



**Muni  
Guate**

Memoria de Labores 2017  
Municipalidad de Guatemala

# Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano

[munigate.com](http://munigate.com)

T. 1551



21 Calle 6-77 zona 1, Palacio Municipal Centro Cívico  
[www.munigate.com](http://www.munigate.com)



**Muni  
Guate**

**Memoria de Labores 2017  
Municipalidad de Guatemala**

## **CONTENIDO**

<b>1. MARCO INTRODUCTORIO</b>	
1.1 Presentación	<b>3</b>
1.2 Base Legal	<b>4</b>
1.3 Visión	<b>7</b>
1.4 Misión	<b>7</b>
1.5 Presupuesto	<b>7</b>
<b>2. ACCIONES TOMADAS</b>	
2.1 Objetivo Estratégico	<b>7</b>
2.2 Objetivo Operativo	<b>7</b>
2.3 Meta Programada	<b>7</b>
2.4 Acciones	<b>8</b>



## **1. MARCO INTRODUCTORIO**

### **1.1. PRESENTACIÓN**

En el siguiente documento se presenta lo realizado por la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano (EMVDU) durante el período 2,017.

El reto de la EMVDU se enfoca principalmente en el proceso de fortalecimiento técnico e institucional para implementar el Programa de Vivienda Productiva y el proyecto piloto demostrativo “Vivienda por Cooperativa”. Se trata de un proceso continuo aprobado por la Junta Directiva de la EMVDU.

Para sacar adelante dicho proyecto, se trabaja con el apoyo de URBANÍSTICA con personal multidisciplinario para plantear políticas de vivienda y gestión de suelo, gestión social, modelos de financiamiento, diseño urbano, diseño arquitectónico y, aspectos jurídicos.

El principal reto ha sido delinear e implementar nuevos mecanismos de gestión aplicados a la competencia del ámbito municipal, en concordancia a lo estipulado en el mandato del acuerdo de creación de la EMVDU y en articulación al trabajo y propuestas realizados por URBANÍSTICA.

Debido a que el tema de vivienda requiere procesos de gestión constante con entidades externas como el sector financiero, privado de la construcción, familias beneficiarias, sector académico y otras instancias municipales, se realiza de manera permanente y constante seguimiento a alianzas institucionales que contribuyen de forma estratégica al trabajo que desarrolla la EMVDU.



## 1.2. BASE LEGAL

### Constitución Política de la República de Guatemala.

El Artículo 67 establece que las tierras de las cooperativas...o cualesquiera otras formas de tenencia comunal o colectiva de propiedad agraria, así como el patrimonio familiar y **vivienda popular**, gozarán de protección especial del Estado, de asistencia crediticia y de técnica preferencial, que garanticen su posesión y desarrollo, a fin de asegurar a todos los habitantes una mejor calidad de vida.

El artículo 119 establece que el Estado, a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento, que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad. Igualmente, estipula que son obligaciones fundamentales del Estado:

Velar por la elevación del nivel de vida de todos los habitantes del país procurando el bienestar de la familia;

Fomentar y proteger la creación y funcionamiento de cooperativas proporcionándoles la ayuda técnica y financiera necesaria;

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. Cuando se trate de viviendas emergentes o en cooperativas, el sistema de tenencia podrá ser diferente;

El Artículo 134 de la Constitución establece que el **municipio** y las entidades autónomas y descentralizadas, actúan por delegación del Estado, y que se establecen como obligaciones mínimas del municipio y de toda entidad descentralizada y autónoma, coordinar su política, con la política general del Estado y, en su caso con la especial del Ramo a que correspondan.



