

Boletín No 39

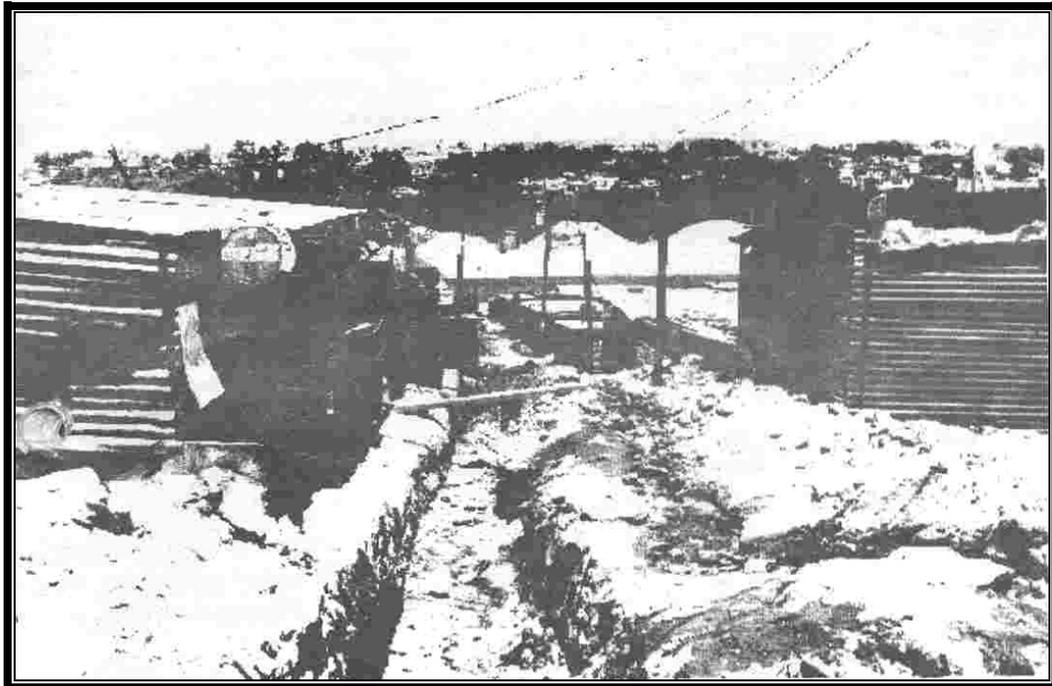
Marzo, 1999



**CENTRO DE ESTUDIOS
URBANOS Y REGIONALES**
Universidad de San Carlos de Guatemala

**"TOMAS DE TERRENOS EN EL AREA METROPOLITANA DE
LA CIUDAD DE GUATEMALA (1991-1998)"**

José Florentín Martínez López



INTRODUCCION

Las acciones reivindicativas populares en torno a la tierra urbana, ha sido un tema de atención académica permanente en el CEUR. Inicialmente, el Dr. Luis Alvarado Constenla en febrero de 1984 publicó "*La tierra urbana y la sobrevivencia de los pobres en la ciudad*". Aquí el autor ilustró el difícil camino recorrido por los sectores pobres para residir en la Ciudad. Asimismo señaló que el atraso del país incidió en el crecimiento de empleos por debajo de la oferta laboral y en la obtención de ingresos insuficientes para adquirir satisfactores esenciales. Ante ello, estas familias generaron formas de sobrevivencia, priorizando algunas, la tenencia de un terreno.

En febrero de 1985, el Arquitecto Flavio José Quesada Saldaña (asesinado en ese mismo año, siendo Coordinador de nuestro Centro de Estudios) publicó "*Invasiones de Terrenos*". En este trabajo, analizó: el problema de vivienda, las políticas estatales, la crisis económica y los movimientos reivindicativos. El énfasis lo situó en la crisis económica, como escenario objetivo que propició la toma de tierra. Asimismo, en las condiciones subjetivas que contribuyeron a estas acciones comentando lo ocurrido en 1984 en la "toma" de la península "*El Mezquital*", Villa Nueva.

Posteriormente en noviembre de 1990 fue publicado el boletín "*Invasiones de tierra (1986-1990). Un desborde popular en tiempos de Democracia*" escrito por José Florentín Martínez López y Francisco Waldemar Rodas Maltez. En este trabajo se analizaron tres áreas que se ligan al problema de vivienda: la crisis económica y sus efectos en el ámbito urbano; las políticas públicas de vivienda de los quince años anteriores; y las acciones reivindicativas en el área rural y urbana. En él se señaló la espontaneidad y dispersión de dichas acciones, concluyendo que el alcance de las mismas fue promover una negociación con el gobierno, sin llegar a un conflicto o cuestionamiento al sistema sociopolítico.

Luego en junio de 1995, fue publicado "*Asentamientos Precarios y Privatización. Derecho de vía de FEGUA en la Ciudad de Guatemala*" realizado por José Florentín Martínez López y Amanda Morán. Este documento recogió las vicisitudes de los pobladores en 1994, cuando el gobierno de Ramiro De León Carpio inició el desalojo del derecho de vía de la línea férrea, para viabilizar la concesión de la empresa pública. Aquí se destacó la táctica utilizada por los funcionarios al promover la división de los pobladores, tomando como referencia, el ingreso. Una parte de la población que podía pagar una cuota mayor fue reubicada en la "*Colonia Santa Faz*", zona 6, mientras que el resto de familias sin mayor capacidad económica fueron trasladadas a "*Lomas de Santa Faz*" zona 18, un área de alta pendiente y sin servicios básicos. Ante ello varias familias se resistieron a abandonar dichos lugares, permaneciendo hasta el día 23 de enero de 1999 cuando fueron reubicados en el

lugar denominado "La Arenera", zona 21 de esta Ciudad, terrenos contiguos al asentamiento "Nuevo Amanecer".

Para darle continuidad a la interpretación de esta temática, en el presente boletín se incluye un nuevo trabajo del investigador José Florentín Martínez López en el que se da a conocer las acciones reivindicativas llevadas a cabo en los últimos ocho años.

