciales. Si los cambios son profundos, deberá pasar de nuevo a aprobación por el Concejo.

- Lo que en el mapa único ya está establecido como G0 y G1 queda igual.¹⁶⁴
- Si se dejan los derechos de vía de la red primaria a nivel ciudad, estas vías generarán las zonas G correspondientes a su jerarquía en el rango de G5 a G3.¹⁶⁵
- Si no existe ninguna vía de la red primaria en el área de influencia (i.e. 560 metros), toda la tierra que no es G0 ni G1 automáticamente se catalogará como G2.
- Los criterios de elevar o bajar zonas G de acuerdo a los principios del PLOT también son aplicables aquí.

Previo a autorizar la distribución de zonas G, la municipalidad analizará las intensidades de edificación y podrá exigir inversiones en la vialidad y la red de agua potable y de drenajes y alcantarillado para hacer frente al impacto futuro por generarse.

172 Finalmente, los PM definirán la ubicación de las áreas de cesión para equipamientos comunitarios, que deberá ser de al menos 10% del área total (excluyendo las zonas G0 que sean parte del terreno).¹⁶⁶ El objetivo es que la referida área sea registrada a nombre de la Municipalidad de Guatemala, quien inmediatamente se obliga a dar en usufructo al desarrollador o a la asociación de propietarios la referida área para un uso comunitario.¹⁶⁷ Si el desarrollador no está interesado, la Municipalidad podrá dar a un tercero el usufructo, siempre para fines de equipamiento, o utilizarlo para fines propios.

173 Con esto se trata de lograr que el desarrollador decida cuál es el mejor destino del área para equipamientos comunitarios y que no se le sea impuesto por parte de la Municipalidad. De igual forma, el resto de requerimientos es el mínimo necesario para, por un lado, dirigir un desarrollo futuro ordenado, y por otro, garantizar un cierto nivel de certeza al inversionista para un proyecto que puede tardarse varios años en implementarse.

¹⁶⁴ Con la excepción que los límites de G0 y G1 pueden redefinirse tomando en cuenta el procedimiento específico del ROT cuando ya se analizan a detalle las curvas de nivel del terreno específico y se toman en cuenta las distancias de separación de corona y pie de ladera.

¹⁶⁵ Si los derechos de vía de la vialidad primaria no son cedidos, aplicará la zona G generada por aquellas vialidades principales que ya tienen el derecho de vía asignado. De esta cuenta, las zonas G aplicables serían de menor intensidad para las áreas sin adecuadas conexiones viales con la red vial citadina.

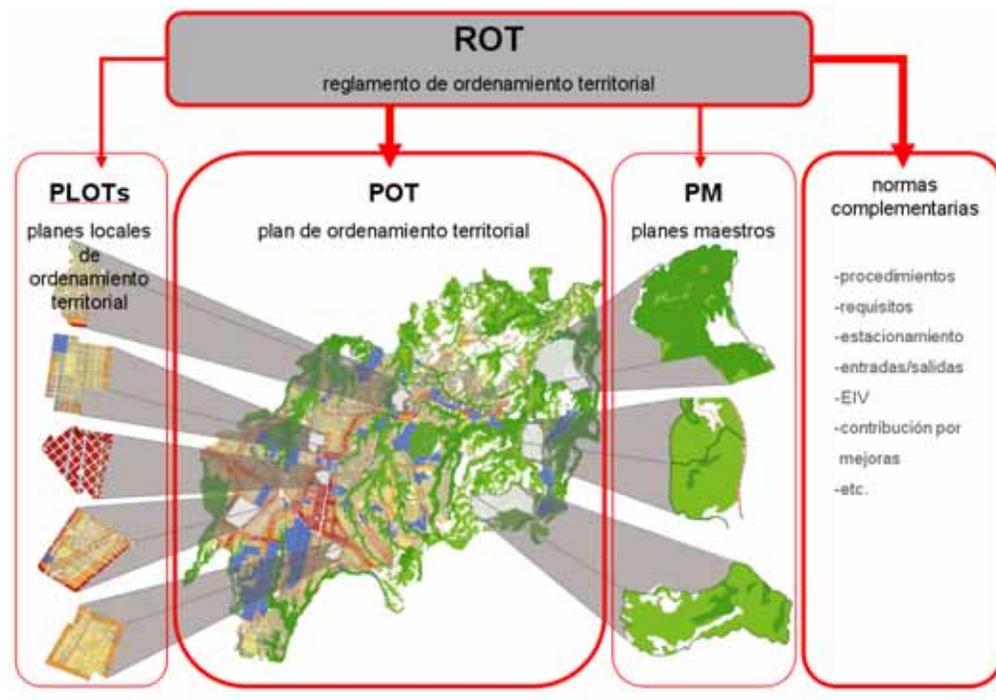
¹⁶⁶ Se plantea que al menos la mitad de esta área (es decir, el 5% de la totalidad) sea espacio abierto no cubierto, independientemente el uso que se le dé (área deportiva, parque, plaza, etc.)

¹⁶⁷ Parque, guardería, canchas deportivas, escuela, etc. Si el usufructo es para el mismo desarrollador del proyecto, el costo debería ser cero. Aún se están analizando otras alternativas legales que no incluyan cesión a la Municipalidad pero que cumplan el mismo cometido.

VII. Implementación del POT

Cambios necesarios en la normativa actual

174 La aprobación del POT y sus componentes traerán consigo fuertes cambios en la normativa urbanística vigente al día de hoy. Habrán cuerpos legales que se mantendrán, otros que se modificarán, otros que se derogarán y algunos nuevos que se aprobarán —básicamente el POT y sus componentes—. Todo este proceso debe ser coordinado para que la transición sea fluida y los cambios sucedan en un solo momento en el tiempo para no generar vacíos legales.¹⁶⁸



21 Los distintos componentes del POT se relacionan todos entre sí.

175 La nueva normativa que habrá que aprobar con una fecha definida de entrada en vigencia es la siguiente:¹⁶⁹

- Reglamento de Ordenamiento Territorial [ROT].
- Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial [POT].
- Ordenanza de las Normas Complementarias de Ordenamiento Territorial [COT].

176 Las nuevas normativas que paulatinamente se irán aprobando y publicando y, por lo tanto, no tienen que entrar en vigencia con los tres cuerpos legales son los siguientes:

¹⁶⁸ En este sentido, se sugiere que todos los cambios en la reglamentación que sean aprobados por el Concejo Municipal entren en vigencia en una fecha establecida en vez de vincularla a la fecha de publicación en el Diario Oficial. Aún no se ha tomado la decisión de cuándo sea esta fecha, aunque debe ser lo antes posible.

¹⁶⁹ Ver puntos 69-79 de este documento para mayor detalle.

- Ordenanzas de Planes Locales de Ordenamiento Territorial [PLOTs].
- Ordenanzas de Planes Maestros [PMS].

177 Las normativas vigentes que hay que derogar por completo son las siguientes:

- Reglamento General de Construcción (1970).
- Reglamento de Urbanizaciones y Fraccionamientos (1971).
- Reglamento Industrial (1971).
- Reglamento de Viviendas Individuales en Copropiedad (1988).
- Reglamento de Viviendas de Interés Social (1988).
- Reglamento de Protección por Riesgos (1999).
- Declaratoria de Áreas Residenciales (2001).
- Reglamento de Localización de Establecimientos Abiertos al Público (2001).
- Reglamento de Construcción de Edificaciones en Áreas Residenciales (2002).
- Reglamento Forestal del Municipio de Guatemala.

178 Existen algunas normas actuales que, dado que protegen zonas especiales o de interés particular para la ciudad, deberán quedar vigentes por un lapso de seis meses luego de la entrada en vigencia del POT, para proveer a los vecinos de estos sectores del tiempo para realizar un PLOT en el ínterim. Éstas son:

- Reglamento ZRE Centro Histórico (2003).
- Reglamento ZRE Santa Clara -Zona Viva- (2003).
- Reglamento ZRE Cantón Exposición -4° Norte- (2003).

De igual manera, hay varias áreas que están protegidas—principalmente en cuanto a uso—y que gozarán, a ese respecto, la misma protección que las zonas de régimen especial y por el mismo plazo.

179 Finalmente, existen algunas normativas que necesitan quedar vigentes, pero que necesitan adaptar sus procedimientos u homologar los nombres de los términos que se utilizan con aquellos del POT. Usualmente se trata de cuerpos legales que sólo tienen tangencialmente que ver con el ordenamiento territorial del POT. Dentro de éstos se encuentran:¹⁷⁰

- Reglamento del Sistema de Planificación (2003).
- Reglamento de Organización y Participación Comunitaria (2001).
- Reglamento de Diseño de Entradas, Salidas y Disposición de Estacionamientos Privados (2000).
- Reglamento Evaluaciones de Impacto Vial (2004).
- Reglamento de Contribución por Mejoras (1991).

¹⁷⁰ Al respecto, algunos de estos reglamentos podrían incorporarse a la Ordenanza de las Normas Complementarias de Ordenamiento Territorial.

Proceso de implementación

- 180 Entre la fecha actual y la entrada en vigencia del POT, sigue vigente la normativa actual. Debido a que el concepto de 'anteproyecto' no existe en ella, se ha tomado la decisión de no recibir anteproyectos en este período de tiempo de transición. De igual manera, el Departamento de Control de la Construcción Urbana sólo aceptará expedientes de proyectos si están completos y cumplen con toda la normativa vigente al día de ingreso del expediente. Esta será la manera de minimizar la especulación en la etapa de transición, evitando el surgimiento de un mercado de anteproyectos aprobados.¹⁷¹
- 181 El POT y sus componentes cercanos (ROT y COT) entrarán en vigencia el mismo día. Coincidiendo en fecha, deberán realizarse todas las derogaciones y cambios al resto de la normativa vigente. A partir de esa fecha, cualquier expediente deberá cumplir con la nueva normativa, excepto para las áreas listadas en el punto 180, donde la normativa anterior quedará vigente por 6 meses adicionales.
- 182 En consecuencia, los formularios de solicitud de licencia, el proceso de recepción y revisión de expedientes, las órdenes de pago y la Ventanilla Única misma tendrán que cambiar para que correspondan a los procesos del POT. Este cambio ayudará mucho para todas las partes involucradas, ya que el POT simplifica enormemente los procesos.¹⁷²
- 183 Para con el público, el ROT establecerá una manera amigable de interacción previa para minimizar los conflictos de aprobación una vez ingresado el expediente. Se trata de un proceso en tres fases, donde las primeras dos son opcionales, y en el que, para cada una de las fases, se cobra una tasa por el servicio prestado, a saber:
- **Consulta** (opcional y cobrado por hora): Básicamente es un estado donde el interesado quiere comprar un terreno, o no sabe qué hacer en un terreno del cual ya es propietario. Por lo tanto no tiene planos desarrollados y lo que necesita es asesoría. Se abrirá un escritorio de atención personalizada donde se cobrará por hora. La asesoría debe ser de alto nivel y con cita previa. El servicio también estará disponible por Internet, pero gratuito.¹⁷³
 - **Análisis de factibilidad** (opcional y cobrado en base a m² y zona G en la que se encuentra): En esta fase ya el interesado ha realizado planos arquitectónicos mínimos que le permiten: (a) decir cuántos m² o edificabilidad tiene, y (b) que uso tendrá el inmueble. El DCT dará una opinión de viabilidad o no del proyecto en base a las tablas del POT y de los requisitos futuros a cumplir (p.ej. requisitos de impacto o de EMPAGUA) y qué procedimientos le aplican.¹⁷⁴
 - **Proyecto** (obligatorio y cobrado de acuerdo a las tasas actualmente vigentes): Acá el interesado ya presenta el juego de planos completo y el DCT comprueba que no solo se

¹⁷¹ Es posible que, si no se tomasen estas medidas, la cantidad de solicitudes aumenten considerablemente para tener 'el pie metido en la puerta', aun cuando el expediente esté incompleto. Como lógicamente habrán áreas de la ciudad que con el POT verán reducida su edificabilidad, habrá personas a las que les convendría ingresar un expediente con la normativa antigua, aunque no exista diseños finales ni financiamiento para el proyecto. Con el método propuesto, sólo aquellos proyectos que claramente ya iban en camino de aprobación tendrán una posibilidad real de aprobación.

¹⁷² La capacitación interna de personal de todas las dependencias municipales relacionadas con la administración del POT ya ha comenzado y hay un equipo multidisciplinario trabajando en la implementación de los procesos requeridos.

¹⁷³ El objetivo es que el usuario pueda hacer clic sobre el lote en cuestión y que el sistema le presente todas las regulaciones vigentes para el mismo, o que el usuario escoja una zona G específica y pueda ingresar parámetros del ciclo urbano específico, indicándole el sistema el procedimiento que le aplicaría.

¹⁷⁴ Por lógica, cada vez que ingrese una solicitud de análisis de factibilidad, se cobrará por el servicio municipal prestado, que como ya se ha dicho, es opcional.

cumpla con las tablas del POT (que ya se revisaron en el análisis de factibilidad, si hubo), sino que también cumpla con (a) las normas complementarias (construcción, entradas y salidas, etc), y (b) los estudios y dictámenes adicionales necesarios (Empagua, Infraestructura, Aeronáutica, Ambiente, etc.)