## **Código Municipal**

El Artículo 3 del Código Municipal establece que en el ejercicio de la autonomía que la Constitución Política de la República garantiza al municipio, éste elige a sus autoridades y ejerce por medio de ellas, el gobierno y la administración de sus intereses, obtiene y dispone de sus recursos patrimoniales, atiende los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción, su fortalecimiento económico y la emisión de sus ordenanzas y reglamentos. Ninguna ley o disposición legal podrá contrariar, disminuir o tergiversar la autonomía municipal establecida en la Constitución Política de la República

El Artículo 7 estipula que el municipio, en el sistema jurídico, como institución autónoma de derecho público, tiene personalidad jurídica y capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, y en general para el cumplimiento de sus fines en los términos legalmente establecidos, y de conformidad con sus características multiétnicas, pluriculturales y multilingües.

Artículo 35. Competencias generales del Concejo Municipal, consigna que le compete al Concejo Municipal:

j). La creación, supresión o modificación de sus dependencias, empresas y unidades de servicios administrativos.

## **Acuerdos de Paz, 1996**

En el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria se establece en su literal d) de la sección II) que a través de las políticas de ordenamiento territorial, planificación urbana y protección ambiental pueden facilitarse el acceso de los pobres a la vivienda con servicios en condiciones de higiene y sostenibilidad ambiental, lo cual se marca dentro de las competencias municipales.

## **Ley General de Descentralización, Decreto Número 14-2002 del Congreso de la República.**

El Artículo 2 de esta Ley norma el concepto de descentralización como el proceso mediante el cual se transfiere desde el Organismo Ejecutivo a las municipalidades y demás instituciones del Estado, y a las comunidades organizadas legalmente, con participación de las municipalidades, el poder de decisión, la titularidad de la competencia, las funciones, los recursos de financiamiento para la aplicación de las políticas públicas nacionales, a través de la implementación de políticas municipales y locales en el marco de la más amplia participación de los



ciudadanos, en la administración pública, priorización y ejecución de obras, organización y prestación de servicios públicos así como el ejercicio del control social sobre la gestión gubernamental y el uso de los recursos del Estado.

El Artículo 7 establece como prioridad para la descentralización de las competencias gubernamentales el traslado integral de las competencias administrativas, políticas y sociales, al municipio de las funciones en materia de infraestructura y vivienda, cultura, y recreación, entre otras.

### **Ley de Vivienda, decreto Número 9-2012 del Congreso de la República, de fecha 9 de febrero del 2012.**

Esta Ley es de orden público y contiene las normas que viabilizan y regulan las acciones de desarrollo urbano y vivienda en todo el país.

El Artículos 9 establece un Consejo Nacional para la Vivienda, como órgano deliberativo, consultivo y asesor del Ente rector del Sector Vivienda, y estipula en el Artículo 10, que las municipalidades, por medio de la Asociación Nacional de Municipalidades (ANAM), formará parte del mismo.

El Capítulo III de esta Ley, trata de la participación de las municipalidades en la gestión de desarrollo habitacional y ordenamiento territorial. Respetando su autonomía constitucional, establece que las municipalidades deben velar por que se apliquen las normas de orden general y que por medio de sus concejos se creen y controlen normas específicas congruentes con dicha Ley. También estipula la debida coordinación municipalidades-órganos y normas creados por esta Ley; la elaboración de programas de desarrollo habitacional; y el armonizar sus planes y programas de vivienda digna con el ente rector de esta Ley, siempre en armonía con la autonomía municipal.

Esta Ley establece entidades de financiamiento a las cuales puede acceder la Empresa Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, en cuenta el propio Estado, Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, Fondo para la Vivienda (FOPAVI).

### **Acuerdo COM-3-2012**

La Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano fue creada mediante el Acuerdo COM-3-2012 del Concejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala: Reglamento de Creación de la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano de fecha 11 de enero de 2012 y Publicado en el Diario de Centro América el 3 de Febrero de 2012.



## **Acuerdo COM 23-2016**

El presupuesto de Ingresos y Egresos de la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano correspondiente al periodo comprendido del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2017 fue aprobado por el Concejo Municipal mediante el Acuerdo Municipal COM 23-2016 el doce de diciembre de 2016.

