



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA **DC**
DIRECCION GENERAL DE INVESTIGACION (DIGI)
CENTRO DE ESTUDIOS URBANOS Y REGIONALES (CEUR)

Propuesta Técnica y Administrativa de la Unidad de Regulación y
Adjudicación de Tierras de Entidades Autónomas y Semiautónomas del
Estado de Guatemala.

Por:

Inga. Diana Menéndez

Consultora

Guatemala, noviembre de 2,008

CONTENIDO

| | |
|---|----|
| ACRONIMOS..... | ii |
| 1. Introducción | 3 |
| 2. Antecedentes..... | 4 |
| 3. Situación del Decreto 26-2007 del Organismo Legislativo | 5 |
| 4. Sobre la propuesta de Reformas al Decreto 26-2007 | 7 |
| 5. Universidad de San Carlos de Guatemala | 8 |
| 6. Centro de Estudios Urbanos y Regionales..... | 9 |
| 7. Propuesta Técnica y Administrativa Unidad de Regulación y Adjudicación de Tierras de Entidades Autónomas y Semiautónomas del Estado de Guatemala (UNIREGULA) | 10 |
| 7.1 Funciones..... | 11 |
| 7.2 Organización administrativa | 12 |
| 7.3.1 Objetivos por departamento: | 12 |
| 8. Ministerio de Finanzas Públicas | 14 |
| 8.1 Dirección de Bienes del Estado..... | 14 |
| 9. Relacionado con Entidades Autónomas y Descentralizadas | 16 |
| 9.1 Ferrocarriles de Guatemala..... | 16 |
| 10. Conclusiones | 17 |
| 11. Recomendaciones | 17 |
| 12. Bibliografía..... | 18 |
| Anexo 1 | 19 |
| Anexo 2..... | 20 |
| Anexo 3..... | 23 |

ACRONIMOS

| | |
|---------|---|
| UDEVIPO | Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular |
| RGP | Registro General de la Propiedad |
| CEUR | Centro de Estudios Urbanos y Regionales |
| USAC | Universidad de San Carlos de Guatemala |
| CONRED | Coordinadora para la Reducción de Desastres de Origen Natural o Provocado |
| UNIREG | Unidad de Regulación y Adjudicación de Tierras de Entidades Autónomas y Semiautónomas del Estado de Guatemala |
| FOGUAVI | Fondo Guatemalteco de la Vivienda |
| FEGUA | Ferrocarriles de Guatemala |

1. Introducción

El presente informe contiene la propuesta técnica y económica de la Unidad de Regulación y Adjudicación de Tierras de Entidades Autónomas y Semiautónomas del Estado de Guatemala (UNIREG), se constituye como la entidad adscrita al Centro de Estudios Urbanos y Rurales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

El propósito de la UNIREG es contribuir al cumplimiento del Decreto 26-2007 del Congreso de la República, que permita reducir el déficit habitacional. El Decreto 26-2007 como disposición legal aprobada, está dedicado a atender y resolver las solicitudes de adjudicación para compraventa o usufructo de fincas propiedad del Estado de Guatemala con fines habitacionales.

La propuesta técnica y económica de la UNIREG se orienta a la de aquellos casos relacionados con los bienes inmuebles propiedad de entidades autónomas y descentralizadas.

El desarrollo de la propuesta se deriva de la revisión de las iniciativas presentadas ante la Comisión de Vivienda del Congreso de la República; del análisis del planteamiento que sea la Universidad de San Carlos de Guatemala la encargada de resolver la situación de adjudicaciones en el ámbito de las entidades autónomas y descentralizada y de la documentación elaborada por las instancias creadas dentro del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda para cumplir con las disposiciones del Decreto 26-2007, entre otros documentos. La fase de validación de la propuesta incluye la presentación ante autoridades del Centro de Estudios Urbanos y Regionales y de expertos conocedores de la temática de adjudicación y regulación de tierras.

2. Antecedentes

El 22 de agosto de 2006, se presentó al Pleno del congreso de la República la iniciativa de Ley identificada con el número de Registro 3520 “Iniciativa que dispone aprobar Ley para la adjudicación de inmuebles de Estado o de las Municipalidades a favor de familias en situación de pobreza económica”, por los Diputados: Pablo Manuel Duarte, mariano Rayo Muñoz y Carlos Augusto Valle Torres, la cual, pasó a estudio y dictamen de la Comisión de Vivienda del Congreso de la República.

El 29 de agosto de 2006, los Diputados Gabriel Heredia Castro, José Conrado García Hidalgo y Rafael Méndez Gómez, presentaron al Pleno del Congreso de la República la iniciativa del Ley identificada con el número de registro 3523, “Iniciativa que dispone aprobar Ley de adjudicación, venta o usufructo de bienes inmuebles propiedad del Estado de Guatemala, o de sus entidades Autónomas y Descentralizadas y de las Municipalidades, con fines habitacionales para familias carentes de vivienda” , la cual también paso a estudio y dictamen de la Comisión de Vivienda del Congreso de la República.

Ambas iniciativas contaban con similar contenido, por lo que la Comisión de Vivienda decidió ubicarlas en una sola, utilizando como base la identificada con el número de registro 3523. El 26 de septiembre de 2006, la Comisión de Vivienda del Congreso de la República emitió DICTAMEN FAVORABLE para que el Pleno del Congreso de la República decidiera la aprobación de la misma.

El Dictamen concluye que: “... las iniciativas 3520 y 3523 presentadas a la Comisión contienen la normativa de carácter general para facilitar la solución de las invasiones con fines habitacionales que durante muchos años han mantenido familias sin oportunidad de tener certeza jurídica, por lo que no han invertido en mejorar los asentamientos que ocupan; y el Estado no ha podido complementar con una política de dotación de servicios básicos que mejore el estatus de desarrollo de dichas familias...”.

En la vigésima tercera (23^a) sesión ordinaria que el Congreso de la República (8 de mayo de 2007) se tenía como punto 6^o de agenda la discusión (en tercer debate y por artículos) de la redacción final del anteproyecto¹. El decreto empezó a ser aprobado por artículos, luego de ser discutido por los Diputados.

Miembros de la Unidad Nacional de la Esperanza (UNE) y del Frente Republicano Guatemalteco (FRG) solicitaron una enmienda al artículo final, proponiendo que la ley entrara en vigencia hasta el 30 de septiembre de 2007, cuando el proceso electoral

¹ Tomado de “Orden del día 8 de mayo del congreso de la República”. www.congreso.gob.gt

estuviera terminado –aduciendo que su entrada en vigencia inmediata, sería aprovechada por los alcaldes municipales con fines electorales-²

Finalmente, el 15 de mayo de 2007 fue aprobado por el Congreso de la República el **Decreto Número 26-2007**, bajo el nombre: “Ley de Adjudicación, Venta o Usufructo de Bienes Inmuebles Propiedad del Estado de Guatemala o de sus Entidades Autónomas y Descentralizadas y de las Municipalidades con fines Habitacionales para Familias Carentes de Vivienda”; el voto fue unánime (118 Diputados presentes). Dicha Ley fue publicada en el Diario de Centro América (Órgano Oficial de la República de Guatemala), el viernes 15 de junio de 2007.

Posteriormente, con fecha 01 de agosto de 2008, el Pleno conoció y remitió a la comisión de Vivienda, para el estudio y dictamen, la iniciativa identificada con el número 3842 de la Dirección Legislativa, presentada por los diputados Paul Estuardo Gómez Cristiani y Benjamín Armando Paniagua Rodríguez, que dispone aprobar “Reforma al Decreto 26-2007 del Congreso de la República”. Sin embargo, el análisis que hace la Comisión de vivienda indica que: “...previo a plantear reformas a una Ley, estas deben de analizarse y proponer en su conjunto las enmiendas que sean necesarias, y no individualizadas...” por lo que “Se considera que no es procedente, reformar el segundo párrafo del Artículo 2 del Decreto 26-2007, ya que dicha reforma se encuentra contenida en otra propuesta mas amplia, completa e integral, permitiendo una mejor y correcta interpretación y aplicación de la Ley. El 17 de septiembre de 2008 la Comisión de Vivienda emitió Dictamen Desfavorable a dicha reforma.

