



Concejo Municipal

PUNTO 3°. ACTA NÚMERO 56-2020
SESIÓN EXTRAORDINARIA
10 DE JULIO DE 2020

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DE SANTA CATARINA PINULA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas, correspondiéndoles, entre otras funciones, atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios, emitiendo para el efecto las ordenanzas y reglamentos respectivos.

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 255 de la Constitución Política de la República de Guatemala, las corporaciones municipales pueden realizar las obras y prestar los servicios que les sean necesarios de conformidad con la capacidad económica de sus respectivos municipios.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 119 de la Constitución Política de la República de Guatemala, considera como obligaciones fundamentales del Estado, fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad.

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Descentralización, contenida en el Decreto número 14-2002 del Congreso de la República, en su artículo 7 preceptúa que prioritariamente se llevará a cabo la descentralización de las competencias gubernamentales, entre otras, en las áreas de comunicaciones, infraestructura y vivienda.

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 3 del Código Municipal, contenido en el Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, los municipios, en ejercicio de la autonomía que la Constitución Política de la República les garantiza, obtienen y disponen de sus recursos patrimoniales, atienden los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción, emitiendo para el efecto las ordenanzas y reglamentos correspondientes.

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con los artículos 35 literal j) y 73 del Código Municipal, contenido en el Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, los servicios públicos municipales serán prestados y administrados, entre otros, por la municipalidad y sus empresas públicas, siendo competencia del Concejo Municipal la creación de estas últimas.

CONSIDERANDO:

Que la realidad social de los vecinos del municipio de Santa Catarina Pinula no es ajena a la Municipalidad, la cual, de acuerdo a sus capacidades económicas, abordará el tema de la vivienda a través de la creación de una empresa municipal de vivienda, con el fin de que un mayor número de vecinos puedan acceder a una vivienda que cumpla con los requisitos mínimos coadyuvando con ello al desarrollo integral del vecino.



Concejo Municipal

PORTANTO:

Con base en lo considerado y en lo que para el efecto establecen los artículos 253 y 254 de la Constitución Política de la República de Guatemala; y 3, 5, 6, 36 literales a), d), i), j), 68, 73, 95, 96 y 107 del Código Municipal contenido en el Decreto Número 12-2002 del Congreso de la República y sus reformas.

ACUERDA:

Emitir el siguiente:

REGLAMENTO DE LA EMPRESA PARA LA VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTA CATARINA PINULA

CAPITULO I

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1. De la Creación. Se crea la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula que podrá abreviarse -EMUVI-, como una empresa municipal adscrita a la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala.

ARTÍCULO 2. Del Objeto de la Empresa. La Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula tendrá por objeto el desarrollo, ejecución, construcción, comercialización y promoción de proyectos habitacionales en cualesquiera de sus formas o modalidades, dentro de la jurisdicción del Municipio de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala, con la finalidad de facilitar el acceso a la vivienda con servicios básicos o el mejoramiento de las unidades habitacionales ya existentes, a las familias de los vecinos del municipio de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala.

ARTÍCULO 3. Domicilio. La Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula tendrá su domicilio en el departamento de Guatemala y su sede en el municipio de Santa Catarina Pinula del departamento de Guatemala.

ARTÍCULO 4. Atribuciones. Serán atribuciones de la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula las siguientes:

- a) Construir proyectos habitacionales;
- b) Promover el desarrollo de proyectos habitacionales;
- c) Gestionar cooperación con entes públicos o privados, nacionales o internacionales, para el desarrollo, ejecución o fomento de proyectos habitacionales en el municipio de Santa Catarina Pinula;
- d) Ubicar predios urbanos o rurales, propiedad de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula o del Estado, en los cuales sea factible desarrollar proyectos habitacionales, y procurar su adquisición de forma gratuita u onerosa;
- e) Diseñar y ejecutar programas para incentivar a personas individuales o jurídicas en el desarrollo, construcción y promoción de proyectos habitacionales;
- f) Interceder ante instituciones bancarias o financieras, nacionales o internacionales, para el otorgamiento de créditos hipotecarios de bajo costo, necesarios para que los vecinos de Santa Catarina Pinula puedan acceder a unidades habitacionales;
- g) Contar con el personal técnico y profesional necesario para desarrollar de forma adecuada las gestiones que correspondan;
- h) Contratar bienes y servicios necesarios para el desarrollo de su actividad, cumpliendo con los procedimientos y requisitos previstos en el ordenamiento jurídico aplicable;
- i) Cuando lo estime conveniente podrá autorizar el arrendamiento o usufructo oneroso de las áreas e inmuebles que correspondan;
- j) Generar fondos propios e implementar modelos financieros que garanticen sostenibilidad económica de los diversos proyectos y programas de vivienda;
- k) Construir, planificar, diseñar, supervisar, fiscalizar y/o administrar los proyectos de vivienda que se definan, con base en los lineamientos aprobados por su Junta Directiva;
- l) Contratar créditos, previo estudios financieros, para financiar los proyectos habitacionales;



Concejo Municipal

- m) Gestionar fondos estatales para la ejecución de programas y proyectos de vivienda, mediante la celebración de convenios y contratos;
- n) Definir el perfil de los vecinos a los que se beneficiará con los diversos programas de proyectos de vivienda;
- o) Crear, a través de los órganos correspondientes, los reglamentos internos que corresponda; y
- p) Las demás que sean necesarias para la correcta y adecuada ejecución de su objeto, así como las que la Ley o el Concejo Municipal le puedan atribuir.