INTRODUCCION

Manuel Ramírez Sainz (1996) afirma: en el análisis de los movimientos sociales se han generado diversos enfoques conceptuales, para el estudio de la acción colectiva, entre ellos: el funcionalista, la elección racional, la movilización de recursos, el accionalismo, el enfoque de la frustración-agresión, el sistémico y el marxista. El enfoque funcionalista, considera los comportamientos colectivos como efectos de disfunciones del sistema social. La acción colectiva busca la adaptación o el regreso al equilibrio, por ello, aquellos originan normas e instituciones.

Seguidamente, el enfoque de la elección racional, señala que la acción colectiva se produce cuando existen gratificaciones y sanciones que motivan a los participantes y castigan a los que se abstienen. Mientras tanto el enfoque de la movilización de recursos, concibe a los movimientos sociales como un proceso en el que un grupo asume el control de recursos para la acción colectiva. Por ello estima que la conflictividad varía cuando aumentan o disminuyen los recursos.

Por su parte el enfoque del accionalismo impulsado actualmente por Alain Touraine y Albert Melucci, enfatiza los conflictos y la construcción de nuevas identidades como medios para el surgimiento de conductas colectivas. En esta teoría, se diferencian tres niveles de acción. La primera, es la "conducta colectiva" constituida por la defensa, reconstrucción o adaptación a una situación social. La segunda, es denominada "lucha" basada en una iniciativa y que modifica decisiones. Finalmente se alcanza el nivel de movimiento social, si busca transformar las relaciones de dominación social.

Luego el enfoque de la frustración-agresión aporta una interpretación psicosocial. Su eje explicativo es la acción colectiva y sus expresiones violentas como resultado de la frustración de grupos sociales promovida por la desproporción o divergencia entre expectativas existentes y recompensas recibidas. El enfoque sistémico distingue a los movimientos sociales como sistema de acción. Estos movimientos, recaen sobre uno de los subsistemas sociales, el cultural y no sobre la formación social en su conjunto.

Por su lado en el enfoque marxista de la acción colectiva se pueden diferenciar el estructural y el analítico. El primero privilegió el análisis de las contradicciones sociales definidas desde la economía. José Alonso y Daniel Camacho, resaltan que los movimientos son expresiones de la sociedad civil, pero que su objetivo es la política y plantean la posibilidad de convergencia de movimientos sectoriales en un proyecto común, dando lugar al movimiento popular. El enfoque analítico intenta rescatar el componente subjetivo de la acción social. Retoman temas macroestructurales, pero desde

una perspectiva individualista. Como señaló Antonio Gramsci, las estructuras presionan a los actores, pero a través de filtros subjetivos.

Tomando en cuenta lo anterior, sin perder de vista la realidad en que viven los pobladores, en este boletín, se analizan aspectos de la constitución de la subjetividad de dichos actores sociales en las principales "tomas de terrenos" ocurridas en este periodo. Es por ello que en este documento se exponen aspectos de la visión de los actores urbanos, pobladores y dirigentes.

En Guatemala la pobreza ha sido un elemento consubstancial al grado de desarrollo económico, influido por la distribución desigual del ingreso, la propiedad y la estructura tributaria. Situación que se agudizó en periodos de crisis económicas y reducción de los gastos sociales. El Producto Interno Bruto (PIB) inició en 1977 una tendencia decreciente que llegó a las tasas más bajas en los años 1982 y 1983. A partir de 1987 se observaron tasas de crecimiento positivo, llegando a una tasa del 4.0% en 1998. Estas tasas fueron superiores a la tasa de crecimiento de la población intercensal del 2.9%, que significó el aumento del producto per cápita. Sin embargo, a pesar de ello y la finalización del conflicto armado interno, existe una tendencia al empobrecimiento de las familias.

La medición del ingreso monetario de los hogares, permite visualizar el crecimiento de la pobreza en el país. La Encuesta de Ingresos y Gastos Familiares de 1981 señaló que el 63.4% de la población evidenciaba signos de pobreza. De ello el 31.6% se hallaba en extrema pobreza. Por su parte las Encuestas Sociodemográficas llevadas a cabo en 1987 y 1989 por el Instituto Nacional de Estadística (INE) mostraron su incremento al 67.9% y 75.5% de la población total respectivamente. Entre ellas las familias en extrema pobreza se incrementaron del 51.9% en 1987 al 54.0% en 1989. Para estas familias sus ingresos monetarios no fueron suficientes para comprar los satisfactores incluidos en la Canasta Básica de Alimentos (CBA).

En el presente, los salarios nominales han mostrado un estancamiento especialmente por la omisión en la fijación de nuevos salarios mínimos. Las Comisiones Paritarias de Salarios Mínimos no establecieron un sólo incremento en los últimos años, obviando el deterioro ocasionado por el incremento en los precios de los artículos de consumo y de los servicios básicos. La pérdida del poder adquisitivo del quetzal, ha significado un deterioro constante del salario real de los trabajadores guatemaltecos. Al mes de agosto de 1998, el salario mínimo vigente en el campo¹ fue de Q. 17.86. (A un tipo de cambio de Q. 6.50 por US\$ 1.00, equivalió a US\$ 2.74). Si se toma en cuenta la pérdida del poder adquisitivo del quetzal, se puede mostrar que un quetzal equivalió a Q. 0.11. Esto significó que un trabajador que efectivamente haya recibido dicho salario, alcanzó un salario real de Q. 1.96 el cual es mucho menor al salario de Q. 3.00, (US\$ 3.00) que recibía en 1983 (15 años antes).

¹ Este salario mínimo fue modificado por Acuerdo Gubernativo No. 23-99, publicado el 15 de enero de 1999, el cual lo incrementó a Q. 19.65.

En cuanto a los ingresos monetarios, es necesario tomar en cuenta que el Instituto Nacional de Estadística (INE) estableció que al mes de octubre de 1998, un jefe de familia necesitó para adquirir sus alimentos Q. 37.45 (US\$ 5.76) diarios. Lo que significó Q. 1,123.39 (US\$ 172.83) mensuales mientras que para adquirir la Canasta Básica Vital, necesitó Q. 2,049.98 (US\$ 315.38) mensuales. Muchos salarios mínimos vigentes se encontraban por debajo de dichas cantidades. Por ejemplo a esa misma fecha el salario en actividades no agrícolas fue de Q. 19.71 (US\$ 3.03). A esto se agrega la privatización de los servicios públicos que ha provocado un incremento en el precio de los mismos.