- 184 Independientemente de los procesos de ingreso de expedientes, la municipalidad trabaja para poder proveer de toda la información a través de su página web. El objetivo es que cualquier persona pueda acceder al mapa electrónicamente y, ubicándose sobre su terreno, el sistema le diga en qué zona G se encuentra y que restricciones aplican.
- 185 Luego de la entrada en vigencia del POT, irán aprobándose paulatinamente los distintos PLOTs y PMs que, a su vez, irán modificando el mapa único con los cambios que propongan. Por esto mismo, es enormemente importante la actualización inmediata del mapa único para que así la información de la página web nunca esté obsoleta.
- 186 Ya en el mediano plazo, la implementación del POT habrá permitido alguna retroalimentación sobre aquellos aspectos que pueden mejorarse. Aproximadamente a un año de vigencia, la municipalidad revisará el funcionamiento del POT y sus componentes para sugerir cambios. Y en el largo plazo, es decir, cada 10 años al menos, deberá realizarse una actualización de fondo del POT para ver cómo el plan se adecua a las condiciones urbanas imperantes en ese momento.

Efectos esperados del POT

- 187 La implementación del POT y su gestión en el tiempo va a implicar fuertes cambios en la fisonomía de la ciudad y en la localización de la población. El cambio generado por las tablas de indicadores y el mapa único dirigirá el crecimiento hacia áreas que antes no lo tenían y viceversa. Y el Transmetro puede apoyar decisivamente la redensificación poblacional en las partes céntricas.
- 188 ¿Cuáles son los cambios territoriales que está provocando el POT? Pues al inicio basta con una estadística dividida por zona G:¹⁷⁵
- G0: 18% de la tierra total, 0 m² edificables,¹⁷⁶ 0 viviendas nuevas¹⁷⁷
 - G1: 20% de la tierra total, 2'397,192 m² edificables, 3,036 viviendas nuevas
 - G2: 9% de la tierra total, 9'644,544 m² edificables, 24,433 viviendas nuevas
 - G3: 37% de la tierra total, 71'073,288 m² edificables, 151,623 viviendas nuevas
 - G4: 13% de la tierra total, 52'214,400 m² edificables, 41,772 viviendas nuevas

¹⁷⁵ Todas estas cifras son mediciones o estimaciones del Plan de Desarrollo Metropolitano. Sólo válidas para la circunscripción jurisdiccional del Municipio de Guatemala. Para el pequeño modelo utilizado se tomaron en cuenta variables como "edificabilidad" "ha disponibles", "% del calles", "índice de permeabilidad", "% residencial", etc.

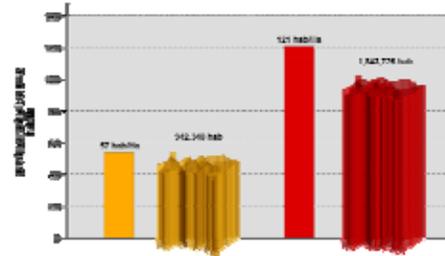
¹⁷⁶ Esta cifra corresponde al total de metros cuadrados de construcción en distintos niveles que sería posible edificar utilizando toda la edificabilidad base de todas las zonas G del municipio.

¹⁷⁷ Esta última cifra hasta el año 2020.

- G5: 3% de la tierra total, 22'402,800 m² edificables, 4,481 viviendas nuevas

En total, y con la edificabilidad provista en cada una de las zonas G, el Municipio de Guatemala tendría la capacidad de construcción de casi 158 millones de m². Y para 2020 podrían generarse alrededor de 225,000 viviendas nuevas que albergarían a casi un millón de personas adicionales a las que ya viven en el municipio.

189 Basado en estas cifras, es viable calcular cuántos habitantes adicionales podría tener el Municipio de Guatemala en un plazo establecido. Para el año 2020 podríamos esperar hasta 1'843,000 habitantes, es decir aproximadamente el doble de la población que había para el censo de 2002. En cambio, si la población del Municipio de Guatemala creciese al ritmo esperado en el caso de 'no hacer nada' (1.2%),¹⁷⁸ para el 2020 la población sería únicamente de 1'168,048 habitantes. Esta diferencia de casi 700,000 habitantes en dos décadas debería ser el aporte del POT a un desarrollo más responsable y redensificado.



22 Las barras indican la densidad y los volúmenes indican la población; el primer grupo representa la población actual del municipio y el segundo la proyectada al 2020.

190 Aun con este escenario optimista, para 2020 habrá todavía un 55% de la población metropolitana viviendo en los municipios circunvecinos, habiéndose balanceado en algo la distribución centro-periferia. Pero esto ya es una mejora sustancial sobre la cifra de 2002 (63%) y la que deberíamos esperar en el caso de 'no hacer nada' (73%). La distribución de la población y la tipología de vivienda dentro de cada zona G sería previsiblemente:

- G1: 1.3% o 24,844 habitantes, principalmente vivienda unifamiliar de 1 a 2 niveles rodeada de jardín.
- G2: 10.8% o 199,905 habitantes, principalmente vivienda unifamiliar de 1 a 2 niveles rodeada de jardín.
- G3: 67.3% o 1'240,551 habitantes, principalmente vivienda unifamiliar o bifamiliar de 2 a 4 niveles con jardín posterior o con patio.
- G4: 18.5% o 341,767 habitantes, principalmente vivienda en edificios de apartamentos de 4 a 10 niveles con jardín comunal.
- G5: 2.0% o 36,659 habitantes, principalmente vivienda en parte superior de edificios de uso mixto de hasta 20 niveles con jardines sobre las terrazas.

191 De las cifras presentadas en los puntos anteriores pueden deducirse varias cosas interesantes: (a) que, en esencia, el POT está generando seis mercados de la tierra diferenciados; (b) que el mercado de la vivienda en apartamentos será de aproximadamente 1/5, mientras que 4/5 seguirá siendo unifamiliar; (c) que la vivienda unifamiliar rodeada de jardín ya sólo jugará un papel importante en el área oriente del municipio,¹⁷⁹ mientras que la vivienda densa para una y dos familias será la más requerida en toda el área central; (d) que el 88% de la población vivirá a una distancia caminable del sistema de transporte

¹⁷⁸ Tasa de crecimiento proyectada para el lapso entre los años 2002 y 2012 que utiliza el informe final del Programa de Modernización del Manejo de Desechos Sólidos en la Ciudad de Guatemala, financiado por el BID (2002).

¹⁷⁹ Aquí es donde se concentra la mayoría del G1 y G2 que corresponde a esta tipología.

colectivo masivo 'Transmetro'; (e) que este aumento de población implica una duplicación de la densidad habitacional de la ciudad de 57 a 121 habitantes por hectárea;¹⁸⁰ y (f) que, aún con ese aumento de densidad, aún se mantendría un estándar relativamente alto de 47.5 m² de área verde por habitante, tomando en cuenta para este cálculo las zonas G0 y G1.¹⁸¹

- 192 La implementación de las distintas zonas G trae necesariamente consigo una reducción del monto de potencial superficie construible para toda la ciudad. De manera general, el índice de edificabilidad promedio ponderado se redujo de 6.0 a 2.5.¹⁸² La pregunta que surge rápidamente es si esta restricción va a limitar enormemente la construcción en algunos sitios. Pero la respuesta es no: aun suponiendo el crecimiento poblacional al 3.8% anual y un 64%¹⁸³ de utilización de la edificabilidad máxima, para el año 2020 únicamente habríamos ocupado el 19% de los 158 millones de metros cuadrados disponibles. Y si el crecimiento siguiera a ese ritmo, llenaríamos el cupo para el año 2058 con 4.8 millones de habitantes—únicamente en el Municipio de Guatemala. Para ese entonces, el POT ya tuvo que haber sido revisado unas cuatro o cinco veces y sus parámetros de densidad ajustados a las necesidades cambiantes a lo largo de las décadas.
- 193 En suma, el POT es una manera de balancear desarrollo inmobiliario con desarrollo ambiental con desarrollo de alta calidad de vida. Es un compromiso de todos los vecinos del municipio que debe lograrse para garantizar un desarrollo sostenible de la ciudad en el largo plazo, balanceando los intereses de cada uno de los actores urbanos. El POT es una herramienta que no limita en la medida de lo posible las decisiones individuales, sino que las guía a través de reglas del juego claras, dándoles además certeza a todos los involucrados y dirigiendo las acciones para la consecución de la visión de ciudad del Plan 'Guatemala 2020': Una ciudad para vivir.

¹⁸⁰ Densidad bruta que incluye el área total del municipio, i.e. áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables, inclusive área de calles.

¹⁸¹ Con esto, la ciudad de Guatemala estaría al nivel de ciudades ecológicas conocidas mundialmente como Curitiba, donde el estándar es 52 m² por habitante. Si se toma únicamente el G0 para el cálculo, este indicador sería de 23 m² por habitante, una cifra todavía respetable.

¹⁸² Se está suponiendo que el índice de construcción actual aplicable a la mayor parte del municipio es el promedio de la edificabilidad posible.

¹⁸³ Cifra proveniente de un promedio ponderado de la estimación del porcentaje del total de edificabilidad que se edificaría por zona G y que fluctúa entre 60% (para la zona G3) y 80% (para la zona G2).

VIII anexos 1.
Tablas de indicadores para zonas G

G1 <i>Rural</i>		 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL					
		PARÁMETROS		PROCEDIMIENTOS (según incisos del artículo XXI)			
		descripción	unidad	a	b	c	
FRACCIONAMIENTO							
GENERALES	frente de lotes	m	20 ~	□	6 ~ 20		
	área de lotes	m ²	1,000 ~	□	600 ~ 1,000		
	perímetro de manzanas	m	240 ~	□			
OBRAS							
GENERALES	índice de edificabilidad	base	relación	~ 1.2	□		
		ampliado	relación	1.2 ~ 1.8*	□		
	altura (predominan restricciones de aeronáutica)	base	m	~ 16	16 ~ 24	24 ~	
		ampliada	m	16 ~ 24*	□		
	porcentaje de permeabilidad	%	70% ~	□			
BLOQUE INFERIOR	Pisos 1-4	separaciones a colindancias	vías	m	5 ~	□	
			predios vecinos	m	0 ~	□	
		lado mínimo de patios y pozos de luz	relación (h=altura)	1/4 h ~	□		
BLOQUE SUPERIOR	Pisos 5~	separaciones a colindancias	vías	m	5 ~	□	~ 5
			predios vecinos	m	5 ~	~ 5	□
		lado mínimo de patios o pozos de luz	relación (h=altura)	1/8 h ~	□		
USO DEL SUELO							
DEBIL	Residencial	m ²	0 ~	□			
	Uso Mixto	% residencial	75% ~	□			
MEDIANO	No Residencial (sin factores condicionales)	m ²	~ 100	100 ~ 200	□		
		m ²	□	200 ~			
FUERTE	No Residencial CONDICIONALES I	m ²	□	0 ~	□		
	No Residencial CONDICIONALES II	m ²	□		0 ~		
	No Residencial CONDICIONALES III	m ²	□		0 ~		
SIMBOLOGIA							
* : desde "0" hasta "x"		x*y : desde "x" hasta "y"		x~ : desde "x" hasta infinito			
* : Aplica sólo a través de Incentivos		Modificable a través de PLOT		□ : No Aplica			

G2**POT**

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PARÁMETROS

PROCEDIMIENTOS

[según incisos del artículo XX]

Semiurbana

descripción

unidad

a

b

c

FRACCIONAMIENTO

GENERALES	descripción	unidad	a	b	c
	frente de lotes	m	12 ~	□	6 ~ 12
	área de lotes	m ²	360 ~	□	240 ~ 360
perímetro de manzanas	m	~ 800	□	800 ~	

OBRAS

GENERALES	índice de edificabilidad	base	relación	~ 1.8	□		
		ampliado	relación	1.8 ~ 2.7 ^a	□		
	altura (predominan restricciones de aeronáutica)	base	m	~ 16	16 ~ 24	24 ~	
		ampliada	m	16 ~ 24 ^a	□		
porcentaje de permeabilidad		%	40% ~	□			
BLOQUE INFERIOR	Pisos 1-4	separaciones a colindancias	vías	m	3 ~	□	
			predios vecinos	m	0 ~	□	
		lado mínimo de patios y pozos de luz	relación (h=altura)	1/4 h ~	□		
BLOQUE SUPERIOR	Pisos 5-	separaciones a colindancias	vías	m	5 ~	□	~ 5
			predios vecinos	m	5 ~	~ 5	□
		lado mínimo de patios y pozos de luz	relación (h=altura)	1/8 h ~	□		

USO DEL SUELO

DEBIL	Residencial	m ²	0 ~	□	
	Uso Mixto	% residencial	75% ~	□	
MEDIANO	No Residencial (sin factores condicionales)	m ²	~ 100	100 ~ 200	□
		m ²	□	200 ~	
FUERTE	No Residencial CONDICIONALES I	m ²	□	0 ~	□
	No Residencial CONDICIONALES II	m ²	□	□	0 ~
	No Residencial CONDICIONALES III	m ²	□	□	0 ~

