



Concejo Municipal

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTA CATARINA PINULA
DEPARTAMENTO DE GUATEMALA
PUNTO 4º, ACTA NÚMERO 39-2021
SESIÓN ORDINARIA, 08 DE SEPTIEMBRE DEL 2021

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con la autonomía municipal concedida y reconocida en la Constitución Política de la República de Guatemala, los municipios, a través de sus Concejos Municipales, ejercen el legítimo gobierno de éstos, siendo dicho órgano superior el encargado de la toma de decisiones de los asuntos municipales.

CONSIDERANDO:

Ante la carencia de un procedimiento de enajenación por aportación a sociedades mercantiles accionadas de bienes inmuebles propiedad de la municipalidad y en ausencia de un módulo en el sistema de información de contrataciones y adquisiciones del Estado GUATECOMPRAS; se hace necesario la regulación de un procedimiento adecuado que permita hacer operativa la referida enajenación.

CONSIDERANDO:

Qué, la Constitución Política de la República de Guatemala en los artículos 124, 253, 254 y 255, establece dentro del ámbito de la autonomía municipal, la función de obtener y disponer de sus recursos, atender los servicios públicos locales y regular el ordenamiento de su territorio; y por su parte el Código Municipal decreto número 12-2002 en los artículos 99 y 100 establece que las finanzas del municipio comprende el conjunto de bienes, ingresos y obligaciones que conforman el activo y el pasivo del municipio.

CONSIDERANDO:

Que el municipio de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala, actualmente cuenta con sectores y poblaciones asentadas en áreas de riesgo no mitigable, lo que impone la necesidad de adoptar medidas; como estrategia de prevención de futuros eventos, que pongan en peligro a las comunidades más vulnerables por sus condiciones de ubicación en el territorio. Además, el mercado de vivienda es de limitado acceso a la población de escasos recursos, por lo cual se debe desarrollar un modelo asequible de vivienda en respuesta a la realidad socioeconómica actual.

CONSIDERANDO:

Que la Ley de Contrataciones del Estado contempla en el artículo 93, la modalidad de enajenación por aportación a sociedades, sin embargo, no desarrolla procedimientos para la presentación de ofertas mediante mecanismos transparentes; por lo cual es necesario normar los lineamientos que garanticen la probidad y la transparencia en dicho proceso, con fundamento en lo que para el efecto regula el artículo 124 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

POR TANTO:

Con fundamento en lo considerado y de conformidad con lo que establecen los artículos 124, 253, 254 y 255 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 3, 6 literal a), 7, 8, 9, 33, 35 literales a), d), e), i), y n), 67, 72 y 73 inciso a) del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala y la Ley de Contrataciones del Estado Decreto 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, en sus artículos 89, 90 y 93;

ACUERDA:

Emitir el siguiente:

REGLAMENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DE SANTA CATARINA PINULA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA MEDIANTE APORTACIÓN A SOCIEDADES MERCANTILES ACCIONADAS, PARA DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA PRIORITARIA



Concejo Municipal

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales

Artículo 1. Este reglamento es de observancia general, interés social y de aplicación obligatoria.

Artículo 2. El objeto del presente Reglamento es normar el procedimiento y requisitos para la enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula; por aportación a sociedades mercantiles accionadas destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda prioritaria.

Artículo 3. Para el efecto de aplicación e interpretación del presente reglamento se establecen las siguientes definiciones:

- a. **Autoridad Superior:** Es el Concejo Municipal de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala.
- b. **Autoridad Administrativa Superior:** Gerente Municipal de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala.
- c. **Áreas de riesgo:** Son las áreas que presentan una amenaza establecida en la cual se pueden ver involucrados infraestructura, viviendas, población o bienes. El grado de riesgo de las mismas se determina por las amenazas y vulnerabilidad a las que está expuesta el área.
- d. **Bienes inmuebles municipales.** Aquellos bienes que forman parte del patrimonio de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala.
- e. **Contrato:** Acuerdo de voluntades jurídicamente vinculante, por medio del cual se enajenará bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala, en el cual se establecerán las condiciones para el desarrollo y construcción de proyectos de vivienda prioritaria, que son objeto del presente Reglamento.
- f. **Desafectación:** Declaración formal, dictamen o acta sobre la desvinculación de un bien inmueble propiedad de la municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala.
- g. **EMUVI:** Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala, encargada de gestionar los proyectos de vivienda prioritaria en las áreas técnica-arquitectónica, urbana, administrativa, procedimental, modelo financiero y gestión social; así como el cumplimiento de las condiciones en las cuales se enajenará el bien inmueble municipal.
- h. **Enajenación de bienes inmuebles.** Acto de disposición o transmisión de bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala, a través de aportación a sociedades.
- i. **Gestión Social:** Son las herramientas que sirven de apoyo para generar inclusión social por medio de proyectos sociales; promoviendo así valores como la participación ciudadana, la igualdad y la pertenencia a una comunidad y lugar.
- j. **Grupo Empresarial:** Denominación que se otorga a una agrupación de personas individuales y/o jurídicas reunidas con el fin de presentar y ser parte en una oferta pública y que, de resultar adjudicado en la misma, puede constituirse en accionista para la constitución de una Sociedad Mercantil Accionada con el propósito específico de desarrollar el proyecto.
- k. **Invitación a participar:** Es la invitación pública para la presentación de propuestas por parte de personas individuales y/o jurídicas, para el desarrollo y construcción de proyectos de vivienda prioritaria.
- l. **Junta de Enajenación:** Agrupación de tres (3) personas o más, servidores públicos de la entidad, nombradas (autorizadas) por la Autoridad Superior; su finalidad es recibir, calificar y seleccionar la mejor propuesta.
- m. **Municipalidad:** La Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala, como institución autónoma de derecho público, que tiene personalidad jurídica y capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones.
- n. **Persona individual:** Ser humano que ejerce derechos y cumple obligaciones a nivel personal, que podrá responder a la invitación a participar y entregar propuesta para optar a constituirse como socio dentro de la Sociedad Mercantil Accionada para el desarrollo de vivienda prioritaria, dentro de lo que describe este reglamento.
- o. **Persona jurídica:** Conjunto de individuos y/o entidades, que, constituida conforme a la ley, es susceptible de contraer derechos y obligaciones, para cumplir con el objeto de su creación o constitución; que podrá responder a la invitación a participar y entregar propuesta para optar a constituirse como socio dentro de la Sociedad Mercantil Accionada para el desarrollo de vivienda prioritaria, dentro de lo que describe este reglamento.
- p. **Propuesta:** Documento que emitirá y presentará la persona individual y/o jurídica interesada en participar en un evento para poder constituirse como socio dentro de la Sociedad Mercantil Accionada para el desarrollo de vivienda prioritaria. Deberá contener oferta técnica y económica, así como los