Las tomas de terrenos además de lo anterior, tienen como contexto el hecho de que a nivel latinoamericano en los últimos años, las reformas estatales han rediseñado las funciones públicas en las políticas sociales. Rolando Franco (1996) en su artículo "Los paradigmas de la Política Social en América Latina" hizo las siguientes consideraciones: En primer lugar, la responsabilidad estatal es sustituida por la responsabilidad compartida, las funciones de la política social pueden ser separadas y llevadas a cabo por los sectores, filantrópico o voluntario, comercial e informal. Al mismo tiempo se promueve la descentralización. En segundo lugar se tiende a fomentar la participación de otros sectores en su prestación. En tercer lugar, en cuanto al financiamiento se señala que el Estado debe ser uno de los aportantes de recursos. Otra forma de cofinanciamiento es la recuperación de costos mediante el cobro de tarifas por prestación de servicios públicos, porque existen sectores sociales que están en condiciones de sufragarlos. Asimismo en lugar del subsidio a la oferta, se promueve el subsidio a la demanda transfiriéndole poder de compra al beneficiario para que adquiera en el mercado creado. En cuarto lugar en sustitución de una oferta homogénea de servicios abierta a todas las personas se impulsa la desigualdad de los económicamente desiguales por medio de la focalización².

Estas orientaciones también han alcanzado a las acciones estatales en vivienda en América Latina. En el año de 1988, fue establecida la "Estrategia Global de vivienda hacia el año 2000". En ésta se plantearon las ideas sobre la "facilitación"³. En 1996 se efectuaron las conferencias Hábitat II. En éstas se asumieron como ejes: "la vivienda para todos" y "el desarrollo sustentable de los asentamientos humanos en el mundo urbanizado". Aquí se planteó como solución, los "mecanismos del mercado" y las "estrategias facilitadoras" del Estado. Para viabilizar el funcionamiento de los mercados, los gobiernos deberían: Evaluar la oferta y la demanda de vivienda evitando intervenciones indebidas. Asimismo ajustar los marcos normativos de utilización del suelo, y edificación. De igual manera definir claramente los derechos de propiedad. Finalmente, permitir el traspaso de terrenos y viviendas sin restricciones. El Plan Global de Acción de Hábitat II generó el compromiso a desarrollar "estrategias facilitadoras" en los países.

² Focalizar es identificar con la mayor precisión posible a los beneficiarios potenciales y diseñar el programa con el objetivo de asegurar un alto impacto per cápita en el grupo seleccionado, mediante transferencias monetarias o entrega de bienes o servicios.

³ Esta se entiende como la provisión de una estructura institucional organizativa y financiera para que agentes privados desarrollaran el sector de vivienda.

El Banco Mundial también impulsó la "facilitación", desde la década de los noventa. Según Imaz Ruíz (1997), sus actividades han pasado por tres etapas: La primera, con predominio del financiamiento a proyectos de "lotes con servicios" y "mejoramiento de barrios". La segunda etapa, la orientación de los préstamos cambió hacia instituciones de financiamiento de viviendas. Finalmente, la tercera etapa a partir de 1989 dirigida hacia "el mejoramiento de la totalidad del sector de vivienda". Bajo esa perspectiva la función del Estado se reduce a la creación del marco normativo institucional para la "facilitación".

El periodo 1990-1998 políticamente se caracterizó por la presencia de diversos gobiernos: el primero ejercido por el Movimiento de Acción Solidaria (MAS) presidido por el Ingeniero Jorge Serrano Elías, electo y promotor del último autogolpe de Estado (1990-1993). El segundo, un periodo de transición (1993-1995) encabezado por Ramiro De León Carpio y el más reciente a partir de 1996, presidido por Alvaro Arzú Irigoyen, postulado por el conservador Partido de Avanzada Nacional (PAN). Este, impulsó políticas económicas bajo una perspectiva neoliberal e inició un proceso de "Reforma del Estado".

En Guatemala, durante el período que se analiza, la concepción del problema de la vivienda se concentró en asumir que su causa fundamental fue la financiera. Se dió vigencia a una legislación diversa sometida a vaivenes políticos. En este periodo las acciones estatales más relevantes fueron: promover el cierre del Banco Nacional de la Vivienda (BANVI). En su lugar fue creado el Fondo Guatemalteco de la Vivienda (FOGUAVI). Mas recientemente, en la página número 49 del "Programa de Gobierno 1996-2000", se aducen, como causas de la pobreza: "la recesión económica, la inflación, el aumento del desempleo y subempleo..." Asimismo se señalaron: "...problemas financieros del Estado, ineficiencia institucional del sector público, centralización administrativa; incapacidad para adecuar servicios a las comunidades; burocratización y corrupción; débil presencia institucional gubernamental en áreas geográficas aisladas; dificultades para extender servicios sociales...". Este diagnóstico, fue utilizado para plantear nuevas orientaciones de las políticas sociales, señalando: "La política gubernamental de combate a la pobreza se basará en los criterios de subsidiaridad, solidaridad comunitaria, corresponsabilidad y autoayuda, focalización y cercanía a las necesidades sentidas de la población...".

En el Programa de Gobierno 1996-2000, fueron planteadas acciones para llegar a un "país de propietarios", anotando que cada familia guatemalteca debía tener la oportunidad de llegar a ser propietaria de su vivienda. Más recientemente fueron aprobados: el Decreto No. 120-96, "Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos", el Decreto Legislativo 3-97 que autorizó la venta de lotes estatales para vivienda y finalmente el Acuerdo Gubernativo No. 286-98, consistente en el Reglamento de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos. Lo anterior vino a alimentar en las familias, una esperanza para la obtención de vivienda. Sin embargo, para grandes sectores de la población fue evidente la falta de positividad de las normas jurídicas y la ausencia de una política integral de vivienda popular acorde a la magnitud del déficit.

