



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

15 de diciembre de 2009

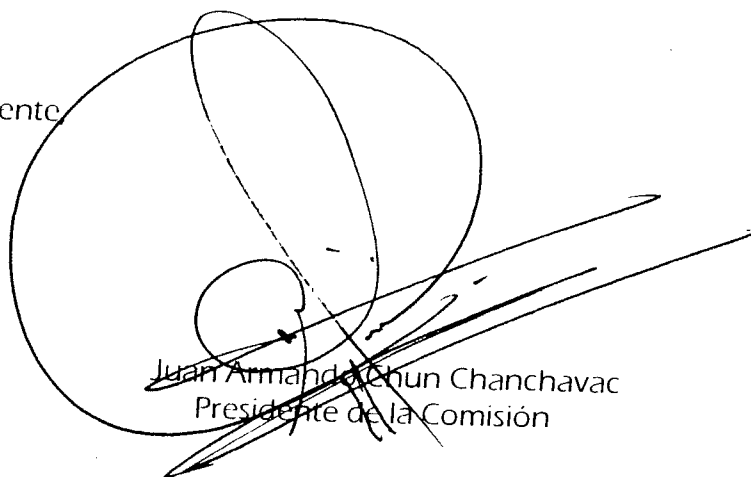
Licenciada
Ana Isabel Antillón
Dirección Legislativa
Congreso de la República
Su Despacho

Señora Directora:

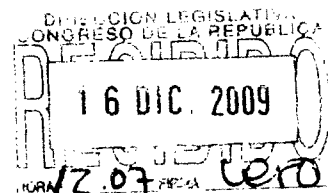
De manera atenta me dirijo a usted y de conformidad con lo regulado en los artículos 39, 40 y 41 de la Ley Orgánica del Organismo Legislativo, adjunto el **DICTAMEN FAVORABLE**, emitido en la Comisión de Vivienda, el día quince de diciembre del año 2009, a la Iniciativa 4114 que dispone aprobar "LEY DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN ALTA DENSIDAD".

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para reiterar a la Señora Directora las muestras de mi alta estima.

Atentamente



Juan Amador Chunchavac
Presidente de la Comisión





00000015

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

DICTAMEN

HONORABLE PLENO

Con fecha 22 de octubre de 2009, el Honorable Pleno del Congreso de la República remitió a la Comisión de Vivienda, para su estudio, análisis y Dictamen correspondiente, la Iniciativa de Ley con registro número 4114; de Dirección Legislativa, presentada por el señor Diputado Rubén Eduardo Mejía Linares, que dispone aprobar "Ley de Promoción de Vivienda de Interés Social en Alta Densidad".

I. ANTECEDENTES

La vivienda es uno de los derechos fundamentales de todo ser humano, tanto así que en la Declaración de las Naciones Unidas en 1948, el derecho a una vivienda digna se sumó al cuerpo de legislación internacional universalmente aplicable sobre derechos humanos. La Declaración establece que "toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia la salud, el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios".

Hace más de 11 años se creó por medio del decreto 120-96 el Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI– como entidad promotora del desarrollo del sector vivienda en el país, sin embargo actualmente el déficit habitacional supera el millón de viviendas, con un incremento anual de alrededor de 43,000 unidades, mientras que la construcción de viviendas no supera las 10,000 unidades al año, es decir no cubre ni siquiera la demanda anual. Geográficamente se estima que el 25% del déficit total se encuentra en el área metropolitana y el restante 75% en el interior del país. Esta carencia de soluciones habitacionales provoca fenómenos de hacinamiento y el asentamiento de viviendas precarias en lugares del alto riesgo. Con los datos anteriores se puede concluir que FOGUAVI no ha cumplido su propósito y por el contrario se ha convertido en una institución altamente ineficiente porque, entre otras cosas, mayoritariamente se ha dedicado a promover el desarrollo de lotificaciones de terrenos que en algunos casos no cuentan ni tan siquiera con servicios básicos.



00000018

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

II. FINALIDAD DE LA INICIATIVA DE LEY

El propósito de la presente Iniciativa de Ley, es proponer reformas a la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos Decreto 120-96 del Congreso de la República, para establecer con mayor claridad las diferentes modalidades de vivienda según sus características, sus formas de gestión y sus formas de adquisición, así mismo facilitar el acceso al crédito a las familias guatemaltecas carentes de una solución de vivienda adecuada a través de las entidades intermediarias aprobadas.

Pretende también esta Iniciativa de Ley reformar el impuesto al Valor Agregado IVA, Decreto 27-92 del Congreso de la República y sus reformas, con el proponiendo exonerar del IVA, al adicionar un nuevo numeral al artículo 7 referente a las exenciones generales el cual queda así:

12) La venta de vivienda con un máximo de ochenta (80) metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de doscientos cincuenta mil quetzales (Q.250, 000.00) y la de lotes urbanizados que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados cuyo valor no exceda ciento veinte mil quetzales (Q.120, 000.00). Además, el adquiriente deberá acreditar que él y su núcleo familiar, carecen de vivienda propia o de otros inmuebles. Todo lo anterior deberá hacerse constar en la escritura pública respectiva.