Concejo Municipal

requisitos solicitados en los Términos de Referencia para la Enajenación de Bienes Inmuebles propiedad de la Municipalidad de la Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala. En este caso en específico ésta deberá ser aprobada primero por la Junta Directiva de la EMUVI para posteriormente ser aprobada por el Concejo Municipal.

- q. **Proyecto:** Comprende el conjunto de viviendas prioritarias que se desarrollarán en cada caso particular.
- r. **Reglamento.** Sistema de normas jurídicas que regulan la disposición de bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, para su enajenación por aportación a Sociedades, con fines de desarrollo de proyectos de vivienda prioritaria.
- s. **Sociedad Mercantil Accionada:** Es la Persona Jurídica que se constituirá en Guatemala, conformada por la persona individual o jurídica seleccionada y la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala, con el propósito específico de suscribir el contrato y ejecutar el proyecto de vivienda prioritaria, cuyo capital social estará representado por acciones nominativas, con una duración de acuerdo a lo especificado en los Términos de Referencia para la Enajenación de Bienes Inmuebles.
- t. **Vivienda Prioritaria:** Construcción o edificación cuya función principal es satisfacer la necesidad de residencia a un núcleo familiar con limitaciones económicas, que le impidan acceder a una solución habitacional según los precios del mercado.

Artículo 4. Todas las actuaciones relacionadas con las disposiciones del presente Reglamento, deberán observar los principios siguientes:

- a. **Bien común.** Acciones encaminadas a la satisfacción de las necesidades básicas, pleno desarrollo humano y felicidad de los vecinos del Municipio de Santa Catarina Pinula, a través de modelos de convivencia pacífica.
- b. **Transparencia.** Todos aquellos mecanismos que permitan obtener la publicidad de los procesos administrativos y financieros, que aseguren que se encuentren sujetos a la fiscalización, control y conocimiento de los órganos competentes, personas involucradas y habitantes en general.
- c. **Seguridad jurídica:** Confianza en la certeza del ordenamiento jurídico guatemalteco, respecto a la participación e inversión en los proyectos objeto del presente Reglamento.

CAPÍTULO II. De los Bienes Inmuebles Municipales

Artículo 5. Se podrá desvincular del dominio público, un bien inmueble, propiedad de la Municipalidad o cambiar su uso o destino, siempre y cuando dicho bien no reúna las características y condiciones necesarias para su aprovechamiento eficaz en el servicio público o porque se considere que puede dársele un uso o destino de mayor importancia o conveniencia que el que tenga destinado.

Artículo 6. Para poder enajenar, cambiar el uso o destino e incluso desincorporar un bien inmueble propiedad Municipal, se requiere previamente.

- a. Fundar y motivar la causa que lo origine;
- b. Haber obtenido previamente, dictámenes emitidos por la Dirección Municipal de Planificación, Dirección de Administración Financiera Integrada Municipal y Unidad de Asesoría Jurídica, todas de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala, a fin de determinar la procedencia y factibilidad técnica, financiera y jurídica, según corresponda, del acto que se pretenda;
- c. Someter a consideración del Concejo Municipal la enajenación, desafectación o desvinculación, cambio de uso o destino o, en su caso, la desincorporación del bien de que se trate, obteniendo el acuerdo aprobatorio de ese cuerpo colegiado conforme a la Ley; y
- d. Se realicen los demás trámites y se cumpla con los requisitos que procedan de conformidad con la normativa vigente, a fin de formalizar y publicar el acto de enajenación, desafectación, cambio de uso, destino o desincorporación del bien inmueble del que específicamente se trate.