El 30 de septiembre de 2008, se presentó al Pleno la Iniciativa identificada con el Número de Registro 3921 que dispone aprobar reforma al Decreto 26-2007 del congreso de la República, presentado por lo Diputados Byron Juventino Chacón Ardón, Paul Estuardo Gómez Cristiani y Benjamín Armando Paniagua Rodríguez, la cual pasó a la Comisión de Vivienda para su estudio y dictamen correspondiente.

3. Situación del Decreto 26-2007 del Organismo Legislativo

El Decreto busca continuar y renovar las disposiciones que han permitido “la venta de fracciones de terrenos propiedad del estado para personas de escasos recursos”³. Dichos decretos promulgados por el Congreso de la Republica, otorgaban facultades de enajenación al Organismo Ejecutivo (por un precio determinado) de lo terrenos propiedad del Estado, a través del Ministerio de finanzas Públicas y también del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

² Publicado por Prensa Libre, el 15 de mayo de 2007, pagina 3.

³ Decretos 3-97, 81-97,64-2000 y 84-2002 del Congreso de la República

En su parte considerativa, establece también que el 31 de diciembre de 2004 finalizó la vigencia del Decreto 84-2002, el cual asignaba competencia para regularizar al Ministerio de Finanzas Públicas, a través de la Dirección de Bienes del Estado y habiendo muchos expedientes en trámite, se emite el presente Decreto dando competencia a otro ente del Ejecutivo, a las Municipalidades y a los entes autónomos para adjudicar, vender, o dar en usufructo terrenos con fines habitacionales.

El ámbito de aplicación de este Decreto se circunscribe a inmuebles cuyo dominio esté inscrito a favor del Estado o de las Municipalidades. La adjudicación que permite es siempre a título oneroso (establece una tabla que relaciona ingresos y precios, que va desde Q5.00 hasta Q30.00 el metro cuadrado) destinados únicamente para vivienda.

Cuando se trate de tierras del Estado, se le asigna competencia para adjudicar al Ministerio de comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, por medio de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO-, encargándole también realizar estudios socioeconómicos que determinarán el precio y el tiempo que ha sido habitado el terreno por los solicitantes.

Cuando se trate de tierras propiedad de las Municipalidades, el consejo Municipal será el ente competente y cuando se trate entidades autónomas, será la autoridad superior de las mismas (Juntas o Consejos Directivos). En cualquiera de los casos, el requisito indispensable es que los solicitantes hayan habitado el terreno en forma pacífica, pública y de buena fe antes del 31 de diciembre de 2003.

En el Artículo 2 de la citada Ley, se indica expresamente que para resolver cualquier adjudicación de entidades autónomas y descentralizadas se debe: “... **contar previamente con dictamen emitido por el Centro de estudios Urbanos y Rurales de la Universidad de San Carlos de Guatemala para otorgar el título traslativo de dominio a los beneficiarios**”.

La Comisión de Vivienda del Congreso al unificar las dos iniciativas propuestas, adicionó dos artículos: el primero, sobre derechos adquiridos y el segundo que establece que las adjudicaciones quedarán sujetas al régimen de patrimonio familiar⁴.

El área máxima que se puede adjudicar se estableció en 120 metros cuadrados en las zonas urbanas y 200 metros cuadrados en las zonas rurales⁵

El Artículo 13 establece una dispensa a lo preceptuado en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, para que tanto el estado y las Municipalidades puedan autorizar compraventas y usufructos exonerándose del cumplimiento de ciertos requisitos.

Los gastos registrales en que incurra el Estado de Guatemala y las Municipalidades quedan exonerados, así como el pago al impuesto al valor agregado en compraventas que sean autorizadas.

⁴ La Institución del patrimonio familiar esta regulada en el Código Civil, del Artículo 352 al 368.

⁵ Las iniciativas planteaban como área máxima 200 m² en áreas urbanas y 800 m² en áreas rurales.

Se consideran títulos ejecutivos los documentos que extienda UDEVIPO y establece el decreto que los contratos se rescinden automáticamente cuando el adjudicatario no resida en el lote adjudicado o adeude tres o más amortizaciones. En este supuesto, faculta al RGP a cancelar la inscripción de dominio e inscribir a favor del Estado la finca.

Si el crédito otorgado por el Estado está garantizado con hipoteca, el Artículo 18 establece un proceso ejecutivo especial cuando se adeuden tres o más pagos.

El Artículo 21 establece la vigencia del Decreto a partir del 30 de septiembre del año 2007 al 31 de siembre del año 2010.

4. Sobre la propuesta de Reformas al Decreto 26-2007

La exposición de motivos para la modificación del Decreto 26-2007 plantea que se hace necesario reformar y adicionar algunos Artículos para que se adecue a las necesidades de su aplicación y con ello prestar un mejor servicio a la población usuaria.

Se hace una modificación al Artículo que se refiere a la Adjudicación, en donde se incluyen los inmuebles que sean recuperados por el Estado por el incumplimiento de las condiciones en fueron adjudicados, así como los lotes de terreno para vivienda, soluciones habitacionales individuales y en módulos programados en fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado.

Se modifica el segundo párrafo del artículo 2, el cual queda así: “Cuando se trate de inmuebles o fracciones que sean propiedad de las municipalidades, será competente para tramitar, resolver la adjudicación y otorgar la escritura traslativa de dominio el Consejo Municipal correspondiente. **De igual manera cuando los inmuebles o fracciones sean propiedad de entidades autónomas y descentralizadas será la autoridad superior correspondiente, la competente para conocer y resolver las solicitudes de adjudicación, debiendo contar previamente con dictamen favorable emitido por el Centro de Estudios Urbanos y Regionales de la Universidad de San Carlos de Guatemala para otorgar el título traslativo de dominio a los beneficiarios.**

En lo relativo a las fincas a adjudicar, serán objeto de adjudicación en venta siempre que reúnan las condiciones geográficas y topográficas adecuadas para la construcción de vivienda y que además no estén comprendidas en las áreas a que se refieren los artículos 60,61, 64, 122 y 123 (referente al Patrimonio Cultural, Protección del

Patrimonio Cultural, Patrimonio Nacional, Reservas territoriales del Estado y Limitaciones en las Fajas Fronterizas respectivamente) de la Constitución política de la República de Guatemala, ni en áreas, fincas o fracciones de fincas protegidas por leyes especiales.

Se propone modificar el área máxima a adjudicar, en las zonas urbanas hasta cuatrocientos metros cuadrados y en el área rural hasta mil metros cuadrados.

En cuanto a usufructo se refiere, la propuesta presenta una adición en donde será la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, quien tramite los expedientes sobre fincas o fracciones de fincas en general y a la UDEVIPO, le corresponde tramitar los expedientes de a los usufructos de los bienes heredados del patrimonio del extinto Banco Nacional de la Vivienda y de las áreas ubicadas en los proyectos legalizados por UDEVIPO.

La modificación que se propone para el artículo 20 es que cada una de las entidades involucradas en esta Ley, para la aplicación de la misma, deben emitir su propio reglamento, en un plazo no mayor a 30 días, contados a partir de la vigencia de la misma.

Se adiciona el artículo 22, el cual se refiere a la adjudicación de bienes recibidos en donación con fines de vivienda por personas individuales o jurídicas del sector privado a favor del Estado de Guatemala, para lo cual se faculta a la UDEVIPO para que adjudique y legalice los lotes.

Además, se adiciona un artículo que indica que las áreas de equipamiento de los proyectos habitacionales que legalice UDEVIPO que tengan por objeto albergar instalaciones de instituciones del estado, como escuelas, centros de salud, entre otros, deben adscribirse al Ministerio o dependencia encargada.