Frente a esta situación la población pobre siguió reivindicando un lugar en la Ciudad de Guatemala, exigiendo la función social de la propiedad, aunque se vulnerara la pública o privada. Fue así como se efectuaron tomas de tierras, en: "Tierra Nueva II (1990)", "Las Margaritas" (1990), "Villalobos II" (1991), "Ramiro De León Carpio" (1993), "Ciudad Peronia" (1993), "Las Guacamayas" (1994), "Mario Antonio Díaz" (1993), "Nuevo Amanecer" (1995), "Asentamiento Las Torres" (1996) y "El Cerrito" (1996).

Ante esto el gobierno respondió coercitivamente aprobando el Decreto Legislativo No. 33-96 que modificó los artículos 256, 257 y 258 del Código penal estableciendo que cuando ilícitamente se ocupara un bien inmueble y se permaneciera en él, se produciría la "flagrancia" en el delito de usurpación. A pesar de dicha coerción, la población siguió manifestando sus necesidades generando nuevas tomas de tierra: una de ellas en el año de 1998, en el municipio de San José Pinula, en las fincas Llanos de Pineda y El Planón denominándoles asentamientos "Elisa Batres Champion" y "Colonia la Paz". En el mismo año, se produjeron dos desalojos, el primero en la toma mencionada y la segunda en el asentamiento "La Bendición de Dios", ubicado en "La Comunidad", municipio de Mixco.

Este Boletín está dividido en dos partes. En la primera se analiza las políticas de vivienda, en la cual se resalta el interés gubernamental por una reforma institucional orientada hacia un proceso de desregulación estatal, favoreciendo a entidades privadas de la construcción. Asimismo se promueve como parte de ella, la mercantilización de los terrenos y viviendas a través de la expansión de los derechos de propiedad a través de los Decretos del Congreso Nos: 3-97 y 81-97.

En la segunda parte, se analizan las acciones reivindicativas ocurridas durante el periodo. Esta se basa en entrevistas concedidas por: Miguel Quijé y Erick Ortiz integrantes de la Unidad de Asentamientos de Guatemala (UNASGUA); el Abogado y Notario Carlos Aguirre del Movimiento Nacional de Pobladores (MONAP) y William Mazariegos del Frente de Pobladores de Guatemala (FREPOGUA). A quienes se les reconoce haber permitido publicar lo comentado. A pesar de ello, los errores que puedan existir son responsabilidad del autor. Asimismo se incluye un anexo jurídico que muestra las variaciones jurídicas ocurridas en el periodo en torno a la vivienda.

1. ESTADO Y VIVIENDA. Nuevas orientaciones

En la Constitución Política de la República vigente desde 1985, en el artículo 105, se afirmó: "El Estado, a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo 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...". En este artículo se reconoce la necesidad de promover la planificación y construcción de conjuntos habitacionales.

Sin embargo evidencia en primer lugar que el Estado tendrá una función indirecta, al señalar que "apoyará" en lugar de "ejecutará" y en segundo lugar se señala que el apoyo consistirá en establecer sistemas de financiamiento. Lo anterior deja de tomar en cuenta que la gestión de una política integral de vivienda debe contemplar acciones en las diversas fases de producción y demanda de vivienda⁴. Aunque la Constitución Política no debe ser el lugar en donde se exprese una política de vivienda, si constituye el conjunto de principios a desarrollarse en la legislación ordinaria.

La "desregulación" persigue reducir el control directo del Estado sobre el conjunto de la actividad económica del país. En Guatemala se impulsa la reforma del marco institucional. En el campo de la vivienda la desregulación es parte de la reforma institucional del Estado y ha modificado su marco jurídico⁵. En cuanto a las acciones jurídicas, en los últimos años a nivel institucional han habido cambios abruptos. Se inició el proceso de liquidación del Banco Nacional de la Vivienda (BANVI) creado en 1973 a través del Decreto Legislativo No. 2-73. Este fue desfinanciado como resultado de su organización administrativa y el "aprovechamiento de sus funciones" por algunas empresas de la construcción y ciertos miembros de la élite política.

1.1 La reforma institucional

En 1992, mediante Acuerdo Gubernativo No. 759-92, publicado el 24 de septiembre, fue creado el primer Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI). Este se administraría por medio de fideicomisos⁶, cuyo objeto sería financiar programas y proyectos, para proveer "soluciones habitacionales" a familias de bajos y medianos ingresos, incluyendo lotes con o sin servicios, compra, construcción, ampliación y mejoramiento de vivienda. Los préstamos se otorgarían gozando de tasas de interés preferenciales, que financiarían hasta el ochenta por ciento del avalúo comercial del inmueble y se garantizarían con hipoteca. Este fondo social iba a ser presidido por el Ministro de Desarrollo Urbano y Rural (MINDUR)⁷.

El 28 de octubre de 1993 el gobierno de Ramiro De León Carpio publicó el Acuerdo Gubernativo No. 608-93, que creó el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI). Su objetivo fue proponer al ejecutivo una política de vivienda de corto, mediano y largo plazo que permitiría estructurar el sector de vivienda, fijándose un plazo no mayor de noventa días

⁴ Priscilla Connolly (1997) al analizar las políticas de vivienda en América Latina afirmó: "...los recursos y el financiamiento son solo parte de los aspectos que determinan las condiciones de producción de vivienda (y también las formas de acceso a ella)...".

⁵ Para mayor ilustración ver el anexo jurídico.

⁶ El fideicomiso es un negocio jurídico por el que una persona llamada fideicomitente transmite bienes a otra llamada fiduciaria con fines específicos y en beneficio de un tercero fideicomisario. De acuerdo con el artículo número 768 del Código de Comercio sólo podrán ser fiduciarios los bancos establecidos en el sistema.

⁷ Este Ministerio fue suprimido mediante Decreto No. 13-95 publicado el 31 de marzo de 1995.

para su cumplimiento. En ese mismo año se aprobó el Acuerdo Gubernativo No. 765-93 que modificó el artículo 1o. del Acuerdo Gubernativo 759-92. Con este acuerdo el FOGUAVI funcionaría como una dependencia adscrita a la Presidencia de la República. Asimismo el presidente de su consejo directivo ya no lo sería el Ministro de Desarrollo Urbano y Rural sino un representante nombrado por el Presidente de la República.

