

POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS



Guatemala, Julio del 2004

La revisión, ordenamiento y actualización de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, el estudio del déficit habitacional y las estrategias de implementación de la Política fueron auspiciadas por



Agencia Sueca de Cooperación
Internacional para el Desarrollo



Fideicomiso para el Desarrollo
Local en Guatemala

CONTENIDO

PRESENTACIÓN	1
MARCO CONTEXTUAL	2
Primera Parte	3
ELEMENTOS GENERALES DE LA POLÍTICA	3
1. LA POLÍTICA Y SUS OBJETIVOS	3
Objetivo General y Objetivos Indirectos	4
Factores Condicionantes de la Política	4
2. PRINCIPIOS BÁSICOS	5
Equidad Social	5
Integralidad	5
Desarrollo Sostenible	6
Participación Ciudadana	6
3. EJES TRANSVERSALES DE LA POLITICA	6
Equidad de Género	6
Multiculturalidad e Interculturalidad	7
Medio Ambiente y Riesgo	7
4. ACTORES PARA LA ATENCIÓN DE LA POLÍTICA	8
Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI)	8
Viceministerio de Vivienda	8
FOGUAVI	8
Cooperativas de Vivienda	8
Organizaciones No Gubernamentales	8
Constructores Privados	9
Sistema financiero Formal	9
FHA y Afianzadoras	9
Fondos Sociales	9
Municipalidades	9
Beneficiarios Finales	10
Organismos Multilaterales y Bilaterales	10
Segunda Parte	11
COMPONENTES DE LA POLÍTICA	11
1. CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA	11
2. INTERMEDIACIÓN TÉCNICA	12
2.1 Aspectos técnicos	12
2.2 Aspectos socio-económicos	12
2.3 Protección ambiental	13
2.4 Protección del patrimonio histórico cultural	13
2.5 Marco regulatorio	13
2.6 Marco Institucional para la intervención del gobierno en vivienda	15

3. INTERMEDIACIÓN FINANCIERA.....	19
3.1 Factores condicionantes	19
3.2 Fuentes de financiamiento.....	20
3.3 Financiamiento convencional.....	21
3.4 Financiamiento no convencional.....	23
3.5 Subsidio directo	24
3.6 Las inversiones sociales del gobierno	25
3.7 Las inversiones municipales.....	25
4. PRODUCCIÓN DE VIVIENDA.....	25
4.1 El entorno.....	25
4.2 Los servicios.....	27
4.3 Sistemas eficientes de transporte público y privado.....	28
4.4 La vivienda.....	28
4.5 Acceso a la tierra.....	30
5. MONITOREO Y SEGUIMIENTO	33
6. ACUERDO GUBERNATIVO 163-2004.....	33

PRESENTACIÓN

La Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos es el producto de consensos que se han llevado a cabo desde que por iniciativa de la sociedad civil en el año 2001 se establecieron los requerimientos relacionados con el sector. Las diferentes instancias elaboraron un documento que fue analizado y discutido en un seminario taller llevado a cabo el 8 de agosto de 2003 en Antigua Guatemala. Hubo aportes de los representantes del sector público, municipalidades, población, sector privado, cooperación internacional, sector académico y colegios profesionales, quienes avalaron dicho documento.

La Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (PNVAH) ha establecido lineamientos para el desarrollo de los asentamientos humanos, ordenamiento territorial, desarrollo inmobiliario, la producción y gestión de proyectos de urbanización y vivienda, el financiamiento habitacional y la participación de la sociedad civil organizada para mejorar su calidad de vida.

El Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda inició en febrero del 2004 con el concurso de la Agencia Sueca de Cooperación Internacional para el Desarrollo a través del Fideicomiso para el Desarrollo Local en Guatemala (FDLG) la revisión, ordenamiento y actualización de la presente Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, incorporándose un análisis del déficit habitacional y sobre esta base formularse la estrategia de implementación de dicha Política.

Tomando como base el XI Censo Nacional de Población, se estimó que en el 2002 había 11,237,196 habitantes que significaban 2,200,608 hogares. Para el déficit habitacional, se estableció el déficit cuantitativo (vivienda nueva) que asciende a 410,097 y cualitativo (vivienda a mejorar) que representa 611,495 unidades para totalizar un déficit de 1,021,592 unidades habitacionales.

La administración del Presidente Oscar Berger considera que la atención de la vivienda es una de las áreas prioritarias de su gestión, por ello ha considerado que la PNVAH constituye la primera fase y la base de un proceso que tiene como meta facilitar el ordenamiento de las áreas urbanas, mejorar las condiciones de los asentamientos precarios y garantizar el acceso a una vivienda adecuada a las familias guatemaltecas, con prioridad a los sectores de menores ingresos.

Para ello, la PNVAH incluye la instalación del Consejo Nacional de la Vivienda y Asentamientos Humanos, que tiene como fin, el desarrollo de una propuesta integral al problema de la vivienda en el país. Se contempla además, la Estrategia Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos que incluye programas, proyectos y acciones que se desarrollarán para hacer operativa la PNVAH, definiendo como corto y mediano plazo el período comprendido del 2004 al 2008 y el largo plazo del 2008 al 2021.

El esfuerzo de haber constituido a la Política de Vivienda y Asentamientos Humanos en una política de Estado con sus estrategias y programa de ejecución es una oportunidad que facilita la atención de la población, especialmente la que se encuentra en condiciones de pobreza y extrema pobreza, permitiendo que una vivienda digna sea un derecho de los guatemaltecos.

MARCO CONTEXTUAL

Una de las deficiencias del sector vivienda en Guatemala es que, a través de la historia, no se ha logrado diseñar y aplicar una política de vivienda de largo plazo y los programas y proyectos han dependido de los recursos provenientes de organismos financieros internacionales, canalizados por medio del Ministerio de Finanzas Públicas. Esta situación se ha debido a que internamente no se ha dispuesto de suficientes recursos, para canalizarlos en forma continua y creciente hacia proyectos de vivienda popular.

Como reacción a esta deficiencia y el fracaso de los programas anteriores, el Congreso de la República aprobó en noviembre de 1996 la “Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos” (Decreto 120-96), en la cual se establecieron las bases institucional, técnica y financiera que, en principio, deberían permitir a toda familia guatemalteca el acceso a una solución habitacional digna y adecuada.

En materia de financiamiento esta plataforma legal abrió el camino para aumentar la financiación hipotecaria otorgada por el sector bancario, finalizando así con la política de otorgamiento de préstamos con tasas de interés subvencionadas --que era la modalidad utilizada por el Banco Nacional de la Vivienda (BANVI)-- y reemplazándola con subsidios de entrada, acompañados con préstamos a tasas de interés de mercado. Además, esta plataforma legal adjudicó subsidios a otros componentes clave en la reforma de política de vivienda: desde la regularización de derechos de propiedad y mejoramiento de infraestructura en los asentamientos humanos producto de ocupaciones ilegales, hasta la provisión para vivienda con servicios básicos, la distribución de fondos para pequeñas mejoras de viviendas existentes, la reforma de regulaciones que norman el desarrollo de la urbanización y la vivienda, y la reforma institucional de las agencias gubernamentales que se ocupan del sector.

“La Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos” designó al Ministerio de Economía como el ente rector y supervisor del sector, el que por intermedio del Viceministerio de Vivienda desarrolló funciones hasta agosto de 1997. En ese año el Congreso de la República transfirió esa responsabilidad al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda (CIV), por medio del Decreto 74-97, donde la figura de un Viceministerio específico para vivienda desapareció. Es importante mencionar que el marco institucional, técnico y financiero creado a través de la Ley anterior, fue influido posteriormente por los compromisos adquiridos por el gobierno en diciembre de 1996, al suscribir los Acuerdos de Paz.

ELEMENTOS GENERALES DE LA POLÍTICA

1. LA POLÍTICA Y SUS OBJETIVOS

La PNVAH se plantea como una política de Estado, con una visión de largo plazo, que establece las líneas de acción necesarias para orientar la formulación de planes, programas y proyectos habitacionales, en forma integrada y congruente con los planes socioeconómicos del país. Toma en cuenta las perspectivas de los diferentes actores involucrados en el proceso: los beneficiarios, los productores de vivienda, las instituciones financieras para vivienda, las municipalidades y el gobierno central.

La PNVAH es de alcance nacional, pues incluye a todos los sectores socio-económicos según diferentes niveles de ingreso y considera tanto las áreas urbanas como las áreas rurales del país.

La política de vivienda estará orientada:

- A la población en condiciones de extrema pobreza, que habita en zonas precarias y de alto riesgo.
- A la población que, aunque vive en condiciones de pobreza, tiene cierta capacidad de ahorro y que con el apoyo del Estado puede encontrar en el mercado una solución habitacional o mejora de la vivienda.
- A la población con capacidad de ahorro.

Partiendo de este criterio, el papel del Estado, por medio del ente rector del sector vivienda, el CIV, es el de facilitar, coordinar, regular y fiscalizar el sector; mejorar la eficiencia del mercado habitacional y las condiciones habitacionales de los pobres; fomentar la ejecución de programas sectoriales en lugar de proyectos individuales; y mejorar el proceso de formulación y aplicación de la política.

Para el buen funcionamiento del sector vivienda, se han considerado las perspectivas de los diferentes actores involucrados en el proceso: los beneficiarios (demanda), la sociedad civil, los productores de vivienda, las instituciones financieras, las municipalidades y el gobierno central.

