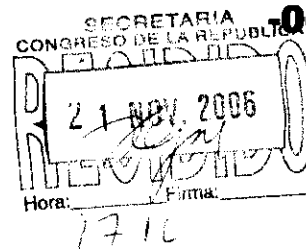




Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.



000016-

20 de noviembre de 2006
Ref. GHC/CV/avhm Of. No. 183-2006

Señora Directora
Licenciada Ana Isabel Antillón
Dirección Legislativa
CONGRESO DE LA REPUBLICA
Su despacho

Estimada Licenciada Antillón:

De manera atenta y respetuosa me dirijo a usted, deseándole toda clase de éxitos y bienestar en el desarrollo de sus actividades.

Por este medio hago entrega del Dictamen Favorable emitido por esta Comisión a la Iniciativa de Ley con número de registro 3555, que fue remitida por esa Dirección para su correspondiente trámite el día 13 de noviembre del presente.

Sin otro particular, quedo de usted, con altas muestras de consideración y estima.

Deferentemente,

Ing. Agr. Gabriel Heredia Castro
Presidente de la Comisión de Vivienda
CONGRESO DE LA REPUBLICA



c.c.: archivo

adjunto: dictamen en físico y digital e Iniciativa en hojas membretadas de la comisión correspondiente.



-000017-

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

DICTAMEN FAVORABLE
A LA INICIATIVA DE LEY 3555

INICIATIVA QUE SE DISPONE APROBAR LAS REFORMAS
AL DECRETO NUMERO 25-04 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA,
LEY ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS
EJECUTADOS POR EL EXTINTO BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA A FAVOR DE
FAMILIAS EN SITUACIÓN DE POBREZA Y EXTREMA POBREZA.

HONORABLE PLENO

Con fecha 09 de Noviembre de 2006, el Honorable Pleno conoció y remitió a la Comisión de Vivienda, para el estudio, análisis de dictamen respectivo, la iniciativa de ley con numero 3555 de ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS EJECUTADOS POR EL EXTINTO BANCO NACIONAL DE LA VIVENDA A FAVOR DE FAMILIAS EN SITUACIÓN DE POBREZA Y EXTREMA POBREZA presentada al Congreso de la Republica.

I. FINALIDAD DE LA INICIATIVA DE LEY

Esta iniciativa de ley propone establecer un marco regulatorio, siendo un órgano ejecutor de la Política de vivienda por medio de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO- ya que le corresponden no solo los asentamientos sino que áreas adyacentes a los inmuebles que el BANVI vendió y que los adjudicatarios ocupan antes del 31 de diciembre de 2003 de forma pacifica. Se le da las facultades a UDEVIPO para los procesos que requieren adjudicación y recepción de inmuebles vía administrativa y judicial por incumplimiento de obligaciones por parte de los adjudicatarios por fallecimiento de los mismos, abandono del inmueble o bien porque estos hayan celebrado contratos de cesión de derechos, para luego autorizar la readjudicación o cambios de adjudicación a quien califique y corresponda, y a la vez todas las actividades administrativas en la adjudicación y venta de bienes inmuebles provenientes de la liquidación del Banco Nacional de la Vivienda -BANVI- y de los fidecomisos que administró. Esta iniciativa de ley facilita al estado adjudicar bienes inmuebles ubicados en proyectos ejecutados por el extinto banco nacional de la vivienda a favor de familias en situación de pobreza y extrema pobreza.



Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

Con esta ley se pretende llenar vacíos del decreto 25-2004 y atender una diversidad de problemas cuya solución las familias beneficiarias le demandan a UDEVIPO ya que han acupado tierras del Estado, tanto en zonas residenciales; así como aquellos que habitan en zonas populares en situaciones de pobreza y pobreza extrema cuyo denominador común es el haber ocupado ilegalmente tierras del estado.

II. ANÁLISIS DE LA COMISION

Por decreto 28-2003 del Congreso de la Republica de Guatemala se concluyo el proceso de liquidación del Banco Nacional de la Vivienda -BANVI- Sin embargo para continuar con las operaciones de recuperación de cartera y adjudicación de inmuebles de la entidad liquidada, se creó una unidad ejecutora, adscrita al Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda denominada Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular -UDEVIPO- entidad que ha venido cumpliendo con dichas responsabilidades, pero que en el transcurso del tiempo ha encontrado una diversidad de vacíos legales que limitan sus operaciones, por lo que ha propuesto que se reforme el decreto 25-2004 en algunos de los artículos, a fin de facilitar el proceso de adjudicación y legalización de terrenos propiedad del extinto Banco Nacional de la Vivienda.