Reformar la Ley de Adjudicación, venta o usufructo de bienes inmuebles propiedad del Estado de Guatemala, o de sus entidades autónomas, descentralizadas y de las municipalidades, con fines habitacionales para familias carentes de vivienda decreto número 26-2007 del Congreso de la República de Guatemala. Estableciendo que los inmuebles cuyo dominio estén inscritos a favor del Estado y que no estén siendo ocupados o invadidos podrán utilizarse para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y de alta densidad que el Fondo Guatemalteco para la Vivienda promueva. Los cuales se constituirán como el subsidio directo a los beneficiarios carentes de vivienda y podrán desmembrarse para su adjudicación.

III. CONSIDERACIONES DE LA COMISIÓN

La Comisión de Vivienda consiente de promover soluciones a la problemática en aspectos de vivienda 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 las unidades habitacionales; realizó una serie de reuniones para estudiar las reformas propuestas en la Iniciativa de merito las cuales se analizaron en forma integrada y se busco opinión de otras entidades



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

relacionadas a este sector, para resolver integralmente esta situación. Llegando a establecer que la propuesta de la Iniciativa 4114, que dispone aprobar "Ley de Promoción de Vivienda de Interés Social en Alta Densidad", es procedente promover tales reformas, ya que las mismas se encuentran apegadas a derecho y adolecen de inconstitucionalidad alguna.

IV. DICTAMEN DE LA COMISION

Por las razones anteriormente expuestas, y tomando en consideración lo argumentado por los integrantes de la Comisión de Vivienda del Congreso de la República, se concluye que la Iniciativa identificada con el numero de registro 4114, de Dirección Legislativa que dispone aprobar "Ley de Promoción de Vivienda de Interés Social en Alta Densidad", se estima procedente emitir **DICTAMEN FAVORABLE** a la Iniciativa de Ley presentada por ser un proyecto de Ley viable, oportuno, conveniente y Constitucional, para que el Honorable Pleno del Congreso de la República decida sobre la aprobación del mismo.

Dado en la sala de sesiones de la comisión de Vivienda del Congreso de la República en la ciudad de Guatemala, el día 15 de diciembre de 2009.

Juan Armando Chún Chanchavac
 Presidente

Joel Rubén Martínez Herrera
 Vice-Presidente

Rosa Elvira Zapeta Osorio
 Secretaria

Walter Rolando Félix López

Juan Francisco Cárdenas Argueta

Byron Juventino Chacón Ardón

Edgar Efraín García Estrada

00000018



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

Oswin René Morales Flores

Paúl Estuardo Gómez Cristiani

José Alfredo Cojtí Chiroy

Elza Leonora Cú Isen

Enrique Pinto Martínez

José Guillermo Samayoa Soria

Delia Emilda Back Alvarado

Rudy Berner Pereira Delgado

Clemente Samir Chail

00000006
00000019

DECRETO NÚMERO
EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

Considerando

Que la Constitución Política de la República establece en su artículo 67 que la vivienda popular gozará de protección especial del Estado, de asistencia crediticia y técnica preferencial, que garantice su posesión y desarrollo.

Considerando

Que el Estado a través de las entidades específicas, debe apoyar la planificación y construcción de conjuntos habitacionales estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas.

Considerando

Que el Estado tiene como una de sus principales actividades fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares.

Considerando

Que una de las grandes debilidades estructurales del Estado guatemalteco reside en el sistema de promoción de la vivienda de alta densidad y de interés social y que esta contribuirá a solventar el problema de vivienda de las familias guatemaltecas y además contribuirá al fomento de la actividad económica generando fuentes de empleo.



00000007
00000020

Por tanto

En el ejercicio de las atribuciones que confiere el artículo 171 Literal
a) de la Constitución Política de la Republica

Decreta la siguiente:

**LEY DE PROMOCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN
ALTA DENSIDAD**

Titulo I

CAPITULO I

REFORMAS A LEY DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS
HUMANOS DECRETO 120-96 DEL CONGRESO DE LA
REPUBLICA

Artículo 1: Se reforma el Artículo 16 del decreto 120-96 Del
Congreso de la Republica Ley de Vivienda y Asentamientos
Humanos el cual queda así:

Artículo 16. De las diferentes modalidades de vivienda. Para
los efectos de la presente ley el acceso a vivienda adecuada
considera las siguientes opciones:

a) Según las características físicas:

1. Vivienda individual en lote propio, en conjunto
habitacional, multifamiliar, horizontal u otras.

b) Según las formas de gestión

1. Individual
2. Cooperativa
3. Otros grupos asociativos



00000008
00000021

c) Según las formas de adquisición:

1. En propiedad Individual
2. En propiedad individual con áreas comunes en copropiedad.
3. En copropiedad.
4. En propiedad horizontal y
5. En arrendamiento con o sin opción a compra.

