



Congreso de la República
Guatemala, C.A.

Guatemala,
18 de noviembre de 2008

Señora Directora
Licda. ANA ISABEL ANTILLÓN
Dirección Legislativa
Congreso de la República
Su Despacho

Señora Antillón,

Reciba un cordial saludo, deseándole éxitos en las actividades que realiza al frente de dicha Dirección.

Por este medio, me permito remitirle el Dictamen Favorable, concensuado por los integrantes de la Comisión de Vivienda, por los motivos expuestos en su oportunidad, relacionado con la Iniciativa de Ley No. 3920, que dispone aprobar reformas al Decreto número 25-2004 del Congreso de la República, **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;** para su conocimiento y trámite respectivo..

En otro particular, es grato suscribirme agradeciendo la atención brindada a la presente

Atentamente,

Dip. Byron Juvenal Chacón Ardón
Presidente
Comisión de Vivienda



DIRECCIÓN LEGISLATIVA
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

20 NOV. 2008

RECEBIDO
16.11.2008
SECRETARÍA



Congreso de la República
Guatemala, C.A.

Dictamen FAVORABLE
A LA INICIATIVA DE LEY NO. 3920

Iniciativa que se dispone aprobar reformas al Decreto No. 25-2004 **"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"**, del Congreso de la República.

HONORABLE PLENO

Con fecha 30 de septiembre de 2,008, el Honorable Pleno del Congreso de la República conoció y remitió a la Comisión de Vivienda, para el estudio, análisis y dictamen, la iniciativa identificada con Número de Registro 3920 de Dirección Legislativa presentada por el señor Diputado **BYRON JUVENTINO CHACON ARDON**, que dispone aprobar las reformas a **"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"** Decreto No. 25-2004 del Congreso de la República.

I. ANTECEDENTES

El 25 de agosto del año 2,004, el Congreso de la República emitió el Decreto 25-2004 **"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"**, el objeto de la ley es legalizar fincas o fracciones de fincas y demás derechos provenientes del patrimonio del extinto Banco Nacional de la Vivienda, a favor de personas y su grupo familiar hubiesen iniciado trámites antes del 31 de diciembre del año 2,003.

Dictamen Favorable
Iniciativa de Ley No. 3920



Congreso de la República
Guatemala, C.A.

Del contenido del texto de la referida Ley, es notoria la necesidad de reformar y adicionar algunos artículos, que permita a la misma adecuarla a las necesidades actuales, promoviendo una interpretación y aplicación oportuna, dotándola de mecanismos y procedimientos que operativice su que hacer.

El Estado vela por la superación de calidad de vida de sus habitantes, contribuyendo en la búsqueda de soluciones de los problemas habitacionales a nivel nacional, dándole la competencia a UDEVIPO para adjudicar, compra y vender fincas o fracciones de fincas del patrimonio del Extinto Banco Nacional de la vivienda y sus usufructos propiedad del Estado.

II. FINALIDAD DE LA INICIATIVA DE LEY

El objeto de 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"** – Decreto 25-2004 del Congreso de la República, es gestionar los títulos traslativos de dominio del patrimonio del Banco Nacional de la Vivienda a las personas y su grupo familiar, que iniciaron trámites antes del 31 de diciembre de 2,003.

De la norma se desprende, que debe efectuar reformas a ciertos artículos y adicionar otros a la Ley de mérito, que se relacionan con temas importantes tales como: a) Facultar al Ente Rector para adjudicar, autorizar cambios de terrenos recuperados por parte del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda a través del representante del Estado; b) Establecer el procedimiento para fijar el valor de los terrenos, a los que se le hubiera efectuado avalúo; c) Trasladar a favor del Estado, las fincas o fracción de fincas, derechos y otros provenientes del extinto Banco Nacional de la Vivienda; d) Determinar el destino de los fondos recuperados de la cartera pendiente de pago; y e) Implementar programas de préstamos