Con las reformas a los artículos 1 y 2 del decreto 25-2,004 se amplía el campo de aplicación de la norma, y permite que UDEVIPO, proceda a legalizar áreas adyacentes a los inmuebles que el extinto BANVI, vendió, lo que se considera procedente para hacer la norma de carácter general. Además define que los beneficiarios serán aquellas familias que han ocupado los predios para vivienda de forma pacífica y de buena fe hasta antes de diciembre de 2,003; con lo que se limita la posibilidad de legalizar nuevas invasiones.

También permite que UDEVIPO, pueda otorgar en usufructo gratuito u oneroso, algunos predios para actividades colectivas de carácter eminentemente social, como parques, escuelas, puestos de salud e iglesias.

Deja excluido de adjudicación por parte de UDEVIPO, todos los inmuebles que sean propiedad de las municipalidades quienes deben en función de su autonomía definir los procedimientos para la adjudicación y legalización de las viviendas.

La reforma del artículo 7, se efectúa adicionando un párrafo que define las áreas máximas a legalizar por familia y la condición de patrimonio familiar en que se entregan para garantizar la sostenibilidad del grupo.

Se reforma el artículo 8, que persigue definir los procedimientos para la elaboración del contrato traslativo de dominio o título de propiedad para los beneficiarios, otorgando facultades a UDEVIPO, para ordenar la administración y negociación que dejó el extinto BANVI.



Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

Se reforma el artículo 10, para otorgar a las familias en estado de pobreza y pobreza extrema las facilidades y exoneraciones que garanticen la adjudicación a las familias verdaderamente poseedoras de predios habitacionales, eliminando para ellos la obligación de subasta pública, la obligación de emitir bases de adjudicación, de obtener licencias o autorizaciones municipales para la desmembración de fracciones de inmuebles y de la obtención de constancias emitidas por la municipalidad para inscribir régimen de propiedad horizontal. Al mismo tiempo para garantizar un interés justo se define que el mismo no sea superior al monto del índice de inflación emitido anualmente por el Instituto Nacional de Estadística.

Con similares propósitos de claridad de la legislación se adicionan 4 artículos siendo los artículos 11a, 11b, 11c, y 11d; mismos que permitirán un procedimiento ágil y transparente en el proceso de adjudicación y legalización de dichas propiedades.

III. CONCLUSIÓN

Por lo anterior expuesto y tomado en consideración lo argumentado, con los cambios propuestos por los integrantes de la Comisión de Vivienda, se concluye que la iniciativa 3555 presentada a la comisión que contiene la normativa de carácter general para facilitar la adjudicación y certeza jurídica con fines habitacionales, que durante muchos años han mantenido familias sin oportunidad de tener un patrimonio, por lo que no han podido invertir en mejorar los asentamientos que ocupan; y el estado no ha podido complementar con una política de dotación de servicios básicos que mejore el nivel de vida y desarrollo de dichas familias. Por lo que se emite el presente **DICTAMEN FAVORABLE**, par que sea el honorable Pleno del Congreso de la República quien decida la aprobación de la misma.

DADO EN LA SALA DE SESIONES DE LA COMISION DE VIVIENDA, DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA EL DIA MIÉRCOLES QUINCE DEL MES DE NOVIEMBRE AÑO DOS MIL SEIS.