SIMBOLOGIA

~x : desde "0" hasta "x"

x~y : desde "x" hasta "y"

x~ : desde "x" hasta infinito

* : Aplica sólo a través de Incentivos

Modificable a través de PLOT

□ : No Aplica

G3**Urbana****POT**

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PARÁMETROS**PROCEDIMIENTOS**

(según incisos del artículo XX)

descripción

unidad

a

b

c

FRACCIONAMIENTO

GENERALES	frente de lotes	m	3 ~	□	
	área de lotes	m ²	60 ~ 600	□	45 ~ 60
	perímetro de manzanas	m	~ 600	□	600 ~

OBRAS

GENERALES	índice de edificabilidad	base	relación	~ 2.7	□	
		ampliado	relación	2.7 ~ 4.0 ^a	□	
	altura (predominan restricciones de aeronáutica)	base	m	~ 16	16 ~ 24	24 ~
		ampliada	m	16 ~ 24 ^a	□	
	porcentaje de permeabilidad	%	10% ~	□		
BLOQUE INFERIOR	Pisos 1-4	separaciones a colindancias	vías	m	0 ~	□
			predios vecinos	m	0 ~	□
		lado mínimo de patios y pozos de luz	relación (h=altura)		1/4 h ~	□
BLOQUE SUPERIOR	Pisos 5~	separaciones a colindancias	vías	m	5 ~	□ ~ 5
			predios vecinos	m	5 ~	~ 5 □
		lado mínimo de patios y pozos de luz	relación (h=altura)		1/8 h ~	□

USO DEL SUELO

DEBIL	Residencial	m ²	0 ~	□	
	Uso Mixto	¼ residencial	50% ~	□	
MEDIAHO	No Residencial (sin factores condicionales)	m ²	~ 250	250 ~ 500	□
		m ²	□	500 ~	
FUERTE	No Residencial CONDICIONALES I	m ²	□	0 ~	□
	No Residencial CONDICIONALES II	m ²	□		0 ~
	No Residencial CONDICIONALES III	m ²	□	0 ~	

SIMBOLOGIA

~x : desde "0" hasta "x"

x~y : desde "x" hasta "y"

x~ : desde "x" hasta infinito

* : Aplica sólo a través de Incentivos

Modificable a través de PLOT

□ : No Aplica

G4**POT**

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PARÁMETROS**PROCEDIMIENTOS**

[según incisos del artículo XX]

Central**descripción****unidad****a****b****c****FRACCIONAMIENTO**

GENERALES	frente de lotes	m	15 ~	□	6 ~ 15
	área de lotes	m ²	450 ~	□	300 ~ 450
	perímetro de manzanas	m	~ 600	□	600 ~

OBRAS

GENERALES	índice de edificabilidad	base	relación	1.8 ~ 4.0	□	~ 1.8
		ampliado	relación	4.0 ~ 6.0^a	□	
	altura (predominan restricciones de aeronáutica)	base	m	~ 32	32 ~ 48	48 ~
		ampliada	m	32 ~ 48^a	□	
	porcentaje de permeabilidad	%	0% ~	□		
BLOQUE INFERIOR	Pisos 1-4	separaciones a colindancias	vías	m	0 ~	□
			predios vecinos	m	0 ~	□
	lado mínimo de patios y pozos de luz	relación (h=altura)		1/4 h ~	□	
BLOQUE SUPERIOR	Pisos 5-	separaciones a colindancias	vías	m	5 ~	□
			predios vecinos	m	5 ~	~ 5
	lado mínimo de patios y pozos de luz	relación (h=altura)		1/8 h ~	□	

USO DEL SUELO

DEBIL	Residencial	m ²	0 ~	□	
	Uso Mixto	¼ residencial	25% ~	□	
MEDIAHO	No Residencial (sin factores condicionales)	m ²	0 ~ 1,500	1,500 ~ 3,000	□
		m ²	□	3,000 ~	
FUERTE	No Residencial CONDICIONALES I	m ²	□	0 ~	□
	No Residencial CONDICIONALES II	m ²	□		0 ~
	No Residencial CONDICIONALES III	m ²	□		0 ~

SIMBOLOGIA

~x : desde "0" hasta "x"

x~y : desde "x" hasta "y"

x~ : desde "x" hasta infinito

* : Aplica sólo a través de Incentivos

Modificable a través de PLOT

□ : No Aplica

G5 Núcleo		 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL					
		PARÁMETROS		PROCEDIMIENTOS (según incisos del artículo XX)			
		descripción	unidad	a	b	c	
FRACCIONAMIENTO							
GENERALES	frente de lotes	m	21 ~	□	6 ~ 21		
	área de lotes	m ²	600 ~	□	450 ~ 600		
	perímetro de manzanas	m	~ 600	□	600 ~		
OBRAS							
GENERALES	índice de edificabilidad	base	relación	1.8 ~ 6.0	□	~ 1.8	
		ampliado	relación	6.0 ~ 9.0*	□		
	altura (predominan restricciones de aeronáutica)	base	m	~ 64	64 ~ 96	96 ~	
		ampliada	m	64 ~ 96*	□		
	porcentaje de permeabilidad		%	0% ~	□		
BLOQUE INFERIOR	Pisos 1-4	separaciones a colindancias	vías	m	0 ~	□	
			predios vecinos	m	0 ~	□	
	lado mínimo de patios y pozos de luz		relación (h=altura)	1/4 h ~	□		
BLOQUE SUPERIOR	Pisos 5~	separaciones a colindancias	vías	m	5 ~	□	~ 5
			predios vecinos	m	5 ~	~ 5	□
		lado mínimo de patios y pozos de luz		relación (h=altura)	1/8 h ~	□	
USO DEL SUELO							
DEBIL	Residencial	m ²	0 ~	□			
	Uso Mixto	% residencial	25% ~	□			
MEDIANO	No Residencial (sin factores condicionales)	m ²	0 ~	□			
FUERTE	No Residencial CONDICIONALES I	m ²	□	0 ~	□		
	No Residencial CONDICIONALES II	m ²	□	□	0 ~		
	No Residencial CONDICIONALES III	m ²	□	□	0 ~		
SIMBOLOGIA		x : desde "0" hasta "x"	x~y: desde "x" hasta "y"	x∞: desde "x" hasta infinito			
*: Aplica sólo a través de Incentivos		Modificable a través de PLOT		□ : No Aplica			

2. listado participantes seminarios pot
Participantes seminario POT 23 de febrero 2006

No.	NOMBRE	CARGO/INSTITUCION	TIPO DE ACTOR
1	Alfonso Saravia	INSA	Privado
2	Alfonso Yurrita	Colegio de Arquitectos	Gremios y Universidades
3	Ana Lucía Paíz	Municipalidad de Guatemala	Público
4	Baldomero Ajmar	Colegio de Arquitectos	Gremios y Universidades
5	Carlos A. Bercían	Alcalde Auxiliar Distrito 6	Vecinos
6	Carlos García	Alcalde Auxiliar	Vecinos
7	Carlos González	Urbanística Municipalidad Guatemala	Público
8	Carlos Ibarra	Corporación Victoria	Privado
9	Carlos Lara C.	Seis Arquitectos	Privado
10	Diego Girón	Plan de Desarrollo Metropolitano Municipalidad de Guatemala	Público
11	Enrique Godoy García-Granados	Vicealcalde Municipalidad de Guatemala	Público
12	Erick López	Grupo TETRA	Privado
13	Erick Mazariegos A.	Urbanística Municipalidad Guatemala	Público
14	Ernesto Ruíz	AICSA	Privado
15	Ernesto Ruíz S.	AICSA	Privado
16	Evelyn Araujo	Inmobiliaria San Nicolás	Privado
17	Giovanni Aragón	Jefe Planificación Municipalidad Guatemala	Público
18	Héctor Morales Delgado	Comunicación Municipalidad Guatemala	Público
19	Hugo Vásquez	Subgerente EMPAGUA	Público
20	Iván Díaz	Gerente Grupo TETRA	Privado
21	Jorge Andrés Montenegro	CIVICA, S.A.	Privado
22	Jorge Batres B.	AICSA	Privado
23	Jorge Ochaíta	Colegio de Arquitectos	Gremios y Universidades
24	José Florentín Martínez	CEUR	Gremios y Universidades
25	Juan Roberto Brenes	Concejal Tercero Municipalidad Guatemala	Público
26	Julio Castañeda	AICSA	Privado
27	Leticia Huertas	Alcaldesa Auxiliar	Vecinos
28	Lisandro Gordillo	Grupo SEREX	Privado
29	Luis Fernando Calderón	Plan de Desarrollo Metropolitano Municipalidad de Guatemala	Público
30	Macarena Corlazzoli	GIS INE	Público
31	Maggie Spell	Municipalidad de Guatemala	Público
32	María José Avendaño	Urbanística Municipalidad Guatemala	Público

33	María Olga de Olavarria	ISN	Privado
34	Misael Rivera Avendaño	Alcalde Auxiliar Distrito 6	Vecinos
35	Mónica Kuizel	Urbanística Municipalidad Guatemala	Público
36	Mynor Rosales	Grupo DEINCO	Privado
37	Norma Dávila	Auxiliar Cartografía INE	Público
38	Oliver Obregón	Director Técnico PDM/Municipalidad Guatemala	Público
39	Omar G. Flores B.	AGIES/Fac. Ingeniería USAC	Gremios y Universidades
40	Oscar Echeverría	Colegio de Arquitectos	Gremios y Universidades
41	Oscar Rivera	CUB Vista Hermosa II	Vecinos
42	Priscila de Narciso	Alcaldesa Auxiliar Distrito 9	Vecinos
43	Ricardo Cáceres	Gerente DECATERRA	Privado
44	Ricardo Obiols	Grupo NTL	Privado
45	Roberto Castillo	CONRED	Público
46	Roberto Chang	AGIES	Gremios y Universidades
47	Roberto Rodríguez	Corporación Victoria	Privado
48	Rodolfo Azpuru	PDM Municipalidad de Guatemala	Público
49	Rolando Pineda	Municipalidad de Guatemala	Público
50	Rosa María Gramajo	AICSA	Privado
51	Rossana García	Urbanística Municipalidad Guatemala	Público
52	Rudy Gándara	AICSA	Privado
53	Silvia Valladares	Urbanística Municipalidad Guatemala	Público

Participantes seminario POT 2 de marzo 2006

No.	NOMBRE	CARGO/INSTITUCION	TIPO DE ACTOR
1	Alejandra A. González Cuellar	Urbanística Municipalidad de Guatemala	Público
2	Alfonso Saravia	INSA	Privado
3	Alfonso Saravia	INSA	Privado
4	Alfonso Yurrita	Colegio de Arquitectos	Gremios y Universidades
5	Alicia de Morán	Coordinadora General Municipalidad	Público
6	Ana de Sandoval	Alguacil Titular	Vecinos
7	Ana Lucía Paíz	Municipalidad de Guatemala	Público
8	Arturo Massur		Otros
9	Baldomero Ajmar	Colegio de Arquitectos	Gremios y Universidades
10	Carlos Ayala	CIFA/USAC	Gremios y Universidades
11	Carlos Girón O-Meany	Alcalde Auxiliar	Vecinos
12	Carlos Ibarra	Corporación Victoria	Privado
13	Carlos Lara C.	Seis Arquitectos	Privado
14	Carlos Polo	CIVICA, S.A.	Privado
15	César Elgueta	Alcalde Auxiliar Distrito 10	Vecinos
16	Delia Velásquez	PDM	Público
17	Edwin Daniel González	Administrador Inmobiliaria SEREX	Privado
18	Edwin Girón	Catastro Municipalidad de Guatemala	Público
19	Enrique Rubio	Arquitecto	Gremios y Universidades
20	Ernesto Ruíz	AICSA	Privado
21	Evelyn Araujo	Inmobiliaria San Nicolás	Privado
22	Favio Hernández Soto	USAC/CIFA	Gremios y Universidades
23	Francisco Rodas	LAURVI	Privado
24	Guillermo Alejos	TINTORETO	Privado
25	Guillermo Alejos	TINTORETO	Privado
26	Héctor Hugo Arrecis	Grupo DEINCO	Privado
27	Héctor Morales Delgado	Desarrollo Social	Público
28	Hugo Vásquez	Subgerente EMPAGUA	Público
29	Jorge Andrés Montenegro	CIVICA, S.A.	Privado
30	Jorge Batres B.	AICSA	Privado
31	Jorge Luis Contreras	Municipalidad de Guatemala	Público
32	Jorge Ochaíta	Colegio de Arquitectos	Gremios y Universidades
33	José Florentín Martínez	CEUR	Gremios y Universidades
34	José Sánchez	Europroyectos	Privado