Objetivo General y Objetivos Indirectos

Propiciar el acceso a una vivienda adecuada¹ a las familias guatemaltecas, dando prioridad a familias que se encuentran en situación de pobreza y extrema pobreza y grupos vulnerables y desfavorecidos. Esto se logrará por medio del fortalecimiento del marco legal, institucional, financiero, tecnológico y normativo que rige al sector; el desarrollo eficiente de la oferta de viviendas, la certeza jurídica de la tierra, el mejoramiento y ampliación de viviendas existentes y la dotación de servicios básicos, con la participación del gobierno central y local, la población organizada, los organismos no gubernamentales, el sector empresarial y la cooperación internacional.

Al mismo tiempo, como objetivos indirectos de la PNVAH se contemplan: contribuir al alivio de la pobreza, mejorar la calidad de vida de la población, generar empleos, fomentar el ahorro familiar y la movilización de los recursos productivos familiares, incrementar la inversión y desarrollar el sector financiero.

Factores Condicionantes de la Política

Plan de Desarrollo Nacional

El Plan de Desarrollo Nacional, como instrumento orientador de las políticas macroeconómicas y macro sociales del país debe, en forma integral, armonizar con la PNVAH para lograr el desarrollo humano sostenible, orientar el crecimiento de los asentamientos humanos en forma planificada y ordenada, mejorando la calidad de vida de los habitantes y protegiendo los sistemas naturales y el patrimonio cultural, por medio del ordenamiento territorial y el fortalecimiento de la gestión municipal.

Políticas de Población

La dinámica de la población, su crecimiento, estructura y distribución territorial, son factores que influyen en el número y tamaño de los hogares, así como su ubicación geográfica (concentración y dispersión). En tal sentido, la PNVAH debe ir acorde a la Política Demográfica del país y sus requerimientos en materia de servicios sociales. Por ello la Política Demográfica debe promover una distribución equilibrada de la población en todo el territorio nacional, inhibiendo de esta manera la formación de asentamientos precarios principalmente en las áreas urbanas del país.

Modernización del Estado

El Estado tiene obligaciones indeclinables en la tarea de superación de las inequidades y deficiencias sociales, tanto mediante la orientación del desarrollo como a través de la inversión pública y de la prestación de los servicios sociales universales. Asimismo, el Estado tiene obligaciones específicas, por mandato constitucional, de procurar el goce

¹ Según el Art. 4, inciso d, del Decreto 120-96, Vivienda Adecuada se define como: El área construida para fines habitacionales que llena las características de seguridad jurídica de la propiedad, disponibilidad de infraestructura, servicios básicos y proximidad a equipamientos comunitarios.

efectivo, sin discriminación alguna, del derecho a la vivienda y demás derechos sociales. Por lo tanto, la estructura del Estado basada en la interinstitucionalidad, debe ser eficiente, eficaz, ágil y transparente.

Política Fiscal

Se debe establecer una Política Fiscal debido a que ésta tiene un papel fundamental en el proceso de reactivación. En particular, debe reducirse el déficit fiscal privilegiando el incremento en los ingresos fiscales y el gasto público social prioritario.

2. PRINCIPIOS BÁSICOS

Para asegurar la sustentabilidad de la Política, los principios básicos que la regirán son:

Equidad Social

Permitirá garantizar que la sociedad disponga de los mecanismos legales, institucionales y financieros, en igualdad de oportunidades y de forma transparente, para acceder a la vivienda. Asimismo permitirá velar por la asignación de los recursos necesarios para el sector en los presupuestos anuales, en forma progresiva.

Debido a los elevados porcentajes de población en estado de pobreza y extrema pobreza en las áreas urbanas y rurales del país, la PNVAH dará prioridad a programas y proyectos diseñados para atender a los sectores menos favorecidos y en situación de exclusión como a los que habitan en asentamientos precarios, por ejemplo, por medio de subsidios directos o indirectos y/o de préstamos a largo plazo en condiciones favorables, tal como la tasa de interés.

Integralidad

Permitirá concebir los problemas habitacionales dentro de un marco de desarrollo integral, superando la visión puramente sectorial o limitada a la mera construcción de casas.

Los programas y proyectos habitacionales deberán ser técnica y económicamente eficientes y factibles, articulados en un marco de desarrollo urbano, contemplando su inserción y complementariedad con los servicios básicos existentes, los equipamientos comunitarios requeridos y la localización adecuada respecto a las fuentes de empleo.

También permitirá articular la PNVAH con la Política de Ordenamiento Territorial, la planificación urbana, el fortalecimiento municipal y la protección y desarrollo sustentable del medio ambiente. Asimismo permitirá dar prioridad a la ejecución de proyectos que apoyen la descentralización de las actividades económico-sociales, fuera del área metropolitana de Guatemala.

Desarrollo Sostenible

Implica velar por el desarrollo sostenible en lo económico, social y ambiental de los asentamientos humanos y la vivienda, de manera que las inversiones que se realicen ahora no comprometan los recursos en el futuro.

Participación Ciudadana

Se refiere a fomentar la participación ciudadana en la priorización, formulación, ejecución, administración y fiscalización de programas y proyectos habitacionales y de desarrollo urbano, reforzando el papel protagónico de las personas para trabajar en favor de su propio desarrollo.

También implica facilitar los procesos de participación popular en la gestión habitacional y su articulación al desarrollo municipal, por medio de un proceso de planificación participativa. Las asociaciones entre los agentes pertenecientes a organizaciones públicas, privadas, voluntarias y comunitarias, el sector de las cooperativas, las organizaciones no gubernamentales y las particulares, son indispensables para apoyar la sustentabilidad de la PNVAH y asegurar la transparencia en los procesos.

3. EJES TRANSVERSALES DE LA POLITICA

El desarrollo de políticas de Estado, en las cuales el ser humano es el eje sobre el cual gira toda actividad, implica respeto a la vida en todas sus manifestaciones y a su soporte natural (el territorio), así como al conjunto de valores favorables al desarrollo de la identidad nacional, en el marco de la pluralidad cultural y diversidad étnica. Asimismo, implica dar atención especial a los grupos vulnerables y generar las condiciones que mitiguen y prevengan el crecimiento de la vulnerabilidad física, social y económica. En virtud de lo anterior, en todas las políticas, programas y proyectos que se determinen, deberán considerarse los ejes transversales del desarrollo humano siguientes:

Equidad de Género

El enfoque de equidad de género permitirá visualizar y reconocer la existencia de relaciones de jerarquía y desigualdad entre hombre y mujeres expresadas en opresión, injusticia, subordinación, discriminación hacia las mujeres en la organización genérica de las sociedades. Esto se concreta en condiciones de vida inferiores de las mujeres en relación con las de los hombres.

Hablar de equidad de género significa dejar de creer que los roles sociales y culturales asignados a hombres y mujeres son naturales. El enfoque de género trata de humanizar la visión del desarrollo, por lo tanto, el desarrollo humano debe basarse en la equidad de género y los subsidios directos deben otorgarse en igualdad de condiciones tanto para el hombre como para la mujer, de manera especial a la mujer jefa de hogar.

Multiculturalidad e Interculturalidad

La multiculturalidad tiene como aporte positivo el reconocimiento y respeto a las diferentes culturas y pueblos que cohabitan en una nación. Promueve la lucha contra el racismo, la discriminación y la adecuación de las instituciones del Estado al contexto pluricultural y multilingüe de la nación. También promueve el reconocimiento y ejercicio de los derechos de los grupos étnicos y de los pueblos indígenas.

La interculturalidad toma en cuenta no sólo las diferencias entre las personas y grupos, sino también las convergencias entre ellos. Busca los puntos en común y el enriquecimiento mutuo. Al igual que el multiculturalismo, busca el respeto de las otras culturas, pero parte del convencimiento que hay vínculos, valores y otros puntos en común entre las culturas. Asimismo, parte de la voluntad y disposición clara de aprender del otro y de su cultura.

Medio Ambiente y Riesgo

El manejo sostenible de los recursos naturales y el mejoramiento de la calidad ambiental constituyen mecanismos de protección a los procesos ecológicos y a la diversidad genética, esenciales para el mantenimiento de la vida. Asimismo contribuye al esfuerzo permanente de preservar la diversidad biológica y las áreas protegidas, así como al control y prevención de la contaminación del agua, del aire y de la tierra, permitiendo el uso sostenido de los ecosistemas y la recuperación de aquellos que se han deteriorado.

La vulnerabilidad es un factor social y se refiere a las condiciones de una sociedad, de una comunidad o familia, que la hacen propensa a sufrir daños por la ocurrencia de un evento físico determinado. Bajo este concepto, los desastres son entonces un problema de acumulación de condiciones de riesgo en la historia del país, de sus regiones y comunidades, como producto de determinados procesos de desarrollo. Estos problemas de acumulación de condiciones de riesgo se manifiestan con mayor frecuencia y magnitud en los asentamientos precarios.

4. ACTORES PARA LA ATENCIÓN DE LA POLÍTICA

Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI)

En él participarán todos los sectores de la sociedad civil involucrados y cumplirá la función de órgano consultivo del ente rector de la vivienda.

Viceministerio de Vivienda

En cumplimiento a lo establecido en la Ley de la Vivienda y Asentamientos Humanos, como ente rector cumplirá con el rol del Estado de facilitador, coordinador, regulador y fiscalizador del sector vivienda. Deberá apoyar el cumplimiento de las funciones asignadas al Ministerio del ramo en el artículo 6 de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos.

FOGUAVI

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, actuará como institución financiera de segundo piso y será fortalecida para el cumplimiento de las funciones asignadas en la misma Ley. Se promoverá la coordinación del FOGUAVI con todos los actores de la sociedad civil, con el propósito de lograr una contribución mayor en la solución del déficit de vivienda. Adicionalmente, se deberá poner especial atención a la supervisión de los proyectos, delegando dicha función y garantizar la calidad de las soluciones habitacionales.