Dictamen Favorable
Iniciativa de Ley No. 3920



Congreso de la República
Guatemala, C.A.

hipotecarios especiales por UDEVIPO, a través de futuros fideicomisos que suscriba el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda; f) Cubrir gastos de inversión para el fortalecimiento de la Entidad y consolidar asentamientos y proyectos habitacionales; g) establecer las exenciones a los procedimientos; h) Establecer que la áreas de equipamiento deben adscribirse al Ministerio respectivo; i) Establecer los títulos ejecutivos y el proceso ejecutivo especial; j) Otorgar facultades al Ente rector para rescindir Contratos; k) Elaborar los reglamentos necesarios para operativizar los diferentes procesos.

III. ANÁLISIS DE LA COMISIÓN

La Comisión de Vivienda consciente de promover soluciones a la problemática en aspectos habitacionales a nivel nacional, así como la necesidad de plantear una adecuada legislación que resuelva las necesidades actuales y viabilice los procesos de adjudicación, venta y legalización de tierras (patrimonio del extinto Banco Nacional de la Vivienda) y títulos traslativos de dominio, a los interesados y su núcleo familiar que iniciaron gestiones antes del 31 de diciembre del 2,003, realicen trámites de una forma ágil y veraz en la actualidad, permitiéndole en el menor tiempo posible ser propietarios de los lotes que habitan.

Las reformas propuestas a la Ley de mérito, se estudiaron y se analizaron en forma integral y se busco el consenso de las Entidades rectoras; y de común acuerdo proponen reformas y adiciones en forma integral que solvente la problemática actual; por lo que la propuesta del Diputado ponente de la Iniciativa de Reforma al Decreto No. 25-2004 del Congreso de la República "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", es procedente promover tales reformas, ya que las mismas se encuentran apegadas a derecho y adolecen de

Dictamen Favorable
Iniciativa de Ley No. 3920



Congreso de la República
Guatemala, C.A.

inconstitucionalidad alguna, por ser su contenido amplio, completo e integral, permitiendo una mejor interpretación y una correcta aplicación de la Ley, de forma responsable, pronta, oportuna y segura.

Por lo que es procedente, aprobar las reformas al Decreto No. 25-2004 del Congreso de la República, a favor de las personas que iniciaron sus gestiones hasta el 31 de diciembre de 2,003, provocando una correcta interpretación, aplicación y ejecución de los diferentes procesos, relacionados con la Iniciativa de Ley referida, en beneficio de las personas de escasos recursos y carentes de vivienda.

IV. CONCLUSIÓN

"Por lo anterior expuesto y tomando en consideración lo argumentado, los integrantes de la Comisión de Vivienda, concluyen que la iniciativa con número de registro No. 3820 de Dirección Legislativa presentada, contiene normativa de carácter específica e integral para una mejor y eficaz certeza jurídica, en tal virtud la Comisión de Vivienda considera viable y procedente la vigencia de las reformas propuestas a la Ley y la implementación de los procedimientos adecuados.

En ese sentir, es oportuno y conveniente que el Congreso Nacional de la República de Guatemala, se manifieste a favor de los intereses del Estado y de la Población en general, y por carecer de inconstitucionalidad las referidas reformas a 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"**, se emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Honorable Pleno decida sobre la aprobación del mismo.



-000016-

Congreso de la República
Guatemala, C.A.

Dado en la Sala de Sesiones de la Comisión de Vivienda del Congreso de la República, en la Ciudad de Guatemala, el día lunes diez del mes de noviembre año dos mil ocho.

BYRON JUVENTINO CHACON ARDON
Presidente

ANIBAL AUGUSTO SALGUERO
Vicepresidente


ELSA LEONORA CU-ISEM
Secretaria

MARIO MAZARIEGOS DE LEON
Integrante


ENRIQUE PINTO
Integrante

Dictamen Favorable
Iniciativa de Ley No. 3920



Congreso de la República
Guatemala, C.A.