Capítulo III. De los Actores del Proceso

Artículo 7. Para efecto del cumplimiento de este Reglamento, los actores que intervienen son los siguientes:

- a. El Concejo Municipal;



Concejo Municipal

- b. El Alcalde Municipal;
- c. El Gerente Municipal;
- d. La Junta Directiva de la Empresa para la Vivienda;
- e. El Gerente de la Empresa para la Vivienda;
- f. La Empresa para la Vivienda (EMUVI);
- g. La Dirección Municipal de Planificación;
- h. La Dirección de Administración Financiera Integrada Municipal;
- i. La Dirección Administrativa;
- j. La Unidad de Asesoría Jurídica
- k. Junta de Enajenación

Artículo 8. Corresponde al Concejo Municipal:

- a. Aprobar la suscripción de los contratos y los convenios que se deriven de la enajenación de bienes inmuebles municipales, previa opinión favorable de la Junta Directiva de la Empresa para la Vivienda;
- b. Aprobar los contratos y los convenios que se deriven de la enajenación de bienes inmuebles municipales;
- c. Recibir de la Junta Directiva de la EMUVI el original del expediente íntegro de la solicitud de enajenación, a fin de conocer para su análisis y evaluación;
- d. Solicitar los dictámenes de las dependencias municipales que considere pertinentes;
- e. Aprobar lo actuado por la Junta de Enajenación en relación a los Términos de Referencia y
- f. Las demás que el ordenamiento jurídico vigente establezca.

Artículo 9. Corresponde al Concejo Municipal en materia de enajenación de bienes inmuebles municipales.

- a. Determinar el uso y destino de los bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala.
- b. Aprobar por mayoría simple la enajenación de bienes inmuebles municipales, cuando así proceda;
- c. Fijar las condiciones pertinentes para la enajenación de bienes inmuebles municipales en cada caso particular;
- d. Instruir cuando sea el caso, la emisión de un edicto para la enajenación de bienes inmuebles, propiedad de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala;
- e. Cancelar total y definitivamente los acuerdos por medio de los cuales se hayan enajenado bienes inmuebles municipales, cuando los mismos no se han destinado para el uso que se solicitaron y aprobaron o no se cumpla íntegramente con las condiciones impuestas.

Artículo 10. Corresponde al Alcalde Municipal:

- a. Suscribir, previa resolución favorable del Concejo Municipal, contratos y convenios relacionados con la enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala; y
- b. Verificar que los acuerdos del Concejo Municipal, relacionados con este Reglamento, se den a conocer oportunamente a quienes corresponda.

Artículo 11. Corresponde al Gerente Municipal:

- a. Sugerir al Concejo Municipal, los empleados o funcionarios de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, que conformarán la Junta de Enajenación.

Artículo 12. Corresponde a la Junta Directiva de la Empresa para la Vivienda:

- a. Admitir a trámite aquellas solicitudes de enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad, previa comprobación que las mismas, reúnan los requisitos señalados por este Reglamento y demás normativa aplicable;
- b. Verificar que en el expediente se cumpla con la documentación correspondiente para trasladarla al Concejo Municipal;



Concejo Municipal

- c. Emitir opinión sobre la procedencia de enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad para ser conocido por el Concejo Municipal;
- d. Comprobar, que los bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad seleccionados para ser enajenados, sean destinados para el fin que establece el Concejo Municipal;
- e. Las demás que establezca el presente reglamento y normativa aplicable.

Artículo 13. Corresponde al Gerente de la Empresa para la Vivienda:

- a. Determinar que existe un bien inmueble, propiedad de la Municipalidad, apto a través de un estudio de Análisis Territorial Urbano que proponga las ubicaciones ideales para los proyectos de vivienda.

Artículo 14. Corresponde a la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala. (EMUVI):

- a. Cumplir y hacer cumplir el presente reglamento y demás disposiciones legales aplicables;
- b. Formular los proyectos de enajenación para bienes inmuebles, propiedad de la Municipalidad, con la finalidad de que en los mismos se desarrollen y construyan proyectos de vivienda prioritaria;
- c. Recibir y trasladar a la Junta Directiva de la EMUVI, las solicitudes de enajenación de bienes inmuebles, propiedad de la Municipalidad, para efecto de su admisión a trámite, según el caso;
- d. Solicitar a las dependencias correspondientes de la Municipalidad, los dictámenes pertinentes;
- e. Ejecutar los acuerdos emanados del Concejo Municipal o de la Junta Directiva de la Empresa para la Vivienda; relacionados con la enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad; y
- f. Las demás disposiciones que le competan de este Reglamento y normativa aplicable.

Artículo 15. Corresponde a la Dirección Municipal de Planificación:

- a. Emitir dictamen técnico, en caso de enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad;
- b. Elaboración del plano de cada uno de los bienes inmuebles, propiedad de la Municipalidad para determinar el estado físico que guardan, con el fin de integrarlo al expediente correspondiente; para lo cual en coordinación con la Dirección de Obras debe realizarse un levantamiento topográfico que contenga superficie, medidas, linderos de cada inmueble y hacer las observaciones que estimen convenientes; y
- c. Otorgar, suspender o cancelar las licencias de construcción de los bienes inmuebles, propiedad de la Municipalidad enajenados, cuando así proceda, con fundamentación y motivo de su resolución.