Diputado Gabriel Heredia Castro
Presidente de Comisión de Vivienda


Diputado José Contrado García Hidalgo
Vicepresidente

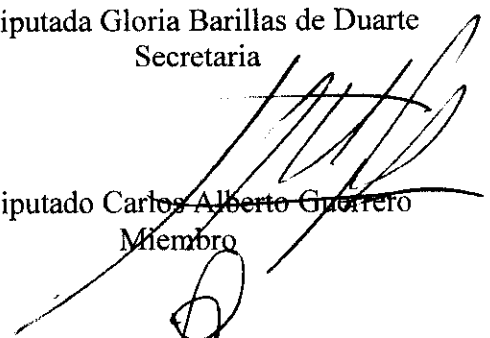


-000020-

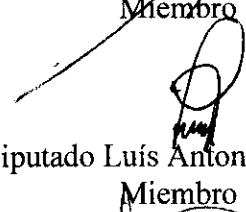
Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

Diputada Gloria Barillas de Duarte
Secretaria


Diputado Carlos Yat Sierra
Miembro


Diputado Carlos Alberto Guerrero
Miembro

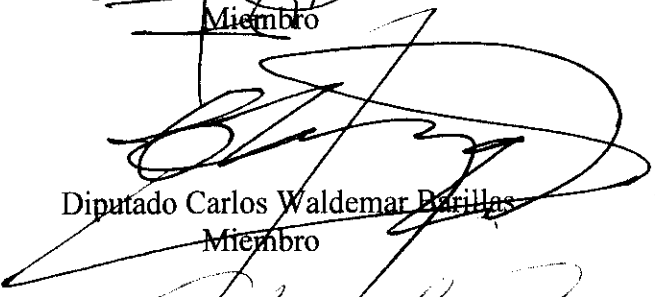

Diputado Juan Francisco Cárdenas
Miembro

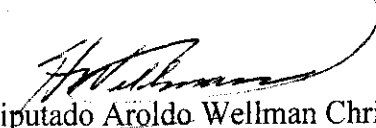

Diputado Luis Antonio Natareno
Miembro


Diputado Alfredo Cojti Chioy
Miembro

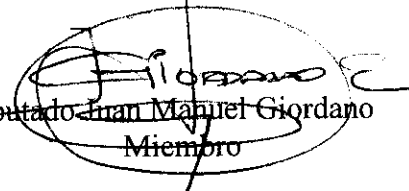

Diputado Hugo Hun Ponce
Miembro


Diputada Hilda Kenneth Pérez
Miembro


Diputado Carlos Waldemar Barillas
Miembro


Diputado Aroldo Wellman Christ
Miembro


Diputado Rafael Méndez Gómez
Miembro


Diputado Juan Manuel Giordano
Miembro



-000021-

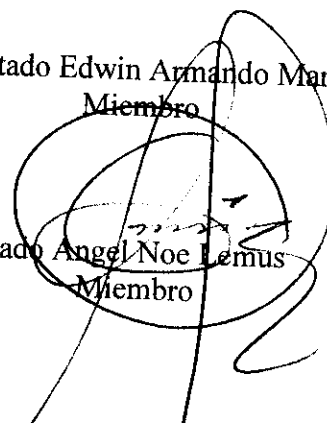
Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.



Diputado Raúl Robles
Miembro



Diputado Francisco Romero
Miembro



Diputado Edwin Armando Martínez
Miembro



Diputado Enrique Pinto Martínez
Miembro

Diputado Angel Noe Lemus
Miembro

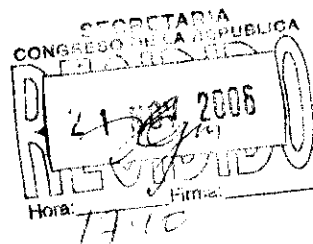


Diputado Roderico Martínez Escobedo
Miembro

Diputado Hugo Rene Hemmerling
Miembro



Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.



-000022-

PROPUESTA DE REFORMAS AL DECRETO LEY 25-2004 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA "LEY DE ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS EJECUTADOS POR EL EXTINTO BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA A FAVOR DE FAMILIAS EN SITUACIÓN DE POBREZA Y EXTREMA POBREZA".

Guatemala, noviembre de 2006

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, constituye el órgano ejecutor de la política de vivienda por medio de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-; correspondiéndole todas las actividades administrativas en la adjudicación y venta de bienes inmuebles provenientes de la liquidación del Banco Nacional de la Vivienda -Banvi- y de los fideicomisos que administró. En ese orden se elaboró un proyecto de reformas al Decreto número 25-04 del Congreso de la República de Guatemala, "Ley de Adjudicación de Bienes Inmuebles ubicados en proyectos ejecutados por el extinto Banco Nacional de la Vivienda a favor de familias en situación de pobreza y extrema pobreza", con el propósito de llenar vacíos de la Ley que impiden atender una diversidad de problemas cuya solución las familias beneficiarias le demandan a la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-.