Cooperativas de Vivienda

Como instituciones de intermediación financiera, se promoverá una participación más activa dentro del sector y podrán participar en la identificación de la demanda de soluciones habitacionales que beneficien a sus agremiados, así también como entidades intermediarias para administrar subsidios, otorgar préstamos complementarios y dar seguimiento a los proyectos. De acuerdo con su capacidad, podrán ser intermediarios financieros dentro del marco legal establecido.

Organizaciones No Gubernamentales

Se promoverá la incorporación de organizaciones sin fines lucrativos para participar en la identificación de la demanda de soluciones habitacionales en el área geográfica de acción, pudiendo, además, ser entidades intermediarias para administrar subsidios, otorgar préstamos complementarios y dar seguimiento a los proyectos, dentro del marco legal establecido.

Constructores Privados

Los constructores privados representados en asociaciones, trabajarán en forma coordinada con el Viceministerio de Vivienda y el FOGUAVI, para lograr una producción de vivienda dentro de la política correspondiente y con una visión de ordenamiento de la oferta para contribuir a un desarrollo urbano equilibrado. Esta orientación de la vivienda tendrá un carácter indicativo y deberá enmarcarse dentro de las disposiciones municipales sobre el uso del territorio.

Sistema financiero Formal

Se incentivará la participación de inversionistas privados para asegurar la complementariedad de la inversión pública y privada en vivienda, tomando en cuenta la necesidad de garantizar los aportes de la banca en el sector vivienda.

FHA y Afianzadoras

Se estimulará la participación del FHA y de las afianzadoras en segmentos de mercado adicionales a los que actualmente cubren, con el propósito de crear confianza en la inversión en vivienda por medio de inversionistas privados y garantizar la calidad de dichas inversiones, dando cumplimiento al Artículo 33 de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos 120-96, modificado por el Decreto 74-97.

Fondos Sociales

Los fondos sociales deberán actuar en forma coordinada con el Viceministerio de Vivienda, el FOGUAVI y las municipalidades, para lograr mayor efectividad en la reducción del déficit cualitativo de vivienda, específicamente en dotación de servicios básicos y mejoramiento de la vivienda. Esta coordinación deberá tomar en cuenta la población objetivo y cobertura geográfica de los fondos sociales, así como las prioridades en el sector vivienda.

Municipalidades

El Papel del Municipio

Las municipalidades, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de la “Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos” y en el marco de la descentralización, deben facilitar y procurar el desarrollo de la vivienda y los asentamientos humanos, dando especial prioridad a todo lo relacionado con esta materia. Tendrán a su cargo, entre otros, impulsar acciones que tiendan al aprovechamiento de los recursos locales y la organización comunitaria en actividades de autogestión y autoconstrucción de soluciones habitacionales; así como promover el desarrollo de planes, programas y proyectos habitacionales compatibles con los planes nacionales de vivienda y asentamientos humanos, en estrecha coordinación y comunicación con el CIV.

Desarrollo Urbano

Propiciar reformas a la regulación urbana, usos del suelo y patrones de densidad

Las municipalidades tendrán a su cargo reformular la regulación municipal, en coordinación con las instancias locales para uso del suelo, la subdivisión de terrenos y la dotación de servicios básicos, equipamientos comunitarios y construcción de vivienda, dentro de un marco ambiental y de reducción de desastres. Previo a la aplicación de una reforma regulatoria, es importante evaluar el impacto que las regulaciones tendrán sobre la disponibilidad y costos de la tierra y las viviendas, considerando que las regulaciones deben fomentar el desarrollo de la infraestructura urbana.

Fortalecer la planificación del desarrollo local

Es necesario y urgente fortalecer la capacidad de gestión y control de los municipios para planificar sus respectivos territorios, mediante planes de desarrollo urbano integrales y la preparación de normas de urbanización que regulen el crecimiento de los mismos, en concordancia con las leyes vigentes en el país.

Beneficiarios Finales

Se promoverá la participación activa de la población demandante, preferentemente en forma organizada, para dar atención de acuerdo con sus expectativas alrededor de la localización de viviendas nuevas, la superficie de construcción, tecnología y materiales constructivos. Esta participación activa será compensada por medio del mejoramiento de las formas de otorgar el subsidio, de manera focalizada y directa a la población demandante en situación de pobreza y extrema pobreza.

Organismos Multilaterales y Bilaterales

Se incentivará la participación de organismos multilaterales como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), así como de organismos bilaterales como el Fideicomiso para el Desarrollo Local en Guatemala (FDLG), a fin de asegurar la complementariedad de la cooperación internacional con la inversión nacional, pública y privada, en el sector vivienda.

COMPONENTES DE LA POLÍTICA

1. CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA

Se debe estimular la creación y el fortalecimiento de sistemas de participación comunitaria, tales como cooperativas y empresas autogestionarias y familiares, que aseguren la incorporación de los beneficiarios en la ejecución de los planes y la construcción de viviendas y asentamientos humanos. La participación y consulta con los grupos organizados de la sociedad civil permitirá conocer de cerca las necesidades más sentidas de la población en situación de pobreza y extrema pobreza necesitada de vivienda, tanto en aspectos cualitativos, como cuantitativos. Para efectos de la presente política, la demanda se caracterizará de la siguiente forma:

- 1.1. Población que demanda vivienda nueva en área urbana, en donde se ubica la población del área urbana que forma parte del déficit cuantitativo porque no puede ser atendida con el inventario actual; por ejemplo los asentamientos precarios urbanos ubicados en áreas vulnerables o cuyo terreno no puede ser legalizado.
- 1.2. Población que demanda mejoramiento de las condiciones de su vivienda en área urbana, como por ejemplo los asentamientos precarios urbanos ubicados en áreas no vulnerables o cuyo terreno sí puede ser legalizado. Este constituye parte del déficit cualitativo y tiene diferentes características que requieren distintas estrategias de atención, como las siguientes:
 - a) Vivienda con componentes en mal estado: que se refiere a algunos componentes de la vivienda como muros, techos o pisos que deben ser mejorados.
 - b) Vivienda que demandan reemplazo de la superestructura completa (muros, techos y pisos).
 - c) Vivienda con carencia de servicios básicos: abastecimiento de agua potable, drenajes o saneamiento y electricidad.
 - d) Vivienda en condiciones de hacinamiento: en aquellos casos en que el número de personas por cuarto exceda de tres y cuya estrategia sea la de ampliación de vivienda.
- 1.3. Población que demanda vivienda nueva en área rural, en donde se ubica la población del área rural que forma parte del déficit cuantitativo porque no puede ser atendida con el inventario actual; por ejemplo los asentamientos precarios rurales ubicados en áreas vulnerables o cuyo terreno no puede ser legalizado.
- 1.4. Población que demanda mejoramiento de las condiciones de vivienda en área rural, como por ejemplo los asentamientos precarios rurales ubicados en áreas no vulnerables o cuyo terreno sí puede ser legalizado. Este constituye parte del déficit cualitativo y tiene diferentes características que requieren distintas estrategias de atención, como las siguientes:

- a) Vivienda con componentes en mal estado: que se refiere a algunos componentes de la vivienda como muros, techos o pisos que deben ser mejorados.
- b) Vivienda que demandan reemplazo de la superestructura completa (muros, techos y pisos).
- c) Vivienda con carencia de servicios básicos: abastecimiento de agua potable, drenajes o saneamiento, electricidad.
- d) Vivienda con hacinamiento: en aquellos casos en que el número de personas por cuarto o dormitorio, excedan de cuatro personas y cuya estrategia sea la de ampliación de vivienda.

2. INTERMEDIACIÓN TÉCNICA

Se define como intermediación técnica al proceso que garantiza una solución habitacional que reúna características técnicas satisfactorias, adecuada a las características socio-económicas de la población, con respeto al medio ambiente y al patrimonio histórico-cultural, dentro de un marco regulatorio claramente definido y un marco institucional fortalecido.

2.1 Aspectos técnicos

Se deberá garantizar la calidad de la vivienda nueva en términos de localización congruente con las tendencias de crecimiento urbano y los umbrales de prestación de servicios básicos, facilidad de accesos, dotación de equipamiento urbano y comunitario, área de construcción, sistemas y materiales constructivos y servicios básicos. La oferta debe ser orientada hacia las zonas de expansión definidas por las municipalidades correspondientes y con el apoyo técnico que se requiera a través del ente rector.

Para las viviendas en reemplazo, mejoramiento y ampliación, deberá garantizarse la calidad en términos de área de construcción, sistemas y materiales constructivos.

2.2 Aspectos socio-económicos

Se apoyarán los procesos orientados a la dotación de una vivienda adecuada a las condiciones socio-económicas de la población, mediante una solución que responda a su capacidad adquisitiva, con especial atención a la población en situación de pobreza y extrema pobreza así como a los sectores menos favorecidos y en situación de exclusión, como a los que habitan en asentamientos precarios, utilizando y destinando para ello los recursos del gobierno por medio de mecanismos de subsidios directos.

A los sectores con capacidad de ahorro, el gobierno promoverá reformas al marco regulatorio y al sistema financiero, para apoyar el desarrollo de este segmento del mercado habitacional.

2.3 Protección ambiental

Se promoverá el desarrollo de una agenda ambiental nacional en coordinación con el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y se apoyará a los municipios en la creación de agendas ambientales municipales, dentro de las cuales se incluirán los temas de saneamiento ambiental de centro urbanos así como el efectivo control de la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de desechos líquidos y sólidos.