El 23 de febrero de 1995, a través del Acuerdo Gubernativo No. 100-95 fue creado el Viceministerio de Vivienda como parte de la estructura del Ministerio de Economía. Esta dependencia sería la ejecutora de la política de vivienda. Claramente en el artículo 2, se le señaló como funciones: "... a) *Contribuir a formular un marco jurídico y financiero que incentive al sector privado a la construcción masiva de vivienda y...* f) *En el mediano plazo definir los mecanismos de subsidio directo para la vivienda a través de estudios orientados a establecer su marco legal y financiero...*".

Casi de inmediato, el día 24 de febrero de 1995, fue creado el tercer Fondo Guatemalteco de la Vivienda, según el Acuerdo Gubernativo No. 101-95. En el artículo 10 se estableció que el FOGUAVI sería dirigido por un Consejo Directivo siendo su presidente el Viceministro de Vivienda.

En este Acuerdo en el artículo 6, se consideró el financiamiento a las soluciones habitacionales siguientes: "a) *Adquisición de lotes con o sin servicios y vivienda;* b) *Introducción de servicios básicos a lotes o viviendas que carezcan de ellos;* c) *Construcción de Viviendas de hasta 36 metros cuadrados de área cubierta⁸;* d) *Mejoramiento de Vivienda;* y, e) *Ampliación de Vivienda*". Asimismo en el artículo 8 se consideró como beneficiarios: "a) *Los propietarios de lotes con o sin construcción que deseen mejorar, construir su vivienda o introducir servicios básicos a la misma;* b) *Los compradores de lotes con o sin vivienda que carecieren de bien inmueble;* c) *Personas jurídicas, tales como comunidades organizadas, grupos asociativos legalmente constituidos y Cooperativas;* y d) *Las comunidades de repatriados y desplazados*".

El día 10 de julio de 1995, fue publicado el Decreto Legislativo No. 42-95 que reformó el Decreto No. 1096, el cual regulaba la venta de lotes para vivienda. Se estableció en el artículo 2: "*La venta a que se refiere el artículo 1o., se regirá por las siguientes normas:* a) *Únicamente podrán ser objeto de venta, las fincas rústicas y/o urbanas que se encuentren registradas a nombre del Organismo Ejecutivo, en el Registro de la Propiedad Inmueble y que no tengan construcción alguna, a tal efecto deberá obtenerse, y obrar dentro del expediente respectivo, certificación en la que se haga constar dicho extremo.* b) *No podrá venderse parcela o lote alguno a persona que ya posea o sea propietaria de una finca, ya sea urbana o rural.*

A este efecto, deberá obrar dentro del expediente respectivo, certificación de carencia de bienes extendida por el Ministerio de Finanzas Públicas, en el sentido que la

⁸ Area diferente a la contemplada en la Ley de Parcelamientos Urbanos que es de 72 metros como mínimo.

persona a quien se vende la parcela o lote no tiene bienes inscritos a su nombre. Asimismo, deberá incluir declaración jurada del interesado de que no es poseedor de ningún bien inmueble. c) El precio de venta será el promedio de los precios de mercado que rijan para el área en la que se encuentra ubicado el inmueble. Al efecto, deberá obtener dentro del expediente respectivo la documentación que acredite tal extremo. d) No podrá venderse parcela o lote alguno a parientes por consanguinidad dentro de los grados de ley, y hasta el cuarto grado de afinidad, de cualquiera de los Ministerios o Viceministerios de Estado”.

1.2 Aprobación de Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos

En la página 91, del Programa de Gobierno 1996-2000, se estableció que la estrategia en vivienda descansaría en tres principios fundamentales: *“La subsidiaridad del Estado y su papel como facilitador de condiciones para ampliar el acceso de los sectores de menores ingresos al mercado internacional; segundo la complementariedad de las acciones del sector público y del privado con las organizaciones comunitarias dentro de una concepción de autogestión y autoayuda para la solución de la vasta y compleja problemática de la vivienda y tercero, la compatibilidad de las políticas de vivienda con las macroeconómicas”.*

El 21 de noviembre de 1996 fue publicado el Decreto No. 120-96, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos. En el artículo 1 se estableció como objeto de la norma jurídica. *“La presente ley tiene por objeto, apoyar, fortalecer, fomentar y regular las acciones del Estado y los habitantes de la República, con el fin de desarrollar el sector vivienda y asentamientos humanos para establecer las bases institucional, técnica y financiera, que permitan a la familia acceder a una solución habitacional diaria y adecuada”.* Como principios rectores, en el artículo 2 se establecieron: *“c) El Estado debe promover el desarrollo del sector vivienda y asentamientos humanos en forma subsidiaria. d) El Estado debe propiciar sistemas accesibles para financiamiento de vivienda a todos los habitantes del país”.*

En el artículo 31 se contempló el destino de los recursos. *“Los recursos proporcionados por el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, por medio de las entidades intermediarias, deben ser utilizados por los beneficiarios, exclusivamente para financiar soluciones habitacionales. Para el debido cumplimiento del presente artículo, las diferentes soluciones habitacionales que pueden ser objeto de financiamiento son las siguientes: a) Adquisición de lote con o sin servicios básicos, b) Construcción o adquisición de vivienda, c) Mejoramiento, ampliación y reparación de vivienda, y d) Introducción de servicios básicos de apoyo a la vivienda”.*

Igualmente se estableció el sistema financiero integrado, así: *“El acceso a vivienda adecuada, para las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, se facilitará por medio del sistema integrado o subsidio directo, que tiene como componentes esenciales los siguientes: a) Aporte previo del beneficiario, como requisito indispensable para solicitar el subsidio directo. Dicho aporte puede ser en efectivo, sistemático y depositarse en las*

entidades intermediarias que participen en el sistema o en aporte de materiales o mano de obra. b) Subsidio directo, otorgado por el Estado, el cual será hasta un setenticinco por ciento (75%) conforme a los estudios socioeconómicos previamente establecidos; por una sola vez, a familias en situación de pobreza y pobreza extrema; y c) *Préstamo en condiciones de mercado, que otorguen las instituciones intermediarias que participen en el sistema financiero, para complementar el financiamiento de la solución habitacional*".