35	Juan Carlos Salazar	Inspecciones Globales	Privado
36	Juan Cohn	Colegio Arquitecto	Gremios y Universidades
37	Julio Castañeda	AICSA	Privado
38	Karen Aguilar Ponce	Asistente Técnico FUNDAECO	Privado
39	Karen Liliana Armas	Jefe de Servicio Administrativo	Otros
40	Leticia Huertas	Alcaldesa Auxiliar	Vecinos
41	Lisandro Gordillo	Grupo SEREX	Privado
42	Luis Pedro Bol	Municipalidad de Guatemala	Público
43	Lyla Carrillo	OFIM	Público
44	Macarena Corlazzoli	GIS INE	Público
45	Maggie Spell	Municipalidad de Guatemala	Público
46	Marco Cerezo	Director FUNDAECO	Público
47	María Flores	Municipalidad de Guatemala	Público
48	María José Avendaño	Urbanística Municipalidad de Guatemala	Público
49	María Olga de Olavarría	ISN	Privado
50	Mayra Calderón	Municipalidad de Guatemala	Público
51	Miguel Angel Chacón	Facultad Arquitectura USAC	Gremios y Universidades
52	Misael Rivera	Alcalde Auxiliar Distrito 6	Vecinos
53	Mónica Kuizel	Urbanística Municipalidad Guatemala	Público
54	Norma Dávila	Auxiliar Cartografía INE	Público
55	Omar G. Flores B.	AGIES/Fac. Ingeniería USAC	Gremios y Universidades
56	Oscar de León Marizuya	Municipalidad de Guatemala	Público
57	Oscar Echeverría	Colegio de Arquitectos	Gremios y Universidades
58	Otto Barrios	Cámara Corredores de Bienes Raíces	Gremios y Universidades
59	Paola Mansilla	Majadas	Privado
60	Priscila de Narciso	Alcaldesa Auxiliar Distrito 9	Vecinos
61	Rafael Piloña	Asesor Municipalidad de Guatemala	Público
62	Regina de Rivera	Directora CCBRG	Otros
63	Ricardo Cáceres	Gerente DECATERRA	Privado
64	Ricardo Obiols	Grupo NTL	Privado
65	Roberto Castañeda	Castañeda y Molina Ingenieros S.A.	Privado
66	Roberto Chang	AGIES	Público
67	Roberto Rodríguez	Corporación Victoria	Privado
68	Roberto Sologaitoa	Jefe Unidad Técnica	Público
69	Rodolfo Ramírez	Subdirector Desarrollo Social	Público
70	Rolando Pineda	Alcalde Auxiliar	Vecinos
71	Rosa María Gramajo	AICSA	Privado
72	Rosangela Cabrera	Urbanística Municipalidad de Guatemala	Público

73	Rossana García	Urbanística Municipalidad de Guatemala	Público
74	Rudy Gándara	AICSA	Privado
75	Sergio Tulio Castañeda	Facultad Arquitectura URL	Gremios y Universidades
76	Sherry L. Ordoñez Castro	Colegio de Arquitectos	Gremios y Universidades
77	Silvia Rosales Montano	ONG Apoyo Urbano	Privado
78	Silvia Valladares Sarg	Urbanística Municipalidad de Guatemala	Público
79	Silvia Vetorazzi	URL	Gremios y Universidades
80	Steve Meneses		Otros
81	Susana Asensio	Medio Ambiente	Público
82	Víctor E. Sem	Grupo DEINCO	Privado
83	Virginia de Pfister	COMOSA	Privado
84	Wilfredo Alvarado	Ingenieros Valuadores	Privado

Participantes seminario POT 23 de marzo

No.	NOMBRE	CARGO/INSTITUCION	TIPO DE ACTOR
1	Adolfo Mejía	Prensa Libre	Privado
2	Aida Arvizu	Comisaría Social	Público
3	Alba Cáceres R.	Comité Arco 4-7	Vecinos
4	Alba María Solórzano	Presidenta Floresta	Vecinos
5	Albert McNish	Presidente	Vecinos
6	Alejandro José Medina	Vocal Okland Zona 10	Vecinos
7	Alfonso Tarzo de León		Vecinos
8	Alicia de Morán	Coordinador	Público
9	Amanda Flores de Acevedo	Tesorero	Vecinos
10	Amarilis Domínguez	Comité Rodeo Norte	Vecinos
11	Ambrosio Ruano Gómez	CUB Ruedita Zona 3	Vecinos
12	Amelia Velásquez	Secretaría CUB 4-10, Zona 6	Vecinos
13	Amparo Gálvez	Tesorero	Vecinos
14	Ana Cordón de Sandoval	Alguacil Titular Zona 1 y 2	Vecinos
15	Ana Elizabeth Jimenez de Lemus	Vice Presidenta	Vecinos
16	Ana G. de Morán	Alguacil	Vecinos
17	Ana Linares	CUB Zona 4	Vecinos
18	Ana María Hernández C.	Vocal Comité V. 3 Puentes	Vecinos
19	Angel E. Moscoso	CUB N.S.A.	Vecinos
20	Antonio Aparicio	Corporación Madeluz	Vecinos
21	Aroldo Pérez Puerto	Vocal	Vecinos
22	Artemisa Díaz	Lomas del Norte, Zona 17	Vecinos
23	Aura Aragón de López	Secretaría	Vecinos
24	Aydé Méndez de Pérez	Alcaldesa Distrito 5	Vecinos
25	Beatriz Macz	Coordinadora Dist. 8	Público
26	Blanca Lidia Carrera	CUB Cerro del Carmen	Vecinos
27	Blanca Margarita de Molina	Alguacil Dist. 14	Vecinos
28	Byron Recinos	Vicepresidente	Vecinos
29	Carlos A. Velásquez Lima	Tesorero Comité de Vecinos Proy. 4-10, y BID 1-C	Vecinos
30	Carlos Bercian	Alcaldía Auxiliar Distrito 14	Vecinos
31	Carlos E. Girón O'Meany	Alcalde Auxiliar Dist. 8	Vecinos
32	Carlos Estuardo Marroquín Sabán	Presidente Comité Col Mario Julio Salazar, Zona 7	Vecinos
33	Carlos García	Alcalde Auxiliar, Zona 7	Vecinos
34	Carlos González Mazariegos	vicepresidente Adjunto CUB, Zona 10	Vecinos

35	Carlos Granados	Vicepresidente CUB Zona 13	Vecinos
36	Carlos Guerra Valiente		Vecinos
37	Carlos Pinto	Comité 3 Puentes	Vecinos
38	Carlos Quintana Archila	Presidente	Vecinos
39	Carlos René Ozaeta	vicepresidente Comité Jardines	Vecinos
40	Carlos Rodríguez	Vocal II	Vecinos
41	Carmen Vallegas	Presidente	Vecinos
42	Cecia Noriega	Coordinador	Vecinos
43	Celia Angélica Flores	Vicepresidenta	Vecinos
44	César Augusto Aguilar	Presidente Sector 8	Vecinos
45	César Ávila	Alguacil Zona 21	Vecinos
46	César de León	Secretario	Vecinos
47	César López Contreras	Presidente CUB	Vecinos
48	Clara Luz Goicolea de Briz	Presidente Comité 3 Puentes	Vecinos
49	Claudia Méndez	Prensa Libre	Público
50	Cresencio Reyli	Presidente	Vecinos
51	Cristina Ortiz	Alguacil Titular	Vecinos
52	Darcy Rodríguez		Vecinos
53	David Morales	Alguacil Zona 5	Vecinos
54	Domingo Iemus	CUB Z.. 4 Res.	Vecinos
55	Dora E. Pardo	Secretaria	Vecinos
56	Doris Ortiz de Leiva	Vocal	Vecinos
57	Doris Rosalez Alvarez	Alguacil D 3, Zona 5	Vecinos
58	Eber Castillo	Presidente CUB Castillo Lara	
59	Edgar Segura	CUB	Vecinos
60	Edua M. de Aguirre	Alcaldesa D-12	Vecinos
61	Eduardo Díaz	Presidente CUB	Vecinos
62	Elena Carolina Charnaud Cruz	Presidenta CUB Area Cultural Zona 4	Vecinos
63	Elena Morales	Presidente CUB	Vecinos
64	Elfrido Cervantes		Vecinos
65	Elizabeth Valle	Secretaria CUB Jardines	
66	Enrique Descap	Gerente	Vecinos
67	Eslider Pérez	Alguacil	Vecinos
68	Eugenia Saenz de Tejada	CUB, Zona 13	Vecinos
69	Eugenia Werner	Coordinador	Público
70	Evelio Ramírez Barrios	San José Loma Blanca	Vecinos
71	Evelyn Cano Morales	Vocal III	Vecinos
72	Fabiola de Nitsch	Vecina Z. 14	Vecinos

73	Fabiola de Prado	Vecina Zona 14	Vecinos
74	Federico Fahaem	Presidente Comité 3 Puentes	Vecinos
75	Fernando Reyna	Asesr Legal Rodel Norte	Vecinos
76	Fernando Sandoval Véliz	Presidente CUB La Morera	Vecinos
77	Floridalma Godínez	Presidenta CUB	Público
78	Gladis Rosales Carrera	Presidenta Cipresales, Zona 6	Vecinos
79	Glenda Fernández	Presidenta	Vecinos
80	Gumercindo Cabrera	Presidente	Vecinos
81	Gunter Miguel Velásquez J.	Presidente CUB	Vecinos
82	Gustavo Abel Castellanos	Vocal I Comité	Vecinos
83	Gustavo Hernández	Administrador	Vecinos
84	Héctor Guillermo Leiva	Presidente Rodeo Sur	Vecinos
85	Héctor Morales Delgado	Desarrollo Social	Público
86	Hugo Herrera	Lomas de Pamplona	Vecinos
87	Hugo Leonel Lázaro	Tesorero	Vecinos
88	Hugo Prado	Comité Zona 12	Vecinos
89	Ileana Martínez	Coordinador	Vecinos
90	Ing. Rafael Gómez Nuila	Presidente CUB	Vecinos
91	Ingrid Orozco Rojas	Presidente Comité	Vecinos
92	Irma Lissette de Contreras	Presidente CUB	Vecinos
93	Isabel Cruz	Promotora Salud	Vecinos
94	Isabel Milián	C. Salud JRB	Vecinos
95	J. Rodolfo Maldonado R.	Presidente CUB Zona 14	Vecinos
96	Joel Huertas Estrada	Vocal VI	Vecinos
97	John Turton		Vecinos
98	Jorge Asares	Presidente	Vecinos
99	Jorge Luis García	Asociación Vecinos La Floresta	Vecinos
100	Jorge Miranda Orellana	Alguacil Distrito 9	Vecinos
101	José Fernando Morán		Vecinos
102	José Julio Díaz	Alguacil Ciudad Vieja	Vecinos
103	José Luis Godínez	Presidente	Vecinos
104	Jose Pablo Girón	Alguacil Distrito 10	Vecinos
105	José Rony Palacios	Alguacil	Vecinos
106	Juan Francisco Cifuentes Cano	Asesor Distrito 8	Vecinos
107	Julia Catalán	Presidenta Loma Linda	Vecinos

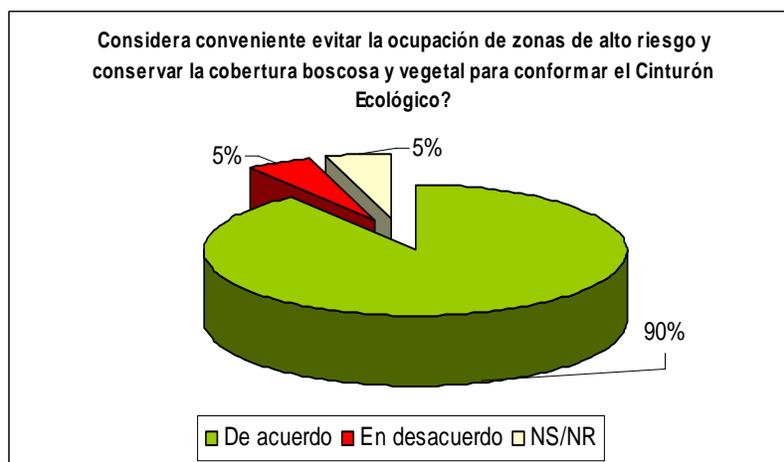
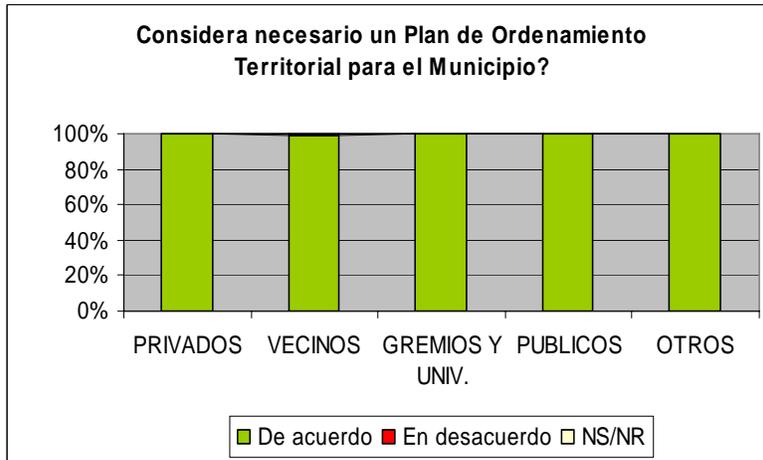
108	Julio Ortiz	Vicepresidente	Vecinos
109	Julio Zepeda	Alguacil Distrito 4	Vecinos
110	Kaharis Toma	Presidente Col. Eureka 0-12	Vecinos
111	Laura Aldana	Vocal II	Vecinos
112	Leonel Armando Gaitán	Presidente Comité San Pedrito	Vecinos
113	Leticia Huertas	Alcaldesa Auxiliar	Vecinos
114	Lic. Herbert Rabanales	Presidente Vecinos Vista Hermona IV	Vecinos
115	Lic. José Bernardo Pineda Jurado	Alguacil Suplente Zona 11	Vecinos
116	Lic. Julio César Girón M.	Presidente CUB	Vecinos
117	Lidia Juárez	Presidenta	Vecinos
118	Lidia Meerida	Comité El Carmen	Vecinos
119	Lilia Luz Echeverría	Presidente Valles de Vista Hermosa	Vecinos
120	Liliana Cagtier	Presidenta CP II	Vecinos
121	Lucía Aguilar		Vecinos
122	Luis Alfonso Rosales M	Presidente CUB Cantón Exp. Z. 4	Vecinos
123	Luis Arnulfo Rivera Mansilla	Presidente Hacienda Real	Vecinos
124	Luis Cuté Mijangos	Coordinador	Público
125	Luis Enrique Godínez	Vocal 1	Vecinos
126	Luis Ovidio Ortiz Cajas	Vice-Presidente CUB Z.17	Vecinos
127	Luis Pedro Brol	Municipalidad	Público
128	Luz Amelia Cabrera	Presidenta CUB	Vecinos
129	Manuel Rodríguez	Alguacil	Vecinos
130	Marco Calderón	vicepresidente	
131	Marco Tulio Canizales Marroquín	Alguacil Titular D. 4	Vecinos
132	Margarita Díaz Durán	Secretaria CUB Zona 14	Vecinos
133	María Antonia Alvarado	Ciudad Real 2 Justos	Vecinos
134	María C. Cush	Comité Unico de Barrio	Vecinos
135	María Clemencia Altán de Cifuentes	Vice Presidenta	Vecinos
136	María Conchita Picholá Aguirre	CUB 30 de Junio	Vecinos
137	María Consuelo Guerra	Presidente	Vecinos
138	María Cristina Padilla		Vecinos
139	María del Carmen Porras	Presidente Villa del Sur	Vecinos
140	María del Carmen Villars Appel	Vocal III, 10 de mayo	Vecinos
141	María Elena Cruz	Municipalidad	Público
142	María Guadalupe Gordillo	CUB Sector 4 Distrito 9	Vecinos
143	María Hortencia Chacic	Presidenta CUB Z. 12	Vecinos
144	María Isabel Catañeda	Vicepresidenta Zona 5	Vecinos
145	María Teresa Barrios		Vecinos