### **1.3. MISIÓN**

Promovemos el “hacer ciudad” mediante operaciones urbanas sostenibles financieramente, con principios de justicia, dignidad e integración social, permitiendo el acceso a la vivienda urbana, con atención especial a la población más vulnerable

### **1.4. VISIÓN**

Ser una institución municipal permanente, que con equidad, incidencia y liderazgo, diseñe y desarrolle políticas urbanas vinculadas a espacios públicos y habitacionales del área metropolitana de la Ciudad de Guatemala.

### **1.5. PRESUPUESTO 2017**

El Presupuesto Anual de Ingresos y Egresos de la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano para el 2017 fue aprobado por un monto de Q.45,000.00 (cuarenta y cinco mil quetzales exactos) los cuales corresponden al saldo de caja del periodo 2016.

## **2. ACCIONES TOMADAS**

### **2.1. OBJETIVO ESTRATEGICO**

Promover un uso adecuado y eficiente del territorio, a través de la implementación de programas de vivienda, planes y proyectos urbanos integrales.

### **2.2. OBJETIVO OPERATIVO**

Formular y promover una estrategia de vivienda para la Ciudad de Guatemala.

### **2.3. META PROGRAMADA**

Diseño de un proyecto piloto demostrativo de vivienda por cooperativa.



## **2.4. ACCIONES**

A continuación se hace una breve descripción de cada una de las acciones que fueron realizadas durante el período 2017.

### **1. Acciones generales.**

En seguimiento a la implementación de los diferentes proyectos enmarcados en los programas aprobados por la Junta Directiva de la EMVDU se ha dado seguimiento a las gestiones pertinentes en relación al acompañamiento de:

- a) Seguimiento interinstitucional e interdirecciones municipales al expediente de presentación de peticiones ante el Concejo Municipal de la propuesta para la realización del proyecto piloto del programa de Vivienda Productiva: Vivienda por Cooperativa.
- b) Seguimiento a las gestiones con la institución financiera interesada en adoptar el modelo financiero para el desarrollo y ejecución del proyecto piloto. (BANRURAL)
- c) Participación en reuniones de Asamblea General de la COINVE, R.L. (usualmente llevadas a cabo los domingos fuera de horario laboral)
- d) Participación de reuniones técnicas de seguimiento con los diferentes órganos administrativos internos de COINVE, R.L. (usualmente llevadas a cabo los días jueves fuera de horario laboral)
- e) Seguimiento del proceso interno de ejecución del proyecto piloto en reuniones de “proyecto Élite”
- f) Coordinación y convocatoria de reuniones de Junta Directiva.
- g) Visitas técnicas al terreno para seguimiento con diferentes actores.
- h) Gestión y presentación de modificaciones al acuerdo COM 03-2012





## **2. Proyecto Piloto Demostrativo del Programa de Vivienda por Cooperativa.**

Con el apoyo de la Unidad de URBANÍSTICA se han diseñado, formulado e implementado los procesos de gestión y proyectos aprobados por la Junta Directiva de la Empresa Metropolitana de Vivienda y Desarrollo Urbano, del proyecto piloto demostrativo denominado “Vivienda por Cooperativa”.

Dentro de las acciones, se han realizado convocatorias para poder realizar la promoción del programa municipal, las cuales se realizan principalmente en dos modalidades:

- a) De manera permanente, que consiste en atender e informar a cualquier persona interesada en las oficinas de URBANÍSTICA.
- b) En coordinación con los asociados de la cooperativa COINVE, R.L. (entidad con quien se implementará el proyecto piloto demostrativo) En áreas potenciales estratégicas.

A los hogares que han presentado documentación y requisitos completos y que demuestran que reúnen las condiciones que los califica como familias prioritarias ante la Ley de Vivienda y su Reglamento, se encuentran ahorrando regularmente y han demostrado interés y compromiso para formar parte del programa se les imparte una formación inicial.

En el año 2017 se realizaron dos ciclos de formación que consistieron en 5 sesiones cada uno: el primero en los meses de febrero y marzo, orientado a un grupo de 9 familias y el segundo, en los meses de octubre y noviembre, dirigido a un grupo de 18 familias.



