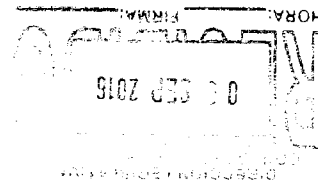




Congreso de la República
Guatemala, C.A.



00000011

06 de septiembre 2016
CV/044/JM

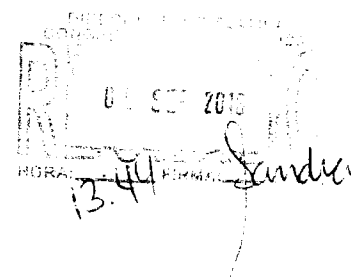
Licenciada
Ana Isabel Antillón
Directora Legislativa
Congreso de la Republica
Su Despacho

Estimada Licenciada Antillón:

Cordialmente me dirijo a usted para dar cumplimiento a lo dispuesto en sesión celebrada el día 02 de agosto del corriente año, en la que se dispuso que la comisión a mi cargo efectuara el estudio, análisis y dictamen de la iniciativa de ley identificada con el número de registro de Dirección legislativa 5119, la cual dispone aprobar Reformas al Decreto Número 9-2012 del Congreso de la República, Ley de Vivienda. Para lo cual adjunto el estudio, análisis y dictamen correspondiente a manera que pueda continuar el proceso de formación de ley correspondiente.

Sin otro particular, es oportuno suscribirme con las muestras de nuestra consideración y estima personal.

DIP. AUGUSTO CÉSAR SANDINO REYES ROSALES
UNIDAD NACIONAL DE LA ESPERANZA -UNE-
Y
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA



00000012



DICTAMEN

HONORABLE PLENO

Con fecha dos de agosto del año dos mil dieciséis, el honorable Pleno del Congreso de la República conoció y remitió a la Comisión de Vivienda la Iniciativa de Ley con Registro Número 5119 de Dirección Legislativa, que dispone reformar la Ley de Vivienda, Decreto Número 9-2012 del Congreso de la República, presentada por los Diputados Augusto César Sandino Reyes Rosales, con la finalidad de viabilizar las funciones asignadas por Ley a la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, para que cada integrante de este órgano técnico, conozca, analice y se pronuncie sobre su procedencia.

ANTECEDENTES

Conforme lo establecen los artículos 1, 105 y 119 literal g) de la Constitución Política de la República, declara que el Estado, a través de entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, y que es obligación del mismo fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares que favorezcan el desarrollo integral de todos los habitantes. En cumplimiento de tal obligación, el Congreso de la República, emitió la Ley de Vivienda, contenida en el Decreto Número 9-2012, con fecha 9 de febrero de 2012.

Con ocasión de la promulgación de la referida ley, en su artículo 74 se estableció como competencia del ente rector a través de la Unidad Para el Desarrollo de Vivienda Popular llevar a cabo la adjudicación de bienes inmuebles del Estado para beneficiar a familias en estado de pobreza con el fin de que las mismas utilizaran los bienes inmuebles adjudicados con fines de vivienda. Sin embargo el ejercicio de esta competencia fue sujetao a un plazo, prorrogado en una ocasión por medio del artículo 24 del Decreto Número 19-2013, el cual de conformidad el mismo vence el 31 de diciembre de 2016.

En relación con dicho plazo, esta Comisión estima que la competencia establecida en el artículo 74 de la Ley de Vivienda, es de vital importancia para la reducción del déficit habitacional en el país y la atención a la reubicación de las personas damnificadas por los efectos del cambio climático y los desastres naturales entre otras causas. Por tal razón, se considera procedente modificar el artículo de referencia, a efecto de que con la competencia otorgada pueda seguir llevándose a cabo de manera permanente por el Estado a través de la entidad competente y no de manera restringida al indicar fecha límite para su actuación.

Así mismo, esta Comisión considera que los activos netos provenientes de la cartera de préstamos administrada por UDEVIPO, deben de permanecer en dicha unidad para dar cumplimiento a sus fines. Asimismo, debe puntualizarse en tres aspectos relacionados con el funcionamiento de UDEVIPO, siendo: a) el presupuesto destinado a los

00000013



proyectos de atención a los damnificados, aspecto que no se menciona actualmente en la ley; b) la recuperación administrativa de los inmuebles en cuyos casos los adjudicatarios no cumplen con los requisitos establecidos en la Ley de Vivienda y su reglamento; y c) la recuperación judicial de los inmuebles, proceso que tiene como fin primordial lograr el pago del crédito pendiente por parte de los adjudicatarios.