ARTÍCULO 5. Junta Directiva: La Empresa Municipal de Vivienda, estará integrada por Junta Directiva que será el órgano superior de la misma y estará conformada por los siguientes miembros:

- a) Un (1) Presidente, que será el Alcalde Municipal del Municipio de Santa Catarina Pinula, quien presidirá y dirigirá las sesiones de la Junta Directiva. En su ausencia será representado por un miembro titular que él elija;
- b) Nueve (9) miembros titulares, nombrados por el Alcalde Municipal, conformados por miembros del Concejo Municipal, Directores y/o Jefes de la Municipalidad, Alcaldes Auxiliares o representantes de la sociedad civil presentes en el municipio. Los miembros titulares tendrán voz y voto y estarán en el cargo durante seis (6) meses, debiendo ser nombrados en los meses de enero y julio de cada año. Los miembros de la Junta Directiva podrán ser renombrados por otro u otros períodos, ya sea de forma continua o discontinua;
- c) Un (1) Secretario que será designado por el Alcalde Municipal, quien tendrá voz pero no voto; en caso de ausencia temporal, el Presidente nombrará como suplente a uno de los miembros titulares.
- d) El Gerente General de la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula, quien tendrá voz pero no voto.

Al producirse una vacante de los directivos titulares, el Alcalde Municipal procederá a la designación del sustituto, quien ejercerá el cargo por el tiempo restante.

ARTÍCULO 6. Sesiones de Junta Directiva. Para celebrar sesión es necesario que estén presentes, por lo menos, el Presidente, o su representante, y cinco miembros titulares. Los acuerdos, resoluciones y demás disposiciones serán válidos si concurre el voto favorable de la mayoría simple de los miembros que integran la Junta Directiva, con derecho a voto, sin que ninguno pueda abstenerse de votar, ni retirarse una vez dispuesta la votación; pero si alguno tuviera interés personal del asunto de que se trate, o lo tuviere algún pariente suyo dentro de los grados de ley, deberá abstenerse de participar en su discusión y, en consecuencia, de votar, retirándose mientras se tome la decisión. De existir esta situación, y no se abstuviere, cualesquiera de los miembros de la Junta Directiva podrá solicitárselo; y desde luego procederá a retirarse. En caso de empate en la votación, el Presidente tendrá doble voto o voto decisivo. Las sesiones se realizarán al menos una vez a la semana, en el lugar indicado en la convocatoria, la cual será efectuada por el Presidente de la Junta Directiva a través del Secretario.

ARTÍCULO 7. Funciones de la Junta Directiva. Son funciones de la Junta Directiva las siguientes:

- a) Definir las políticas de gestión administrativa, financiera y presupuestaria de la Empresa;
- b) Aprobar el Presupuesto anual de ingresos y egresos de la Empresa previa presentación al Concejo Municipal para su aprobación final;
- c) Aprobar la suscripción de convenios de cooperación interinstitucional, facultando al Gerente General para comparecer a celebrar toda clase de instrumentos con el fin de desarrollar una eficiente ejecución de su cometido;
- d) Aprobar los proyectos que serán ejecutados por la Empresa;
- e) Nombrar a los asesores de la Junta Directiva, a propuesta del Alcalde, pudiendo ser hasta un máximo de ocho (8), con experiencia demostrable en temas de desarrollo urbano, legal, administrativa, de comunicación, financiera, de desarrollo de vivienda, o ser vecinos del Municipio, quienes tendrán derecho a una dieta igual que los miembros de la Junta Directiva y deberán estar presentes en cada sesión de la Junta Directiva.
- f) Nombrar y remover al Gerente General, a los demás gerentes y al Auditor Interno;
- g) Aprobar los reglamentos internos de la Empresa;
- h) Definir los perfiles de los vecinos a los que se beneficiará con los diversos programas de proyectos de vivienda;
- i) Crear y suprimir las unidades administrativas necesarias para el buen desempeño de las mismas funciones de la Empresa;
- j) Emitir los reglamentos y manuales administrativos internos necesarios para el correcto desarrollo de las atribuciones de la Empresa, debiendo definir los perfiles y funciones necesarias para cada puesto;
- k) Establecer los reglamentos, manuales o procedimientos mediante los cuales los vecinos podrán optar para adquirir las viviendas; y
- l) Tomar las medidas pertinentes con respecto a los Estados Financieros de la Empresa e Informes de Auditoría;



Concejo Municipal

- m) Presentar al Concejo Municipal un informe anual de labores; y
- n) Las demás que corresponda conforme a las atribuciones de la Empresa.