Artículo 16. Corresponde a la Dirección de Administración Financiera Integrada Municipal:

- a. Emitir dictamen financiero.
- b. Realizar los procedimientos relacionados con la certificación y actualización de registro contables, de los bienes inmuebles propiedad de la Municipalidad, que reúnan las condiciones para la enajenación por aportación a sociedades mercantiles accionadas.
- c. Registrar en el Balance General, las operaciones, transacciones y eventos contables, derivadas del proceso de enajenación, así como los dividendos correspondientes.
- d. Remitir los informes respectivos a los organismos competentes, de acuerdo a la normativa vigente.

Artículo 17. Corresponde a la Dirección Administrativa:

- a. Instruir al Departamento de Compras y Contrataciones, para que realice la publicación en el Diario Oficial de Centroamérica y en uno de mayor circulación, la invitación a participar en el evento de enajenación por aportación a Sociedades Mercantiles Accionadas de bienes inmuebles, propiedad de la Municipalidad, para proyectos de Vivienda Prioritaria; la cual se deberá contener el link o lugar en el cual estarán disponibles las bases que regirán el evento, así como los requisitos que se exigen para poder ser el futuro desarrollador que se asociará con la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala, fecha de recepción y demás lineamientos necesarios para la participación.



Concejo Municipal

- b. Instruir al Departamento de Compras y Contrataciones para publicar en el Sistema de Información de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, el evento y bases para la enajenación por aportación a Sociedades Mercantiles Accionadas de bienes inmuebles, propiedad de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala, para proyectos de Vivienda Prioritaria, estableciendo en el mismo, los requisitos para poder ser el futuro desarrollador que se asociará con la Municipalidad de Santa Catarina Pinula. Dicha publicación será posible, al momento en que el Ministerio de Finanzas Públicas a través de la Dirección de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, habilite el módulo que corresponda para tal efecto.

Artículo 18. Corresponde a la Unidad de Asesoría Jurídica:

- a. Emitir opinión jurídica.
- b. Designar al notario para la redacción de: Los contratos y escrituras que sean necesarias para la enajenación por aportación de los predios, propiedad de la Municipalidad, escrituras de constitución de futuras Sociedades Mercantiles Accionadas, escrituras de enajenación de los módulos de viviendas familiares, con base en la Constitución Política de la República de Guatemala, Código Civil decreto Ley 106, Ley de Contrataciones del Estado decreto número 57-92 del Congreso de la República de Guatemala, este Reglamento y otras normativas aplicables municipales;
- c. Asesorar a la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula, cuando se requiera verificar cualquier tipo de proceso legal, dentro de las reuniones con los desarrolladores para la concretización de las futuras Sociedades Mercantiles Accionadas.

Artículo 19. Corresponde a la Junta de Enajenación.

- a. Recibir las propuestas presentadas por los diferentes interesados, en las fechas establecidas dentro de las bases;
- b. Revisar las propuestas recibidas y aceptarlas o rechazarlas;
- c. Calificar las propuestas aceptadas, conforme los requisitos y criterios de calificación establecidos en las bases; y
- d. Seleccionar la mejor propuesta y trasladarla al Concejo Municipal para su aprobación.

La gestión indicada en la literal (a), deberá ser realizada por los seis integrantes de la junta de enajenación y el resto de acciones sólo por los miembros titulares. Todas las gestiones de la junta de enajenación, deberán ser documentadas por escrito en actas administrativas.

CAPÍTULO IV.

De la Disposición de Bienes Inmuebles Propiedad de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala, para la Enajenación por Aportación a Sociedades Mercantiles Accionadas.

Artículo 20. Cuando exista dentro del patrimonio de la Municipalidad un bien inmueble que, de acuerdo a sus características, sea apto para desarrollar un proyecto de vivienda prioritaria, se podrá disponer de él de acuerdo a lo establecido en la Ley de Contrataciones del Estado, el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado y el presente Reglamento, para lo cual deberá prepararse un expediente que contenga lo siguiente:

- a. Documento que detalle los bienes inmuebles, cuya enajenación se llevará a cabo, incluyendo sus datos registrales con base en la certificación correspondiente y que la Autoridad Superior determine la conveniencia de la enajenación con base en las justificaciones técnicas pertinentes.
- b. Avalúo sobre el bien inmueble, propiedad de la Municipalidad, elaborado por el Ministerio de Finanzas Públicas, cuya emisión sea por lo menos de un año, anterior al inicio del proceso de enajenación de bienes por aportación a sociedades mercantiles accionadas.
- c. Acuerdo del Concejo Municipal donde se autorice el inicio del trámite de enajenación de bienes inmuebles, propiedad de la Municipalidad, por aportación a sociedades mercantiles accionadas.

Para el efecto, una vez autorizado el proyecto por el Concejo Municipal, la Dirección Administrativa instruirá la publicación de la invitación a participar, en el Diario Oficial y otro diario de mayor circulación en el país, cumpliendo los demás requisitos que establece este Reglamento.