En esa virtud, se propone reformar los artículos 1 y 2 ampliando el campo de aplicación de la norma para que permita legalizar no sólo los asentamientos en condición de pobreza y extrema pobreza sino que también aquellas áreas adyacentes a los inmuebles que el Banvi vendió y que los adjudicatarios ocuparon antes del 31 de diciembre del 2003. En congruencia con lo expresado, se propone dar un tratamiento general a diversos casos, por ejemplo, en inmuebles ocupados en áreas residenciales que requieren legalización y recuperación de su valor a favor del Estado y las cancelaciones de patrimonio familiar.

Por otra parte, es necesario que la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO- cuente con facultades para que pueda proceder en los procesos que



Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

requieren la anulación de adjudicaciones y recuperación de inmuebles vía administrativa o judicial por incumplimiento de obligaciones por parte de los adjudicatarios, por fallecimiento de los mismos, abandono del inmueble o bien porque éstos hayan celebrado contratos de cesión de derechos. Una vez que los inmuebles se encuentren disponibles, es necesario autorizar la readjudicación o cambios de adjudicatario a la familia que califique para ello; en razón de lo cual se consideró necesario agregar un párrafo al artículo 2, con el objeto de llenar el vacío legal que proporcione facultades al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, por medio de UDEVIPO pueda atender las diversas demandas del sector vivienda.

En la reforma al artículo 8, se consideró necesaria para ordenar las facultades que le otorga la Ley al Procurador General de la Nación, para que a su vez, pueda otorgar facultades, al mandatario que se designe por parte del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda en el proceso de legalización y cumplir con los cometidos de la Ley.

La reforma al artículo 10 obedece a que para evitar confusiones es conveniente contemplar la exención, en su totalidad, de los requisitos que establece la Ley de Contrataciones del Estado, Decreto número 57-92 del Congreso de la República y su reglamento para la venta de bienes inmuebles.

En el inciso b), se amplió en el sentido de comprender no sólo la excepción de publicar los Acuerdos Gubernativos de las compraventas sino también de los usufructos que se constituyan. El inciso c) De la obligación de obtener autorización municipal establecida en la Ley de Parcelamientos Urbanos y en el Código Municipal; y en los casos para constituir régimen de propiedad horizontal, de la obligación de acreditar e insertar en el instrumento público que corresponda, la constancia extendida por la respectiva municipalidad o por el profesional director de la obra para constituir e inscribir régimen de propiedad horizontal.

Se consideró que para poder legalizar aquellas ocupaciones en los casos en que el promedio de ingresos sea superior a la tabla que contiene el Decreto número 25-04 del Congreso de la República y en los que el área a adjudicar exceda de doscientos metros cuadrados en fincas urbanas y de cuatrocientos metros cuadrados en fincas



-000024-

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

rústicas de la misma disposición legal, el valor para determinar el precio estará sujeto al avalúo del inmueble que para el efecto practique la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas; lo cual se hará de acuerdo a los procedimientos técnicos basados en el comportamiento del mercado inmobiliario; dicho avalúo tendrá vigencia hasta por dos años.

Con la emisión de esta Ley se pretende atender estratos de población que han ocupado tierras del Estado, tanto de aquellos que habitan zonas residenciales de primera categoría; así como aquellos que habitan en zonas populares y en situaciones de pobreza y extrema pobreza cuyo denominador común es el haber ocupado ilegalmente tierras del Estado y la diferencia estriba en el procedimiento para calcular el precio de la tierra.

CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

DECRETO NÚMERO ____-2006
EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO

Que para resolver la diversidad de problemas cuya solución demandan las familias guatemaltecas a la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-, es necesario reformar la Ley de Adjudicación de Bienes Inmuebles ubicados en proyectos ejecutados por el extinto Banco Nacional de la Vivienda a favor de Familias en situación de pobreza y extrema pobreza, dictando las disposiciones legales pertinentes.