Se apoyará al Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales para el cumplimiento de las leyes relacionadas a la protección ambiental, incluyendo la regulación y aplicación de normas para el tratamiento de aguas servidas, así como la efectiva aplicación de las evaluaciones de impacto ambiental, asegurando que la evaluación de riesgos a desastres esté incluida en esta, para el desarrollo de los conjuntos habitacionales, con el objeto de reducir el riesgo a los desastres y mitigar los impactos ambientales sobre todo en los asentamientos precarios. Se apoyará a los municipios en la promoción del manejo ambiental de espacios verdes (balance entre espacios verdes y área de venta) así como en la recuperación de áreas verdes y bosques.

2.4 Protección del patrimonio histórico cultural

Se considerará en toda normativa municipal relativa a los procesos de urbanización y construcción, la protección y revitalización de los centros históricos y monumentos culturales y naturales, asegurando que estos sean económica y socialmente sostenibles.

2.5 Marco regulatorio

Se promoverá la reforma y el fortalecimiento del marco legal del sector vivienda, a manera de facilitar los procesos de dotación y mejoramiento de vivienda para simplificación de trámites, creación de ventanilla única, revisión de reglamentos, entre otros.

2.5.1 Reforma y fortalecimiento del marco legal del sector vivienda

- **Reformas legales**

Se facultará al ente rector para supervisar y asegurar el cumplimiento de la “Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos” así como la legislación y normativa del sector. En materia de reformas legales se contemplan las siguientes:

- a) Adecuar los *"Reglamentos de la Propiedad y Arancel del Registro de la Propiedad"*.
- b) Reformar el sistema legal relativo al financiamiento y los subsidios para vivienda de los sectores de menores ingresos.
- c) Promulgar las reformas para concluir la legalización de asentamientos precarios.

- d) Revisar las leyes relacionadas con la construcción de vivienda, tal es el caso de la “*Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos*”, la “*Ley Preliminar de Urbanismo*”, la “*Ley de Parcelamientos Urbanos*”, los Reglamentos Municipales para la Construcción, la “*Ley de Medio Ambiente*”, el “*Código de Salud*”.
- e) Revisar la “*Ley del Inquilinato*” y fortalecer el sistema de justicia para la solución de conflictos y cumplimiento de las soluciones contractuales;
- f) Impulsar la “*Ley de Garantías Mobiliarias*”. Promover urgentemente acciones en este sentido.
- g) Reformar el Sistema Previsional actual
- h) Revisar los mecanismos para controlar la calidad y agilizar los procesos de revisión de las Evaluaciones de Impacto Ambiental y Análisis del Riesgo, así como los destinados al efectivo control de recolección y disposición de desechos líquidos y sólidos.
- i) Revisar las normas de aplicación de impuestos en la compra-venta de inmuebles, especialmente en lo que respecta al IVA.
- j) Creación del Reglamento Único para emisión de Licencias de Construcción.
- k) Apoyar el cumplimiento del Código Municipal en lo relativo al Ordenamiento Territorial.
- l) Crear la Ventanilla Única para la autorización de proyectos en forma expedita.
- m) Fortalecer el Registro de la Propiedad.
- n) Revisar y aprobar la propuesta de “*Ley de Agua Potable*”, que regula entre otros su uso y acceso.
- o) Impulsar Ley de Alquiler de Inmuebles con Opción a Compra
- p) Revisar el Marco Jurídico del FHA
- q) Revisión de la Ley del Impuesto sobre la Renta respecto al pago de intereses en la compra de vivienda.
- r) Promover la ampliación de la vigencia del Decreto 84-2002 que corresponde a la ley de adjudicación de bienes inmuebles propiedad del Estado a favor de familias en situación de pobreza y extrema pobreza.
- s) Revisión y modificación de la Ley 30-2002, que suprime el Banco Nacional de la Vivienda y crea la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-.

- **Reformas al sistema regulatorio**

Actualizar las normas de salubridad y seguridad aplicables a la construcción y supervisar su cumplimiento; coordinar con las municipalidades del país para que existan normas, de acuerdo a las características específicas de cada región, homogéneas, claras y sencillas para la construcción y supervisión, persiguiendo la buena calidad y adecuada seguridad de la vivienda.

Aplicar un proceso de desregularización de las normas y estándares relacionados con la planificación y construcción habitacional, incluyendo reforma a la normativa para la subdivisión de lotes progresivos. Evaluar y aprobar la creación de la Ventanilla Única para la autorización de proyectos de urbanización y construcción de vivienda.

2.6 Marco Institucional para la intervención del gobierno en vivienda

2.6.1 reforma y fortalecimiento del marco operativo

El Estado, por medio del ente rector en su papel de facilitador, coordinador, regulador y fiscalizador del sector vivienda, debe contar con un marco institucional, legal y regulatorio adecuado para asegurar un efectivo funcionamiento del sector y la eficaz operación de las acciones que se deriven de la PNVAH.

- **Factores condicionantes**

Interinstitucionalidad

La efectiva aplicación de los diferentes componentes de la PNVAH debe desarrollarse en coordinación entre las distintas instituciones del Estado involucradas en el sector vivienda, cada una asumiendo las responsabilidades que le competen, bajo la tutela del ente rector.

Apoyo por parte del Estado a la sustentabilidad de esta política

El Estado debe velar por que se lleve a cabo la aplicación, evaluaciones periódicas, mejoramiento y actualización de la PNVAH, con auditoria social. También debe velar por la asignación de los recursos públicos necesarios para desarrollar la reforma y fortalecimiento del marco operativo de la vivienda y asentamientos humanos.

- **Apoyo a las reformas legales por el organismo legislativo**

Para asegurar la sostenibilidad del proceso de aplicación de la PNVAH, el Congreso de la República deberá viabilizarla, a través de la revisión, discusión y aprobación de las reformas legales que se proponen.

2.6.1.a Fortalecimiento del ente rector de la Vivienda

Se fortalecerá la institucionalidad del sector vivienda mediante la creación del Viceministerio de Vivienda para que, como ente rector, pueda cumplir con el papel del Estado de facilitador, coordinador, regulador y fiscalizador del sector.

Se reactivará el “Consejo Nacional de Infraestructura y Vivienda – CONAVI”, como un órgano consultivo del ente rector de la vivienda, con la participación de todos los sectores de la sociedad civil involucrados

2.6.1.b Coordinación interinstitucional e intersectorial

Se establecerán y harán operar instancias de diálogo y coordinación a nivel nacional, regional y local. Asimismo, se establecerán y harán operar procedimientos de coordinación interinstitucional e intersectorial, especialmente entre las entidades que actúan directamente en la provisión de infraestructura, servicios básicos y vivienda (fondos sociales y las municipalidades) y con el sector privado.

2.6.1.d Fortalecimiento municipal

Se apoyará el proceso de descentralización y democratización a través de los gobiernos locales, fortaleciendo la capacidad de gestión de las municipalidades y otras instituciones involucradas en el desarrollo local, atendiendo las políticas del ente rector.

2.6.1.e Asistencia técnica

Se establecerán y harán operar facilidades de capacitación y asistencia técnica para el desarrollo del sector, en especial para municipalidades, ONG, cooperativas, grupos de pobladores, desarrolladores y constructores privados, así como para entidades del gobierno central.

2.6.1.f Fortalecimiento y promoción de FOGUAVI

Mejorar la supervisión de las entidades intermediarias y proyectos

Se fortalecerá el FOGUAVI, como institución financiera de segundo piso responsable de la distribución de los subsidios y mejorar sus recursos humanos.

Se diseñarán, establecerán, aprobarán y aplicarán métodos más eficientes y equitativos para la calificación y evaluación de las entidades intermediarias aprobadas, así como de la forma en que éstas califican los proyectos. Se debe explotar la oferta evaluando otros mecanismos de asignación de los subsidios en programas y proyectos que generen los mayores efectos multiplicadores posibles, por encima del valor de inversión de los subsidios.

Se fortalecerá al FOGUAVI para la creación de mecanismos financieros y normas mínimas de construcción para proyectos de soluciones habitacionales¹ de interés social, que permitan a las entidades intermediarias calificar estos proyectos.

En el caso de la construcción de vivienda, en terreno propio, se deberán establecer los parámetros mínimos aceptables de construcción, según el monto del subsidio establecido.

La participación de los ejecutores deberá ser con previa aprobación de los beneficiarios. Para el efecto, estos podrán organizarse en Comités de Vivienda y después de haber obtenido la aprobación del subsidio, escoger entre las opciones que los primeros les presenten.

Promover y divulgar el Sistema Financiero Integrado /FOGUAVI

- Se debe promover el sistema FOGUAVI para darlo a conocer a todos aquellos actores relacionados al mercado de vivienda, especialmente en el sector financiero. De esta manera, se puede ampliar la disponibilidad de obtención de financiamiento complementario al subsidio a la vivienda popular.
- Adicionalmente, se debe dar a conocer FOGUAVI a todas aquellas instituciones nacionales e internacionales que pudieran estar dispuestas a otorgar financiamiento para subsidios.
- Así como es importante mantener motivado e informado al sector financiero, también lo es con los promotores y desarrolladores así como con los usuarios beneficiarios, para que todos cumplan con la normativa establecida en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos y el Sistema Financiero Integrado y que las entidades intermediarias aprobadas tengan criterios de supervisión de la calidad de urbanizaciones y viviendas, contratando empresas o personas calificadas.

Mantener la focalización y la buena calificación de proyectos

- Es recomendable que para concluir la etapa 1998-1999 se focalicen los subsidios en la adquisición y mejoramiento de vivienda y no de lotes, ya que la experiencia de estos últimos años muestra que estos no resuelven efectivamente la necesidad de una vivienda formal para las familias. La excepción de subsidios para lotes la constituyen los casos de reubicación de familias en situación de alto riesgo y en legalizaciones, de acuerdo con la legislación vigente.
- Es necesario que FOGUAVI fortalezca su capacidad para verificar la calidad de la vivienda que se adquirirá, ya que se han dado casos de lotificaciones con problemas como falta de servicios, dificultad de acceso, etc.