Por tal razón en los procesos de recuperación judicial a que hace referencia la ley, no deben aplicarse las disposiciones procesales de derecho común, puesto que el interés que priva no es el mismo, dado que ese segmento de la población a los que va dirigida estas modificaciones, se estima que es de urgencia e interés nacional el otorgarle la protección y ayuda que establecen las leyes.

Los aspectos anteriormente expuestos, evitan causar atrasos e inconfidentes administrativos y jurídicos al momento de recuperar inmuebles que no han podido ser adjudicados debido a que los beneficiarios no cumplen con los requisitos de ley o no han podido hacer efectivo el pago del crédito pendiente. Debido a esto, es de vital importancia reformar los preceptos legales relacionados a la recuperación administrativa y judicial, y crear un artículo específico que regule estos dos procedimientos.

Con las reformas al Decreto 9-2012 del Congreso de la República que pretende la iniciativa de ley número 5119, UDEVIPO podrá cumplir con las funciones asignadas en ley de manera eficiente y prolongada en el tiempo. Como también, podrá finalizar con éxito los procesos de recuperación administrativa y judicial que hasta la fecha no se han podido cumplir por los inconvenientes que presentan la ley actual de la materia.

Esta comisión concuerda que debe de adicionarse un artículo referente al presupuesto, en donde se establezca la asignación de un presupuesto anual permanente a la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular para que pueda llevar a cabo sus funciones apropiadamente y cumplir con brindar un servicio eficiente y de calidad.

Tomando en consideración lo indicado y que la función de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular es de vital importancia para el correcto funcionamiento del Estado y cumplir con prioridad la construcción de viviendas populares que favorezcan el desarrollo integral de todos los habitantes, así como la adjudicación de bienes inmuebles a personas de escasos recursos, disminuir los índices de pobreza desde el desarrollo y la promoción integral de las personas para que puedan llevar una vida digna, la Comisión de Vivienda del Congreso de la República, emite **DICTAMEN FAVORABLE** a la iniciativa de mérito, con la finalidad de que la misma se apruebe como Ley de la República.

**EMITIDO EN EL SALON DE SESIONES DE LA COMISION DE VIVIENDA,
DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A LOS**
_____ **DÍAS DEL MES DE** _____ **DEL**
AÑO DOS MIL DIECISÉIS.

00000014



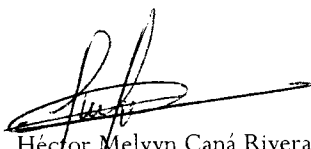

Dip. Augusto César Sandino Reyes Rosales
PRESIDENTE


Dip. Luis Antonio Alonzo Pernilla
VICEPRESIDENTE


Dip. José Alberto Hernández Salguero
SECRETARIO


Dip. Gabriel Heredia Castro

Dip. Carlos Santiago Nájera Sagastume

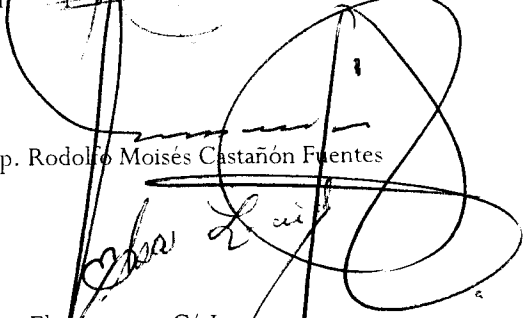

Dip. Héctor Melvyn Caná Rivera

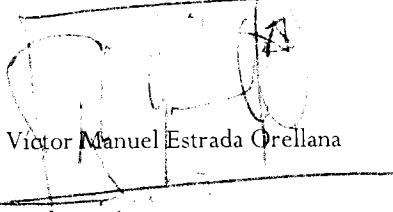
Dip. Marco Antonio Lemus Salguero

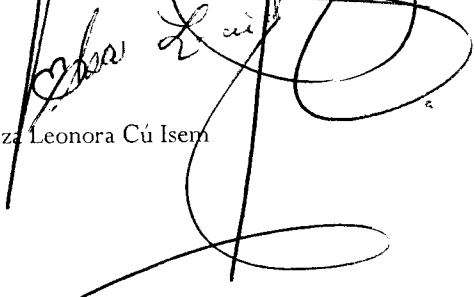

Dip. Rubén Misael Estobar Calderón

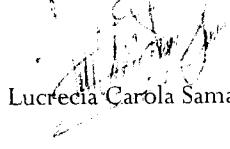

Dip. Felipe Jesús Cal Lem

Dip. Jorge Estuardo Vargas Morales


Dip. Rodolfo Moisés Castañón Fuentes


Dip. Víctor Manuel Estrada Orellana


Dip. Elza Leonora Cú Isem


Dip. Lucrecia Carola Samayoa Reyes

00000015



DECRETO NÚMERO...