CONSIDERANDO:

Que el Decreto número 25-04 del Congreso de la República de Guatemala, le asignó competencia al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda por medio de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO- para adjudicar, legalizar, escriturar y vender fincas o fracciones de fincas y demás derechos provenientes del extinto Banco Nacional de la Vivienda o Banco Nacional de la Vivienda en Liquidación y



-000025-

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

de los fideicomisos administrados por dicho Banco y trasladados al Estado de Guatemala, cuyos procesos de adjudicación y legalización fueron iniciados antes del 31 de diciembre de 2003.

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 AL DECRETO NÚMERO 25-04 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, LEY DE ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS EJECUTADOS POR EL EXTINTO BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA, A FAVOR DE FAMILIAS EN SITUACIÓN DE POBREZA Y EXTREMA POBREZA.

ARTICULO 1. Se reforma el artículo 1, el cual queda así:

Artículo 1. Adjudicación. Se autoriza la adjudicación en venta de fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, adscritos al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda que se destinen para vivienda, que provengan de la liquidación del Banco Nacional de la Vivienda o Banco Nacional de la Vivienda en Liquidación y de los fideicomisos que administró y que fueron trasladados al Estado de Guatemala, **que se encuentren ocupados antes del 31 de diciembre del año 2003, a favor de guatemaltecos.**

Se autoriza la adjudicación y venta de fincas o fracciones de fincas antes identificadas, que no se encuentren ocupadas, que tengan vocación de vivienda, en los cuales también se podrán construir complejos habitacionales para adjudicación y venta a familias guatemaltecas. El precio de dichas fincas o fracciones de fincas se fijará conforme avalúo que para el efecto practique la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas.



Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

Asimismo, se autoriza otorgar en usufructo las fincas o fracciones de las fincas antes mencionadas, a título gratuito u oneroso, por el plazo que se considere conveniente, a favor de iglesias, instituciones o entidades públicas o privadas, que se destinen para fines benéficos, educativos, recreativos, asistencia social o en beneficio comunitario.

ARTICULO 2. Se reforma el artículo 2, al que se le adiciona un nuevo párrafo, el cual queda así:

Artículo 2. Competencia. Corresponde al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, por medio de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, creada para la administración de recursos y bienes y de la recuperación de la cartera del liquidado Banco Nacional de la Vivienda o Banco Nacional de la Vivienda en Liquidación y de los fideicomisos que administró y que fueron trasladados al Estado de Guatemala, para que pueda adjudicar, legalizar, escriturar y vender fincas o fracciones de las fincas identificadas en el artículo anterior.

Están excluidas del cumplimiento de esta Ley aquellas áreas de cesión que ya fueron inscritas a favor de Municipalidades o instituciones gubernamentales. Las áreas verdes, forestales y de equipamiento que se encontraren disponibles al 31 de diciembre del año 2003, así como aquellas declaradas de alto riesgo, no podrán ser legalizadas para uso de vivienda y deberán ser entregadas a la institución que corresponda, de conformidad con la Ley de Parcelamientos Urbanos.

Para la adjudicación en venta o en usufructo de los terrenos antes indicados, el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, por medio de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, deberá recibir y tramitar las solicitudes, recabar las certificaciones necesarias de los Registros de la Propiedad, elaborar el plano o polígono general del inmueble a fraccionar y el plano por cada fracción a adjudicar, realizar todo el proceso administrativo derivado de esta Ley hasta otorgar la escritura traslativa de dominio que corresponda.

Las fincas o fracciones de fincas adjudicar deberán tener siempre vocación de construcción de vivienda y deben garantizar la salud, la seguridad, la convivencia social y pacífica, la participación comunitaria y el bienestar de las familias beneficias.



Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

Se autoriza la readjudicación o cambios de adjudicatario de los inmuebles objeto de la presente Ley, en los casos de recuperación administrativa o judicial del inmueble, fallecimiento del adjudicatario, abandono del inmueble y cesión de derechos.

Se autoriza la cancelación anticipada de la limitación del Patrimonio Familiar en los casos en que no existan menores de edad ni incapaces, a solicitud de todos los integrantes del grupo familiar, extremos que deberán acreditarse documentalmente.