¹ Soluciones habitacionales definidas en el Artículo 30 de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Decreto 120-96, modificado en el Decreto No 74-97.

- Es necesario establecer parámetros estandarizados para los avalúos y presupuestos de soluciones habitacionales.
- Debe generalizarse el uso de la fianza por parte del constructor para los casos que reciban el aporte y/o los enganches.
- Los subsidios para mejoras deben ser entregados parcialmente con supervisión de la inversión.
- Deben revisarse las normas mínimas de calidad de las soluciones habitacionales, idealmente para que sean adoptadas a nivel nacional.
- Deben revisarse las escrituras de fideicomisos y los contratos administrativos, de tal manera que todas las entidades intermediarias aprobadas puedan realizar su trabajo bajo reglas claras.
- Se propone la integración de un “Comité Técnico” ad honorem que apoye la administración de FOGUAVI y a su Junta Directiva.
- Sin estos elementos, el instrumento no sería totalmente eficaz ya que el fin último es el de facilitar a las familias de escasos recursos el acceso a vivienda en condiciones adecuadas.

Claridad en requisitos y en aplicación.

Como un apoyo a la promoción de FOGUAVI, debe darse a conocer de una manera clara y concisa los requisitos que cada uno de los actores involucrados debe cumplir para acceder al subsidio. En la medida que se cumpla con las reglas de aplicación de los subsidios, el proceso será más transparente y fluido.

De vital importancia es la obligatoriedad de los beneficiarios con subsidio para adquirir lote, de trasladarse a vivir al inmueble adquirido.

Asimismo, debe cumplirse el requisito del aporte por parte del beneficiario. Si no se cumple esto, en lugar de subsidiar la demanda por soluciones habitacionales se termina subsidiando la oferta.

La estabilidad en los requisitos y procedimientos son un elemento clave para mejorar el servicio y la imagen del FOGUAVI.

Otro factor que contribuiría a la transparencia es la publicación de cualquier cambio que se dé en la normativa para el otorgamiento de subsidios.

Base de datos y centro de información.

Para que los subsidios se focalicen en la población que no genera ingresos suficientes para acceder a una vivienda, es necesario un sistema de información claro, transparente y equitativo de selección de beneficiarios.

Debe fortalecerse la base de datos que contenga toda aquella información relativa al programa de subsidios, la cual a través de un centro de información pueda dar a los actores del sector todos los cambios ocurridos en lo que respecta a nuevas medidas, disponibilidad de fondos, calificación de beneficiarios, etc.

2.6.1.g Base de información sectorial, confiable y especializada, sobre la vivienda

Debe elaborarse una base de información, a partir de estudios e investigaciones, ya que uno de los instrumentos principales para la planificación, dimensionamiento y ejecución de programas propios del sector habitacional es la información confiable, actualizada y oportuna, para poder así conocer el conjunto de problemas, sus relaciones y causas principales y adoptar las medidas necesarias para corregirlas.

2.6.1.h Cooperación internacional

Deben definirse las acciones coherentes e integrales para solicitar a los cooperantes internacionales apoyo en el fortalecimiento institucional, técnico y financiero, para apoyar los esfuerzos nacionales en el sector, formulando para ello proyectos que obedezcan las directrices de los respectivos organismos. Debe tomarse en cuenta que el interlocutor con la cooperación internacional es el CIV, como ente rector del sector.

3. INTERMEDIACIÓN FINANCIERA

Deberá garantizarse que, en materia de financiamiento, se fortalezca un sistema financiero para la vivienda que permita el acceso al crédito a los diferentes estratos de la demanda de acuerdo a sus características socioeconómicas, con prioridad a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza.

3.1 Factores condicionantes

Modernización del sistema financiero

Se debe aumentar su grado de transparencia, para fortalecer su solidez y solvencia, competitividad y eficiencia. Esta modernización debe incluir el cumplimiento de las normas internacionales sobre requerimientos de capital, el manejo contable y la recuperación de la cartera.

Debe tenerse una política financiera del Estado (fiscal, monetaria, cambiaria y crediticia) que propicie una reducción sostenible de las tasas de interés en el largo plazo.

Se fortalecerá el mercado secundario de hipotecas, mediante la aplicación de una reforma al sistema de los fondos previsionales que coadyuven al mercado de capitales de largo plazo.

Deberá permitirse que la banca comercial pueda invertir en fideicomisos con instrumentos como cédulas, efectivo, bienes, etc.

Se fortalecerá la operación de Entidades Aprobadas no Tradicionales a través de una revisión a la legislación bancaria.

Se facilitará el establecimiento de reconocidas instituciones calificadoras internacionales de crédito para el buen funcionamiento de las operaciones bursátiles, garantizando el retorno de los inversionistas.

Flexibilización de los sistemas de repago de créditos

Debido a la alta sensibilidad de los usuarios del crédito hacia el monto de las cuotas que deben pagar por los créditos que se les otorgan, es importante buscar nuevas modalidades de repago y fortalecer las existentes, que permitan que las cuotas varíen en rangos muy reducidos.

Tasas de interés accesibles al sector

Al reducirse las tasas de interés en el mercado puede esperarse una reactivación de la construcción de la vivienda, basada en un mayor número de demandantes de crédito que pueden cubrir el costo de pagar su deuda, según el nivel de sus ingresos, teniendo dentro de los mismos asignado un porcentaje para cubrir el costo de su vivienda.

3.2 Fuentes de financiamiento

Deben cumplirse los compromisos adquiridos en los Acuerdos de Paz en materia de financiamiento, destinando el 1.5% de los ingresos tributarios para vivienda, como aporte del Estado.

Se reglamentará el Decreto 81-2000, “Ley de Recaudación del Cemento”, para garantizar la recaudación y traslado adecuado hacia el ente rector de la vivienda, de los fondos provenientes del impuesto a la distribución del cemento.(Q. 1.50/por saco de cemento), como aporte de iniciativa privada.

Los fondos mensuales que percibe el UDEVIPO como parte de la liquidación del Banco Nacional de la Vivienda, serán trasladados de forma inmediata al FOGUAVI para que sean aplicados a los subsidios.

Se mantendrá estrecha relación con los organismos financieros multilaterales y bilaterales, para apoyar la PNVAH.

Se promoverá la cultura del ahorro de largo plazo a todo nivel social y se crearán los mecanismos que lo incentiven, incluyendo la captación de los fondos provenientes de las remesas familiares enviadas principalmente desde los Estados Unidos de América.

Se fortalecerá el mercado secundario de hipotecas afianzadas o aseguradas, implementando la modernización de los fondos previsionales que apoyan al mercado secundario con capitales de largo plazo.

3.2.1 Mercado habitacional -Segmentación de la demanda-

Deberá segmentarse la demanda para romper la generalidad (dando atención especial a los sectores de la población en situación de pobreza y extrema pobreza), mediante una adecuada identificación, cuantificación y caracterización de los diferentes sectores económicos de la población, demandantes o beneficiarios (de acuerdo a su capacidad adquisitiva) directos, de crédito para vivienda.

3.2.2 Inversión

Debe incentivarse la amplia participación de inversionistas privados, para asegurar la complementariedad con la inversión pública en vivienda. Deberá evaluarse la implementación de mecanismos que disminuyan el riesgo cambiario del inversionista extranjero.

Se buscarán mecanismos e incentivos para que los bancos privados, ONG's y cooperativas, destinen un porcentaje de sus recursos a préstamos hipotecarios y micro créditos para el mejoramiento de la vivienda, tomando en cuenta que las cuotas y plazo del crédito se ajusten a la capacidad de pago de las familias.

Se buscará ampliar la disponibilidad de recursos financieros de los bancos, ONG's y cooperativas para financiar vivienda.

3.2.3 Financiamiento externo

Se promoverá la captación de financiamiento externo en condiciones compatibles con la PNVAH, en apoyo al crédito habitacional.

3.2.4 Mercado de capitales

Se fortalecerá el mercado de capitales por medio de las operaciones bursátiles.

3.2.5 Participación de la banca privada nacional.

Se fortalecerá la participación de la banca privada nacional por medio de créditos hipotecarios asegurados.

3.3 Financiamiento convencional

3.3.1 Promoción del mercado secundario, a través de la titularización de activos hipotecarios afianzados o asegurados

Se fortalecerán y harán operativos los fideicomisos actualmente existentes, los constituidos por FHA y FOGUAVI, el fideicomiso "Fondo Hipotecario para la Vivienda"

constituido con el BCIE y fideicomisos privados existentes para acelerar la disponibilidad de recursos para la vivienda.

Para lo anterior, se requiere un entorno macroeconómico estable y de legislación moderna, segura y técnicamente elaborada relacionada con la emisión, negociación, calificación, garantías y otros aspectos vinculados con la comercialización de los títulos valores representativos de crédito habitacional, a través de fideicomisos u otros vehículos apropiados de inversión.

3.3.2 Dinamizar la actividad de las administradoras de cartera hipotecaria

Se fortalecerá la especialización de funciones en el sector financiero y se ampliará la colocación de créditos. Estas empresas, además de sus operaciones propias, podrán administrar carteras de terceros mediante actividades tales como: identificar clientes, procesar solicitudes, evaluar sujetos de crédito, prestar servicios jurídicos y administrativos vinculados a la emisión de la cédula. Se debe establecer la supervisión por parte de la Superintendencia de Bancos a las actividades de estas entidades no tradicionales, surgidas al amparo de la Ley Especial del FHA.