**Muni  
Guate**

**Memoria de Labores 2017  
Municipalidad de Guatemala**



Formación Inicial Febrero 2017



Formación Inicial Noviembre 2017

**[muniguate.com](http://muniguate.com)**

**T. 1551**



**21 Calle 6-77 zona 1, Palacio Municipal Centro Cívico  
[www.muniguate.com](http://www.muniguate.com)**



Para lograr alcanzar los objetivos de autogestión y sostenibilidad del proyecto piloto demostrativo del Programa de Vivienda Productiva, Vivienda por Cooperativa, se fortalece y acompaña a la cooperativa COINVE, R.L. de manera adicional a las asesorías que competen al INACOP, enfocándose en los aspectos claves de gestión de un proyecto de vivienda de interés social vinculado a un programa público, en cinco ejes de trabajo conjunto:

- a) Selección de asociados idóneos.
- b) Facilitar acceso al suelo urbanizado y financiamiento.
- c) Planificación y diseño.
- d) Supervisión de obra.
- e) Asesoría para la gestión social y jurídica.

Durante este año con el apoyo del equipo de URBANÍSTICA, se proporcionó asistencia técnica especializada a los asociados de la Cooperativa COINVE, R.L., organizados a través de órganos administrativos, comisiones de trabajo y asamblea general en el ámbito de gestión social, legal, financiera, administrativo-contable y arquitectura.

Esta asistencia consiste en un proceso continuo de formación a los hogares que se suman al proyecto piloto, con el objetivo de construir capacidades para autogestionar un proyecto de vivienda social, a corto y largo plazo.



**Muni  
Guate**

**Memoria de Labores 2017  
Municipalidad de Guatemala**



Asistencia Técnica “Contrato de Usufructo” Marzo 2017



Asistencia Técnica “Diseño Participativo” Mayo 2017

**[muniguate.com](http://muniguate.com)**

**T. 1551**



**21 Calle 6-77 zona 1, Palacio Municipal Centro Cívico  
[www.muniguate.com](http://www.muniguate.com)**



**Muni  
Guate**

Memoria de Labores 2017  
Municipalidad de Guatemala



Asistencia Técnica “Trabajo en Equipo” Junio 2017



Asistencia Técnica “Taller Financiero” Noviembre 2017

[muniguate.com](http://muniguate.com)

T. 1551



21 Calle 6-77 zona 1, Palacio Municipal Centro Cívico  
[www.muniguate.com](http://www.muniguate.com)



**Muni  
Guate**

**Memoria de Labores 2017  
Municipalidad de Guatemala**

La Municipalidad de Guatemala facilita las instalaciones y el equipo de URBANÍSTICA, coordina con la cooperativa COINVE, R.L. la logística y participa (como oyentes) de las asambleas mensuales convocadas por la cooperativa. Espacio donde se rinde informes de la gestión interna a nivel financiero, nivel de participación de asociados y, se socializa y se logra concertar los avances técnicos del proyecto.



Asamblea COINVE R.L. Marzo 2017



Asamblea COINVE R.L. Junio 2017

[muniguate.com](http://muniguate.com)

T. 1551



21 Calle 6-77 zona 1, Palacio Municipal Centro Cívico  
[www.muniguate.com](http://www.muniguate.com)



La EMVDU con la finalidad de fortalecer la asistencia técnica, realizó la contratación de un asesor jurídico, para la elaboración de los documentos legales que posteriormente son evaluados y aprobados por la asesoría jurídica municipal. El trabajo del asesor jurídico consistió en lo siguiente:

- a) Propuesta de procedimiento administrativo para el manejo de expedientes de familias desertoras del programa de vivienda por cooperativa.
- b) Elaboración de borrador del Acta de Asamblea de COINVE R.L., en donde se faculta a la EMVDU a la fiscalización de la Cooperativa,
- c) Propuesta del reglamento de ayuda mutua para el programa de vivienda por cooperativa.
- d) Participación en las reuniones de las Asambleas de COINVE R.L. con la finalidad de apoyar con el proceso de concertación, formación y socialización de los instrumentos legales relacionados con la cooperativa.