1.3 Fomento a la participación de pobladores a la gestión de vivienda

Uno de los logros de los pobladores organizados lo constituyó el hecho de formar parte de la Junta Directiva del FOGUAVI. En el artículo 23, se estableció: "*La Junta Directiva se integraría así: a) El Ministerio de Economía quien lo presidiría, b) El Ministro de Finanzas Públicas, c) El Secretario General del Consejo Nacional de Planificación Económica, d) Un representante del Instituto de Fomento Municipal, e) Un miembro representante de la Asociación Nacional de la Construcción de Vivienda ANACOV, f) Un miembro representante de la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda FENACOV R. L. g) Un representante por las entidades intermediarias, y, h) **Un representante de los asentamientos precarios debidamente organizados y reconocidos por la ley respectiva.** En ausencia de los Ministros de Economía y Finanzas Públicas, así como del Secretario General del Consejo Nacional de Planificación Económica deben asistir a las sesiones los Viceministerios y el Subsecretario que se designe para tal efecto. Para el caso de los representantes, deben designarse suplentes utilizando sus propias reglas para la elección o designación que corresponda*".

1.4 Autorización de la venta de terrenos del Estado

Seguidamente, el 21 de enero de 1997, fue promulgado el Decreto Legislativo No. 3-97 con el objetivo de regular la venta de lotes⁹. En el artículo 1 se estableció: "*Se autoriza al Organismo Ejecutivo para que, en situaciones de pobreza o extrema pobreza, lo cual se determinará a través de estudio socioeconómico respectivo, **pueda vender fracciones de terreno que se encuentren, inscritos como fincas rústicas o urbanas a nombre del Gobierno, la Nación o el Estado, en los Registros de la Propiedad,** siempre que sean destinadas exclusivamente para la vivienda de personas de escasos recursos económicos, que carezcan de bienes inmuebles, mismos que se constituirán bajo régimen de patrimonio familiar. Para este efecto, dicho organismo queda exonerado del requisito de subasta pública, siempre que se cumpla con lo que establecen los artículos 3 y 5 de esta ley*".

En el artículo 3, se estimó quienes serían los beneficiarios. "*Las personas que se adecuen a los requisitos que establece la presente ley, podrán gestionar llenando un formulario que será proporcionado por el Ministerio de Finanzas Públicas, por conducto de la Dirección de Bienes del Estado y Licitaciones, debiendo cumplir con lo siguiente: 1. Acreditar*

⁹ Este derogó los Decretos números 1096 y 42-95.

ser guatemalteco de los comprendidos en los Artículos 144, 145 y 146 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

En el artículo 5, se señaló que la venta de lotes se regularía así: “La venta a que se refiere el Artículo 1o. de esta ley, se regirá por las siguientes disposiciones: 1. Únicamente podrán ser objeto de venta, las fincas rústicas y urbanas que se encuentran registradas a nombre del Gobierno de la República de Guatemala, del Estado o de la Nación, en los registros de la propiedad. Para tal efecto, debe obrar en el expediente respectivo, certificación en la que conste dicho extremo. 2. No podrá venderse fracción de terreno, a personas que ya posean o sean propietarias de uno o más bienes inmuebles. Este extremo debe ser comprobado con la respectiva certificación de carencia de bienes, conforme a lo dispuesto en el artículo 3o. numeral 3, de esta ley. Así también, deberá incluirse declaración jurada del interesado, suscrita ante Notario, de que no es poseedor ni titular de derechos respecto de ningún bien inmueble. 3. El precio de los terrenos debe ser fijado en forma individual, adecuando el valor del bien al promedio de ingreso mensual del grupo familiar, información que de ser reflejada por la investigación socioeconómica, practicada para el efecto por la Dirección de Bienes del Estado y Licitaciones del Ministerio de Finanzas Públicas.

En los casos cuando el promedio de ingresos sea superior a la tabla en referencia, los valores estarán sujetos al avalúo del inmueble, que para el efecto practique la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas, lo cual se hará de acuerdo a procedimiento técnico basado en el comportamiento del mercado inmobiliario. Dicho valor tendrá vigencia por dos años.

1.5 Exclusión de pobladores en la gestión de vivienda

El Decreto Legislativo No. 74-97, modificó la integración de la Junta Directiva del FOGUAVI, quedando el artículo 23 del Decreto del Congreso No. 120-96, así: “Artículo 23. De la integración de la Junta Directiva. La Junta Directiva se integra así: a) El Ministerio de Comunicaciones, Transporte y Obras Públicas y Vivienda, quien la preside. b) El Ministerio de Finanzas Públicas. c) Un representante de la Asociación Nacional de Construcción de Vivienda -ANACOVÍ-. d) Un representante de la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda -FENACOVÍ R. L.- f) Un representante por las entidades intermediarias financieras. g) El Secretario General del Consejo Nacional de Planificación Económica -SEGEPLAN-. h) Un representante del Instituto de Fomento Municipal -INFOM-...” Así queda claro la exclusión de los pobladores organizados.¹⁰

¹⁰ Actualmente FREPOGUA, promueve modificaciones al Decreto No. 120-96 para la participación de los representantes de asentamientos en la Junta Directiva del FOGUAVI.