Se propone que la vigencia del Decreto 26-2007 sea por tiempo indefinido; así como que el presente Decreto entre en vigencia al día siguiente de su publicación

5. Universidad de San Carlos de Guatemala

La Universidad de San Carlos de Guatemala fue fundada por Real Cédula de Carlos II, de fecha 31 de enero de 1676 y desde septiembre del año 1945, funciona como entidad autónoma con autoridades elegidas por un cuerpo electoral, conforme el precepto legal establecido en su Ley Orgánica; y se ha venido normando por los siguientes principios que, entre otros, son el producto de la Reforma Universitaria en 1944: Libertad de elegir autoridades universitarias y personal docente, o de ser electo

para dichos cuerpos sin ingerencia alguna del Estado. Asignación de fondos que se manejan por el Consejo Superior Universitario con entera autonomía.

Libertad administrativa y ejecutiva para que la Universidad trabaje de acuerdo con las disposiciones del Consejo Superior Universitario. Dotación de un patrimonio consistente en bienes registrados a nombre de la Universidad. Elección del personal docente por méritos, en examen de oposición. Participación estudiantil en las elecciones de autoridades universitarias. Participación de los profesionales catedráticos y no catedráticos en las elecciones de autoridades.

Su Misión: “En su carácter de única universidad estatal le corresponde con exclusividad dirigir, organizar y desarrollar la educación superior del estado y la educación estatal, así como la difusión de la cultura en todas sus manifestaciones. Promoverá por todos los medios a su alcance la investigación en todas las esferas del saber humano y cooperará al estudio y solución de los problemas nacionales”.

“Su fin fundamental es elevar el nivel espiritual de los habitantes de la República, conservando, promoviendo y difundiendo la cultura y el saber científico. Contribuirá a la realización de la unión de Centro América y para tal fin procurará el intercambio de académicos, estudiantes y todo cuanto tienda a la vinculación espiritual de los pueblos del istmo”.

Su Visión: La Universidad de San Carlos de Guatemala es la institución de educación superior estatal, autónoma, con una cultura democrática, con enfoque multi e intercultural, vinculada y comprometida con el desarrollo científico, social y humanista, con una gestión actualizada, dinámica y efectiva y con recursos óptimamente utilizados para alcanzar sus fines y objetivos, formadora de profesionales con principios éticos y excelencia académica.

6. Centro de Estudios Urbanos y Regionales

El Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR) es una unidad académica de la Universidad de San Carlos de Guatemala dedicada a desarrollar la investigación científica en el campo de los problemas urbanos y regionales, orientada a promover y divulgar el conocimiento de la realidad nacional en estos aspectos.

El Centro fue creado en el mes de noviembre de 1975 por resolución del Consejo Superior Universitario, como una unidad interfacultativa de la Universidad, de la cual forman parte actualmente las Facultades de Agronomía, Arquitectura, Ciencias Económicas, Ciencias Jurídicas y Sociales e Ingeniería.

El CEUR realiza sus actividades de acuerdo a los objetivos generales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, los cuales orientan el desarrollo de sus programas. El

Centro funciona como una unidad de investigación. Desarrolla además, actividades de extensión universitaria, entendiendo esta última como prestación de servicios técnicos específicos, tales como apoyo a la docencia, servicio de biblioteca, edición y publicación de documentos y de libros, todo ello dentro de un enfoque científico multidisciplinario.

Debido a la consideración del Centro como unidad académica, además de contar con el apoyo y la representación de las facultades que la integran, puede realizar actividades de asistencia y cooperación, celebrar convenios, etc., previa sanción, de las autoridades universitarias, con instituciones científicas o de servicio siempre que sus objetivos y propósitos estén dentro del marco de su acción y los intereses de la Universidad.

El llamado proceso de urbanización, el auge o decadencia de ciertas áreas territoriales, la realización de proyectos orientados a la incorporación de áreas a la economía nacional, la marginación o abandono de ciertas áreas inscritas dentro del territorio nacional, etc. son todos procesos cuyas determinaciones y relaciones encuentran su fundamento en las transformaciones económicas y sociales de una formación social determinada.

El análisis de estos aspectos, hasta cierto punto postergado o trasladado a planos secundarios, requiere por su importancia y dimensión ser abordado dentro de un enfoque global y multidisciplinario. De allí que la temática de estudio del CEUR, referida a los problemas económicos y sociales del país; los fenómenos migratorios, el proceso de industrialización, el crecimiento urbano, la dinámica social territorial; etc., se enmarca dentro de los objetivos y fines de la Universidad de San Carlos y el carácter científico de su quehacer.

7. Propuesta Técnica y Administrativa Unidad de Regulación y Adjudicación de Tierras de Entidades Autónomas y Semiautónomas del Estado de Guatemala (UNIREG)

La UNIREG es la entidad adscrita al Centro de Estudios Urbanos y Rurales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, que con un alto grado de compromiso social contribuye al cumplimiento del Decreto 26-2007 del Congreso de la República⁶ con el propósito de reducir el déficit habitacional. El Decreto 26-2007 como disposición legal aprobada, está dedicado a atender y resolver las solicitudes de adjudicación para compraventa o usufructo de fincas propiedad del Estado de Guatemala con fines

⁶ Ley de adjudicación, venta o usufructo de bienes inmuebles propiedad del Estado de Guatemala, o de de sus entidades autónomas, descentralizadas y de las municipalidades, con fines habitacionales para familias carentes de vivienda, de mayo, 2007.

habitacionales. La UNIREG específicamente tendrá jurisdicción con aquellos casos relacionados con los bienes inmuebles propiedad de entidades autónomas y descentralizadas.

7.1 Funciones

La UNIREG tendrá a su cargo las siguientes funciones:

- 1) Iniciar procesos para adjudicar, legalizar y escriturar las tierras invadidas ubicadas en tierras de entidades autónomas y descentralizadas.
- 2) Tramitar y resolver las solicitudes de adjudicación para la venta o usufructo de las fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, de las entidades autónomas y descentralizadas.
- 3) Establecer los precios de venta al contado ó al crédito, o del usufructo si es a título gratuito u oneroso, el plazo y demás condiciones
- 4) Autorizar el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio o el título de propiedad que le corresponda.
- 5) Realizar el acompañamiento técnico, social y jurídico a las familias que priorice el CEUR dentro del programa de mejoramiento de Vivienda del Estado de Guatemala.
- 6) Realizar el acompañamiento técnico, social y jurídico a las comunidades que requieran intervención física de su territorio en el marco del Programa de Descentralización y Desarrollo a la Vivienda Popular.
- 7) Reasentar las familias que se encuentren en Alto Riesgo No mitigable en concordancia con la política de desarrollo de la vivienda y Atención de Emergencias de la CONRED.
- 8) Ejecutar las obras de intervención física a escala de asentamientos priorizados por el CEUR en el marco del Programa de Descentralización y Desarrollo a la Vivienda Popular.
- 9) Desarrollar sus programas buscando la coordinación y complementación con otras instituciones públicas o privadas.
- 10) Coordinar con FOGUAVI la financiación de los planes y proyectos que desarrolla.
- 11) Promover o contratar la construcción de viviendas de tipo individual o colectivo para el cumplimiento de los programas a su cargo.
- 12) Adelantar la compra de los inmuebles que se requieran para la construcción de viviendas en desarrollo de los programas institucionales asignados a la Entidad.
- 13) Realizar gestiones de carácter social a fin de facilitar el acceso de los usuarios a los programas que adelanta la entidad.

- 14) Ejecutar en coordinación con las entidades públicas del orden nacional y Distrital la implementación de los instrumentos técnicos y financieros definidos en la política de vivienda de interés social.

7.2 Organización administrativa

Para lograr sus objetivos, se organiza a la UNIREG, en una Coordinación General, formada por la Coordinación y la Subcoordinación General, la Asesoría Jurídica, Informática y la Auditoría Interna, así como por jefaturas encargadas de las diferentes áreas administrativas de la Unidad.