EDGAR EFRAIN GARCIA ESTRADA
Integrante

JUAN RAMON PONCE GUAY
Integrante

OSWIN RENE MORALES FLORES
Integrante

JOEL MARTINEZ HERRERA
Integrante

JUAN ARMANDO CHUN CHANCHAVAC
Integrante

ALFREDO HERNANDEZ
Integrante

EFRAIN ASIJ
Integrante

GUILLERMO SAMAYOA
Integrante

RUDY MORAN HURTADO
Integrante

CARLOS MILIAN CASANOVA
Integrante



Congreso de la República
Guatemala, C.A.


GUSTAVO MEDRANO
Integrante


JOSE INES CASTILLO
Integrante


PEDRO ARNULFO MAIRENA ALEMAN
Integrante

LUIS FERNANDO PEREZ
Integrante

JOSE DOMINGO TREJO DE LA ROCA
Integrante

Dictamen Favorable
Iniciativa de Ley No. 3920



Correspondencia de Diputados
Congreso de la República
Guatemala, C.A.

INICIATIVA DE LEY

Que dispone aprobar reformas al Decreto número 25-2004 del Congreso de la República: **LEY DE ADJUDICACIÓN Y LEGALIZACIÓN 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**

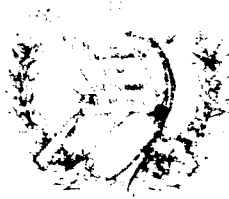
EXPOSICION DE MOTIVOS:

Antecedentes y Justificación

Por Decreto número 25-04 del Congreso de la República de Guatemala, se emitió LA LEY DE ADJUDICACIÓN Y LEGALIZACIÓN 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, por medio de la cual se pretende la legalización de las fincas o fracciones de fincas y demás derechos provenientes del patrimonio del extinto Banco Nacional de la Vivienda a todas aquellas personas que con sus grupos familiares hubieren iniciado trámites de legalización antes del 31 de diciembre de 2003.

De la lectura del texto de dicha Ley, encontramos que se hace necesario reformar y adicionar algunos artículos de la misma para que se adecue a las necesidades de su aplicación y por ello se impulsan las presentes adiciones y modificaciones que tratan sobre:

- a) Que en el texto de la ley no se previó la facultad que debía otorgársele al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda a través del Representante Legal del Estado, de adjudicar los lotes de terreno que por cualquier causa sean recuperados a favor del Estado, así como el poder autorizar los cambios de adjudicatario;
- b) La forma como fijar el valor de los lotes a adjudicar, cuando tenga que efectuarse avalúo de los terrenos;
- c) Solicitar el traslado a favor del Estado de Guatemala, de las fincas o fracciones de fincas provenientes del patrimonio del extinto Banco Nacional de la Vivienda, de sus gravámenes y limitaciones en su caso.



-000004-000020-

Correspondencia de Diputados
Congreso de la República
Guatemala, C.A.

Asimismo, incluir otros aspectos, que hagan más efectiva la aplicación de dicho cuerpo legal, en beneficio de la población usuaria, tales como el destino que deben tener los fondos de la recuperación de la cartera en la consolidación de los proyectos que había iniciado el Banco Nacional de la Vivienda. Asimismo, que la Unidad Para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-, pueda Implementar programas de préstamos hipotecarios especiales a través de los fideicomisos que se suscriban por el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, para el desarrollo de vivienda popular.

Es en ese sentido que se impulsa la presente iniciativa de ley, con la finalidad de reformar los textos de los cuerpos legales citados, a fin de que la institución competente en la aplicación de dichos cuerpos legales, que en este caso es la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-, del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, pueda hacer una mejor aplicación de las mismas, y con ello prestar un mejor servicio a la población usuaria.

Byron Juventino Chacón Ardón
Diputado al Congreso de la República



-000005- -000021-

Correspondencia de Diputados
Congreso de la República
Guatemala, C.A.