1.6 Autorización de la venta de terrenos de municipalidades, de entidades autónomas y descentralizadas.

A través del Decreto No. 81-97 se reformó el Decreto No. 3-97, señalando: "Se autoriza la venta de los terrenos urbanos o rurales propiedad del Estado, de la Nación, de las Municipalidades y de las entidades autónomas y descentralizadas, que estén ocupados por familias en situación de pobreza o extrema pobreza, lo cual debe determinarse a través del estudio socioeconómico respectivo, siempre que los mismos sean destinados exclusivamente para la vivienda de familias de escasos recursos económicos y que carezcan de bienes inmuebles. Para este efecto se exonera el requisito de subasta pública, siempre que se cumpla con lo que establecen los artículos 3 y 5 de esta ley". De igual manera se desincentivó la ocupación de terrenos al señalar: "Artículo 3. Las personas que se adecuen a los requisitos que establece esta ley, pueden realizar las gestiones correspondientes para la compra de terrenos, **siempre que demuestren que han ocupado el lote o terreno por un período no menor de dos años contados antes de la entrada en vigencia de esta ley.**

Asimismo se reformó el Artículo 4, el cual quedó así: "Los terrenos urbanos y rurales a que se refiere esta ley, pueden ser vendidos a las familias ocupantes, siempre que tengan vocación de vivienda, que reúnan condiciones geológicas y topográficas adecuadas y que permitan garantizar la salud, la seguridad, la convivencia social, la participación comunitaria y el bienestar de las familias beneficiarias".

Mientras que el artículo 5 se modificó así: "Artículo 5. La venta a que se refiere el Artículo 1 de esta ley, se rige por las siguientes disposiciones: 1) Únicamente pueden ser objeto de venta, las fincas rústicas y urbanas que se encuentran registradas en los Registros de la Propiedad a nombre del Estado, de la Nación, de las Municipalidades y de las entidades autónomas y descentralizadas. Para tal efecto, debe obrar en el expediente respectivo, certificación en la que conste dicho extremo. 2) No puede venderse fracción de terreno a personas que ya posean o sean propietarias de uno o más bienes inmuebles. Este extremo debe ser comprobado con la respectiva certificación de carencia de bienes, conforme a lo dispuesto en el artículo 3, numeral 3 de esta ley.

Así también, debe incluirse declaración jurada del interesado, suscrita ante Notario, de que no es poseedor ni titular de derechos respecto de ningún bien inmueble. 3) El precio de los terrenos debe ser fijado en forma individual, de acuerdo al valor de mercado que fije el avalúo del bien que para tal efecto practique la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas. El valor del terreno que fije el avalúo, puede ser pagado por medio de amortizaciones mensuales, en condiciones financieras favorables de acuerdo a los ingresos económicos de la familia beneficiaria".

En el artículo 10 se estableció el límite para beneficiarse de dicha normativa. El Decreto 3-97 del Congreso de la República y las reformas que por éste se le introducen,

tienen una vigencia de tres años, contados a partir del día siguiente de la publicación del presente, en el diario oficial. O sea su vigencia termina en el año 2000.

Cuadro No. 1
Guatemala
Normas jurídicas relativas a vivienda
(1991-1997)

No.	CONTENIDO	PUBLICADO	SITUACION
Decreto No. 1096	Venta de lotes para viviendas	06/07/56	Derogado por el Dcto. No. 3-97
Acuerdo Gubernativo No. 759-92	Creación del Primer Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI). Presidido por el Ministro de Desarrollo Urbano y Rural	24/09/92	Derogado por el Acuerdo Gubernativo No. 101-95
Acuerdo Gubernativo No. 608-93	Creación del Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI)	28/10/93	En vigencia
Acuerdo Gubernativo No. 765-93	Modificaciones al Acuerdo Gubernativo No. 759-92. Creación del segundo Fondo Guatemalteco de la Vivienda. (FOGUAVI). Adscrito a la Presidencia de la República	15/12/93	Derogado por el Acuerdo Gubernativo No. 101-95
Acuerdo Gubernativo No. 100-95	Creación del Viceministerio de Vivienda. Ministerio de Economía	23/02/95	Modificado por el Decreto No. 74-97
Acuerdo Gubernativo No. 101-95	Creación del Tercer Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI)	24/02/95	Derogado por el Acuerdo Gubernativo No. 286-98
Decreto del Congreso No. 42-95	Reguló la aplicación del Decreto. No. 1096	10/07/95	Derogado por el Dcto. No. 3-97
	Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria. Inciso D. Vivienda	06/05/96.	
Decreto del Congreso No. 120-96	LEY DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS. Creación del cuarto Fondo Guatemalteco para la Vivienda. (FOGUAVI)	Dado en el Congreso 21/11/96	Reformado por el Dcto. No. 74-97
Decreto del Congreso No. 3-97	REGULACION VENTA DE LOTES. Derogó los Decretos Nos. 1096 y 42-95	21/01/97	Reformado por el Dcto. No. 81-97. <i>Con vigencia hasta el año 2000</i>

Cuadro No. 2
Guatemala
Normas jurídicas relativas a vivienda
(1997-1998)

No.	CONTENIDO	PUBLICADO	SITUACION
Decreto del Congreso No. 74-97	Modificaciones al Decreto No. 120-96. El Viceministerio de la Vivienda pasa al Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda	27/08/97	En vigencia
Decreto del Congreso No. 81-97	Reformas al Decreto No. 3-97	16/09/97	Con vigencia hasta el año 2000
Acuerdo Gubernativo No. 50-98	Reglamento del Decreto No. 3-97 del Congreso de la República y su Reforma	24/04/98	En vigencia
Acuerdo Gubernativo No. 276-98	Autoriza al Procurador General de la Nación, para que en nombre y representación del Estado, pueda celebrar los contratos entre el Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI- y las entidades intermediarias relacionados con la administración de los recursos financieros del FOGUAVI	25/05/98	En vigencia
Acuerdo Gubernativo No. 286-98	REGLAMENTO DE LA LEY DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS. Derogación del Acuerdo Gubernativo No. 101-95 de fecha 20 de febrero de 1995	29/05/98	En vigencia
Acuerdo Gubernativo No. 708-98	Referido al proceso de regularización de la tenencia de la tierra en el Asentamiento "Trabajadores de Salud Pública y Asistencia Social", zona 17, Ciudad de Guatemala	23/09/98	En vigencia
Acuerdo Gubernativo No. 719-98	Referido al proceso de regularización de la tenencia de la tierra en el Asentamiento "Anexo Plaza de Toros", zona 13, Ciudad de Guatemala	26/09/98	En vigencia

2. TOMAS DE TERRENOS EN EL AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE GUATEMALA (1991-1998)

El 23 de septiembre de 1990, aproximadamente 1,000 familias tomaron terrenos de "Tierra Nueva II", jurisdicción del municipio de Chinautla. Esta constituyó una protesta por la falta de respuestas positivas de funcionarios del BANVI y del Comité de Reconstrucción Nacional (CRN) en la solución de su problema habitacional.