Artículo 2: se reforma el Artículo 19 del decreto 120-96 Del Congreso de la Republica Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos el cual queda así:

"Artículo 19. De la creación y objetivo. Se crea el fondo guatemalteco para la vivienda que puede abreviarse con las siglas FOGUAVI, como una institución financiera de segundo piso, en forma adscrita al Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda con el objeto de otorgar subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias guatemaltecas carentes de una solución de vivienda adecuada, a través de las entidades intermediarias aprobadas".

Artículo 3: Se elimina el inciso a) y se adiciona un nuevo inciso al Artículo 30 del decreto 120-96 Del Congreso de la Republica Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos el cual queda así:

- a) Construcción o adquisición de vivienda.
- b) Mejoramiento o ampliación y reparación de vivienda.
- c) Introducción de servicios básicos de apoyo a la vivienda; y
- d) módulos habitacionales en propiedad horizontal



00000009
00000022

Priorizando la realización de proyectos habitacionales de alta densidad que permitan el aprovechamiento de los servicios instalados y la optimización del uso del suelo.

Titulo II

CAPITULO I

REFORMAS A LA LEY DEL IMPUESTO DEL VALOR AGREGADO DECRETO 27 - 92 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA Y SUS REFORMAS.

Artículo 4: se reforma el artículo 7 de la Ley del impuesto del valor agregado Decreto 27 - 92 del Congreso de la republica y sus reformas el cual queda así:

12) La venta de vivienda con un máximo de ochenta (80) metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de doscientos cincuenta mil quetzales (Q.250,000.00) y la de lotes urbanizados que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados cuyo valor no exceda ciento veinte mil quetzales (Q.120,000.00). Además, el adquiriente deberá acreditar que él y su núcleo familiar, carecen de vivienda propia o de otros inmuebles. Todo lo anterior deberá hacerse constar en la escritura pública respectiva.

Titulo III

CAPITULO I



**REFORMAS A LA LEY DE ADJUDICACIÓN, VENTA O
USUFRUCTO DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL
ESTADO DE GUATEMALA, O DE SUS ENTIDADES
AUTÓNOMAS, DESCENTRALIZADAS Y DE LAS
MUNICIPALIDADES, CON FINES HABITACIONALES PARA
FAMILIAS CARENTES DE VIVIENDA DECRETO NÚMERO 26-
2007 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

Artículo 5: Se adiciona el artículo 1 BIS. A la ley de adjudicación, venta o usufructo de bienes inmuebles propiedad del estado de Guatemala, o de sus entidades autónomas, descentralizadas y de las municipalidades, con fines habitacionales para familias carentes de vivienda decreto número 26-2007 el congreso de la república de Guatemala el cual queda así:

Artículo 1 BIS. Los inmuebles cuyo dominio estén inscritos a favor del Estado y que no estén siendo ocupados o invadidos podrán utilizarse para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y de alta densidad que el Fondo Guatemalteco para la Vivienda promueva. Los cuales se constituirán como el subsidio directo a los beneficiarios carentes de vivienda y podrán desmembrarse para su adjudicación.

Artículo 6: Se reforma el artículo 12 de la ley de adjudicación, venta o usufructo de bienes inmuebles propiedad del estado de Guatemala, o de sus entidades autónomas, descentralizadas y de las municipalidades, con fines habitacionales para familias carentes de vivienda decreto número 26-2007 el congreso de la república de Guatemala el cual queda así:

ARTICULO 12. Destino de los ingresos.

Ingresos percibidos de la adjudicación en venta o usufructo, a título oneroso, de fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala que se otorguen conforme esta ley, se destinarán en el orden siguiente a:

- a) Cubrir los gastos de funcionamiento administrativo de la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular, destinada a la administración de los recursos y bienes, recuperación de cartera, adjudicación y venta de inmuebles propiedad del Estado de Guatemala;
- b) Cubrir los gastos para el fortalecimiento legal y administrativo necesarios para la consolidación de los asentamientos ubicados en terrenos provenientes del Estado;
- c) Inversión en programas de subsidio de vivienda a cargo del Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

TITULO IV

DISPOSICIONES FINALES, TRANSITORIAS, DEROGATORIAS Y VIGENCIA

CAPITULO I

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 7. Transferencia de dominio de bienes inmuebles. La segunda y subsiguientes transferencias de dominio de bienes inmuebles, por cualquier título, tributarán conforme a la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos, al estar afecta al Impuesto al Valor Agregado sólo la primera transferencia.

Articulo 8. Derogatorias. Se derogan todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a, o sean incompatibles con lo dispuesto en esta ley.

Articulo 9. Se fija un plazo de 6 meses después de publicado este acuerdo en el diario oficial, al Ministerio de Finanzas Publicas para que presente al Congreso de la Republica la propuesta de préstamo con un organismo multilateral que ofrezca las mejores

00000012

condiciones para destinarlo a financiar programas de vivienda de interés social. 00000025

Artículo 10. Vigencia. El Presente Decreto entrará en vigencia 8 días después 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
_____ DIAS DEL MES DE _____ DEL AÑO
DOS MIL OCHO.