DECRETO NÚMERO __

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que es deber del estado procurar por la superación de la calidad de vida de sus habitantes y el bienestar de la familia, contribuyendo en la búsqueda de soluciones habitacionales, promoviendo para el efecto la legalización de bienes inmuebles estatales a favor de familias carentes de un lugar para habitar y desarrollarse dignamente.

CONSIDERANDO:

Que mediante Decreto número 25-04 del Congreso de la República de Guatemala, se le asignó competencia a la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO- del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, para resolver y otorgar la adjudicación, compraventas o usufructos de fincas o fracciones de fincas provenientes del patrimonio del extinto Banco Nacional de la Vivienda, adscritas al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, propiedad del Estado de Guatemala.

CONSIDERANDO:

Que el Decreto 25-04 del Congreso de la República de Guatemala, omitió normar sobre algunos aspectos que se necesitan para que sea más efectiva la aplicación de dichos cuerpos legales, en beneficio de la población usuaria.

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,



Correspondencia de Diputados
Congreso de la República
Guatemala, C.A.

Reformas al Decreto número 25-04 del Congreso de la República de Guatemala "LEY DE ADJUDICACIÓN Y LEGALIZACIÓN 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 la literal b) del artículo 3, del Decreto número 25-04 del Congreso de la República, la que queda así: "b) Cubrir los gastos de inversión para el fortalecimiento legal, físico, financiero y administrativo necesarios para la consolidación de los asentamientos y proyectos habitacionales ejecutados e iniciados por el Banco Nacional de la Vivienda; y para dicha consolidación, la UDEVIPO deberá programar e incluir en su presupuesto las obras a realizar, así como los gastos necesarios para la compra de materiales de construcción para mejoras de las viviendas, que se distribuirán a los moradores de dichos asentamientos humanos".

ARTICULO 2. Se agrega la literal d) al artículo 3, del Decreto número 25-04 del Congreso de la República, así: "d) Implementar por medio de la UDEVIPO, programas de préstamos hipotecarios especiales a través de los fideicomisos que se suscriban por el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, para el desarrollo de vivienda popular."

ARTICULO 3. Se reforma el último párrafo del artículo 7 del Decreto número 25-04 del Congreso de la República, el cual queda así: "En los casos en que la suma del ingreso familiar sea superior a la tabla en referencia, así como los casos no comprendidos en el inciso anterior, el precio se fijará por medio de avalúo realizado por valuador autorizado por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas."

ARTICULO 4. Se adiciona al artículo 8 del Decreto número 25-04 del Congreso de la República, un párrafo que dice: "Se autoriza al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, a través de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-:

a) La adjudicación y venta de lotes de terreno que originalmente fueron adjudicados para vivienda y que por cualquier causa de incumplimiento de sus adjudicatarios sean recuperados a favor del Estado de Guatemala, así como la adjudicación y venta de lotes de terreno para vivienda o módulos habitacionales que sean desarrollados de forma programada por el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda;



Correspondencia de Diputados
Congreso de la República
Guatemala, C.A.

- b) Los cambios de adjudicatario por fallecimiento del titular, o por abandono del inmueble del cónyuge o conviviente a nombre de quien se hizo la adjudicación en el cuadro familiar; y
- c) Solicitar el traslado a favor del Estado de Guatemala, de las fincas o fracciones de fincas provenientes del patrimonio del extinto Banco Nacional de la Vivienda, así como de sus gravámenes y limitaciones en su caso."

ARTICULO 5. Se reforma el artículo 10, del Decreto número 25-04 del Congreso de la República el cual queda así: "Artículo 10. **Facultades y exención.** 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 y de los fideicomisos que administró y que fueron trasladados al Estado de Guatemala, conforme a esta ley, quedan exentas de los requisitos siguientes:

- a) 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;
- b) De la emisión y publicación de las bases para la adjudicación de compraventas o usufructos de los inmuebles en el Diario de Centroamérica;
- c) 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;
- d) De obtener licencia o autorización municipal para desmembrar fracciones de inmuebles; y,
- e) 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".