Concejo Municipal

Artículo 21. De conformidad con el artículo 93 de la Ley de Contrataciones del Estado, cuando la Municipalidad acuerde transferir la propiedad de un bien inmueble propiedad de la municipalidad por medio de una aportación hacia una Sociedad Mercantil Accionada por constituirse, se recibirá a cambio acciones de dicha sociedad equivalentes al valor del inmueble aportado, para lo cual deberá celebrarse contrato que contenga todas las estipulaciones correspondientes y los requisitos legales necesarios.

Artículo 22. Para efecto de la enajenación por aportación, se observará lo que establece la Ley de Contrataciones del Estado y el Código de Comercio de Guatemala en lo que fuere aplicable, cumpliendo como mínimo lo siguientes requisitos:

- a. Documentación legal y contable necesaria, en la que se describa detalladamente los bienes inmuebles municipales, aportados.
- b. Identificar el monto por el que se aportan los bienes inmuebles, propiedad de la Municipalidad, así como la cantidad, clase, valor nominal y demás características de las acciones que, como consecuencia, serán emitidas, suscritas y pagadas, según lo establecido en los Términos de Referencia para el proceso de enajenación por aportación a sociedades.
- c. Elaboración de contrato en escritura pública, en el que debe comparecer la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala, donde se hará constar la constitución de la sociedad y la enajenación por aportación de los bienes inmuebles municipales correspondientes.
- d. Elaboración del balance general de apertura de la sociedad constituida.
- e. El Concejo Municipal, según lo que le corresponda, designará a las personas que fungirán como sus representantes ante el Consejo de Administración de la nueva sociedad mercantil accionada constituida.
- f. Realizar la inscripción en el Registro Mercantil General de la República, con comparecencia de la Municipalidad mediante su representante legal y en las oficinas administrativas que, según la Ley, corresponda.

Capítulo V. De la Permuta

Artículo 23. La permuta de bienes inmuebles propiedad de la municipalidad, se ajustarán a las disposiciones del Código Civil y a lo dispuesto por este Reglamento y demás normativa aplicable y se formalizarán a nombre de la Municipalidad, quien estará representada por el Alcalde Municipal, por medio de un contrato formalizado en escritura pública; en el que cada uno de los contratantes se obligará a transmitir la propiedad a cambio de la propiedad de otra, de valores similares.

Artículo 24. La permuta de bienes inmuebles propiedad de la municipalidad, responderá a las necesidades del Municipio para poder llevar a cabo obras de beneficio colectivo o para la prestación de cualquiera de los servicios públicos a cargo de la autoridad municipal, ajustándose, en todo caso, a los procedimientos y requisitos establecidos por las leyes y el presente Reglamento.

CAPÍTULO VI. Del Procedimiento Administrativo.

Artículo 25. El procedimiento administrativo iniciará cuando el Gerente General de la EMUVI, determine que existe un bien inmueble, propiedad de la Municipalidad, apto a través de un estudio de Análisis Territorial Urbano que proponga las ubicaciones ideales para los proyectos de vivienda, teniendo así una opinión que lo justifique.

El expediente deberá de contener como mínimo:

- I. Estudio Análisis Territorial Urbano que incluya:
 - a. Descripción del bien inmueble y ubicación del mismo, indicando con claridad sus características territoriales;
 - b. Características funcionales del bien inmueble que se pretende utilizar en el proyecto;
- II. Estudio Poblacional:
 - a. Precisar los fines a que será destinado el bien inmueble, propiedad de la Municipalidad solicitado, sustentando el beneficio social que se pretende alcanzar;



Concejo Municipal

- III. Análisis de Riesgo del bien inmueble que se pretende utilizar en el proyecto.
- IV. Solicitar a la Dirección Municipal de Planificación, el plano de cada uno de los bienes inmuebles, propiedad de la Municipalidad para determinar el estado físico que guardan, con el fin de integrarlo al expediente correspondiente; para lo cual en coordinación con la Dirección de Obras debe realizarse un levantamiento topográfico que contenga superficie, medidas, linderos de cada inmueble y hacer las observaciones que estimen convenientes;
- V. Proyecto de Términos de Referencia.
- VI. Opinión de Gerencia General de la Empresa para la Vivienda.

En el caso de que la EMUVI, basada en los resultados de los estudios de análisis territorial urbano, determine la necesidad de comprar o adquirir un predio para desarrollar proyectos de vivienda prioritaria, deberá observarse el procedimiento de la normativa aplicable para el efecto.

Artículo 26. El expediente administrativo indicado en el artículo anterior, se dirigirá a la Junta Directiva de la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala, quien previo a admitir, solicitará dictámenes correspondientes a las dependencias de la Municipalidad siguientes:

- a. Dirección Municipal de Planificación, emitirá Dictamen Técnico;
- b. Dirección de Administración Financiera Integrada Municipal, emitirá Dictamen Financiero; y
- c. Unidad de Asesoría Jurídica, emitirá Opinión Jurídica.