ARTÍCULO 8. Remuneración de los miembros de la Junta Directiva. Los cargos de miembros de la Junta Directiva son de servicio a la comunidad, por tanto de prestación gratuita, pero podrán ser remuneradas por el sistema de dietas por cada sesión completa a la que asista, siempre y cuando la situación financiera de la Empresa lo permita, debiendo en todo caso, autorizarse remuneraciones con el voto favorable de la mayoría simple del total de los miembros que integran la Junta Directiva. Corresponde a la Junta Directiva, con el voto favorable de la mayoría simple del total de los miembros que la integran, la modificación de los montos de las dietas, debiendo estar debidamente presupuestada.

ARTÍCULO 9. Gerente General. La Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula, será administrada por un Gerente General que será designado por la Junta Directiva, quien tendrá a su cargo las siguientes atribuciones:

- a) Ejercer la Representación Legal de la Empresa;
- b) Ser el órgano ejecutor de la administración de la Empresa;
- c) Dar seguimiento y velar por el cumplimiento de los programas, políticas y disposiciones que emita la Junta Directiva;
- d) Disponer gastos dentro de los límites de su competencia;
- e) Ejercer la jefatura superior del personal administrativo, pudiendo nombrar, sancionar o remover empleados, cumpliendo con los procedimientos legales establecidos.
- f) Proponer ante la Junta Directiva, a más tardar el último día hábil del mes de agosto de cada año, el presupuesto anual de ingresos y egresos de la Empresa; y
- g) Todas las demás atribuciones inherentes a su cargo.

ARTÍCULO 10. Requisitos. Para ejercer el cargo de Gerente General de la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula se requiere ser profesional colegiado activo con experiencia comprobada en Administración Municipal o de proyectos inmobiliarios o afines.

ARTÍCULO 11. Coordinación. La Empresa debe coordinar sus funciones con los planes y programas de trabajo de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula y con las políticas específicas sobre la materia.

ARTÍCULO 12. Patrimonio de la Empresa. Constituye el patrimonio de la Empresa:

- a) Las asignaciones financieras que de forma ordinaria o extraordinaria realice a su favor la Municipalidad de Santa Catarina Pinula;
- b) Los bienes, de cualquier naturaleza, que adquiera de forma onerosa o a título gratuito;
- c) Los bienes inmuebles que se transfieran por cualquier concepto;
- d) Las cantidades que se recauden en concepto de venta de las viviendas y el pago por mejoras de los proyectos habitacionales;
- e) Lo percibido por las rentas, tasas y usufructos onerosos.
- f) Ingresos por venta, participación y/o adjudicaciones de terrenos;
- g) El producto de los préstamos o empréstitos destinados a los proyectos de vivienda;
- h) Todo lo demás que corresponda.

ARTÍCULO 13. Destino de los fondos de la Empresa: Los ingresos percibidos por las diferentes actividades y/o servicios prestados por la Empresa Municipal de la Vivienda de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, se destinarán en el orden siguiente:

- a) Para cubrir los gastos de administración y funcionamiento de la Empresa Municipal de la Vivienda de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula,
- b) Para cubrir los gastos de inversión de la Empresa Municipal de la Vivienda de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula;
- c) Podrá hacer aportes a la Municipalidad de Santa Catarina Pinula si dispusiera de la capacidad financiera para hacerlo y si la Junta Directiva así lo aprueba.

ARTÍCULO 14. Proyecto de Presupuesto. El Gerente General elaborará el proyecto de presupuesto de ingresos y egresos anualmente de acuerdo a las normas aplicables, el cual someterá a la aprobación de la Junta Directiva a más tardar el último día hábil del mes de septiembre de cada año. Una vez sea aprobado el proyecto de presupuesto por la Junta



Concejo Municipal

Directiva, ésta lo trasladará al Concejo Municipal para su debida aprobación. Dicho presupuesto garantizará la disponibilidad de los recursos financieros necesarios para el funcionamiento y la consecución de los fines de la Empresa.

ARTÍCULO 15. Ejercicio Fiscal. Cada ejercicio fiscal dará inicio el uno de enero y terminará el treinta y uno de diciembre de cada año. Si por cualquier circunstancia se iniciare un ejercicio sin estar aprobado el presupuesto por la Junta Directiva, funcionará el del ejercicio inmediato anterior mientras no sea aprobado el nuevo.