7.3.1 Objetivos por departamento:

A. Departamento de Proyectos e Inventarios

El Departamento de Proyectos e Inventarios será el encargado de las siguientes acciones:

- 1) Realizar estudios analíticos de áreas de las fincas propiedad de entidades autónomas y descentralizadas;
- 2) Elaborar estudios registrales de áreas que se encuentran en usufructo, recuperación y cancelación, para posteriormente adjudicarlas nuevamente;
- 3) Ubicar todas las áreas invadidas, efectuarles su medición y adjudicarlas;
- 4) Contratar y supervisar los estudios técnicos de topografía, diseños, supervisión y utilización de áreas para ampliaciones o consolidación de proyectos ya existentes; y,
- 5) Diseñar, contratar y supervisar proyectos de reparación, ampliación, mejoras o consolidación de Asentamientos.

B. Departamento de Vivienda:

El Departamento de Vivienda es la unidad que inicia los procesos de adjudicaciones, cambios de adjudicatario y recuperaciones administrativas, por lo cual es el enlace directo entre la UNIREG y los adjudicatarios, interesados y público en general. Una de las funciones importantes es la contabilización y censos de colonias y asentamientos ubicados en terrenos de las entidades autónomas y descentralizadas, con la finalidad de corroborar a los adjudicatarios y poseedores de los terrenos, así como para iniciar los procesos de recuperaciones administrativas.

Dentro de sus objetivos se encuentra:

- 1) Atención y orientación al público;
- 2) Elaboración de cuadros familiares, estudios socioeconómicos y condiciones de venta para nuevos adjudicatarios;
- 3) Elaboración de dictámenes para cambio de adjudicatarios o sustitución de deudores;
- 4) Elaboración de recibos para cobro de enganches;
- 5) Estudios de grupos familiares para adjudicaciones de lotes invadidos en asentamientos;
- 6) Visitas domiciliarias para elaboración de estudios socioeconómicos; y
- 7) Elaboración de dictámenes para recuperaciones administrativas.

C. Departamento de Cartera

El Departamento de Cartera es una parte importante dentro de la estructura de la UNEREG, por ser la encargada de velar por una sana, transparente y programada recuperación de recursos resultado de los préstamos otorgados por el Banco Nacional de la Vivienda, así como de las nuevas adjudicaciones que se otorguen.

Sus objetivos son:

- 1) Control de los ingresos diarios resultados de los préstamos de vivienda, según cartera;
- 2) Revisión y elaboración de pólizas de ingresos diarios, de estados de cuenta, de informes gerenciales y de solvencias de pago;
- 3) Depuración, aperturación y anulación de cuentas;
- 4) Efectuar cambios de deudor;
- 5) Elaboración y contabilización de convenios de pago;
- 6) Elaborar formatos de correcciones;
- 7) Atención al público para revisión y operación de saldos;
- 8) Controlar y supervisar a la Empresa de cobranza contratada para el efecto.

8. Ministerio de Finanzas Públicas

Es la Institución gubernamental a cargo del Tesoro, tiene la responsabilidad de velar por su justa y equitativa planificación, ejecución y transparencia.

Tiene el compromiso de alcanzar niveles adecuados de seguridad, tanto en el ámbito de la efectividad institucional como organizacional, los que se remiten al alcance de resultados en materia de política fiscal y el adecuado escenario administrativo en el que se desenvuelva, de manera que su gestión organizacional sea altamente contributiva al ámbito de la efectividad institucional

8.1 Dirección de Bienes del Estado

Es una dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas a quien le corresponde cumplir y hacer cumplir todo lo relativo al régimen jurídico hacendario del Estado incluyendo la recaudación y administración de los ingresos fiscales, la gestión de financiamiento externo e interno, la ejecución presupuestaria y el registro control de los bienes, que constituyen el patrimonio del Estado. Programar, negociar, registrar, controlar y administrar el adeudamiento interno, las donaciones y los legados, así como formular la política fiscal y financiera de corto, mediano y largo plazo, en función de la política económica y social del gobierno.

Es responsable de mantener un sistema de registro consolidado, moderno, seguro y eficiente del patrimonio del Estado.

Algunas de sus atribuciones son:

- 1) Disponer de un registro moderno, seguro y eficiente del patrimonio del Estado;
- 2) Desarrollar el marco teórico conceptual y definir la tecnología a utilizar, así como los instrumentos de investigación para el desarrollo del registro, control y administración del patrimonio del Estado;
- 3) Proponer la legislación específica, para establecer el régimen legal relativo a la administración, acceso, uso y protección del patrimonio del Estado;
- 4) Consolidar y actualizar el registro de bienes inmuebles y de los bienes muebles, incluyendo los de carácter cultural e histórico, así como los de las entidades autónomas y descentralizadas;
- 5) Dictar normas para la captación de recursos provenientes de la administración de bienes inmuebles que se encuentren en situación irregular; se recuperen y se adscriban al Ministerio de Finanzas Públicas;

- 6) Proporcionar apoyo logístico a los proyectos institucionales que tengan como finalidad la modernización del sistema de registro del patrimonio del Estado;
- 7) Requerir información sobre los bienes inmuebles urbanos y rústicos que tengan en propiedad, adscripción, usufructo o uso todas las dependencias del Estado y sus entidades descentralizadas y autónomas;
- 8) Hacer el estudio de los bienes inmuebles propiedad del estado, que estén en poder de dependencias del Estado, entidades descentralizadas y autónomas, sin haber cumplido los requisitos de Ley;
- 9) Investigar los bienes del estado en posesión de particulares, ya sea en uso, usufructo o arrendamiento, para establecer que se haya cumplido con la Ley, y en los casos que corresponda, promover las acciones legales para su recuperación;
- 10) Analizar, opinar y gestionar sobre la procedencia de solicitudes de usufructos, adscripciones, permutas, arrendamientos y servidumbres de bienes inmuebles que constituyen el patrimonio del Estado, incluyendo las entidades descentralizadas y autónomas, así como las donaciones a favor del Estado;
- 11) Analizar, opinar y gestionar las solicitudes de adjudicación de fracciones de terreno de fincas propiedad del Estado, de personas de escasos recursos económicos de conformidad con la Ley de la materia.

Para dar cumplimiento a sus atribuciones la Dirección de Bienes del Estado esta estructurada por:

- 1) Dirección
- 2) Subdirección
- 3) Unidad de Servicios Administrativos Internos
- 4) Departamento de estudios y proyectos
- 5) Departamento de investigación del patrimonio del Estado
- 6) Departamento de Gestión y Legalización
- 7) Departamento de registro del patrimonio del Estado
- 8) Departamento de adjudicación de bienes inmuebles
- 9) Departamento de adjudicación y legalización de bienes muebles.

9. Relacionado con Entidades Autónomas y Descentralizadas

9.1 Ferrocarriles de Guatemala.

La Empresa Ferrocarriles de Guatemala, -FEGUA- fue creada mediante el Decreto No. 22-69 del Congreso de la República de Guatemala, modificado por el Decreto No. 60-72 del Congreso de la República de Guatemala, del 28 de septiembre de 1972, teniendo como objeto la prestación del servicio público de transporte ferroviario, servicios auxiliares, muellaje y demás operaciones relacionadas. Con el Decreto No. 27-98, el Congreso de la República de Guatemala aprobó el contrato de Usufructo Oneroso de Bienes de Utilidad Ferroviaria, con la Compañía Desarrolladora Ferroviaria S.A. -CODEFE-, por lo que corresponde a FEGUA supervisar las actividades ferroviarias que dicha empresa realiza.

Posteriormente, el gobierno del presidente Óscar Berger declaró lesivo el contrato, debido a que para ampliar el sistema de rieles era necesario desalojar a decenas de vecinos que, desde hace décadas, habitan en las orillas de la línea férrea, en el este del país.