146	Mariano Medina	Integrantes CUB Acatan	Vecinos
147	Marielos Santos	Tesorera	Vecinos
148	Marina de Hernández	Comité Santa Ana	Vecinos
149	Mario Barrientos Montenegro	Presidente Sabana Arriba, Zona 17	Vecinos
150	Mario Lima	Coordinador Zona 18	Público
151	Maritza Castillo	Vocal Ornato	Vecinos
152	Maritza de Zepeda	Presidente CUB/Alguacil Suplente	Vecinos
153	Marlon Torres Cuellar	Alguacil Titular D. 3, Zona 6	Vecinos
154	Marlon Zamora Ramos	Alguacil Titular	Vecinos
155	Martín Juárez Beltetón	Presidente	Vecinos
156	Martina Janett Díaz de Felipe	Alguacil Titular	Vecinos
157	Martita Tavico de García	Coordinador	Público
158	Máximo Augusto Rojas M.	Comité	Vecinos
159	Mayra Calderón	Coordinador	Público
160	Medardo Duarte	Alguacil Distrito 14	Vecinos
161	Miguel Abarea	Secretario Comité de Vecinos Nimajuyu II	Vecinos
162	Miguel Alberto Coy	Presidente Comité UB	Vecinos
163	Miguel Angel Arenas	Alguacil D. 3	Vecinos
164	Miguel Angel de León	Alguacil Distrito 1	Vecinos
165	Miguel Angel Quevedo	Alguacil	Vecinos
166	Milagro Mejía	Presidenta	Vecinos
167	Miriam Colón de Bauer	Vocal 3	Vecinos
168	Miriam Vedes de Balsells	Secretario CUB, Zona 6	Vecinos
169	Mirna Maribel Pérez Orellana	Juana de Arco, Zona 18	Vecinos
170	Misael Eleazar Rivera Avendaño	Alcalde Auxiliar Dist. 6	Vecinos
171	Moisés Godínez	Coordinador	Público
172	Mynor Adolfo Abadía C.	Presidente	Vecinos
173	Mynor René Dávila	Vocal 1	Vecinos
174	Natalia C. González	Coordinadora D 12	Público
175	Natividad Leal	Alguacil Suplente	Vecinos
176	Nevil L. Bernard	Presidente Colonia Venezuela	Vecinos
177	Noe Manchumé Poroj	La Fuente, Zona 5	Vecinos
178	Noe Najarro Godoy	CUB	Vecinos
179	Noel, Prado	Vecino Zona 13	Vecinos

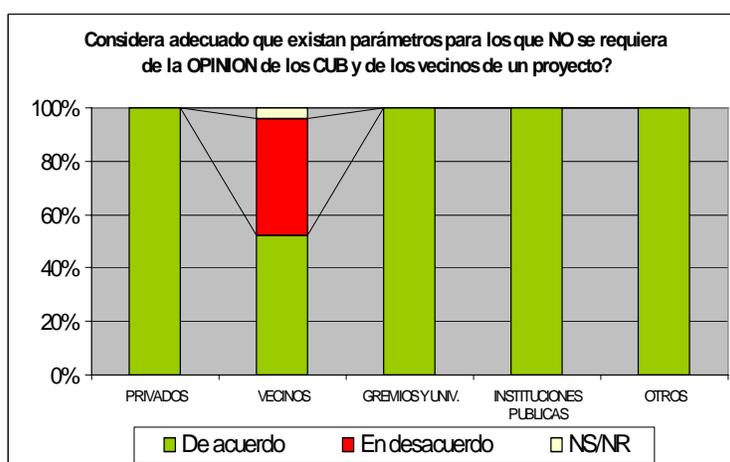
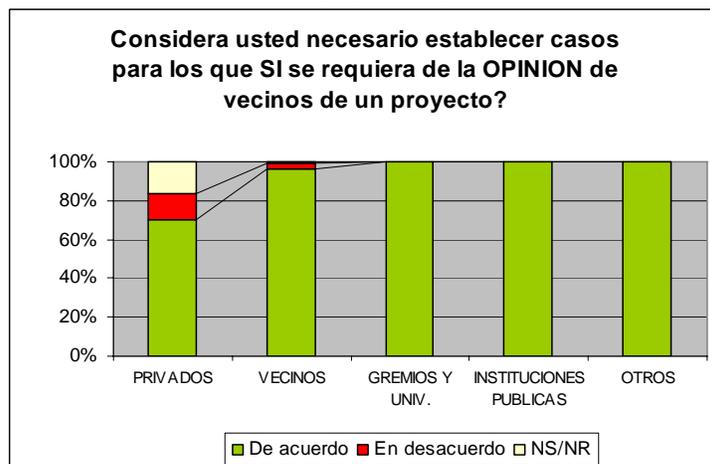
180	Ofelia Monzón López	Barrio San Gaspar	Vecinos
181	Oho Brolo M.	Vicepresidente Vecinso Zona 14	Vecinos
182	Olga Marina de Celix	Vocal Primero	Vecinos
183	Oscar Aníbal Paíz	Alguacil Distrito 2	Vecinos
184	Oscar Batres	Vecino Zona 14	Vecinos
185	Oscar Mayorga	Coordinador	Público
186	Oswaldo Samayoa		Vecinos
187	Ovidio Hernández	Alguacil	Vecinos
188	Patricia Osorio	Coordinador	Vecinos
189	Patricia Taracena	Vice Presidenta	Vecinos
190	Patsy Pfister	Presidente CUB VH 1	Vecinos
191	Pedro E. Orozco E.	Presidente CUB La Sábana Zona 25	Vecinos
192	Pilar de Samayoa		Vecinos
193	Priscila de Narciso	Alcaldesa Auxiliar	Vecinos
194	Renato Alvarez	Presidente	Vecinos
195	Rita P.	Vicepresidenta	Vecinos
196	Roberto Bravo Valle	CUB Américas Hincapié	Vecinos
197	Roberto Segovia	Comité Vecinos Zona 14	Vecinos
198	Rodolfo Abreda		Vecinos
199	Rodolfo Díaz Durán G.	Presidente CUB San Sebastián	Vecinos
200	Rodolfo Ramírez		Vecinos
201	Rodrigo Augusto Urizar	Presidente Col C.A. Zona 7	Vecinos
202	Rodrigo Cifuentes	Constructor	Vecinos
203	Rodrigo Eduardo Molina Ruíz	Comité Seguridad Zona 9	Vecinos
204	Rolando Pineda	Alcalde Auxiliar	Vecinos
205	Ronald Estrada H.	Presidente CUB Santa Rosa I y II	Vecinos
206	Rony Anzueto	Vocal CUB Okland	Vecinos
207	Rosa Ramos		Vecinos
208	Rosa Vásquez	Presidente	Vecinos
209	Rosario Lemus		Vecinos
210	Roxana Noriega	Comité COMFE	Vecinos
211	Rubén Arturo P. Ramírez	Presidente Comité	Vecinos
212	Rubén Darío Martínez García	Alcalde Auxiliar Dist. 6	Vecinos
213	Rubén Recinos Montes	Montesano Zona 16	Vecinos
214	Samuel Herrera	Comité	Vecinos
215	Sandra Castillo	Presidente CUB Zona 14	Vecinos
216	Sara Abigail	Coordinador	Público
217	Sheily Castañón	Coordinador	Vecinos
218	Silvia Modesta P-	Presidenta	Vecinos

219	Silvia Pérez	Presidenta CUB	Vecinos
220	Thelma Yolanda Aguirre	Presidenta	Vecinos
221	Trinidad Ascuc	Alguacil Titular	Vecinos
222	Valentina Santa Cruz	Comité de Vecinos Proyecto 4-4	Vecinos
223	Verónica Gómez	Coordinador	Público
224	Víctor L. Gómez G.	Vocal	Vecinos
225	Victoria Saculxat	Alguacil D. 12 D 2	Vecinos
226	Vilma Santos	Coordinador	Público
227	Virginia de Llarena	Presidente CUB	Vecinos
228	Walter Leonel Motta Peña	Presidente CUB, Proyecto 4-3, Zona 6	Vecinos
229	Walter Mansilla P.		Vecinos
230	Xenia Santizo de Quintanilla	Coordinador	Público
231	Zoila de Villagrán	Coordinadora Dist. 4	Público
232	Zoila Esperanza García	Vocal III	Vecinos

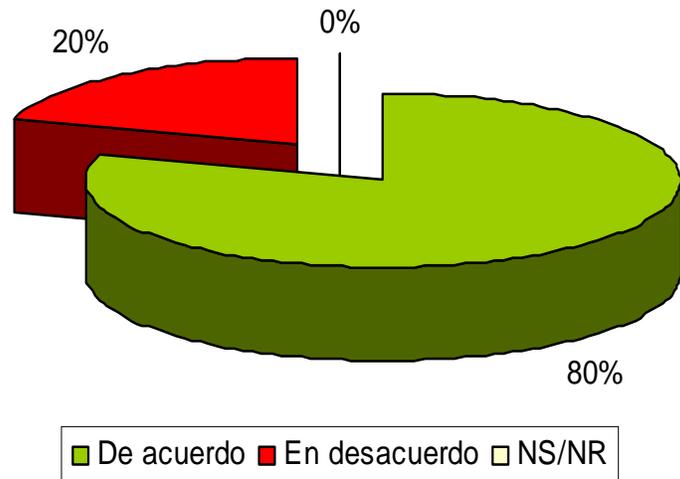
3. resultados de cuestionarios de participantes seminarios pot cuestiones generales