Proceso Renuncia y Finiquito de Asociados COINVE R.L. Abril 2017



Socialización del Contrato de Usufructo, Julio 2017





### **3. Propuesta de Reglamento de Régimen Especial para el Desarrollo de Vivienda Urbana Prioritaria para la Ciudad de Guatemala**

Esta iniciativa presenta una propuesta de normativa de carácter general para el municipio de Guatemala, que ante el proceso inminente de crecimiento de población urbana, y mientras el foco de atracción para nuevos pobladores siga siendo la Ciudad de Guatemala y su circunscripción metropolitana, es de prominente importancia generar y fortalecer las herramientas normativas que faciliten la producción de nuevas ofertas de vivienda en el municipio, acorde a la población que la demanda, dicha propuesta se ha realizado por URBANÍSTICA en apoyo a la EMVDU.

Para desarrollarla se ha sostenido mesas técnicas con importantes actores del sector vivienda públicos y privados tres como, el Fondo de Hipotecas Aseguradas (FHA) y la Asociación Centroamericana de Vivienda (ACENVI), donde se discutieron y presentaron los componentes básicos financieros y técnicos y los objetivos sociales a alcanzar.

El objetivo de este esfuerzo es promover el desarrollo de vivienda prioritaria (dentro del municipio de Guatemala y cercana a los servicios que ofrece la ciudad: transporte colectivo, infraestructura de servicios y equipamientos urbanos), a través de incentivos normativos municipales para los proyectos habitacionales dirigidos a la población meta prioritaria. Como parte de los procedimientos, se estima los montos de los incentivos normativos, como aporte municipal en la reducción de los costos de producción de vivienda y los mecanismos para que éstos se traduzcan en beneficio directo a las personas y núcleos familiares que necesitan vivienda, mejorándose de esta manera las condiciones institucionales y financieras para desarrollar viviendas adecuadas, en cuanto a tamaño y precio, dirigida a la población prioritaria según la Ley de Vivienda y su Reglamento en el municipio de Guatemala.

La Municipalidad de Guatemala a través de sus instancias, supervisará que las viviendas que hayan sido objeto de apoyos municipales sean adquiridas por familias prioritarias, a través de los mecanismos establecidos.

Asimismo, se analizó el procedimiento que internamente debiera seguir un proyecto que se somete al régimen especial hasta la supervisión y verificación del cumplimiento del fin social, las acciones que debiera tomarse desde la entidad verificadora y se produjeron instrumentos de apoyo para esas acciones. Actualmente echa normativa se encuentra en su fase de evaluación por las instancias municipales vinculadas.



#### **4. Gestión administrativa y financiera.**

Con la finalidad de dar cumplimiento a lo relacionado a la normativa municipal vigente en temas administrativos y financieros se realizaron las siguientes actividades:

- a) Elaboración del informe de ejecución presupuestaria tercer cuatrimestre, así como la liquidación presupuestaria correspondiente al período 2016, los cuales fueron presentados al Concejo Municipal para su aprobación.
- b) Entrega a la Contraloría General de Cuentas, Ministerio de Finanzas Públicas y Congreso de la República de los informes financieros (Liquidación presupuestaria, estados financieros, informe de ejecución presupuestaria tercer cuatrimestre, memoria de labores e inventarios) correspondientes al período 2016, así como del presupuesto de ingresos y egresos correspondiente al período 2017.
- c) Entrega de informes de ejecución presupuestaria correspondientes al primer y segundo cuatrimestre de 2017 al Concejo Municipal y Contraloría General de Cuentas.
- d) Elaboración del Plan Operativo Anual y del Presupuesto General de Ingresos y Egresos correspondientes al ejercicio 2018 los cuales se presentaron ante la Junta Directiva y el Concejo Municipal para su conocimiento y respectiva aprobación.
- e) Rendición de cuentas ante la Contraloría General de Cuentas de la Nación, de forma mensual.
- f) Cumplimiento con las declaraciones de impuestos ante la SAT.