ARTICULO 3. Se reforma el artículo 7 y se le adiciona un nuevo párrafo, el cual queda así:

Artículo 7. Áreas y precios de fincas. La adjudicación y venta de fincas o fracciones de fincas a que se refiere esta Ley, se rige por las siguientes disposiciones:

El área a adjudicar no podrá exceder de doscientos (200) metros cuadrados en fincas urbanas y de cuatrocientos (400) metros cuadrados en fincas rústicas;

Las áreas adjudicadas y vendidas constituirán patrimonio familiar a favor del grupo familiar y por consiguiente no podrán enajenarse, dividirse, ni arrendarse durante el plazo de diez (10) años o por el plazo que se establezca para que todos los hijos menores de edad incluidos dentro del grupo familiar, alcancen la mayoría de edad, contado a partir de la fecha de constitución de dicho régimen, ni podrán ser objeto de embargo judicial o imponerse sobre él limitaciones en cuanto al uso, usufructo posesión o dominio durante el plazo indicado; se exceptúan de las anteriores limitaciones, la transmisión del inmueble a título de herencia, legado o donación a favor de los integrantes del grupo familiar; la venta o permuta del inmueble por motivo justificado, previa autorización de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO- o de la entidad que haga sus veces; y los gravámenes que se establezcan por razón de créditos hipotecarios para la construcción de vivienda, mantenimiento o mejora de la misma, constituidos a favor de instituciones bancarias o estatal, caso contrario es nulo ipso jure cualquier gravamen hipotecario que se constituya;

El precio de la finca o fracción de finca se fijará conforme al promedio del ingreso mensual del grupo familiar, según lo refleje el informe de la investigación socioeconómica que practique la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, del



Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, designada para la administración de dichos bienes, conforme la tabla siguiente:

INGRESO	VALOR METRO CUADRADO
Hasta Q.500.00	Q. 5.00
Q.500.01 a Q.1,000.00	Q.10.00
Q.1,000.01 a Q.1,500.00	Q.15.00
Q.1,500.01 a Q.2,000.00	Q.20.00
Q.2,000.01 a Q.3,000.00	Q.30.00

El precio de la finca o fracción de finca se fijará conforme avalúo del inmueble que para el efecto practique la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas, el cual tendrá vigencia hasta por dos años, en los casos siguientes:

Cuando el promedio de ingreso mensual del grupo familiar, sea superior a la tabla antes descrita.

Cuando el área a adjudicar y vender exceda de doscientos metros cuadrados en fincas urbanas y de cuatrocientos metros cuadrados en fincas rústicas.

Cuando el inmueble se encuentre ubicado en área residencial, no destinada a familias en situación de pobreza o extrema pobreza, y no se hubiere otorgado la escritura traslativa de dominio que corresponde.

Cuando la venta se otorgue al crédito se constituirá garantía hipotecaria a favor del Estado de Guatemala. En estos casos no será necesario constituir patrimonio familiar.

ARTICULO 4. Se reforma el artículo 8, el cual queda así:

ARTICULO 8. Contrato traslativo de dominio o título de propiedad. El Procurador General de la Nación en representación del Estado de Guatemala o el mandatario especial con representación que se designe a propuesta del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, debe comparecer a otorgar la escritura pública que corresponda ante Notario o ante el Escribano de Cámara y de Gobierno, que podrán contener: Contratos de compraventa, al contado y al crédito; la constitución y aceptación de hipotecas a favor del Estado de Guatemala; otorgar cartas de pago total, constituir y cancelar patrimonios familiares, cuando proceda de conformidad con la Ley; constituir régimen de propiedad horizontal; otorgar contratos



Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

de usufructo, a título gratuito u oneroso; endosar títulos de agua; otorgar los contratos traslativos de dominio de cesión a favor de las municipalidades o instituciones gubernamentales; otorgar contratos de desmembración de fincas a desmembrarse de las fincas propiedad del Estado de Guatemala provenientes de la liquidación del Banco Nacional de la Vivienda o Banco Nacional de la Vivienda en Liquidación, los fideicomisos que administró y que fueron trasladados al Estado de Guatemala; así como, otorgar adiciones, aclaraciones, modificaciones y rescisiones de los contratos que sean necesarios. En caso de emisión de título de propiedad éste debe ser firmado por el Presidente de la República.