3.3.3 Fomentar la inversión en instrumentos financieros “calificados”

Para esto se promoverá el uso de servicios de “calificación” de valores, cédulas y otros títulos hipotecarios, carteras, etc. La calificación se realizará por entidades ampliamente reconocidas, con experiencia y especialización, lo que previene que los inversionistas sean sorprendidos por ofertas que no tengan la solidez y garantía suficiente, complementándose con la divulgación de la información de una manera clara, concreta, transparente y regulada.

3.3.4 Apoyo financiero a instituciones especializadas en vivienda

Se apoyará financieramente, mediante contratos de administración de recursos, a las instituciones especializadas en vivienda, como lo son las federaciones de cooperativas y otros entes especializados en vivienda, en tanto estos tengan responsabilidad y capacidad fehaciente de aplicar recursos y sujetarse a las normas del FOGUAVI.

3.3.5 Sistema de pensiones

Se evaluará la utilización de los fondos previsionales que, por estar constituidos con recursos de largo plazo, pueden proveer al sector de un flujo de fondos continuo, que permita el financiamiento de soluciones habitacionales a mediano y largo plazo, de acuerdo con la capacidad de pago de los usuarios, con la seguridad y rentabilidad adecuadas de los títulos de inversión.

Se requiere de modificaciones en los sistemas de previsión públicos y privados que permitan y faciliten el financiamiento de actividades productivas de largo plazo, como es el caso del financiamiento habitacional. Se requiere también hacer estudios para determinar la magnitud de los fondos y los porcentajes de inversión más adecuados para no comprometer los fondos de prestaciones.

Debe evaluarse la apertura en la legislación respectiva, para que existan más actores que fomenten el ahorro interno, evitando los monopolios. Para que la modernización del sistema de pensiones sea posible, el cambio propuesto tiene, necesariamente, que tomar en cuenta los intereses de los cotizantes:

- a) Obtener los mejores rendimientos posibles.
- b) Seguridad, certeza y transparencia.
- c) Mantener o incrementar el valor de sus aportes, que deberán ser devueltos en anualidades al momento de su retiro.

3.4 Financiamiento no convencional

3.4.1 Participación de instituciones no bancarias (ONG's y Cooperativas)

Se incentivará la participación, como entidades intermediarias, de instituciones cooperativas y organizaciones no gubernamentales que cuenten con una estructura de mayor cobertura y accesibilidad a los estratos de menores ingresos de la población en todo el país, con la debida supervisión técnica y auditoría financiera, que garantice la adecuada y correcta inversión de los recursos de subsidios, de acuerdo a los reglamentos vigentes.

3.4.2 Mecanismos financieros no bancarios

Se establecerán mecanismos financieros innovadores o formas creativas no tradicionales y flexibles, que permitan beneficiar a los sectores de menores ingresos y el sector informal, tales como: micro créditos, fondos rotativos, garantías flexibles, créditos sucesivos en pequeños montos y a corto plazo (conforme se hacen mejoras y ampliaciones a la vivienda), depósitos semanales (para “reunir la mensualidad” o para el enganche), que contribuyan a ampliar el plazo de los créditos, mejorar las garantías y movilizar recursos adicionales para financiar el mejoramiento y la ampliación de la vivienda.

3.4.3 Aumentar el préstamo hipotecario para viviendas a familias de bajos ingresos

Se facilitará el acceso a una vivienda adecuada a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza.

3.4.4 Sistema Financiero Integrado

Se utilizará el Sistema Financiero Integrado como mecanismo para facilitar el acceso a una vivienda adecuada a los sectores de menores ingresos en situación de pobreza y extrema pobreza, con sus componentes complementarios siguientes: aporte previo del beneficiario, subsidio directo otorgado por el Estado y préstamo en condiciones de mercado.

3.5 Subsidio directo

El subsidio directo es el aporte otorgado en forma directa por el Estado por una sola vez, no reembolsable y destinado a crear la capacidad de compra o mejoramiento cualitativo de una solución habitacional de las familias en situación de pobreza, extrema pobreza y grupos vulnerables.

3.5.1 Factores condicionantes

Asignación de recursos para subsidios

Se fortalecerá el compromiso de asignación de recursos para subsidios de parte del Estado. El elevado déficit habitacional actual constituye suficiente razón para ello pero, además, hay que agregar que los Acuerdos de Paz firmados en 1997 entre el Gobierno y la URNG, incluyeron el compromiso de destinar como mínimo el 1.5% de los ingresos tributarios del presupuesto nacional al sector vivienda. Además, deben considerarse los recursos aportados por el sector privado, donantes e instituciones financieras internacionales.

Transparencia en el manejo de los fondos asignados

Deben establecerse mecanismos de supervisión y de fiscalización con participación de los beneficiarios, que permitan tener transparencia sobre el manejo de los fondos.

3.5.2 Racionalización y focalización del subsidio

Se priorizará la asignación de subsidios colectivos sobre individuales y se reestablecerá el equilibrio entre los subsidios dirigidos hacia las viviendas existentes y los dirigidos a nuevas viviendas (de acuerdo a la distribución del déficit habitacional), por medio del traslado de fondos de subsidio al mejoramiento de infraestructura básica y a la disminución de riesgo ambiental, en asentamientos humanos precarios. Es recomendable que los recursos para mejoramiento de infraestructura básica y disminución de riesgo ambiental sean distribuidos como adjudicaciones comunitarias, en lo posible en coordinación y apoyo a proyectos municipales, que puedan ser utilizadas solamente en común y no como adjudicaciones individuales que podrían ser usados para la construcción y mejoramiento de viviendas individuales.

Para hacer eficaz el sistema y hacer buen uso de los fondos públicos, el subsidio debe otorgarse únicamente en los casos de familias que se encuentren en situación de pobreza y extrema pobreza, por lo que es necesario fortalecer la capacidad de FOGUAVI para que cumpla a cabalidad con lo reglamentado.

Debe fortalecerse que la sociedad civil y las organizaciones comunitarias apoyen la priorización de la asignación de los subsidios y que la Ventanilla Social establecida en cada entidad intermediaria califique los expedientes derivados de dicha priorización.

3.5.3 Disponibilidad de recursos a las entidades intermediarias aprobadas

Se priorizará la entrega de recursos a aquellas entidades intermediarias que cumplan con los requisitos aprobados por el FOGUAVI, que se comprometan a otorgar financiamiento complementario al aporte de las familias, que presenten y sean aprobados proyectos eficientes, viables e integrales y que aporten otros recursos complementarios para mejoras, no condicionadas al subsidio.

Debe equilibrarse la asignación de subsidios entre programas dedicados a aumentar la oferta de nuevas viviendas y programas dedicados a mejorar el inventario de vivienda existente.

Se promoverá la coordinación con los fondos sociales de gobierno, a efecto de lograr desarrollar acciones conjuntas con el sector vivienda, para realizar inversiones que contribuyan a reducir el déficit cualitativo, principalmente en la dotación de servicios básicos y mejoramiento de vivienda rural así como de los asentamientos precarios urbanos.

3.7 Las inversiones municipales

Se incentivará a las municipalidades para que las inversiones municipales sean coordinadas con el sector vivienda y los fondos sociales, en la contribución a la reducción del déficit cualitativo mediante el mejoramiento de los servicios básicos; y en el caso de vivienda nueva, facilitando procesos indicativos de crecimiento urbano a través de inversiones en dotación de servicios básicos, mejoramiento de accesos e impulsando la prestación de servicios de transporte público.

4. PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

4.1 El entorno

4.1.1 Desarrollo urbano¹

El desarrollo urbano de los centros poblados del país es parte importante de la PNVAH, por lo que se considera en forma integral la planificación y el desarrollo urbano que incluyen, además, el manejo sostenible de los recursos naturales, la reducción de desastres y la protección del patrimonio histórico cultural. Lo anterior requiere reformar y fortalecer el marco regulatorio a nivel local, como instrumento base para la planificación y desarrollo urbano y su aplicación, tomando en cuenta la protección de los recursos naturales y culturales, así como la reducción de desastres.

¹ El término “urbano” se utiliza para definir los centros poblados concentrados que cumplen con las siguientes características (o algunas de ellas): los lugares poblados que tienen la categoría de Ciudad, Villa o Pueblo; son cabeceras municipales; cuentan con más de 2,000 habitantes; se han conurbado y cuentan con infraestructura básica; cuentan con infraestructura básica como carreteras, agua, drenajes, electricidad, telecomunicaciones y equipamiento comunitario.

• Factores condicionantes

Descentralización

La política de descentralización debe contemplar, en el tema del territorio, el factor migración campo-ciudad y sobre todo hacia el área metropolitana de Guatemala (AMG), como una situación que debe desestimularse y fortalecer a las municipalidades en su capacidad de gestión y financiera. Por lo anterior es importante descentralizar y transferir recursos técnicos y financieros a las municipalidades, para mejorar su capacidad para preparar y ejecutar sus planes de desarrollo urbano y habitacional.

Ordenamiento territorial

Es indispensable contar con un ordenamiento territorial, como expresión física y geográfica de la estrategia de desarrollo sostenible del país, que reestructure el sistema funcional de los centros poblados y defina sistemas ambientales por medio de una zonificación que armonice los aspectos ecológicos con los sociales, culturales, económicos y políticos, definiendo usos específicos para cada área territorial y patrones de densidad en las áreas urbanas, con base en la identificación de potencialidades, limitaciones de los ecosistemas naturales y condiciones de vulnerabilidad del territorio a desastres naturales, para las diferentes formas de intervención humana. En el ámbito municipal es importante promover el ordenamiento territorial de sus jurisdicciones y los planes de desarrollo habitacional, siendo un requisito previo el apoyo a la elaboración y mantenimiento del catastro municipal.