Artículo 27. Con el expediente administrativo y dictámenes correspondientes, la Junta Directiva de la EMUVI determinará su admisión a trámite, a través de la resolución correspondiente siempre y cuando cumpla con la legislación y normativa aplicable. En caso de que no reúna los requisitos necesarios, notificará al gerente general de la Empresa para la Vivienda, la necesidad de subsanar el expediente haciéndole saber cualquier omisión detectada.

En caso de que el expediente cumpla con todos los requisitos, cuando la Junta Directiva de la EMUVI determine su admisión a trámite, en la misma resolución elevará el expediente a Concejo Municipal.

Artículo 28. Completado el expediente, el Concejo Municipal procederá a conocer y aprobar o improbar lo siguiente:

- a. Los proyectos para la vivienda prioritaria;
- b. Los términos de referencia para la enajenación de los bienes inmuebles municipales, por aportación a Sociedades Mercantiles Accionadas; y
- c. El nombramiento de la Junta de Enajenación, propuesta por la Gerencia Municipal, quienes tendrán que ser servidores públicos de la propia municipalidad.

Artículo 29. La decisión del Concejo Municipal se tomará por mayoría simple y se tomarán en cuenta los requisitos establecidos por este Reglamento y demás legislación aplicable.

Artículo 30. La Secretaría Municipal, a la brevedad, notificará a quienes corresponda lo resuelto por el Concejo Municipal.

Artículo 31. Una vez emitida la resolución del Concejo Municipal, los tramites subsecuentes a la aprobación de la aportación de un bien inmueble municipal, que salgan del ámbito de la Municipalidad y que no se encuentren a cargo de alguna otra instancia de dicha entidad edil, serán realizados por el Gerente General de la EMUVI, tomando en cuenta para ello lo establecido en este Reglamento y demás normativa aplicable.

Artículo 32. Con la aprobación del Concejo Municipal sobre los términos de referencia, la Dirección Administrativa a través del Departamento de Compras y Contrataciones, publicará la invitación en el Diario de Centroamérica y en otro de mayor circulación en el país. La invitación deberá contener lugar, fecha y hora para la presentación de las propuestas y un vínculo web, el cual contendrá toda la información de los términos de referencia y condiciones para presentar la propuesta.



Concejo Municipal

Artículo 33. La Junta de Enajenación actúa en forma colegiada y es autónoma en sus decisiones. Todos los miembros de la Junta de Enajenación gozan de las mismas facultades, no existiendo jerarquía entre ellos. Sus integrantes son solidariamente responsables por su actuación, salvo en el caso de los miembros que hayan razonado su voto en las actas respectivas. La Junta de Enajenación estará conformada por tres miembros titulares y tres suplentes, integrados de la siguiente manera:

- a. Titular y suplente con experiencia en vivienda y planificación urbana;
- b. Titular y suplente con experiencia en el área financiera; y
- c. Titular y suplente con experiencia en el área jurídica.

Artículo 34. Para determinar la propuesta más conveniente y favorable para los intereses de la Municipalidad, se utilizarán criterios de calificación fijados en los términos de referencia, los cuales también determinarán el porcentaje en el que se estimará cada criterio y la fórmula a aplicar.

Artículo 35. La Junta de Enajenación rechazará sin responsabilidad de su parte, las propuestas que no se ajusten a los requisitos fundamentales definidos como tales en los términos de referencia. Los requisitos no fundamentales, contemplados en los términos de referencia, podrán satisfacerse en la propia propuesta o dentro del plazo común que fije la junta de enajenación.

Artículo 36. Si a la convocatoria de enajenación se presentare únicamente un interesado, a este se le podrá considerar elegible siempre que, a juicio de la Junta de Enajenación, la propuesta satisfaga los requisitos exigidos en los términos de referencia y que sea conveniente para los intereses de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala.

Artículo 37. Si a la convocatoria de enajenación de bienes inmuebles por aportación a sociedades, no concurre ningún interesado, la Junta de Enajenación suscribirá el acta correspondiente y lo hará del conocimiento del Concejo Municipal, para que se prorrogue el plazo para recibir propuestas por quince (15) días hábiles adicionales, contados a partir de la nueva publicación en el Diario de Centroamérica y en otro Diario de mayor circulación en el país. Si aun así no concurre ningún interesado, el Concejo Municipal quedará facultado para seleccionar al desarrollador que cumpla con todos los requisitos solicitados en los términos de referencia.

Artículo 38. Luego de que la Junta de Enajenación realice la calificación, declarará elegible la propuesta con mayor ponderación, este extremo se hará constar en el Acta respectiva, la cual se trasladará con el expediente de mérito al Concejo Municipal. Para el efecto dispondrá de diez (10) días hábiles, contados a partir del día señalado para la recepción de propuestas, prorrogables hasta por un máximo de diez (10) días hábiles adicionales.

La prórroga del plazo al que se refiere este artículo, debe ser justificada por la Junta de Enajenación ante el Concejo Municipal, quien puede autorizar conforme las razones expuestas. Dicha prórroga deberá ser notificada a todos los interesados que presentaron propuestas.

Artículo 39. La Junta de Enajenación, procederá a publicar el acta por medio de la cual declaró elegible la propuesta, en el mismo link que publicó los términos de referencia, dentro de los tres (3) días siguientes a la emisión del acta.