El 3 de diciembre de 2003, fue publicado el diario de Centro América el Acuerdo Gubernativo No. 760-2003, en donde se aprueba la transferencia sin pago, a título de propiedad, que hace Ferrocarriles de Guatemala a favor del Estado de Guatemala, de la finca de su propiedad ubicada en el Municipio de San Felipe, departamento de Retalhuleu; por medio del Ministerio de Finanzas Públicas con el fin de que dicha finca sea destinada para la aplicación del Decreto 84-2002.

De acuerdo a sus funciones, la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, debía formalizar la entrega de los inmuebles. Sin embargo, dicho Acuerdo Gubernativo quedó sin efecto, al consignar mal los datos de la finca que se estaba transfiriendo. En el transcurso de hacer las enmiendas necesarias, se venció el tiempo de vigencia del Decreto 84-2002; por lo que el proceso de adjudicación de los bienes inmuebles quedó suspendido.

Con la entrada en vigencia del Decreto 26-2007, la Dirección de Bienes del Estado trasladó los 197 expedientes que estaban en proceso de adjudicación a FEGUA, quien ha tenido acercamientos con UDEVIPO para definir un Convenio de Cooperación Interinstitucional y coordinar actividades para dar cumplimiento a dicho Decreto. Sin embargo, el proceso se ha visto entorpecido porque en el Decreto 26-2007 no fue identificada correctamente la entidad que debe emitir el dictamen favorable de

adjudicación de los terrenos, específicamente el Centro de Estudios Urbanos y Regionales -CEUR- de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

10. Conclusiones

- 1) El Decreto Número 26-200, “Ley de Adjudicación, Venta o Usufructo de Bienes Inmuebles Propiedad del Estado de Guatemala o de sus Entidades Autónomas y Descentralizadas y de las Municipalidades con fines Habitacionales para Familias Carentes de Vivienda”, así como la iniciativa identificada con el Número de registro 3921, para reformar el decreto en mención, no define el tipo de dictamen que debe emitir el CEUR para otorgar el título traslativo de dominio a los beneficiarios
- 2) Para poder dar cumplimiento al mandato del Decreto 26-2007 de parte del Centro de Estudios Urbanos y Regionales, sin interferir con la autonomía universitaria, debe firmar convenios de cooperación interinstitucional con instituciones con quienes coordinara actividades.

11. Recomendaciones

- 1) Darle seguimiento en el Congreso de la República a la última Iniciativa de reforma identificada con el Número de Registro 3921, al Decreto 26-2007.
- 2) Luego de aprobadas las modificaciones propuestas al Decreto 26-2007, se debe Iniciar un acercamiento con las instituciones con quienes coordinara actividades para dar cumplimiento al mismo, para definir las condiciones y los acuerdos necesarios para establecer convenios de cooperación interinstitucionales.

12. Bibliografía

DIARIO DE CENTROAMERICA. 2007. Decreto Número 26-2007. Congreso de la República de Guatemala. Tomo CCLXXXII, Número 3 (15/06/2007). Guatemala.

DIARIO DE CENTROAMERICA. 2007. Decreto Número 25-2004. Congreso de la República de Guatemala. Número 6 (13/09/2004). Guatemala.

MINISTERIO DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA. 2004. Memoria de Labores 2,004. Dirección Superior. Guatemala.

Anexo 1

Proceso de legalización de terrenos

1. El proceso de legalización inicia con la solicitud y presentación del expediente completo en el departamento de Vivienda, el cual debe llenar los requisitos establecidos en la Ley
2. Se realiza un Estudio de Habitabilidad para determinar si el inmueble solicitado esta en condiciones de ser habitado.
3. Completo el expediente se realiza un Estudio Socioeconómico del grupo familiar para determinar su situación económica y si procede la legalización del inmueble.
4. Después de haber sido calificado el expediente, se emite una orden de pago del inmueble, la cual puede ser al crédito o al contado.
5. Efectuado el pago correspondiente del inmueble se emite la Resolución de Adjudicación, documento legal que sustenta la aprobación para legalizar el inmueble.
6. Se envía el expediente al Departamento de Cartera para la asignación del numero de cuenta, para registro de la información financiera del inmueble
7. Se traslada el expediente al Departamento Jurídico para proceder a la redacción del la escritura traslativa de dominio del inmueble, realiza su respectiva inscripción en el Registro General de la Propiedad y posteriormente entre a cada adjudicatario.

Diario de Centro América



www.dca.gob.gt Director: Luis Eduardo Marroquín Godoy Decano de la Prensa Centroamericana Organo Oficial de la República de Guatemala

TOMO CCLXXXII

Guatemala, VIERNES 15 de junio de 2007

NÚMERO 3

SUMARIO

ORGANISMO LEGISLATIVO

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA
DECRETO NÚMERO 26-2007

ORGANISMO EJECUTIVO

MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS

Acuérdase aprobar la Carta de Entendimiento suscrita el 22 de noviembre de 2005, entre el Programa Mundial de Alimentos de las Naciones Unidas y el Gobierno de Guatemala.

MINISTERIO DE GOBERNACIÓN

Acuérdase aprobar las medidas efectuadas en el baldío denominado "SECOLAY II, SECTOR A", ubicado en jurisdicción Municipal de Fray Bartolomé de las Casas, Departamento de Alta Verapaz.

Acuérdase autorizar a la entidad extranjera de carácter no lucrativo, denominada ASOCIACIÓN ALIANZA MUNDIAL INTERVIDA y/o INTERVIDA WORLD ALLIANCE, -INWA-.

MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y ALIMENTACIÓN

Acuérdase aprobar la Ampliación del presupuesto de Ingresos del Instituto Nacional de Bosques -INAB-, correspondiente al Ejercicio Fiscal 2007.

MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL

Acuérdase crear el "Bono Monetario Único", exclusivo para los trabajadores del Ministerio de Trabajo y Previsión Social que se encuentren comprendidos dentro de los renglones presupuestarios 011 "Personal Permanente" y 031 "Jornales" (planilla).

PUBLICACIONES VARIAS

MINISTERIO DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL

Acuérdase aprobar la Reforma Parcial a los Artículos 10, 18, 19, 20, 28, 31, 34, 37, y 45 DE LOS ESTATUTOS DEL SINDICATO DE TRABAJADORES DEL COMITÉ NACIONAL DE ALFABETIZACIÓN.

MUNICIPALIDAD DE RETALHULEU

LEY TEMPORAL Y ESPECIAL DE REPOSICIÓN DE CÉDULAS DE VECINDAD DEL MUNICIPIO DE RETALHULEU, DEPARTAMENTO DE RETALHULEU, SEGÚN EL DECRETO 30-2006 DE FECHA 21 DE SEPTIEMBRE DE 2006.

ANUNCIOS VARIOS

Matrimonios ♦ Constituciones de sociedad ♦
Modificaciones de sociedad ♦ Patentes de invención ♦
Registro de marcas ♦ Títulos supletorios ♦
Edictos ♦ Remates.

ORGANISMO LEGISLATIVO



CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

DECRETO NÚMERO 26-2007

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que es deber del Estado de Guatemala velar por la superación de la calidad de vida, 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 el Decreto Número 84-2002 del Congreso de la República, le asignó competencia a la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas para recibir y tramitar solicitudes, recabar certificaciones necesarias, realizar todo el proceso administrativo y otorgar la escritura traslativa de dominio o el título de propiedad de los inmuebles del Estado de Guatemala, cuya vigencia finalizó el 31 de diciembre de 2004, sin que se hubiese finalizado el proceso de regularización.

CONSIDERANDO:

Que conforme lo indicado en el considerando anterior, es necesario contar con una disposición legal para atender y resolver las solicitudes de adjudicación para compraventa o usufructo de fincas propiedad del Estado de Guatemala con fines habitacionales.

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:

La siguiente:

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

Artículo 1. Adjudicación. Los inmuebles cuyo dominio esté inscrito a favor del Estado o de las municipalidades, que estén siendo ocupados por familias en situación de pobreza económica, podrán ser adjudicados a título oneroso a favor de sus integrantes, siempre que los mismos los destinen para su vivienda.