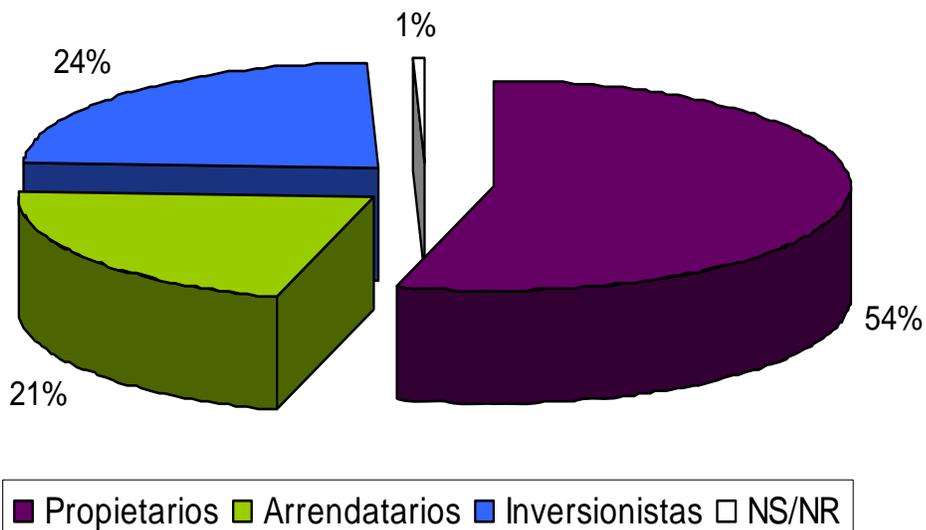
Procedimientos y participación vecinal



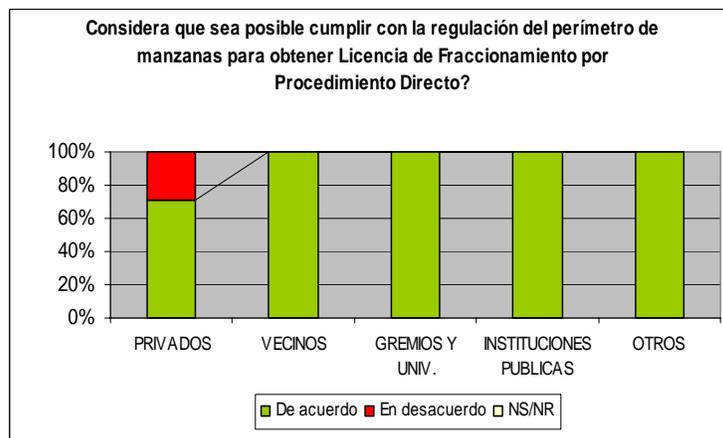
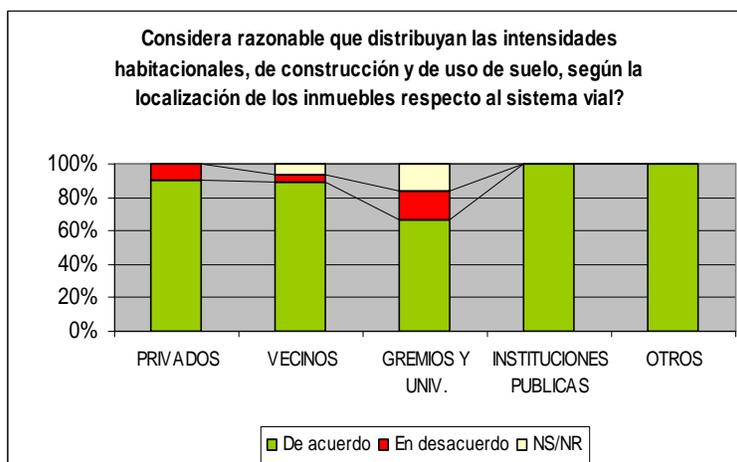
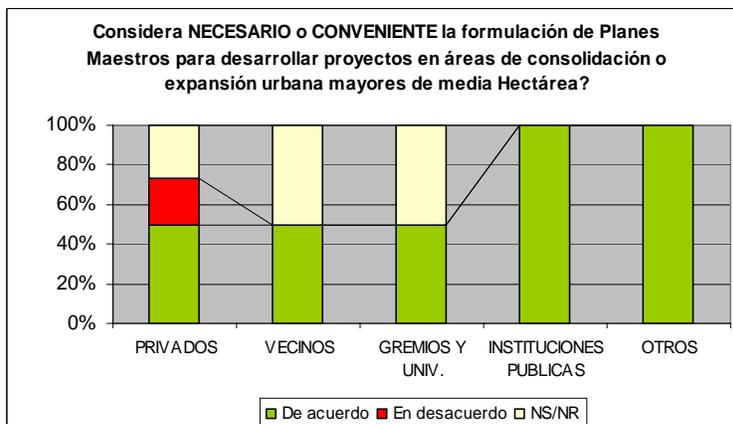
Considera apropiado dar la opción a los vecinos para que puedan modificar sus zonas G?



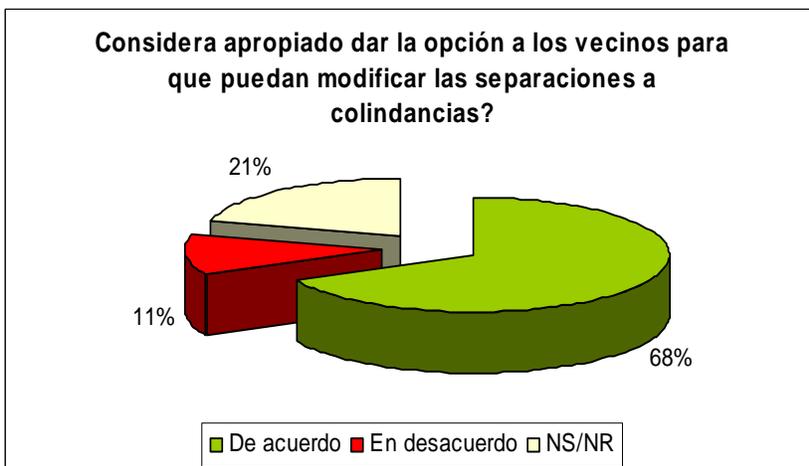
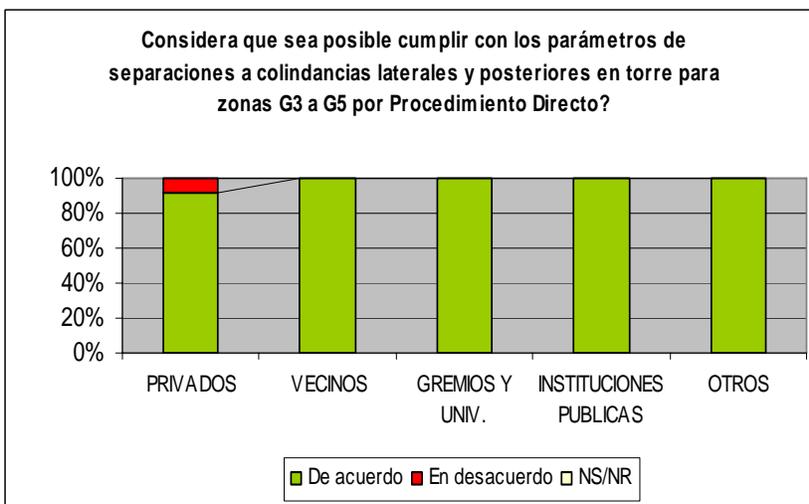
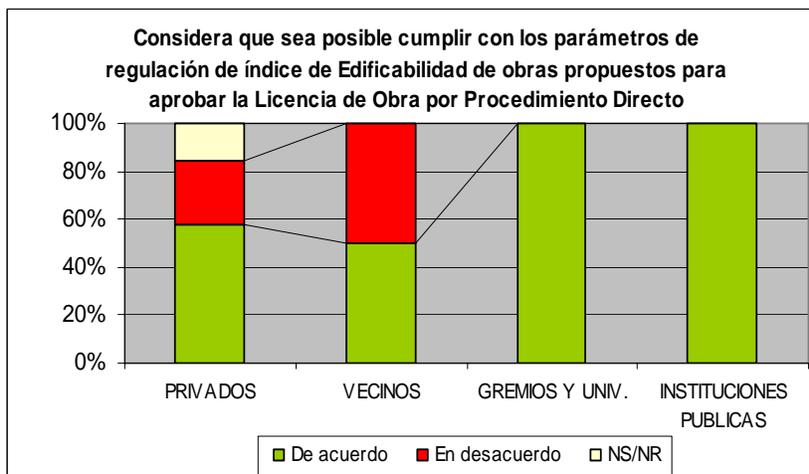
Quiénes considera ser los actores más relevantes para la toma de decisiones?



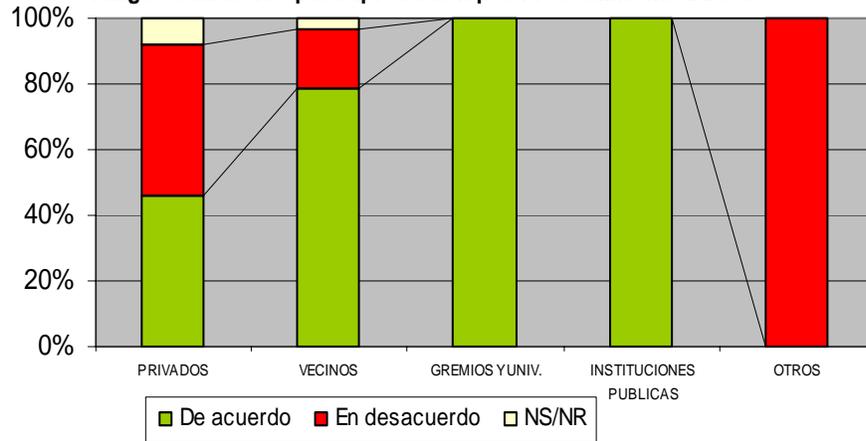
Fraccionamiento



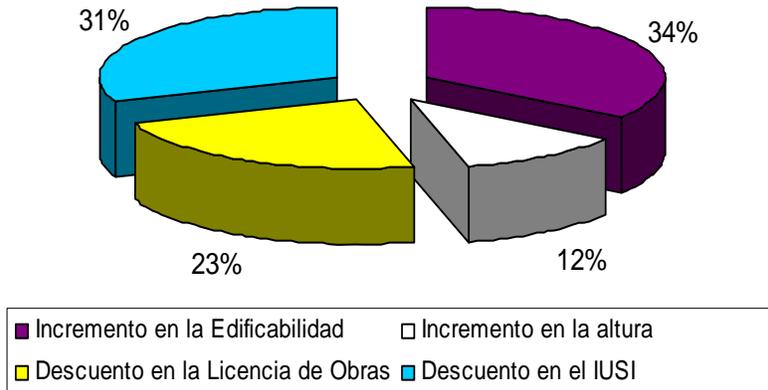
Construcción



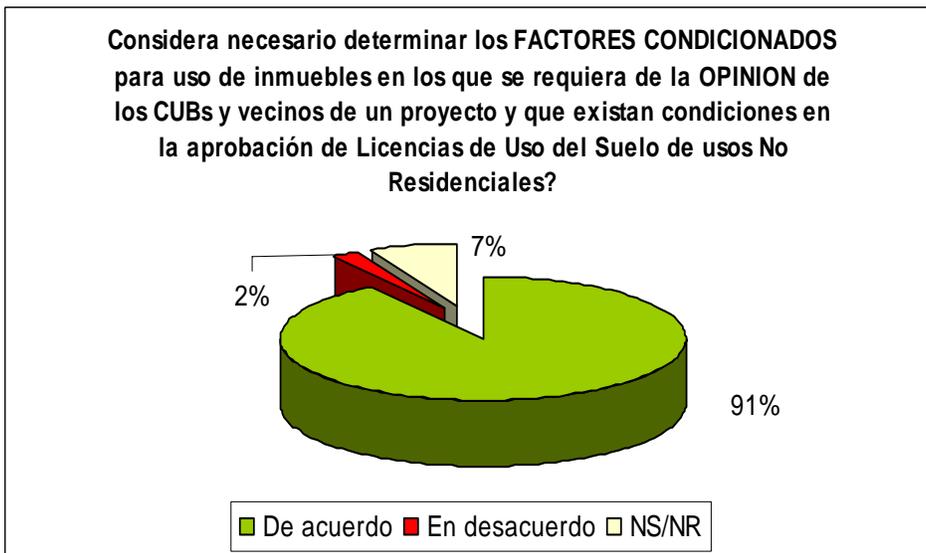
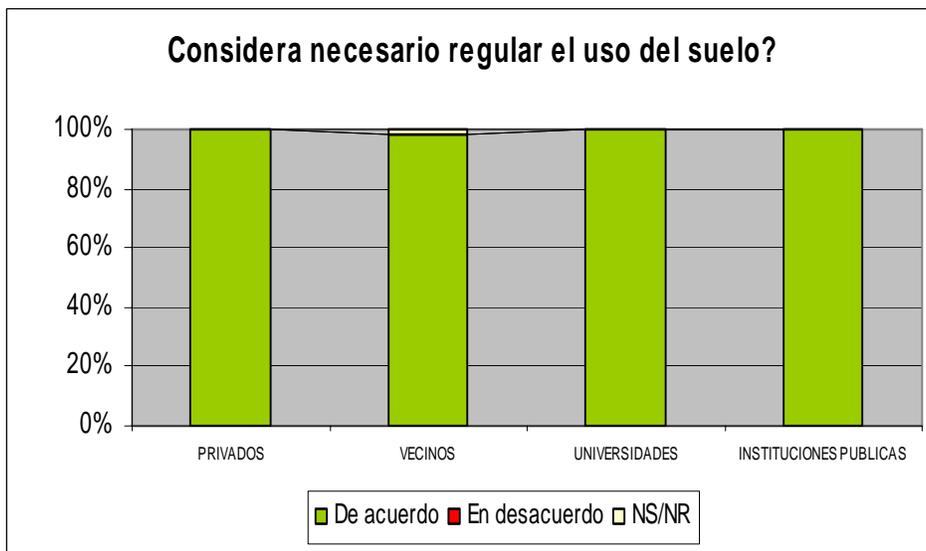
Considera adecuado obtener la OPINION de los CUB y vecinos respecto a aumentar la altura de las edificaciones más allá del rango establecido para aprobación por Procedimiento Directo