ARTICULO 5. Se reforma el artículo 10, el cual queda así:

Artículo 10. Exoneraciones. Con el propósito de facilitar la viabilidad de esta Ley, las ventas y adjudicaciones y/o usufructos de fincas o fracciones de fincas provenientes del extinto Banco Nacional de la Vivienda o Banco Nacional de la Vivienda en Liquidación y de los fideicomisos que administró y que fueron trasladados al Estado de Guatemala, conforme a esta Ley, quedan exoneradas de los requisitos siguientes:

Del procedimiento de subasta pública, oferta pública u otros procedimientos en que los oferentes puedan presentar ofertas a que se refieren los artículos 89 y 90 del Decreto número 57-92 del Congreso de la República, Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.

De la emisión y publicación de las bases para la adjudicación de compraventas o usufructos de los inmuebles en el Diario de Centroamérica.

De la emisión y publicación de las bases de la adjudicación, compraventa o usufructo de inmuebles y los Acuerdos Gubernativos que establecen los artículos 89 y 90 del Decreto número 57-92 del Congreso de la República, Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.

De obtener licencia o autorización municipal para desmembrar fracciones de inmuebles.

De la obtención de la constancia extendida por la respectiva municipalidad o por el profesional director de la obra para constituir e inscribir régimen de propiedad horizontal.

Para facilitar el pago de solución habitacional a la población de menores ingresos, la tasa de interés aplicable a las ventas de fincas o fracciones de fincas provenientes





Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

del extinto Banco Nacional de la Vivienda y de los fideicomisos que administró, inscritos a favor del Estado de Guatemala, para aquellos casos adquiridos al crédito, será como máximo el equivalente al índice de inflación reportado por el Instituto Nacional de Estadística -INE- del año anterior a la adjudicación y podrá ser modificada cada año por el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda; dicho criterio podrá ser aplicado a los créditos autorizados antes de la vigencia de la presente Ley, previa autorización del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

Al efectuar el último pago del crédito otorgado el Estado de Guatemala otorgará la carta de pago total que corresponda.

Artículo 6. Se adicionan los artículos siguientes:

Artículo 11a.- Leyes aplicables. Los procedimientos en los cuales intervenga el Estado de Guatemala como actor o demandante, conforme este Decreto, se tramitarán de conformidad con las normas procesales establecidas en la presente Ley, y en lo no previsto, serán aplicables la Ley del Organismo Judicial y el Código Procesal Civil y Mercantil, pudiendo en todo caso el Estado de Guatemala, a su elección, acogerse indistintamente a las disposiciones de cualesquiera de dichas leyes.

Artículo 11b. Títulos ejecutivos. Además de los previstos en las leyes ordinarias, son títulos ejecutivos para que proceda la vía de apremio o el proceso ejecutivo especial en las acciones promovidas por el Estado de Guatemala, conforme a este Decreto:

Los documentos que contengan contratos de préstamo otorgados por el Banco Nacional de la Vivienda o Banco Nacional de la Vivienda en Liquidación, o en su calidad de fideicomisario de los fideicomisos que administro;

La certificación del duplicado del testimonio de la escritura pública que contenga crédito hipotecario, extendida por el Registro de la Propiedad, que corresponda;

Las certificaciones de saldo de cuentas extendidas por la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular; y,

Las certificaciones de las actas de los convenios que celebre la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular con los deudores, al respecto de prórrogas, novaciones, ampliaciones y demás modificaciones a los contratos celebrados o que se celebren.



Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

Para los efectos de lo dispuesto en este artículo, se debe entender como cantidad líquida, exigible y de plazo vencido, el monto que la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular certifique, salvo prueba en contrario.

Artículo 11c. Rescisión de contratos. Los contratos otorgados por el extinto Banco Nacional de la Vivienda o Banco Nacional de la Vivienda en Liquidación o en su calidad de fideicomisario de los fideicomisos que administró, cuyos derechos fueron trasladados al Estado de Guatemala y los contratos otorgados por el Estado de Guatemala conforme a esta Ley, se rescindirán automáticamente, en cualquier momento, cuando el adjudicatario y su familia no residan en el lote adjudicado y adeuden tres o más amortizaciones periódicas mensuales y consecutivas, en este caso, el Registro de la Propiedad que corresponda, cancelará la inscripción de dominio efectuada a favor del adjudicatario, así como los gravámenes hipotecarios y la limitación del patrimonio familiar que se encuentren registrados, e inscribirá en propiedad a favor del Estado de Guatemala la finca relacionada, a solicitud del Estado de Guatemala.