Artículo 2. Competencia. Corresponde al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda por medio de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-, ser el órgano competente para resolver y otorgar la adjudicación, compraventas o usufructos de fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, conforme esta ley.

Cuando se trate de inmuebles o fracciones que sean propiedad de las municipalidades, será competente para tramitar, resolver la adjudicación y otorgar la escritura traslativa de dominio por parte del Concejo Municipal correspondiente. De igual manera cuando los inmuebles o fracciones sean propiedad de entidades autónomas y descentralizadas será la autoridad superior correspondiente, la competente para conocer y resolver las solicitudes de adjudicación, debiendo contar previamente con dictamen favorable emitido por el Centro de Estudios Urbanos y Rurales de la Universidad de San Carlos de Guatemala para otorgar el título traslativo de dominio a los beneficiarios.

En el caso de las entidades autónomas o descentralizadas, estas podrán tener como referencia las disposiciones que se estipulen en el reglamento respectivo así como tendrán la facultad para establecer convenios con UDEVIPO para realizar los estudios socioeconómicos y calificar a los beneficiarios respectivos.

Artículo 3. Trámite de expedientes. La Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO–, del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda tendrá a su cargo el trámite y resolución de las solicitudes de adjudicación para la venta o usufructo de las fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, y en su caso, establecer el precio de venta al contado o al crédito, o del usufructo si es a título gratuito u oneroso, el plazo y demás condiciones, así como autorizar que se otorgue la escritura traslativa de dominio o el título de propiedad que corresponda.

Artículo 4. Derechos adquiridos. Las autoridades competentes estipuladas en el artículo 2 de la presente ley, deberán respetar las condiciones pactadas, particularmente en el precio de la venta de los inmuebles que se consignen en los diferentes expedientes que obren en poder de la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas y que hubiese conocido hasta la fecha en que concluyó la vigencia del Decreto Número 84-2002.

Artículo 5. Adjudicación y venta a familias de escasos recursos. Para el caso de inmuebles que se encuentren destinados para beneficiar a familias guatemaltecas de escasos recursos, que carezcan de vivienda, la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular debe realizar el estudio socioeconómico a las personas solicitantes de la adjudicación para compraventa de fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, en el cual cuyos objetivos es establecer al solicitante y su familia habitan el lote de terreno requerido, en forma pacífica, pública, de buena fe y antes del 31 de diciembre del año 2003.

Artículo 6. Fincas. Pueden ser objeto de adjudicación en venta, las fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, que no estén comprendidas en los artículos 122 y 123 de la Constitución Política de la República de Guatemala, siempre que reúnan condiciones geológicas y topográficas adecuadas para la construcción de vivienda y para el efecto UDEVIPO deberá requerirle a la Coordinadora para la Reducción de Desastres de Origen Natural o Provocado –CONRED– realice una evaluación y determine el nivel de habitabilidad del inmueble.

El área máxima que se puede adjudicar será de 120 metros cuadrados en zonas urbanas y de 200 metros cuadrados en zonas rurales.

Artículo 7. Patrimonio familiar. La adjudicación en venta o en propiedad de las fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, estará sujeta al régimen de patrimonio familiar, bajo la condición resolutoria de que el bien inmueble adjudicado no debe ser vendido, cedido o arrendado por el beneficiario sino que hasta que todos los hijos menores de edad, incluidos dentro del núcleo familiar alcancen la mayoría de edad, en cualesquiera otro caso, después del plazo de diez (10) años, contado a partir de la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo.

Artículo 8. Contrato traslativo de dominio y del título de propiedad. El Procurador General de la Nación en representación del Estado o el mandatario especial con representación que él designe a propuesta del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, debe comparecer a otorgar la escritura pública que corresponda ante notario o ante Escribano de Cámara y de Gobierno, las cuales podrán contener: contratos de compraventa, al contado o al crédito; la constitución de hipotecas a favor del Estado de Guatemala; constituir y cancelar patrimonios familiares cuando proceda de conformidad con la ley; constituir régimen de propiedad horizontal; otorgar contratos de usufructo a título gratuito u oneroso; endosar

títulos de agua; otorgar los contratos traslativos de dominio a favor de las municipalidades o instituciones gubernamentales; otorgar contratos de desmembración de fincas a desmembrarse de las fincas propiedad del Estado de Guatemala, y 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.

Artículo 9. Traslado del dominio. Una vez el adjudicatario haya efectuado el pago inicial o total del precio en que hubiese sido valorada la finca o la fracción de la finca sujeta a la adjudicación, se otorgará a su favor la escritura traslativa de dominio conforme lo indica esta ley, en las ventas al crédito se debe constituir garantía hipotecaria a favor del Estado de Guatemala, e inscribirse en el Registro de la Propiedad que corresponda y debe contener como mínimo la resolución de adjudicación de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular o la municipalidad o entidad que corresponda; y si sobre la misma procede la constitución de patrimonio familiar; si se tratare de fracción de finca debe contener, además de lo antes indicado, plano, medidas lineales y colindancias, área y la indicación de que la misma pasa a constituir finca nueva.

El Registro de la Propiedad y el Ministro de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, deben convenir sobre la mejor forma de habilitar los libros necesarios a efecto de realizar las inscripciones registrales, conforme está previsto en la presente ley.

Artículo 10. Precio de la venta. El precio de la finca o fracción de finca a vender conforme esta ley, se fijará.

- a) Para el caso de las fincas o fracciones de fincas en asentamientos humanos precarios, el precio se fijará conforme el 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 Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, en la forma siguiente:

| INGRESOS | VALOR METRO CUADRADO |
|---------------------|----------------------|
| Hasta Q500.00 | Q5.00 |
| Q500.01 a Q1000.00 | Q10.00 |
| Q1000.01 a Q1500.00 | Q15.00 |
| Q1500.01 a Q2000.00 | Q20.00 |
| Q2000.01 a Q3000.00 | Q30.00 |

En los casos en que el promedio de ingresos sea superior a la tabla en referencia, los valores estarán sujetos 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 valor tendrá vigencia hasta por dos años.

- b) En los casos no comprendidos en el inciso anterior, el precio se fijará por medio de avalúo que deberá efectuar la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas.

Artículo 11. Usufructo. Podrá otorgarse en usufructo fincas o fracciones de fincas del Estado de Guatemala o de sus instituciones autónomas y semiautónomas, a favor de instituciones o entidades públicas, con fines benéficos, educativos, recreativos, asistencia social o beneficio comunitario, a título gratuito u oneroso, por el precio, plazo y condiciones que se establezcan.

Artículo 12. Destino de los Ingresos. Los 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 de inversión para el fortalecimiento legal, físico, financiero y administrativo necesarios para la consolidación de los asentamientos ubicados en terrenos provenientes del Estado;
- c) Para la inversión en compraventa de inmuebles, desarrollo y construcción de módulo, apartamentos y viviendas;
- d) Inversión en programas de subsidio de vivienda a cargo del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

Los ingresos percibidos de la adjudicación en venta o en usufructo, a título oneroso, de fincas o fracciones de fincas propiedad de las entidades autónomas y descentralizadas y de las municipalidades, constituyen disponibilidades específicas de las mismas, destinadas a financiar la dotación de obras que beneficien a las familias de escasos recursos económicos u otros fines propios de la institución respectiva.

Artículo 13. Dispensa. Con la finalidad de evitar gastos que incrementen el precio de las compraventas y usufructos que se otorguen conforme esta ley, se excluyen o se exoneran del cumplimiento 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 compraventa 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.

Artículo 14. Exoneración. Quedan exonerados con el fin del pago de honorarios y gastos de toda inscripción, anotación o cancelación a favor del Estado de Guatemala y de las entidades autónomas y descentralizadas y de municipalidades, que efectúen los registros de la propiedad conforme esta ley como requisito previo al proceso de adjudicación; así como, las certificaciones, consultas electrónicas y consultas a distancia que el Estado de Guatemala, el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda y la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO– requiera a los registros de la propiedad.