Desarrollo de ciudades intermedias

Dentro del proceso de descentralización y para lograr un equilibrio en el sistema urbano nacional, es importante la promoción del desarrollo sostenible de centros urbanos del país que ejercen influencia sobre porciones significativas del territorio nacional, así como áreas urbanas que prestan servicios a las comunidades vecinas y otros centros urbanos, como cabeceras departamentales.

Atención de los asentamientos precarios urbanos

Es imprescindible la atención prioritaria e integral de los asentamientos precarios en temas de regulación, ordenamiento, reducción de vulnerabilidad y riesgos ambientales así como adecuación al entorno. Los asentamientos precarios comprenden aquellos donde habitan los estratos populares de la sociedad, cuyos ingresos no son suficientes para alcanzar la canasta básica. Estos asentamientos resultan precarios porque son deficitarios de servicios públicos como agua potable, drenajes, iluminación en las calles, acceso a centros de salud y escuelas, etc. Sus viviendas son construidas con materiales poco duraderos, generalmente ubicadas en terrenos de alta vulnerabilidad y riesgo, cuya propiedad con frecuencia no pertenece legalmente a los ocupantes¹.

¹ UNICEF, SEGEPLAN, CRITERIO. *Caracterización de las áreas precarias de la ciudad de Guatemala*, p. 10.

4.1.2 Mejoramiento del hábitat urbano y rural

En el ámbito nacional, es necesario mejorar el hábitat por medio del mejoramiento de la calidad de las viviendas, infraestructura y equipamiento comunitario en los centros poblados (urbanos y rurales) del país, tomando en cuenta los factores de riesgo ambiental, derechos de propiedad e identidad local. Debe asegurarse que la provisión de infraestructura preceda el desarrollo y crecimiento de los centros poblados.

4.1.3 Reducción de riesgos

Debe analizarse el riesgo ambiental y proponer medidas de mitigación en los asentamientos humanos, principalmente en los precarios.

Se favorecerá la prevención y reducción de desastres, por medio de normas de construcción que garanticen la menor vulnerabilidad posible a los desastres, y que establezcan un adecuado control de calidad en los materiales y sistemas constructivos.

Se propiciará y fortalecerá la organización social en su capacidad de respuesta al riesgo ambiental.

4.2 Los servicios

Se orientarán los procesos de desarrollo urbano hacia el mejoramiento de la infraestructura, dotando de servicios básicos y equipamiento a todos los conjuntos habitacionales y viviendas individuales, en un entorno saludable, ordenado y funcional.

Se priorizará la implementación de servicios básicos y equipamiento en todas las viviendas pobres del país, especialmente en el área rural y asentamientos precarios urbanos.

Se revisará la normatividad urbana en materia de infraestructura y servicios, permitiendo flexibilidad a los desarrolladores y propietarios en el diseño y ejecución de los mismos, sin descuidar la calidad constructiva y manteniendo un entorno armónico y saludable.

Se impulsarán programas de vivienda que incluyan infraestructura y servicios básicos en el ámbito comunitario, tales como: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, eliminación de desechos (basura), vías de acceso, transporte, equipamiento urbano, parques, instalaciones comunitarias, etc.

Se reformulará la regulación municipal en la dotación de servicios básicos y equipamientos comunitarios, dentro de un marco ambiental adecuado, evitando riesgos y desastres.

Se promoverá en el ámbito municipal los sistemas progresivos de dotación de servicios básicos, ya que estos resultan más accesibles a familias de escasos recursos. Se enfatizará en la participación comunitaria así como la auto construcción y ayuda mutua, involucrándolos decididamente en sus proyectos.

Se crearán programas y se asignarán fondos específicos que contemplen subsidios para el mejoramiento de infraestructura básica y la previsión de riesgos y desastres ambientales, especialmente en asentamientos humanos precarios.

Se promoverá el uso de tecnología local apropiada en la implementación de infraestructura y servicios básicos, sin desmerecer la calidad y seguridad de los materiales a utilizar.

4.3 Sistemas eficientes de transporte público y privado

Debe asegurarse el funcionamiento eficiente del transporte público, urbano y extraurbano, es un condicionante importante dentro de la Política de Desarrollo Urbano y la PNVAH en general, debido a que el transporte forma parte del costo de la vivienda. También es importante ejercer un efectivo control de las emisiones del parque automotor.

4.4 La vivienda

La oferta de soluciones habitacionales debe enfocarse, tanto desde el punto de vista de la producción de vivienda (mercado habitacional) para los distintos sectores de la población, en especial a los comprendidos en situación de pobreza o pobreza extrema, como desde el punto de vista social, por medio del cual las soluciones habitacionales que se producen aseguren una adecuada calidad de vida a las familias (demanda potencial).

4.4.1 Factores condicionantes

Materiales de construcción

Es necesaria la actualización y aplicación de normas y estándares internacionales sobre la calidad de los materiales de construcción que se utilizan en la producción de vivienda, para que de esta forma se contribuya a la adecuada seguridad y calidad que debe caracterizar a las viviendas. Sobre este tema se debe asegurar también la aplicación de normas antimonopolio en la producción de materiales de construcción, de conformidad con el artículo 130 de la Constitución de la República.

Para el uso de tecnología local o apropiada, se debe generar una normativa que asegure la calidad y seguridad de los materiales producidos.

4.4.2 Tecnología de la construcción

Se creará un banco de estudios relativos a la producción de vivienda y se reunirán los que se produzcan, a efecto de fortalecer y agrupar la información técnica respectiva.

Se fortalecerá la investigación sobre tecnologías para la construcción de viviendas, en cooperación con los centros de investigación del país especializados en dicho campo, sobre todo los pertenecientes a las universidades del país. Se fortalecerá la seguridad

en la aplicación de los sistemas constructivos por medio de los laboratorios que estén involucrados en procesos de estudios tecnológicos del sector vivienda.

Se propiciará la aprobación y aplicación del Código de Construcción Sismo-resistente

Se apoyará la investigación de tecnologías constructivas que apoyen el desarrollo y uso de tecnología apropiada y materiales locales para la construcción y al mismo tiempo, ayuden a la capacitación de productores locales en nuevas tecnologías, a la administración eficiente de la construcción y a la capacitación y especialización de la mano de obra.

4.4.3 Mercado habitacional

El precio y accesibilidad a una vivienda está determinada por el funcionamiento de este mercado, que a su vez está afectado por condicionantes legales e institucionales así como por las políticas existentes que aseguren que este mercado funcione para los diferentes sectores de la población, en especial a los que se encuentran en situación de pobreza y extrema pobreza.

4.4.3.a Oferta

Se promoverá el incremento de la oferta habitacional que contribuya a mejorar el acceso a soluciones habitacionales en propiedad, en arrendamiento con opción a compra o en arrendamiento a los sectores de la población en situación de pobreza o extrema pobreza. Se crearán mecanismos que incentiven la producción de vivienda para este segmento del mercado.

4.4.3.b Vivienda en alquiler con opción de compra

Se impulsará un programa que proporcione la vivienda en alquiler como alternativa, principalmente en centros urbanos, como el área metropolitana de Guatemala (AMG), donde el alto costo y poca disponibilidad de tierra adecuada para desarrollos habitacionales populares, limita la generación de una oferta adecuada para la población de escasos recursos. De esta forma se estaría incentivando también la densificación de la ciudad, mediante la construcción de vivienda en altura.

4.4.4 Producción de vivienda urbana y rural

Las soluciones habitacionales, tecnológicamente adecuadas, tendrán validez si se toman en cuenta los niveles: ambiental, regional, fisiográfico, constructivo-normativo y étnico-cultural. En tal sentido, los niveles anteriores se tomarán en cuenta en el diseño de una solución habitacional.

De esta forma, se evitará caer nuevamente en la equivocada generalización de tipologías de soluciones habitacionales, no adecuadas a cada realidad social. Debe hacerse énfasis en la participación comunitaria, la autoconstrucción y ayuda mutua.

- **Vivienda urbana**

Debe incentivarse la optimización del uso del suelo en las principales áreas urbanas del país, identificando proyectos de alta densidad que optimicen la infraestructura básica existente, enmarcada en un plan de uso y desarrollo urbano. Debe generarse la aplicación de tecnologías para agilizar los procesos constructivos, racionalizar el uso de los materiales de construcción y reducir el costo de las soluciones.

- **Vivienda rural**

Se impulsará la producción de viviendas con base en la utilización de tecnología apropiada y diseños adecuados, que respondan a las distintas características de las comunidades del área rural. Debe buscarse que el diseño y construcción de los proyectos habitacionales se enriquezca de conocimientos occidentales y conocimientos indígenas, la utilización tanto de materiales de la comunidad como materiales importados, así como en la búsqueda de nuevas técnicas de construcción con la participación de los beneficiarios, para garantizar edificaciones seguras y armónicas con el entorno de la comunidad.

Debido a la magnitud del problema habitacional en el país y porque en las áreas rurales se dan los mayores déficit de dotación de servicios básicos, debe tomarse en cuenta que el enfoque del problema debe hacerse en forma integral, para lo cual es básico generar alianzas con otros fondos y programas de desarrollo en el área rural.

4.4.5 Mejoramiento habitacional

Se apoyará el mejoramiento de la calidad de vida de las familias y del país en general, por medio del mejoramiento de la infraestructura y la disminución del riesgo ambiental en comunidades, principalmente las generadas informalmente en asentamientos precarios. Se deben tomar en cuenta dos áreas de acción, una para las áreas urbanas y otra para las áreas rurales; en el caso del área urbana, debe hacerse énfasis en que la expansión sistemática de redes de infraestructura dentro de los límites urbanos debe ser planeada, financiada y ejecutada como una condición previa básica del control de crecimiento y para asegurar una cantidad adecuada de oferta de terrenos residenciales, a precios razonables en los años próximos. Para todo lo anterior, debe tomarse en cuenta que se deben priorizar las acciones comunales sobre las acciones individuales.