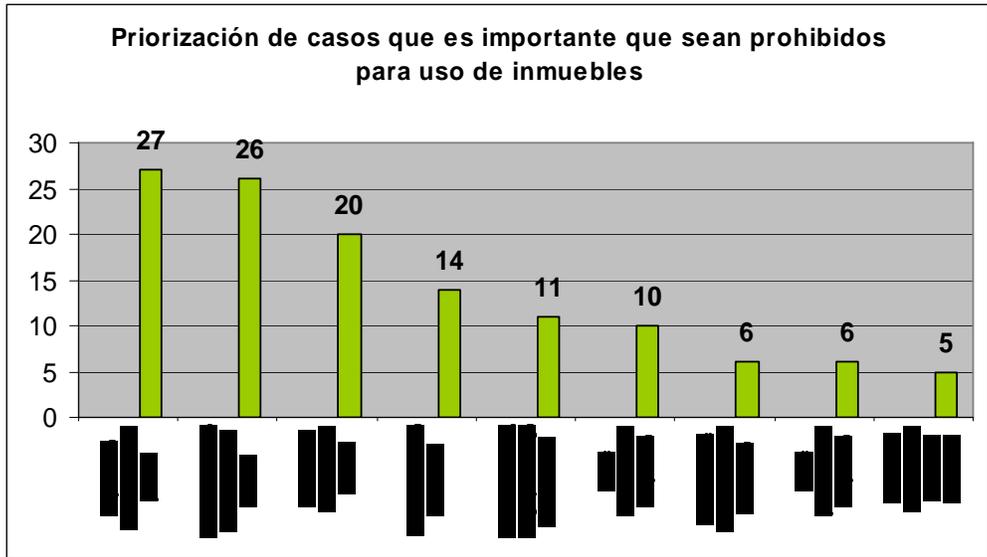
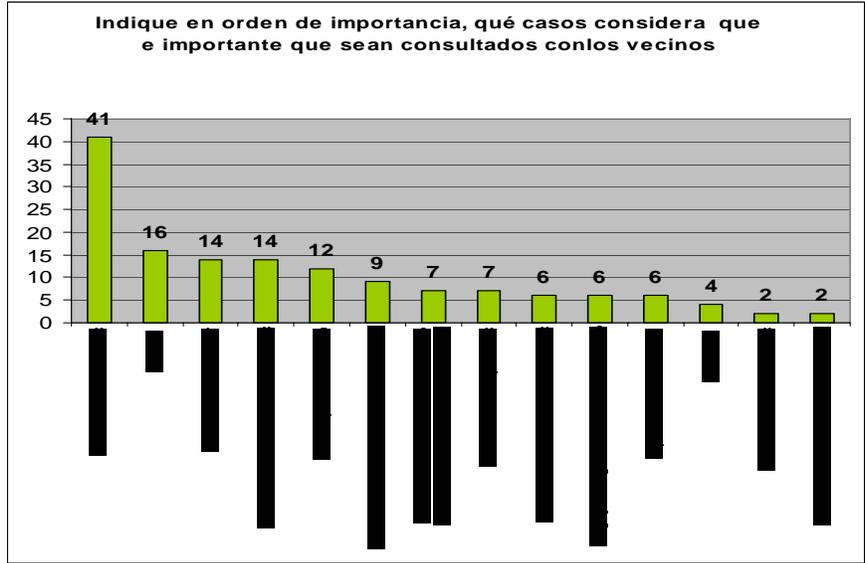


Si el monto de los incentivos fuese atractivo, ordene los incentivos propuestos del más atractivo al menos atractivo



Uso de suelo





4. Preguntas y comentarios de participantes seminarios pot

Las siguientes son respuestas a preguntas planteadas por el público en dos seminarios: el primero de dos sesiones con distintos grupos de interés (Jueves 23 de Febrero y Jueves 2 de marzo), y el segundo con representantes de organizaciones de vecinos realizado en el mes de abril. Las respuestas han sido agrupadas por temas similares.

1. ¿Se tomaron en cuenta los municipios vecinos para desarrollar el POT? Pues al pasar al otro lado de la frontera podríamos encontrarnos con obstáculos para el mejor desarrollo del POT. (Arq. Carlos Lara) ¿Cómo se integran todos los municipios vecinos a la planificación de la Ciudad? Ellos tienen o están haciendo POTs? (Arq. Juan Olivero).

De conformidad con el Código Municipal, los Planes de Ordenamiento Territorial son competencia de cada municipio. En todo caso, se considera que es prioritario coordinar con otras municipalidades la planificación y acciones en temas sectoriales como transporte, agua, drenajes, desecho sólidos, bajo la figura de mancomunidades, también contemplada en el Código Municipal específicamente para ese propósito. De hecho, está por conformarse la Mancomunidad para tratar el tema del transporte, con la participación de la Municipalidad de Guatemala.

Por otro lado, hay aspectos en los que se considera que debe existir una sana competencia entre municipios por atraer vivienda e inversiones productivas generadoras de empleo, de acuerdo con las potencialidades de cada municipio. Es con ese fin que la municipalidad impulsa el Plan Guatemala 2020 "Guatemala: La Ciudad para Vivir" y el Plan de Ordenamiento Territorial -POT-.

2. Excelente proyecto con mucha visión de futuro, pero ¿Cómo se proyecta el abastecimiento de agua y su clasificación de aguas pluviales y negras? (César Elgueta, Alcalde Auxiliar). Un objetivo en este ordenamiento es regresar más habitantes aquí al municipio ¿cómo se brindará los servicios esenciales si los que habitamos, son lugares que carecen de agua? ¿Qué pasa con los otros servicios: electricidad, agua, desechos, desagües y drenajes? Hay infraestructura o no?. Caso típico de malos olores al final 10 Av. Z. 14 por desagües de tantos edificios. (Roberto Segovia).

Una vez elaborado el POT, el siguiente paso es actualizar los planes maestros de agua y drenajes de acuerdo con las proyecciones del POT y un análisis de las tendencias reales de crecimiento de la ciudad. En todo caso, el crecimiento de población continuará al mismo ritmo con o sin el POT y los costos de la

infraestructura de servicios serán menores al renovar las redes existentes que al extenderlas horizontalmente conforme se expande la ciudad.

3. ¿Qué ocurre con los invasores que toman las zonas G0 que son áreas de alto riesgo, y cómo la Municipalidad evitará que se construya en esos lugares? ¿En la protección ante riesgos, se cambiará uso de suelo de las zonas actuales que ocupan los asentamientos, se trasladarán ó se continuará incentivando el proporcionarles más servicios con el consecuente aumento del riesgo al que están expuestos? Mientras las políticas de los gobiernos centrales y locales sean encaminadas a dar apoyo a las áreas donde se van ubicando viviendas en alto riesgo no habrá solución a que las personas sigan ocupando estas áreas debido a que se les dotan de todos los servicios. ¿Se han tomado en cuenta los Asentamientos de la ciudad y el crecimiento de estos en áreas de influencia? y ¿cómo se piensa controlar el crecimiento de estos?. (Karen Armas). ¿Qué medidas serán tomadas para que las áreas de barranco que no llenen los requisitos de habitabilidad sean conservadas y no sean invadidas? Mientras los gobiernos centrales o locales apoyen la legalización de áreas invadidas, será muy difícil evitar este efecto?

Aunque uno de los objetivos del POT es facilitar la construcción de vivienda, la solución al déficit habitacional del país para grupos de menores ingresos está más allá del alcance del POT y de la Municipalidad de Guatemala. La ocupación de áreas en riesgo se da en el marco de la informalidad y no de la construcción regulada que aborda el POT.

La ocupación de áreas en riesgo prevalecerá independientemente de si se provee o no de servicios, en tanto el Estado no esté en capacidad de establecer e implementar políticas efectivas y sostenibles de vivienda (facilitación al sector privado y apoyo a las familias más necesitadas).

4. ¿Cómo puede incentivar la inversión si los vecinos pueden decidir el destino del uso del suelo?

El POT no establece que los vecinos decidan sobre el uso del suelo. Establece parámetros dentro de los cuales los propietarios puedan hacer uso de sus inmuebles sin la necesidad de que opinen los vecinos. El proceso de consulta con los comités de vecinos y el Concejo Municipal aplica sólo en los casos en los que se desee superar dichos parámetros, con los que potencialmente se podrían generar externalidades negativas. En todo caso, la opinión de los vecinos no es vinculante y le corresponderá a la Dirección de Control Territorial establecer si las razones de un eventual rechazo de los vecinos son justificadas.

En el caso de los Planes Locales de Ordenamiento Territorial – PLOTs -, los vecinos actúan como propietarios que, en mayoría y dentro de ciertos límites, podrán proponer las regulaciones municipales, sujetas a que sean consistentes con el POT y sean sometidas a aprobación del Concejo Municipal.

5. **¿Por qué no crear incentivos y descentralizar en vez de crear un plan para atraer más gente a la ciudad? Todo el plan está basado en aumentar la densidad de población, cuando en países avanzados se está haciendo todo lo contrario, no entiendo por qué Bogotá es el ejemplo de ciudad que queremos ser.**

Corresponde a las administraciones de gobierno central formular planes de ordenamiento territorial para el país en su conjunto y para regiones específicas, con políticas de desarrollo urbano que propicien un crecimiento balanceado de los centros urbanos. Pero dicho ordenamiento debe implementarse a través de las inversiones públicas y no de las regulaciones municipales que son potestad de las administraciones municipales.

6. **¿Cuáles son las estructuras legales de toma de decisión de asuntos de barrios y asociaciones de vecinos?**

Existen los Comités Únicos de Barrio – CUBs -, los representantes de varios CUBs (Alguaciles) que constituyen una Delegación, y los representantes de varios Alguaciles, que son los Alcaldes Auxiliares representantes de varias Delegaciones que conforman un Distrito.

Los CUBs son elegidos habiendo realizado convocatorias ampliamente difundidas por medio de volantes y con anuncios en los medios de comunicación, de forma que todos los vecinos y propietarios de inmuebles, puedan participar en la toma de decisiones sobre las propuestas que se le presentarán al Concejo Municipal.

7. **¿Cuándo se espera aprobar el POT? ¿Qué certeza tenemos que al ser aprobado será respetado por otra administración municipal?**

El POT se someterá a un proceso de aprobación por parte del Concejo Municipal. Para que entre en vigencia debe ser aprobado por dos terceras partes del Concejo Municipal y ser publicado en el Diario Oficial. Igualmente, para ser derogado, debe hacerse por dos terceras partes del Concejo.

De ser derogado, el POT tendría que ser sustituido por otro POT o por normas iguales o similares a los reglamentos de construcción vigentes que ya no son útiles ni prácticos. De no hacerlo así, los Concejos Municipales tendrían que conocer,

analizar y resolver sobre cada caso individual, sin criterios definidos, como sucede en la gran mayoría de las municipalidades del país.

Sin embargo, se espera que el POT cuente con el apoyo de los vecinos y de los principales grupos de interés del país. De hecho, cuenta con el apoyo del Colegio de Arquitectos de Guatemala, quienes se contempla que formen parte de una comisión de seguimiento que proponga las mejoras al POT que sean necesarias.

8. ¿Cómo se integran el Ministerio de Ambiente y la institución de Protección al Patrimonio Cultural en cuanto a discrecionalidad en los requisitos?

Se tiene contemplado que los Estudios de Evaluación de Impacto Ambiental sean un requisito a tomar en cuenta en el análisis de cada proyecto, y no sólo un trámite a cumplir, además de que la Dirección de Control Territorial (como se le llamaría al actual Departamento de Control de la Construcción), le daría seguimiento a las medidas de mitigación que los interesados se comprometen a cumplir al aprobárseles el EIA (pendiente acuerdo con el MARN).

En cuanto a la protección del patrimonio cultural, para cada proyecto en monumentos o conjuntos histórico, se requiere de la aprobación del Concejo Consultivo del Centro Histórico en el que participa el Ministerio de Cultura y Deportes a través del IDAEH.

9. ¿Cómo se tratarán las ventas de ropa de maquila y “futeclas” que indudablemente bajan el valor de las propiedades vecinas y ocasionan grandes problemas por no tener estacionamientos? ¿Qué medidas tienen en mente para que las cooperativas de Transporte Urbano no utilicen las calles de las colonias como estacionamiento de sus unidades sabiendo que están obligados a pagar predios para parqueo de sus unidades? (Rubén Darío Martínez García) ¿Qué pasa con las “Ofibodegas” actuales que meten trailers donde no caben y causan congestión?. ¿Se tiene contemplada la reubicación o regulación de negocios que actualmente se encuentran en áreas residenciales y afectan la calidad de vida del residente? (Liliana Castro). ¿Cómo va ayudar el POT con negocios, fábricas, iglesias que ya molestan con contaminación auditiva y parqueos, que actualmente son una molestia para los barrios? (Gustavo Hernández).

A partir de la vigencia del POT, se hará un nuevo registro de los usos del suelo existentes en la ciudad y cada propietario de inmuebles será el responsable de solicitar y obtener la respectiva Licencia de Uso del Suelo previo a realizar un cambio en el uso del mismo.