ARTÍCULO 6. Se adiciona el artículo 13 al Decreto 25-04 del Congreso de la República, que dice: "Adscripciones. Las áreas de equipamiento de los proyectos habitacionales de los bienes provenientes del patrimonio del extinto Banco Nacional de la Vivienda, destinadas para instalaciones de instituciones del Estado, tales como escuelas, centros de salud, centros de bienestar social o la prestación de determinado servicio público, deberán adscribirse formalmente al Ministerio o dependencia del Estado encargada de prestar el servicio público relacionado, para lo cual el Procurador General de la Nación en representación del Estado o el Mandatario Especial con



Correspondencia de Diputados
Congreso de la República
Guatemala, C.A.

Representación que él designe, deberá otorgar la Escritura Pública correspondiente ante Notario o ante el Escribano de Cámara y de Gobierno."

Artículo 7. Se adiciona el artículo 14 al Decreto 25-04 del Congreso de la República, que dice: "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 esta ley:

- a) Los documentos que contengan obligaciones por préstamos o compraventas al crédito, otorgados por el liquidado Banco Nacional de la Vivienda o el Estado de Guatemala.
- b) Las certificaciones contables en las que conste saldo pendiente de pago a favor del liquidado Banco Nacional de la Vivienda y del Estado.
- c) Las certificaciones de los documentos que contengan, convenios, prórrogas, novaciones, ampliaciones y demás modificaciones a los contratos celebrados con el liquidado Banco Nacional de la Vivienda o que se celebren con la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular; y,
- d) Cualquier otro documento que lleve aparejada la obligación de pagar una cantidad líquida y exigible a favor del Estado de Guatemala, proveniente del patrimonio trasladado del liquidado Banco Nacional de la Vivienda."

ARTICULO 8. Se adiciona el artículo 15 al Decreto 25-04 del Congreso de la República, que dice: "Rescisión de Contratos. Al igual que los contratos que fueron otorgados por el liquidado Banco Nacional de la Vivienda, los otorgados por el Estado de Guatemala, conforme el Decreto 25-04 del Congreso de la República, se rescindirán automáticamente, en cualquier momento y sin necesidad de declaración judicial alguna, cuando el adjudicatario y su familia adeuden tres o más amortizaciones periódicas mensuales y consecutivas o no residan en el lote adjudicado, lo que se establecerá y aceptará el adjudicatario en cada uno de los contratos de adjudicación; en estos casos, 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, adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda la finca relacionada, a solicitud del Estado, por medio de resolución emitida por el Coordinador General de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular.





-000009000025-

Correspondencia de Diputados
Congreso de la República
Guatemala, C.A.

Artículo 9. Se adiciona el artículo 16 al Decreto 25-04 del Congreso de la República, que dice: "Proceso ejecutivo especial. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, el Estado podrá a su elección, plantear la ejecución en la vía ejecutiva especial, cuando el adjudicatario y su familia residan en el lote adjudicado y la obligación esté garantizada con hipoteca y adeuden tres o más amortizaciones periódicas mensuales y consecutivas. En este caso, 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 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 dicha escritura a favor del Estado de Guatemala, nombrando para el efecto al notario que el Estado designe. En la escritura se consignará todo lo actuado; en su caso, la liquidación del capital, interés y costas se tramitarán en incidente. Solamente el auto que no admita la vía ejecutiva especial y el que apruebe la liquidación serán apelables.

ARTICULO 10. Vigencia. El presente Decreto entra en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Diario de Centro América.

Pase al Organismo Ejecutivo, para su sanción, promulgación y publicación.

Dado en el Palacio del Organismo Legislativo, en la ciudad de Guatemala, el ____ de ____ de dos mil ocho.

Byron Juventino Chacón Ardón
Diputado al Congreso de la República