Artículo 11d. Proceso ejecutivo especial. Cuando el adjudicatario y su familia residan en el lote adjudicado y la obligación esté garantizada con hipoteca, la demanda se planteará, en la vía del proceso ejecutivo especial, por falta de pago de tres o más amortizaciones periódicas mensuales y consecutivas, el juez, previa calificación del título, resolverá concediéndole al demandado el plazo de dos meses para que se ponga al día en el pago del adeudo reclamado, intereses y costas procesales, bajo apercibimiento de que si vencido dicho plazo sin que haya cumplido con efectuar el pago reclamado, el juez a petición del Estado de Guatemala, resolverá señalándole al demandado el improrrogable plazo de tres días para que otorgue a favor del Estado de Guatemala la escritura traslativa de dominio correspondiente. En caso de rebeldía, el juez, otorgará de oficio la escritura traslativa de dominio que corresponde a favor del Estado de Guatemala, nombrando para el efecto al notario que el Estado de Guatemala designe. En la escritura se consignará todo lo actuado, En su caso, la liquidación del capital, intereses y costas se tramitará en incidente. Solamente el auto que no admita la vía de ejecutiva especial y el que apruebe la liquidación son apelables.



Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

Artículo 7. Vigencia. El presente Decreto entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario de Centro América.

EMITIDO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, EL _____ DE _____ DEL AÑO DOS MIL SEIS.

Diputado Gabriel Heredia Castro
Presidente de Comisión de Vivienda

Diputado José Conrado García Hidalgo
Vicepresidente

Diputado Carlos Yat Sierra
Miembro

Diputado Juan Francisco Cárdenas
Miembro

Diputado Carlos Alberto Guerrero
Miembro

Diputado Luis Antonio Natareno
Miembro

Diputado Alfredo Cojti Chiro
Miembro

Diputado Hugo Hun Ponce
Miembro

Diputada Hilda Jeaneth Pérez
Miembro

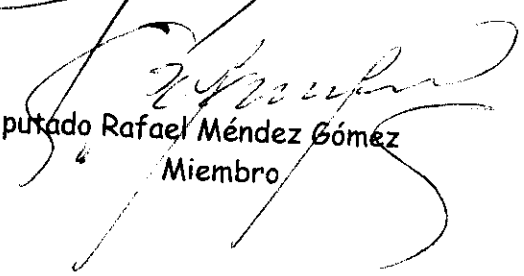


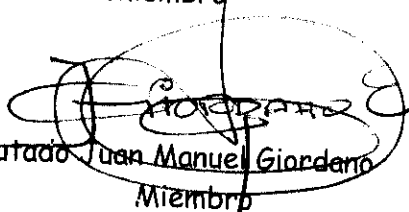
-000033-

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.


Diputado Carlos Waldemar Barillas
Miembro

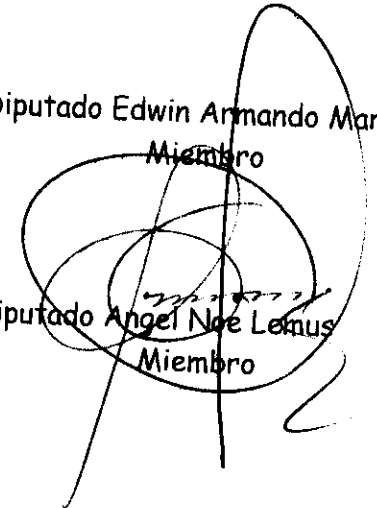

Diputado Aroldo Wellman Christ
Miembro


Diputado Rafael Méndez Gómez
Miembro


Diputado Juan Manuel Giordano
Miembro

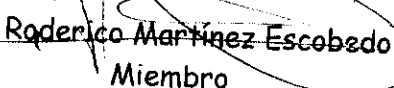

Diputado Raúl Robles
Miembro


Diputado Francisco Romero
Miembro


Diputado Edwin Armando Martínez
Miembro


Diputado Enrique Pinto Martínez
Miembro


Diputado Angel Noe Lemus
Miembro


Diputado Roderico Martínez Escobedo
Miembro

Diputado Hugo Rene Hemmerling
Miembro