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que el artículo 105 de la Constitución Política de la República de Guatemala declara que el Estado a través de entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, siendo su obligación fundamental, además, fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto de que el mayor número de familias guatemaltecas las posea en propiedad.

CONSIDERANDO:

Que el ente rector por medio de la Unidad Para el Desarrollo de Vivienda Popular, es el órgano competente para resolver y otorgar la adjudicación, re adjudicación, compraventas o usufructos de fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, no obstante, el plazo vence el 31 de diciembre de 2016, por lo que es necesario prorrogarlo ya que persiste la necesidad de continuar beneficiando a las familias en situación de pobreza y pobreza extrema.

CONSIDERANDO:

Que de la aplicación de la normativa jurídica contenida en la Ley de Vivienda se detectaron algunas inconveniencias jurídicas, siendo necesario introducir reformas que viabilicen el trámite y la institución responsable cumpla con objetividad las funciones que de la Ley se derivan.

POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

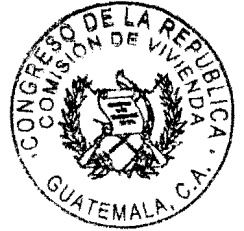
DECRETA:

Las siguientes:

**REFORMAS A LA LEY DE VIVIENDA,
DECRETO NÚMERO 9-2012 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA**

ARTICULO 1. Se adiciona un párrafo final al artículo 70, con el texto siguiente:

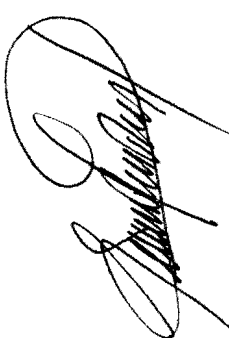
"Para todos los proyectos de atención a damnificados de desastres que afecten al sector vivienda a ser ejecutados por UDEVIPO, y que se deriven de los estados de excepción declarados de conformidad con la ley, deberá establecerse en el acuerdo de declaratoria la partida presupuestaria y el presupuesto a ser asignado a esta Unidad para su ejecución."



ARTICULO 2. Se reforma el artículo 74, el cual queda así:

"Artículo 74. Funciones de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular. El ente rector, por medio de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular - UDEVIPO-, desarrollara y ejecutara programas, planes y proyectos para el reasentamiento, creación o mejoramiento de vivienda de interés social, para la población que habita en asentamientos humanos precarios. Asimismo, podrá desarrollar y ejecutar proyectos destinados a la atención de la población o comunidades afectadas por desastres, una vez declarado el estado de excepción de conformidad con la ley, cumpliendo en todo caso con las disposiciones contenidas en esta Ley.

El ente rector, por medio de UDEVIPO, será el encargado para resolver y otorgar la adjudicación, re adjudicación, compraventa o usufructo de los inmuebles cuyo dominio esté inscrito a favor del Estado o de sus entidades autónomas o descentralizadas y que hayan sido ocupados por familias en situación de pobreza o extrema pobreza antes del treinta y uno de diciembre del año dos mil siete, condición que deberá ser demostrada por los solicitantes y verificada por UDEVIPO, por los medios que considere idóneos para el efecto.



Los bienes inmuebles del Estado, de sus entidades autónomas o descentralizadas que no estén siendo ocupados, que reúnan condiciones de habitabilidad y que sean adjudicados al ente rector, podrán ser destinados para programas, planes y proyectos de acceso a vivienda de interés social o su mejoramiento integral a través de la UDEVIPO.

Para los casos que no se deriven del extinto Banco Nacional de la Vivienda -BANVI- se aplicará la tabla de precios que sea aprobada por el ente rector por medio de Acuerdo Ministerial. En defecto de la aprobación de dicha tabla, se aplicarán supletoriamente los precios establecidos en la literal d) del artículo 7 del Decreto 25-04 del Congreso de la República, Ley de Adjudicación de Bienes Inmuebles ubicados en proyectos del extinto Banco Nacional de la Vivienda -BANVI-. Para casos de ingresos mayores referidos en la literal del artículo y Ley indicada, el precio de venta será de acuerdo al avalúo del inmueble que se practicará por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas.

Cuando se trate de inmuebles que sean propiedad de las municipalidades o entidades autónomas o descentralizadas será la autoridad superior, en cada caso, la competente para conocer y resolver las solicitudes de adjudicación, re adjudicación, venta o usufructo.