Se exonerará del pago del Impuesto al Valor Agregado a las compraventas que al amparo del presente decreto sean autorizadas.

Artículo 15. 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 16. 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 contratos de préstamo otorgados por el Estado de Guatemala;
- b) Las certificaciones de saldo de cuentas extendidas por la Unidad de Desarrollo de Vivienda Popular con los deudores al respecto de prórrogas, novaciones, ampliaciones y demás modificaciones a los contratos celebrados o que se celebren;
- c) 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.

Artículo 17. Rescisión de contratos. Los contratos otorgados por el Estado de Guatemala conforme 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 a la finca relacionada, a solicitud del Estado de Guatemala.

Artículo 18. 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 la 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 tramitarán en incidente.

Solamente el auto que no admita la vía de ejecutiva especial y el que apruebe la liquidación son apelables.

Artículo 19. Traslado de expedientes. Se ordena a la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas para un plazo no mayor de sesenta (60) días hábiles, trasladar todos los expedientes de solicitudes de adjudicaciones y legalización de lotes ubicados en fincas propiedad del Estado de Guatemala, que se encuentren pendientes de resolver por haber finalizado la vigencia del Decreto Número 84-2002 del Congreso de la República de Guatemala, a la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO– del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda para continuar el trámite en el estado en que se encuentre cada uno; hasta su resolución.

Artículo 20. Reglamento. Las entidades involucradas en esta ley, deberán emitir el reglamento respectivo, en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles contados a partir de la vigencia de esta ley.

CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA





CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

Artículo 21. Vigencia. El presente Decreto deberá ser publicado en el Diario Oficial, tendrá vigencia del día 30 de septiembre del año 2007 al 31 de diciembre del año 2010.

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

EMITIDO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, EL QUINCE DE MAYO DE DOS MIL SIETE.

RUBÉN DARÍO MORALES VÉLIZ
PRESIDENTE



Jorge Mario Velásquez
JORGE MARIO VÁSQUEZ VELÁSQUEZ
SECRETARIO

Job Ramiro García y García
JOB RAMIRO GARCÍA Y GARCÍA
SECRETARIO

PALACIO NACIONAL: Guatemala, veinticinco de mayo del año dos mil siete.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE



O Berger Perdomo
BERGER PERDOMO

Francisco Unda Torión
Francisco Unda Torión
Ministro de Comunicaciones
Infraestructura y Vivienda



Lic. Jorge Raúl Arroyave Reyes
Lc. Jorge Raúl Arroyave Reyes
SECRETARIO GENERAL
DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

Hugo Eduardo Beteta Méndez - Ruiz
Hugo Eduardo Beteta Méndez - Ruiz
MINISTRO DE FINANZAS PUBLICAS



(E-496-2007)-15-junio

ORGANISMO EJECUTIVO

Anexo 3

INICITIAVA QUE DISPONE APROBAR LA REFORMA AL DECRETO NUMERO 26-2007 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA, LEY DE ADJUDICACION, VENTA O USUFRUCTO DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL ESTADO DE GUATEMALA, O DE SUS ENTIDADES AUTONOMAS, DESCENTRALIZADAS Y DE LAS MUNICIPALIDADES, CON FINES HABITACIONALES PARA FAMILIAS CARENTES DE VIVIENDA.

Propuesta Número de Registro 3921 de la Dirección Legislativa del Congreso de la República

CONGRESO DE LA REPUBLICA
GUATEMALA, C. A.

DIRECCION LEGISLATIVA
- CONTROL DE INICIATIVAS -

NUMERO DE REGISTRO

3921

FECHA QUE CONOCIÓ EL PLENO: 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008.

INICIATIVA DE LEY PRESENTADA POR LOS REPRESENTANTES BYRON JUVENTINO CHACÓN ARDÓN, PAÚL ESTUARDO GÓMEZ CRISTIANI, Y BENJAMÍN ARMANDO PANIAGUA RODRÍGUEZ.

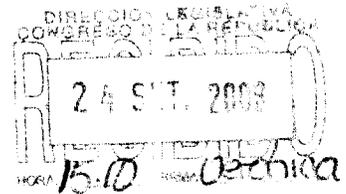
ASUNTO:

INICIATIVA QUE DISPONE APROBAR REFORMA AL DECRETO NÚMERO 26-2007 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA, 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.

TRAMITE: PASE A LA COMISIÓN DE VIVIENDA PARA SU ESTUDIO Y DICTAMEN CORRESPONDIENTE.



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



Guatemala,
17 de septiembre de 2,008

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

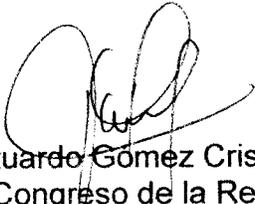
Señora Antillón:

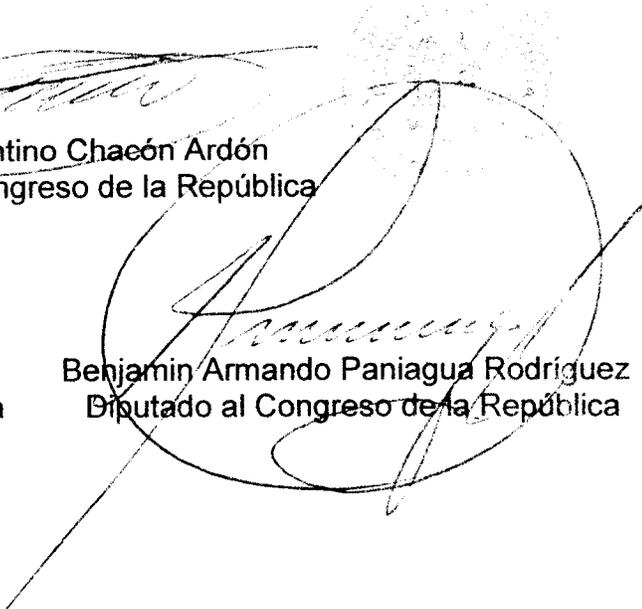
Reciba un cordial saludo, tengo a bien remitirle la Iniciativa de Ley que dispone aprobar las reformas al Decreto número 26-2007 del Congreso de la República **LEY DE ADJUDICACIÓN, VENTA O USUFRUCTO DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL ESTADO DE GUATEMALA, O DE SUS ENTIDADES AUTÓNOMAS, DESCENTRALIZADAS Y DE LAS MUNICIPALIDADES, CON FINES HABITACIONALES PARA FAMILIAS CARENTES DE VIVIENDA**; para su trámite correspondiente, adjuntando copia electrónica de la misma..

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

Atentamente,


Byron Juventino Chaeón Ardón
Diputado al Congreso de la República


Paúl Estuardo Gómez Cristiani
Diputado al Congreso de la República


Benjamín Armando Paniagua Rodríguez
Diputado al Congreso de la República



Congreso de la República
Guatemala, C.A.

INICIATIVA DE LEY

Que dispone aprobar Reformas al Decreto número 26-2007 del Congreso de la República: **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.**

EXPOSICION DE MOTIVOS:

Antecedentes y Justificación

Durante el año dos mil siete (2007), se emitió el Decreto número 26-2007 del Congreso de la República de Guatemala, que contiene 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**, por medio de la cual se pretende la legalización de los lotes de terreno de todas aquellas personas que con sus grupos familiares se encuentran ocupando terrenos en fincas propiedad del Estado de Guatemala hasta antes del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil tres (2003), con las excepciones que establece la ley.

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

- a) Las excepciones que hace la Constitución Política de la República de Guatemala, especialmente en sus artículos 60, 61, 64, 122 y 123, así como de aquellas áreas, fincas o fracciones de fincas que se encuentren protegidas por leyes especiales;
- b) 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;



Congreso de la República
Guatemala, C.A.