4.5 Acceso a la tierra

La política de acceso a la tierra habitacional se basa en dos temas fundamentales: (i) la tenencia de la tierra y (ii) el mercado de tierras. Mediante estos dos componentes, todos los actores involucrados en el tema y principalmente el gobierno, a través de su papel facilitador y regulador, facilitaran el acceso a la tierra para vivienda a todos los sectores de la población, en especial a los sectores más vulnerables.

Objetivo

Propiciar el acceso y legalización de la tenencia de la tierra con vocación habitacional, a las familias guatemaltecas con prioridad a los grupos en situación de pobreza y extrema pobreza.

4.5.1 Factores condicionantes

Registro de la tierra

Es importante la modernización y descentralización del Registro de la Propiedad Inmueble, como establece la Constitución de la República, como instrumento facilitador en el proceso de transferencia de los derechos de propiedad de la tierra entre dos partes y para la provisión de información sobre la tierra, en general.

Es necesario continuar y fortalecer el Catastro Nacional.

La responsabilidad de la legalización de tierras del estado con vocación habitacional, debe ser potestad del ente rector de la vivienda.

Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI)

Una acción urgente es la reforma al IUSI, en la que se contemple la progresividad del impuesto, donde la base imponible para inmuebles urbanos sea la sumatoria del cálculo del impuesto del terreno y la construcción (sobre su valor real) que se determinará de acuerdo a: categoría de la municipalidad con relación al nivel de servicios básicos como, agua, drenajes, electricidad e infraestructura vial y tipo de construcción (materiales, estructura, acabados).

4.5.2 Política de tierra urbana

Debe reformarse la intervención del gobierno en el funcionamiento del mercado de la tierra, mediante la definición de una política de tierra urbana que responda a las necesidades de los distintos sectores socioeconómicos de la población, principalmente los que se encuentran en situación de pobreza y extrema pobreza. Esto requiere de un firme compromiso político, una cooperación entre los gobiernos central y local, coordinados por el ente rector, que permita desarrollar una reforma eficaz al marco institucional, regulatorio, legal y fiscal.

4.5.3 Tenencia de la tierra

El aumento de la seguridad en la tenencia es la clave, tanto para la disminución del hacinamiento en asentamientos precarios, como para asegurar que la tierra y las viviendas en estas áreas puedan ser transferidas a las familias que las ocupan, para que puedan ser utilizadas para créditos colaterales.

4.5.3.a Legalización de la tierra

La legalización de la tierra estará comprendida dentro de un proceso de regularización, entendido como un proceso que incluye la legalización junto con alguna reestructuración necesaria de uso de terreno, así como el mejoramiento de las comunidades.

Se desarrollará un sistema claro, definido, estable, justo y expedito y se introducirá la legislación necesaria que simplifique la transferencia sobre la propiedad de la tierra para fines habitacionales, a familias en situación de pobreza y extrema pobreza que hayan ocupado, hasta cuando la ley lo permita, terrenos urbanos o rurales propiedad del Estado, de la nación, de las municipalidades y de las entidades autónomas y descentralizadas. En caso de terrenos privados, la legalización procederá siempre y cuando exista un acuerdo previo entre el propietario de la tierra y sus ocupantes. En el caso de propiedad pública, la legalización se llevará a cabo de acuerdo con la legislación vigente. No se incluirán dentro de los procesos de legalización de la tierra a los ocupantes ilegales de la propiedad privada.

Para la atención inmediata de la inseguridad en la tenencia de la tierra y de la vivienda en asentamientos precarios, será necesario poner en marcha el Programa de Consolidación Legal y Física de Asentamientos Precarios. A través de su Componente de Regularización y Legalización de Inmuebles, este Programa busca legalizar la tenencia de la tierra por medio de un documento de inscripción aceptado por el Registro de la Propiedad o bien por escritura pública. Para ello la Unidad de Desarrollo de Vivienda Popular (UDEVIPO), del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, requerirá disponer de instrumentos legales que permitan la adjudicación, venta y escrituración de terrenos ocupados inscritos a favor del Estado, hacia los sectores de población de menores ingresos.

4.5.3.b Reubicación

La reubicación debe estar contemplada dentro de la política de legalización de la tierra, para las familias que serán trasladadas de las áreas clasificadas como de exclusión, por alto riesgo, hacia terrenos con servicios básicos localizados adecuadamente respecto a los equipamientos y fuentes de empleo.

4.5.4 Mercado de tierras

La operación de los mercados urbanos debería estar basada en un proceso por medio del cual, la tierra se hiciera disponible a la población urbana en los lugares apropiados, en volúmenes suficientes y con seguridad sobre la tenencia. El papel del gobierno sería el de apoyar y facilitar la oferta y el desarrollo de la tierra, para asegurar que la demanda fuera satisfecha en forma rápida y a precios accesibles.

4.5.5 Mercado de la tierra para los pobres

Se incentivará y facilitará la apertura de un mercado legal de la tierra para los sectores de la población en situación de pobreza y extrema pobreza. Esto debe hacerse partiendo del hecho que la experiencia ha demostrado que los sistemas progresivos de dotación de servicios básicos, resultan más accesibles a las familias de más bajos ingresos.

5. MONITOREO Y SEGUIMIENTO

Con el propósito de crear una cultura de mejoramiento permanente de la producción y mejora de vivienda, se deberá establecer un sistema de monitoreo y seguimiento de proyectos en donde pueda obtenerse la siguiente información:

- a) Comportamiento del déficit habitacional por períodos definidos, en cuanto a déficit cuantitativo y cualitativo, así como comportamiento según estratificación de la demanda, cobertura geográfica e inversiones.
- b) Contribuciones del sector al mejoramiento de la calidad de vida de la población.
- c) Calidad de la inversión a través de los años.
- d) Problemas detectados en cuanto a diseños, formas de ejecución, operación y mantenimiento, capacitación a los usuarios, entre otros.
- e) Participación de los diferentes actores del sector en cuanto a producción, cobertura geográfica e inversiones.

Para poder cumplir con esta actividad, el Viceministerio de Vivienda deberá elaborar una estrategia de monitoreo, construcción de línea base, diseño de instrumentos, y definición de mecanismos de recolección de información, así como identificar a los responsables en aportar información. Se establecerán los mecanismos para la delegación a empresas consultoras del monitoreo, seguimiento y evaluación antes descrito.

6. ACUERDO GUBERNATIVO 163-2004



PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA
Secretaría General
Registro de Decretos y Acuerdos
Fecha de Ingreso: 9 JUN. 2004
Libro P Folio 89 34
Cajilla

1262

ACUERDO GUBERNATIVO No. 163 - 2004

Guatemala, - 9 JUN. 2004

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA:

CONSIDERANDO:

Que conforme los principios de justicia social que rigen la Constitución Política de la República de Guatemala y las obligaciones fundamentales del Estado se debe promover el mejoramiento de vida de la población que carece de vivienda adecuada, así como dotarla de los recursos necesarios a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas en pobreza y extrema pobreza, cuenten con una solución habitacional en propiedad,

CONSIDERANDO:

Que el acceso a una vivienda digna, es un Derecho Humano fundamental al que tiene derecho toda la población y cuyo desarrollo integral es necesario para el crecimiento económico del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de las clases populares que a la fecha carecen de la misma,

CONSIDERANDO:

Que para el cumplimiento de las obligaciones del Estado en materia de vivienda para la población, se requiere implementar una POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS que contenga los principios y directrices necesarios para orientar la formulación de planes, programas y proyectos habitacionales en forma integral y congruente con los planes socioeconómicos del país, orientada básicamente a la población en condiciones de pobreza y extrema pobreza que habita en zonas precarias y de alto riesgo; y, a aquella población que aunque vive en condiciones de pobreza tiene cierta capacidad de ahorro y que con el apoyo del Estado pueda encontrar una solución habitacional o mejora de la vivienda ya adquirida.

POR TANTO:





1262

En ejercicio de las funciones que le confiere los artículos 182, 183 literales a), e), m), de la Constitución Política de la República de Guatemala, 16 y 17 de la Ley del Organismo Ejecutivo (Decreto 114-97 del Congreso de la República) y en lo que para el efecto establecen los artículos 2 y 3 de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, 1, 2, y 3 del Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos; y el artículo 3º del Acuerdo Gubernativo 608-93 de fecha 25 de octubre de 1993.

EN CONSEJO DE MINISTROS,

ACUERDA:

Artículo 1. Se aprueban como principios rectores que conforman la POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS, aquellas directrices que rigen la formulación de planes, programas y proyectos habitacionales cuyo objetivo principal es el de establecer las bases que permitan en forma sostenida, a corto y mediano plazo, elevar la calidad de vida de la población de escasos recursos económicos que carece de vivienda adecuada, con prioridad a aquellas familias que se encuentren en situación de pobreza y extrema pobreza.

La POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS es una política pública y se encuentra sustentada bajo los principios básicos de:

- i) EQUIDAD SOCIAL.
- ii) INTEGRALIDAD.
- iii) DESARROLLO SOSTENIBLE: Y.
- iv) PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Artículo 2. LA POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS es de alcance nacional e involucra a todas las instituciones relacionadas con el sector vivienda, propiciando el acceso a una vivienda adecuada a través del fortalecimiento del marco legal, institucional, financiero, tecnológico y normativo que rige al sector; con la participación del gobierno central, municipalidades, la población organizada, los organismos no gubernamentales, sector empresarial y la cooperación internacional.

Artículo 3. El presente acuerdo, entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario de Centro América, órgano oficial del Estado.