Con la finalidad de evitar gastos que incrementen el precio de las compraventas y usufructos que se otorguen de conformidad con esta ley se excluyen o se exoneran del cumplimiento de los requisitos siguientes:



- a) Del procedimiento de subasta pública, oferta pública u otros procedimientos a los que se refiere el Decreto Número 57-92 del Congreso de la República, Ley de Contrataciones del Estado, y su Reglamento.
- b) De la emisión y publicación de las bases de adjudicación de compraventa o usufructo de los inmuebles en el Diario Oficial.
- c) De la emisión y publicación de las bases de adjudicación, re adjudicación, compraventa o usufructo de inmuebles y los acuerdos gubernativos que establece la Ley de Contrataciones del Estado y su reglamento.
- d) De obtener licencia o autorización municipal para desmembrar fracciones de inmuebles."

ARTICULO 3. Se adiciona el artículo 74 bis, con el texto siguiente:

"Artículo 74 bis. Recuperación Administrativa. En caso de no haberse cumplido con los requisitos establecidos en el reglamento de la Ley de Vivienda, y siempre que no se haya otorgado la escritura traslativa de dominio. La UDEVIPO procederá a la recuperación administrativa del bien inmueble adjudicado, revocando de oficio y en forma razonada, motivada y fundamentada la resolución de adjudicación correspondiente.

El adjudicatario original deberá ser notificado de forma personal y en caso de no localizarse, se notificará por medio de una publicación en el Diario Oficial.

Cuando no consten los documentos que sustenten la adjudicación del inmueble que se desee recuperar administrativamente, la autoridad administrativa superior de UDEVIPO, resolverá de manera razonada, motivada y fundamentada el inicio del procedimiento de recuperación administrativa indicando el nombre de la persona en contra de la cual se iniciará dicho procedimiento y las circunstancias del caso. Asimismo mandará la elaboración de las opiniones y dictámenes correspondientes a las dependencias a su cargo, y solicitará la información pertinente a cualquier otra institución que estime necesario. El ente rector emitirá el reglamento respectivo estableciendo el proceso a seguir en estos casos.

En todo caso, durante el proceso de la recuperación administrativa y antes de haberse emitido la resolución revocatoria de la adjudicación, podrá suscribirse convenio conciliatorio con los adjudicatarios para subsanar las circunstancias que hubieren motivado la recuperación."



ARTICULO 4. Se adiciona el artículo 74 Ter, con el texto siguiente:

"Artículo 74 Ter. Recuperación Judicial. Previo a llevarse a cabo el procedimiento para la recuperación judicial en aquellos casos en los que se hubiere incumplido con el pago correspondiente por parte de los adjudicatarios, se notificará al deudor dos veces en un plazo que no exceda de treinta días, apercibiéndole que en caso de no realizar los pagos pendientes se procederá a la recuperación judicial del bien adjudicado. Estas notificaciones podrán hacerse en forma personal, o en caso de acreditarse la ausencia del deudor, por medio del Diario Oficial.

Si transcurridos diez días desde la última notificación, el deudor no hubiere hecho el pago requerido, la UDEVIPO podrá proceder al cobro del crédito en la vía de apremio, utilizando como título ejecutivo imprescriptible la certificación emitida por el Departamento de Cartera de dicha unidad la cual se establecerá la obligación de pagar cantidad de dinero, líquida, exigible, y de plazo vencido y la certificación del testimonio de la escritura pública traslativa de dominio emitida por el Registro General de la Propiedad.

Una vez que la demanda haya sido aceptada por el Juzgado respectivo, se hará una nueva notificación, debiéndose hacer ésta por medio de un notario notificador o del Diario Oficial y surtirán efectos desde el día siguiente al de la publicación."

ARTICULO 5. Presupuesto. Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular - UDEVIPO- tendrá una asignación presupuestaria anual del cero punto noventa por ciento del total del monto asignado al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, que deberá incluirse dentro del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para cada ejercicio fiscal, el Ministerio de Finanzas Públicas en coordinación con el Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda, deberá incluirlo bajo su estricta responsabilidad.

ARTICULO 6. Vigencia. El presente decreto fue declarado de urgencia nacional con el voto favorable de más de las dos terceras partes del número total de diputados que integran el Congreso de la República, aprobado en un solo debate y entrará en vigencia el día de su publicación en el Diario Oficial.

REMITASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

EMITIDO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A LOS _____ DÍAS DEL MES DE _____ DEL AÑO DOS MIL DICESÉIS.