Artículo 40. El Concejo Municipal habiendo recibido el expediente de mérito junto con el acta donde se hace constar la propuesta elegible, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su recepción, podrá aprobar o improbar lo actuado por la Junta de Enajenación; por mayoría de votos en la sesión respectiva, declarando elegido como socio de la Sociedad Mercantil Accionada para el Proyecto de Vivienda Prioritaria.

La decisión de Concejo Municipal, deberá publicarse en el mismo link que publicó los términos de referencia.

Artículo 41. El Concejo Municipal después de haber declarado socio al elegido, podrá instruir la creación de la Sociedad Mercantil Accionada; en la cual se asociará junto al declarado elegido para la constitución de la misma, en el mismo acto el Concejo Municipal designará el bien inmueble propiedad de la Municipalidad, objeto de enajenación por aportación a la Sociedad Mercantil Accionada, el cual será aportado luego de ser constituida la sociedad y facultará al Alcalde Municipal para la suscripción de los instrumentos públicos respectivos, asimismo notificará y trasladará el expediente a la Unidad de Asesoría Jurídica para que se designe al notario que faccionará los instrumentos públicos.



Concejo Municipal

Artículo 42. Constitución de la Sociedad. La persona individual o jurídica, que sea elegida en el proceso de selección será la responsable de designar, contratar y sufragar los honorarios del Notario que fraccionará la escritura pública para constitución de Sociedad Mercantil, y realizará las operaciones registrales respectivas. Dicha designación deberá efectuarse luego de ser notificado de la selección.

Artículo 43. Enajenación de un bien inmueble municipal por aportación a la Sociedad Mercantil Accionada. La Unidad de Asesoría Jurídica una vez agotado el trámite de constitución de la sociedad, designará al notario que fraccionará la escritura pública de enajenación del bien inmueble por aportación de la sociedad, la cual será suscrita por el Alcalde Municipal y el representante legal de la sociedad. Asimismo realizará las operaciones registrales respectivas y entregará testimonio de la misma al Director de la Dirección de Administración Financiera Municipal, para efecto de hacer las anotaciones respectivas en el inventario de bienes municipales, dando de baja dicho bien inmueble en el registro del Patrimonio Municipal.

La Unidad de Asesoría Jurídica trasladará a la Secretaría municipal en original, y a la EMUVI una copia del expediente junto con lo actuado para su archivo.

En el caso de la enajenación de un bien inmueble municipal, por aportación a la Sociedad Mercantil Accionada, la entrega física del bien inmueble se hará hasta que se firme y se registre la respectiva escritura pública.

Artículo 44. En lo que se refiere a los dos artículos anteriores, todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen por motivo de dicho otorgamiento, serán por cuenta de la persona individual o jurídica, que sea elegida en el proceso de selección.

Artículo 45. Los casos no previstos dentro de las presentes disposiciones serán resueltos por el Concejo Municipal a solicitud de la Empresa para la Vivienda Municipal de Santa Catarina Pinula, (EMUVI).

CAPÍTULO VII. De las Obligaciones del Adquirente de Vivienda

Artículo 46. El contenido en el presente capítulo, deberá constar o incluirse dentro del contrato de compraventa por medio del cual, el adquirente se hará propietario de la unidad habitacional ubicada dentro del conjunto de viviendas. Debido a que las presentes disposiciones son de observancia obligatoria, sin dar lugar a reserva alguna.

En virtud que el fin primordial del proyecto es brindarles a las familias de recursos limitados un lugar digno para vivir, es necesario implementar la normativa contenida en el presente capítulo, a efecto de que no pueda desvirtuarse o cambiar el fin primordial que motivó el proyecto de vivienda.

Artículo 47. Forma de pago. La única forma de pago en todas las unidades habitacionales, será de acuerdo al plan de crédito que califique cada uno de los adquirentes, con base al estudio socioeconómico del núcleo familiar.

Artículo 48. Limitación para la compra. Cada núcleo familiar que califique en el estudio socioeconómico, sólo podrá obtener una unidad habitacional, queda prohibido la compra de dos o más unidades habitacionales por núcleo familiar, aunque estos se pudieran ubicar en diferentes localizaciones o proyectos habitacionales.

Artículo 49. Usufructo, arrendamiento y venta. En los proyectos de vivienda prioritaria desarrollados bajo el procedimiento establecido en este reglamento deberá incorporarse, para el adquirente, la prohibición por el lapso de tres (3) años de constituir usufructos u otros derechos reales, así como arrendar, gravar o vender las unidades habitacionales. Para el efecto se incorporará dicha provisión en las condiciones de los contratos respectivos, según el caso el tipo de contratación utilizada en el proceso de adquisición. Deberá contemplarse por el desarrollador realizar las inscripciones y anotaciones correspondientes en el Registro General de la Propiedad.

CAPÍTULO VIII. De la Gestión Social

Artículo 50. Gestión Social. Las presentes disposiciones tienen por objeto establecer el marco normativo que regule los requisitos de gestión social, para el desarrollo de proyectos de vivienda prioritaria dentro del municipio de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala.