CAPITULO II

De la Operación

Actividades Inmobiliarias

ARTÍCULO 16. Proyectos Inmobiliarios. La Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula podrá desarrollar, construir, ejecutar, comercializar y promover proyectos habitacionales, con la finalidad de vender la totalidad de proyecto en conjunto o, la venta individual de las residencias. El objeto de lo anterior es facilitar el acceso de viviendas a las familias de los vecinos del municipio, pudiendo, cuando las circunstancias lo permitan, generar ingresos que le permitan cumplir los fines para los que fue creada.

ARTÍCULO 17. Ejecución de los Proyectos Inmobiliarios. La Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula ejecutará los proyectos contratando a personas físicas o jurídicas mediante el procedimiento legal que determine la Ley de Contrataciones del Estado, así mismo, podrá ejecutar por sí misma, debiendo únicamente adquirir los materiales de construcción necesarios en la forma prescrita por la ley.

Cuando se trate de Fondos Donados a la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula, de acuerdo a las condiciones de la donación podrá ejecutar los proyectos para los cuales fue otorgada la misma y la ejecución de los trabajos se realizara de conformidad con las condiciones establecidas para tal efecto por el donante, y su respectivo reglamento.

ARTÍCULO 18. Venta. Ejecutados los proyectos, se procederá a la venta directa observando las disposiciones establecidas por la Junta Directiva que sean emitidas para el efecto. El valor del complejo habitacional, o de la unidad individual, no podrán ser inferiores al monto del costo, adicionando el incremento en concepto de gastos que determine la Junta Directiva para cada caso en particular.

ARTICULO 19. Desarrollos Inmobiliarios de Uso Mixto (vivienda y comercio). En los desarrollos inmobiliarios donde se establezca un uso mixto (vivienda y comercio) la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula, podrá dar en arrendamiento o usufructo oneroso, los inmuebles de la parte comercial del desarrollo inmobiliario y áreas de parqueos. Será la Junta Directiva quien fije los valores por metro cuadrado para los efectos del cobro mensual del arrendamiento o usufructo oneroso.

CAPITULO III

Disposiciones Varias

ARTICULO 20. Rendición de Cuentas. No obstante, las actividades de fiscalización que competen a la Contraloría General de Cuentas, la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula, a través de su Gerente General, deberá presentar en el mes de diciembre de cada año, ante la Junta Directiva quien trasladará al Concejo Municipal, sus estados financieros, proyectos ejecutados o el estado de los mismos, y la programación de actividades para el siguiente ejercicio fiscal.

ARTICULO 21. Dictamen de Instituciones. Previo a la ejecución de cualquier proyecto habitacional o desarrollo inmobiliario, la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula, deberá solicitar autorizaciones o dictámenes de las diferentes instituciones del Estado que estén obligadas a otorgar o denegar las mismas, en especial el de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres -CONRED- para determinar la no existencia de riesgos.

ARTICULO 22. Casos no contemplados. Los casos no contemplados en el presente reglamento serán resueltos por la Junta Directiva de la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula.



Concejo Municipal

ARTICULO 23. Impugnaciones. Para la interposición de cualquier impugnación, se estará a lo que para el efecto dispone el Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República, y la Ley de lo Contencioso Administrativo, Decreto 119-96 del Congreso de la República, en lo que fuere aplicable.

CAPÍTULO IV

Disposiciones Transitorias y Finales

ARTICULO 24. Se instruye a la Dirección de Administración Financiera Integrada Municipal, para realizar los movimientos presupuestarios, contables y financieros para la implementación de la Empresa Municipal que por este medio se crea.

ARTICULO 25. Para el inicio de operaciones, la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, departamento de Guatemala, trasladará los bienes muebles e inmuebles que considere pertinentes y que hayan sido solicitados por la Junta Directiva de la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula.

ARTICULO 26. El primer ejercicio fiscal iniciará a partir de que la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula quede constituida hasta el 31 de diciembre del año 2020.

ARTICULO 27. Transitoriamente, durante el tiempo que tarde en conformarse la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula, ésta se apoyará, para su funcionamiento, en el personal de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula.

ARTICULO 28. El Concejo Municipal deberá aprobar el presupuesto inicial de la Empresa para la Vivienda del Municipio de Santa Catarina Pinula.

ARTICULO 29. Derogatorias. Se deroga cualquier disposición municipal que se oponga al presente Reglamento.

ARTICULO 30. Vigencia. El presente Reglamento cobrará vigencia el día siguiente de su publicación en el Diario de Centro América.

Dado en el Salón de sesiones del Concejo Municipal, el 10 de julio del año dos mil veinte.

COMUNÍQUESE:



INGENIERO SEBASTIÁN SIERO ASTURIAS
ALCALDE MUNICIPAL



LIC. RAFAEL GUILLERMO PAIZ CONDE
SECRETARIO MUNICIPAL