- c) La forma como fijar el valor de los lotes a adjudicar, cuando tenga que efectuarse avalúo de los terrenos;
- d) Determinar la competencia para el otorgamiento de los usufructos que otorga el Estado de Guatemala de las fincas inscritas en los Registros de la Propiedad a su nombre; asimismo, incluir otros aspectos, que hagan más efectiva la aplicación de dicha ley, en beneficio de la población usuaria.

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

Paúl Estuardo Gómez Cristiani
Diputado al Congreso de la República

Benjamín Armando Paniagua Rodríguez
Diputado al Congreso de la República



*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 también mediante Decreto número 26-2007 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 propiedad del Estado de Guatemala.

CONSIDERANDO:

Que el Decreto 26-2007 del Congreso de la República de Guatemala, se 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,



*Congreso de la República
Guatemala, C.A.*

Reformas al Decreto número 26-2007 del Congreso de la República **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.**

ARTICULO 1. Se modifica el Artículo 1. del Decreto número 26-2007 del Congreso de la República, el cual queda así: “Artículo 1. Adjudicación. Los inmuebles cuyo dominio esté inscrito a favor del Estado o de las municipalidades, que estén siendo ocupados por familias en situación de pobreza económica; los que sean recuperados por el Estado por el incumplimiento de las condiciones en que fueron adjudicados y los lotes de terreno para vivienda, soluciones habitacionales individuales y en módulos programados en fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado, podrán ser adjudicados a título oneroso a familias carentes de vivienda.”

ARTICULO 2. Se modifica el segundo párrafo del artículo 2, del Decreto número 26-2007 del Congreso de la República, el cual queda así: “Cuando se trate de inmuebles o fracciones que sean propiedad de las municipalidades, será competente para tramitar, resolver la adjudicación y otorgar la escritura traslativa de dominio el Concejo Municipal correspondiente. De igual manera cuando los inmuebles o fracciones sean propiedad de entidades autónomas y descentralizadas será la autoridad superior correspondiente, la competente para conocer y resolver las solicitudes de adjudicación, debiendo contar previamente con dictamen favorable emitido por el Centro de Estudios Urbanos y Regionales de la Universidad de San Carlos de Guatemala para otorgar el título traslativo de dominio a los beneficiarios.”

ARTICULO 3. Se adiciona al artículo 5 del Decreto número 26-2007 del Congreso de la República, un párrafo que dice: “Se autoriza la adjudicación y venta a través de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO- de los lotes de terreno que originalmente fueron adjudicados para vivienda y que por cualquier causa de incumplimiento de las condiciones en que fueron adjudicados sean recuperados a favor del Estado de Guatemala, así como la adjudicación y venta de lotes de terreno para vivienda, soluciones o módulos habitacionales que sean desarrollados de forma programada por el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.”

ARTICULO 4. Se reforma el artículo 6 del Decreto número 26-2007 del Congreso de la República, el cual queda así: “Artículo 6. Fincas a adjudicar en venta. Serán objeto de adjudicación en venta, siempre que reúnan las condiciones geológicas y



Congreso de la República
Guatemala, C.A.

topográficas adecuadas para la construcción de vivienda, las fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, que no estén comprendidas en las áreas, fincas o fracciones de fincas a que se refieren los artículos 60, 61, 64, 122 y 123 de la Constitución de la República de Guatemala, ni en áreas, fincas o fracciones de fincas protegidas por leyes especiales. Para el efecto, el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, por medio de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO-, entidades autónomas, descentralizadas y las Municipalidades, deberán contratar a la entidad pública o privada especializada en la materia, para que realice la evaluación correspondiente y determine el nivel de habitabilidad de los inmuebles. El área máxima que se puede adjudicar será hasta de cuatrocientos (400) metros cuadrados en zonas urbanas y hasta de mil (1000) metros cuadrados en áreas rurales.”

ARTICULO 5. Se adiciona al artículo 7 del Decreto número 26-2007 del Congreso de la República, un párrafo que dice: “Se autoriza a UDEVIPO, los cambios de adjudicatario por fallecimiento del titular; por abandono del inmueble del cónyuge o conviviente a nombre de quien se hizo la adjudicación en el cuadro familiar; y, cuando los miembros del cuadro familiar lo soliciten para que la adjudicación recaiga en uno solo de ellos, si todos son mayores de edad.”

ARTICULO 6. Se reforma el inciso b) del artículo 10 del Decreto número 26-2007 del Congreso de la República, el cual queda así: “b) En los casos en que la suma del ingreso familiar sea superior a la tabla en referencia, así como en 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 7. Se adiciona al artículo 11 del Decreto número 26-2007 del Congreso de la República, un párrafo que dice: “Corresponde a la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, tramitar los expedientes relativos a los usufructos que otorgue el Estado de Guatemala sobre las fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala en general; y, a la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, corresponde tramitar únicamente los expedientes relativos a los usufructos de los bienes que provienen del patrimonio del extinto Banco Nacional de la Vivienda y de las áreas ubicadas en los proyectos legalizados por UDEVIPO en aplicación de la presente Ley.”



Congreso de la República
Guatemala, C.A.

ARTICULO 8. Se reforma el Artículo 17 del Decreto 26-2007 del Congreso de la República, el cual queda así: “Rescisión de Contratos. Los contratos otorgados por el Estado de Guatemala conforme el Decreto 26-2007 del Congreso de la República, se rescindirán automáticamente, en cualquier momento y sin necesidad de declaración judicial alguna, cuando el adjudicatario y su familia no residan en el lote adjudicado o 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, por medio de resolución emitida por el Coordinador General de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO- del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y vivienda.”

ARTICULO 9. Se reforma el artículo 20 del Decreto número 26-2007 del Congreso de la República, el cual queda así: “Artículo 20. Reglamentos. Cada una de las entidades involucradas en esta ley, para la aplicación de la misma, deberán emitir su propio reglamento, en un plazo de treinta (30) días contados a partir de la vigencia de la presente ley.”

ARTICULO 10. Se adiciona el artículo 22 al Decreto 26-2007 del Congreso de la República, que dice: “Adjudicación de bienes recibidos en donación. Se faculta al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, por medio de UDEVIPO, para que pueda adjudicar y legalizar los lotes de terreno de fincas que hayan sido donadas por personas individuales o jurídicas del sector privado al Estado de Guatemala, con fines de vivienda, conforme las condiciones de la donación, lo que establece la legislación del país, la presente Ley y su Reglamento”.

ARTICULO 11. Se adiciona el artículo 23 al Decreto 26-2007 del Congreso de la República, que dice: “Adscripciones. Las áreas de equipamiento de los proyectos habitacionales que legalice la UDEVIPO por la aplicación de la Ley en las fincas del Estado, que tengan por objeto albergar 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 Representación que él designe, deberá otorgar la Escritura Pública correspondiente ante Notario o ante el Escribano de Cámara y de Gobierno.



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

ARTICULO 12. Se reforma el Artículo 21 del Decreto 26-2007 del Congreso de la República, el cual queda así: "Artículo 21. Plazo. La vigencia del Decreto 26-2007, será por plazo indefinido."

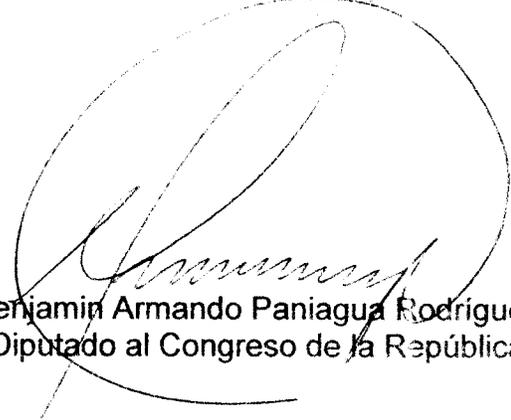
ARTICULO 13. Vigencia. El presente Decreto entra en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Diario de Centro América.

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


Paúl Estuardo Gómez Cristiani
Diputado al Congreso de la República


Benjamín Armando Paniagua Rodríguez
Diputado al Congreso de la República