Concejo Municipal

Por lo cual, se debe regular el acceso a vivienda y garantizar que se priorice a familias que la necesiten como residencia habitual, ya que no cuentan con una solución de vivienda adecuada y digna actualmente.

Artículo 51. Registro Familiar. La Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula, gestionará y ordenará la demanda de vivienda prioritaria en el municipio, a través de la generación de una base de datos para poder vincular a la demanda con la oferta.

Perfiles familiares a priorizar:

- Familias o solicitantes en áreas de riesgo no mitigable;
- Familias o solicitantes comprendidas por madre o padre soltero;
- Familias o solicitantes con responsabilidad de personas de la tercera edad o personas con discapacidad; y
- Familias o solicitantes que habiten en las aldeas o comunidades donde se realice el proyecto.
- Familias o solicitantes que se encuentran avecindados en el Municipio de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala.

Artículo 52. Vecindad. Toda familia que quiera ser beneficiada con el acceso a una vivienda prioritaria, debe contar con los jefes de hogar avecindados en el municipio de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala.

Artículo 53. Salarios mínimos. Los núcleos familiares que quieran ser beneficiados al acceso de una vivienda prioritaria deberán contar con ingresos mensuales combinados menores a cuatro (4) salarios mínimos. A tal efecto se realizará un análisis socioeconómico, que demuestre la capacidad de pago familiar.

Artículo 54. Carencia de bienes inmuebles. Las familias interesadas deben llevar una certificación emitida por la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles -DICABI-, justificando que no son propietarias de una vivienda o de un predio donde se pueda edificar una vivienda.

Artículo 55. Áreas de riesgo. Si las familias fueran propietarias de un bien inmueble ubicado dentro de un área declarada de riesgo, el propietario o poseedor de este deberá ceder los derechos a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala para poder acceder al proyecto de "vivienda prioritaria". Sin que dicha cesión constituya o pueda considerarse una permuta. La EMUVI gestionará ante CONRED la evaluación y el correspondiente dictamen. Con el dictamen y/o el informe técnico de causa y daño, se facilitarán los medios para acceder a un subsidio directo del Fondo para la Vivienda (FOPAVI).

Artículo 56. Estudio Socio-económico. La EMUVI desarrollará un estudio en el cual se analizará, las circunstancias sociales y económicas de las diferentes familias que llenen el perfil familiar. Con esto se desarrolla un segundo análisis por medio de los siguientes procesos:

- Entrevistas.** Analizar e identificar los posibles candidatos para crear un perfil social, económico y personal;
- Verificación.** Con los datos obtenidos se revisa la veracidad de la información con empresas e instituciones. Así mismo deben manejarse declaraciones juradas o constancias de ingresos por núcleo familiar, para tener una mayor precisión;
- Visita.** Se desarrollarán visitas de campo únicamente si el caso lo amerita (familias ubicadas en áreas de riesgo no mitigable); y
- Redacción de informe final.** Construcción de un informe que engloba las variables de datos que se manejaron durante todo el proceso de selección.

CAPÍTULO IX. De los Parámetros Técnicos

Artículo 57. Parámetros Técnicos. Los parámetros técnicos son disposiciones que variarán, dependiendo de las necesidades a cumplir dentro de las diferentes posibilidades y opciones que existirán para el desarrollo de vivienda prioritaria. Por lo cual, los parámetros técnicos serán especificados en los Términos de Referencia (TDR) de cada proyecto que se publique, mismos que serán aprobados por el Concejo Municipal.



**Municipalidad
Santa Catarina
Pinula**

¡solucionando!

Concejo Municipal

Sin importar el tipo de proyecto de vivienda prioritaria que se desarrolle, es fundamental mantener presente que el objetivo principal, más allá de una vivienda, es garantizar la seguridad y confort de las familias dentro de un espacio delimitado con infraestructura de calidad, en cuanto a función, espacialidad y todos los aspectos constructivos que conllevan el desarrollo de un proyecto arquitectónico y urbano.

CAPÍTULO X. Del Modelo Financiero

Artículo 58. Modelo Financiero. Con base a que cada proyecto de vivienda prioritaria tendrá sus particularidades financieras, el modelo financiero será plasmado dentro de cada documento específico en los Términos de Referencia (TDR) por proyecto publicado, debidamente aprobados por el Concejo Municipal.

El modelo financiero que se desarrolle en los Términos De Referencia (TDR) tiene por objeto establecer una guía de los elementos a tomar en cuenta durante el desarrollo de un modelo financiero inmobiliario; ya que financieramente el proyecto debe ser accesible para las familias con limitación económica, y por el otro lado los proyectos deben concluirse con un margen de beneficio económico favorable para el desarrollador y la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala, logrando que la Municipalidad haga sostenible los diferentes proyectos a través del tiempo.

Artículo 59. Vigencia. El presente reglamento entra en vigencia un día después de su publicación en el Diario oficial.

Dado en el Salón de sesiones del Concejo Municipal, el 08 de septiembre del 2021.

COMUNÍQUESE:

**Ing. Sebastián Siero Asturias
Alcalde Municipal**



**Lic. Rafael Guillermo Paiz Conde
Secretario Municipal**