Para el registro de los usos del suelo existentes de casos críticos que causan externalidades negativas (como la falta de estacionamiento), la Dirección de Control Territorial exigirá la documentación que respalde que el uso del suelo cumplió con

las normas vigentes al momento de su apertura. De haber cumplido con todo, dado que la Ley (en este caso el POT) no es retroactiva, corresponde permitir que continúe el mismo uso hasta que exista un cambio, en cuyo caso deberá solicitar la licencia, sujeta al cumplimiento de las normas del POT.

En casos de actividades existentes que causen problemas, la Municipalidad podrá al Ministerio de Ambiente que dicho ministerio exija Diagnósticos Ambientales y que se adopten medidas de mitigación. Se espera que las normas contempladas en el POT permitan mejorar la calidad de vida en los distintos barrios de la ciudad, aunque los efectos perceptibles posiblemente ocurran en un plazo medio (meses y años). Por otro lado, los vecinos, a través de los CUB y los Alcaldes Auxiliares, pueden solicitar a EMETRA restricciones al estacionamiento en la vía pública.

10. **En el caso por ejemplo de la 5ª. Ave. Zona 14 que se permita el uso comercial ¿hay alguna forma de regular por ejemplo el tipo de comercio (p. ejemplo ventas de ropa de los chinos).**

Para eliminar externalidades negativas de comercios, el POT establece la extensión de la superficie máxima o escala de un comercio hasta aquella que se considera que es compatible con los usos mixtos que se desean promover. Además, se restringe y regula la generación de externalidades negativas específicas, estableciendo procedimientos para la aprobación de los comercios, no así el “tipo” de establecimientos en sí mismos, y mucho menos dependiendo del origen étnico de sus propietarios.

11. **¿Por qué no se reúnen todos los prostíbulos en una sola zona como el Puerto San José ó en la Zona Rosa de la Ciudad de México? (Julio Girón). ¿Será que los vecinos de nuestro barrio tendremos que seguir soportando los hoteles, pensiones, prostíbulos, etc., por estar establecidos antes de que entrara el POT? (Blanca Carrera), ¿De qué manera se coordina este plan con la inseguridad y la violencia? (José Bernardo Pineda Jurado).**

Para poder establecer una zona roja sin que exista conflicto, se requeriría de un acuerdo unánime entre propietarios de un sector y áreas aledañas, el cual es improbable que se alcance. El POT no prohibirá expresamente los prostíbulos, pero establecerá procedimientos que incluyen el análisis del caso por parte del Concejo Municipal, el cual, previo a resolver, deberá contar con la opinión y fundamentos de los vecinos para aprobar o improbar una solicitud de licencia de uso para un prostíbulo.

En el caso de establecimientos existentes, corresponde actuar coordinadamente entre vecinos e instancias reguladoras como la municipalidad y otras entidades de gobierno. Se considera que, en la medida en la que se vaya reduciendo el número de este tipo de establecimientos, se reducirán también los índices de inseguridad.

12. ¿Hay algún tipo de desintensivo (tipo IUSI) a un uso actual que no está de acuerdo con el POT para que éste cambie hacia lo que quiere el POT?

No. Sería ilegal incrementar el IUSI para casos específicos, pero se considera que el incentivo de una mayor edificabilidad generará un interés por darle un mejor uso a las propiedades.

13. Al sectorizar áreas para edificaciones G5, ¿qué va a pasar en un término de 30 años?. Se supone que la densidad constructiva va a ser masiva, mientras que actualmente estas edificaciones están dispersas. Existen normativas de áreas verdes dentro de la regulación de edificaciones G5. Guatemala tiene actualmente un déficit de áreas para la recreación ¿cómo plantea el POT resolver este problema? ¿Cuál es la negatividad ante la altura de edificios, si con altura puede atraer área verde?

Ciertamente, los edificios altos (de alta intensidad en el uso del suelo o de alta densidad) NO son un problema si no proyectan sombras y no tienen vistas hacia propiedades vecinas en las que predominan las viviendas unifamiliares y, además, si alrededor de ellos hay usos que minimicen la dependencia del automóvil, y cuentan con vías y transporte público para servirlos. Es decir, los edificios altos no son un problema cuando están agrupados sobre las vías principales o cerca de ellas.

En la actualidad, los edificios dispersos en áreas de vivienda unifamiliar han agotado la capacidad de carga del sistema vial de las áreas en las que están ubicado, la cual debió haber sido distribuida equitativamente entre las distintas propiedades.

El problema es que, con las tendencias actuales de crecimiento, los edificios ya no sólo no estarán dispersos y son casos aislados, sino que su aglomeración en áreas que no cuentan con las condiciones antes mencionadas, crea problemas tanto para las propiedades vecinas, como para la ciudad en su conjunto.

Los edificios altos con grandes jardines, aislados entre sí, hacen un uso ineficiente de las infraestructuras urbanas y promueven la dependencia del automóvil. Sí deben existir áreas verdes públicas para agrupaciones de edificios y se buscará gestionar dichas áreas a través de un programa de parques y de los PLOTs. Pero en su conjunto, el POT busca densidades medias con áreas verdes y servicios que permitan una eficiencia en la prestación de los servicios públicos.

14. Si el problema más preocupante es la cantidad de vehículos ¿por qué no tasar vehículos? En qué forma se toma en cuenta el número de automóviles que genera cada edificio en relación a las calles que le dan acceso? (Virginia de Pfister).

Con el POT y los PLOTs se distribuyen equitativamente las capacidades de las redes viales entre las distintas propiedades de cada sector. Para usos no residenciales que atraen o generan mayor número de viajes en vehículo particular, se seguirán realizando evaluaciones de impacto del tráfico.

15. ¿Qué se considera un “acuerdo” entre vecinos? ¿Porcentaje, mayoría?, y si los vecinos no se ponen de acuerdo, no se regula nada? (color, material, techos, etc.) ¿No creen que es demasiado el llegar hasta consensuar color, esto en cierto punto es imponer? Para toma de decisión. Tomando en cuenta la participación ciudadana ¿Deberá ser aprobado por la mayoría? Deberá ser aprobado por unanimidad o con la oposición de una sola persona n se aprobará la disposición?

Un PLOT se considerará aprobado para someterlo a aprobación final del Concejo Municipal, cuando también sea aprobado por dos terceras partes de los vecinos que atiendan la convocatoria que será amplia. En consecuencia, será del interés de los mismos vecinos promocionar la participación y discutir para alcanzar acuerdos, en un ejercicio de auténtica democracia.

Si los vecinos no lo consideran necesario no tienen que regular detalles arquitectónicos para construcciones en su barrio. Pero se abre la opción para quienes quieran contar con regulaciones similares a las que hoy buscan quienes viven en condominio.

16. El valor de una propiedad o terreno esta dado en parte por lo que se puede construir en esta. ¿Cómo se evita, que la nueva regulación, disminuya considerablemente el precio de la mayoría de propiedades en la ciudad? (Oscar Batres).

Se espera que al proveer certeza sobre el desarrollo futuro de un área se mantenga o aumente el valor de las propiedades por la expectativa de calidad de vida que potencialmente puede alcanzar, independientemente de la edificabilidad y altura que se permita construir.

Ciertamente, al no haber regulaciones de altura en la mayor parte de la ciudad, la expectativa de alta rentabilidad en el corto plazo con la inversión en la construcción de un edificio alto, incrementa el valor del suelo, aunque en el largo plazo, la

construcción de muchos edificios de ese tipo tenga un efecto negativo en el área. Es por eso que una limitación razonable en la altura puede, en el corto plazo, reducir los valores del suelo. Pero en el largo plazo contribuirá a que se mantengan las condiciones del entorno y los valores aumenten por la calidad del entorno. Esto permitiría también que sean más los que construyan edificios de mediana densidad y menos los que hagan unos pocos edificios altos que agotan la capacidad de un sector.

17. **¿Qué acciones tomará la Municipalidad para evitar que el gobierno central esté vendiendo las áreas verdes de las colonias que vendió el BANVI, obstaculizando así el Plan G2020 y el POT y destruyendo las últimas áreas verdes que existen?**

Corresponde verificar los registros catastrales de dichas áreas y registrar limitaciones al uso y enajenación de las mismas en el Registro de la Propiedad Inmueble, ya sea que las mismas sean propiedad municipal o área común de los copropietarios de colonias o condominios.

18. **En áreas G4 y G5 de los niveles 1 al 4 ¿se puede construir sobre la actual área de alineación ó ésta se debe respetar?¿Cuál es el argumento detrás para eliminar el retiro frontal en un G 4 y G5?**

En todas las zonas aplican alineaciones por derechos de vía. En zonas G1 (Rural) y G2 (Suburbana) se establecen separaciones a las colindancias frontales en todos los pisos (de 5 y 3 metros respectivamente) para generar una imagen paisajística rural o suburbana. Pero en las zonas G3 –G5 se elimina el retiro pues ya no se busca una imagen rural o suburbana sino una imagen urbana. Se busca favorecer usos mixtos (vivienda con comercios y oficinas) para los cuales los frentes son los más atractivos y generan vitalidad urbana, entendida ésta como un ambiente urbano con presencia de personas. Además, por las limitaciones de altura por aeronavegación en la Ciudad de Guatemala, se considera que se debe permitir el máximo aprovechamiento de la edificabilidad en los pisos inferiores.

19. **Se establecerá previamente hasta dónde puede llegar el índice de edificabilidad ampliado para cada zona? El aplicar el IEA sólo según se adopten prácticas que se desea promover o ceder parte del terreno para infraestructura vial no aprovecha todo su potencial, debería considerarse una estrategia de recuperar las plusvalías que se generen. (Arq. Silvia García V.).**

Lamentablemente la legislación guatemalteca no contempla la recuperación de plusvalías generadas por mejoras en la infraestructura urbana, de forma que financie

dicha infraestructura y no es factible una revisión continua de los valores inmobiliarios. Sin embargo, la cesión de tierra y fondos para las mejoras viales que requieran los proyectos es una forma de financiar la infraestructura. La limitante es que no permite una distribución de recursos de acuerdo con las prioridades municipales.

5. Listado de legislación territorial vigente

LEYES

- I. **Constitución Política de la República de Guatemala** (1985 / 1993).
- II. **Código Municipal** (2002). Decreto 12-2002, Congreso de la República de Guatemala.
- III. **Ley de Consejos de Desarrollo Urbano y Rural** (2002). Decreto 12-2002, Congreso de la República de Guatemala.
- IV. **Ley Preliminar de Urbanismo** (1956). Decreto 29 de Febrero 1956, Carlos Castillo Armas.
- V. **Ley de Parcelamientos Urbanos** (1961). Decreto 1427 (1961), Congreso de la República de Guatemala.
- VI. **Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos** (1996). Decreto Número 120-96, Congreso de la República de Guatemala.
- VII. **Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación** (1997). Decreto No. 26-97, Congreso de la República de Guatemala.
- VIII. **Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente** (1986). Decreto Número 68-86, Congreso de la República de Guatemala.
- IX. **Código de Salud** (1997). Decreto Número 90-97, Congreso de la República de Guatemala.
- X. **Ley Forestal** (1996). Decreto Número 101-96, Congreso de la República de Guatemala.
- XI. **Ley de Minería** (1997). Decreto Número 48-97, Congreso de la República de Guatemala.

- XII. **Ley de Hidrocarburos** (1983). Decreto Ley Número 109-83, Congreso de la República de Guatemala.
- XIII. **Ley de Comercialización de Hidrocarburos** (1997). Decreto Ley Número 109-97, Congreso de la República de Guatemala.
- XIV. **Ley de Educación Nacional** (1991). Decreto Número 12-91, Congreso de la República de Guatemala (Artículo 94 declarado inconstitucional; expediente 264-2004, sentencia de fecha 14 de Julio de 2005, Corte de Constitucionalidad).
- XV. **Ley de Anuncios en Vías Urbanas, Extraurbanas y Similares (2003)**. Decreto Número 34-2003, Congreso de la República de Guatemala.
- XVI. **Ley del Registro de Información Catastral (2005)**. Decreto Número 41-2005, Congreso de la República de Guatemala.
- XVII. **Ley de Atención a las Personas con Discapacidad (1996)**. Decreto Número 135-1996, Congreso de la República de Guatemala
- XVIII. **Manual Técnico de accesibilidad de las personas con discapacidad al espacio físico y medios de transporte en Guatemala**

REGLAMENTOS

- 1. **Reglamento de la Ley de los Consejos de Desarrollo** (2002). Acuerdo Gubernativo No. 461-2002.
- 2. **Reglamento de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos** (1998). Acuerdo Gubernativo No. 286-98
- 3. **Reglamento de la Ley Forestal** (1997). Resolución 4.23.97, Junta Directiva del Instituto Nacional de Bosques
- 4. **Reglamento de la Ley de Minería** (2001). Acuerdo Gubernativo No. 176-2001.
- 5. **Reglamento General de la Ley de Hidrocarburos** (1983). Acuerdo Gubernativo 1034-83
- 6. **Reglamento para la adquisición y administración de bienes inmuebles adscritos al Ministerio de Educación** (1999). Acuerdo Gubernativo No. 890-1999. (Artículo 1 declarado inconstitucional; expediente 264-2004, sentencia de fecha 14 de Julio de 2005, Corte de Constitucionalidad).