Seguidamente el 25 de noviembre fueron ocupadas áreas del fraccionamiento "Las Margaritas", ubicada entre el final de la zona 12 y el municipio de Villa Nueva. Señalando uno de los pobladores "... primero fuimos informados por autoridades del BANVI, que nos adjudicarían terrenos en "Tierra Nueva II" (municipio de Chinautla), sin embargo al tomarlos en posesión, éstos no contaban con servicios indispensables como agua, drenajes, electricidad, etc., además los terrenos no son aptos para construir viviendas por lo débil de la tierra". Asimismo dijo: "Este sector constaba de 206 lotes, sin embargo hasta la fecha solamente se habían adjudicado 100 lotes. Es por ello que permaneceremos aquí, hasta que se nos adjudique el lote respectivo, porque deseamos pagárselos y no queremos que se nos regale".¹¹ El día 26 de noviembre miembros de la Policía Nacional desalojaron a los pobladores.

El día jueves 14 de febrero de 1991, fueron desalojadas familias de "El Amparo I y II" ubicados en la zona 7 de esta ciudad. Este se efectuó en presencia del Lic. Rodolfo Valverde, Jefe de Relaciones Públicas de la Policía Nacional, el representante de la Procuraduría de los Derechos Humanos, Lic. Gustavo Paiz y el Lic. César Castro, asesor jurídico del BANVI.¹²

El día 25 de febrero de 1991, fueron desalojadas 150 familias, por efectivos del pelotón antimotines de la Policía Nacional. Estas habían tomado terrenos ubicados en las proximidades de la Colonia "Renacimiento Municipal" y "Paraíso II", zona 18, propiedad de FEGUA y de la Dirección General de Caminos ubicados en el kilómetro 6 de la ruta al Atlántico.¹³

El día 6 de octubre de 1991, se tomaron terrenos ubicados entre la 15a y la 18a calle final de la zona 1 de la Ciudad de Guatemala. El área ocupada se conoció como "El Administrador". Durante la tarde de ese día, el "Comité de Emergencia de vecinos" se reunió con propietarios del terreno a fin de encontrar una solución a sus demandas para construir sus viviendas. Esto sucedió en una área aledaña al río de aguas negras que divide las zonas 1 y 5 de la capital.¹⁴

¹¹ El Gráfico, 26/11/90.

¹² La Hora, 14/02/91, p. 32.

¹³ Prensa Libre, 25/02/91, p. 8.

¹⁴ Siglo Veintiuno, 09/10/91, p. 6.

Mientras tanto el 16 de octubre de ese año, varias familias radicadas en asentamientos precarios de la península "El Mezquital" (zona 12 y municipio de Villa Nueva), que no lograron adjudicación de lotes en ese lugar, se trasladaron y tomaron construcciones prematuras de la Colonia "Villalobos II", (Zona 12 y municipio de Villa Nueva), afirmando "Esta vez venimos para quedarnos pues hemos tomado posesión de los lotes que nos habían adjudicado". Luego en marzo de 1992, varias familias ocuparon terrenos ubicados junto a la Colonia "Villalobos II", formando un nuevo asentamiento denominado "Villalobos III".¹⁵

Por aparte 500 familias tomaron áreas próximas a la estación de Bomberos Voluntarios cerca de la "Colonia 4 de Febrero", zona 7 de la Ciudad de Guatemala.¹⁶ Una de las personas que promovieron esta acción colectiva refiriéndose a su anterior lugar de residencia, señaló: "El pago de la renta nos cuesta Q. 150.00 al mes y por aparte tenemos que pagar el consumo de energía eléctrica y agua potable. Pero los propietarios de estas viviendas ya no querían alquilar si uno tiene más de tres hijos, llegando al colmo que por cada hijo le querían cobrar a uno treinta quetzales extras... ya no se podía sobrevivir en esta situación...".¹⁷

Seguidamente el día 19 de marzo de 1992, atendiendo una orden judicial emanada del Juzgado de Primera Instancia del ramo penal de Amatitlán a cargo del Juez Rigoberto Vargas Morales se desalojó a las familias que habían tomado terrenos en "Villalobos III".¹⁸ El día siguiente estas personas realizaron una manifestación pública por las calles de la Ciudad para denunciar la acción policíaca.¹⁹ Posteriormente tomaron terrenos ubicados entre las colonias, "Villalobos I" y "Villalobos II".²⁰

El día 24 de junio de 1992, funcionarios del IGSS amenazaron con desalojar a familias que ocupaban terrenos en la zona once, quienes habían sido trasladadas después de ser desalojadas del parque central. El gerente de dicha institución expresó que no podían permitir que permanecieran en tales terrenos, pues se iniciarían los trabajos de construcción del complejo médico del Instituto.²¹

El día 25 de junio de 1992, vecinos tomaron 65 apartamentos del complejo "Primero de Julio". El BANVI debió concluirlos hace dos años, situación que obligó a sus propietarios, a habitarlos a pesar de no contar con servicios básicos.²²

¹⁵ Actualmente se regulariza la tenencia de lotes de 170 familias.

¹⁶ Siglo Veintiuno, 04/03/92.

¹⁷ La Hora, 03/03/92, p. 8.

¹⁸ La Hora, 19/03/92, p. 8.

¹⁹ La Hora, 20/03/92, p. 3.

²⁰ La Hora, 21/03/92, p. 24.

²¹ Prensa Libre, 24/06/92, p. 24.

²² La Hora, 26/06/92, p. 6.

Este mismo mes las personas que habían tomado la Colonia "Villalobos II", manifestaron frente al BANVI diciendo: "Somos 1,150 familias que desde el 16 de octubre del año pasado cuando tomamos posesión de nuestros lotes permanecemos sin ese vital líquido, a pesar que el BANVI nos ofreció la lotificación con todos sus servicios".²³ Mientras tanto el día 25 de marzo fueron desalojadas las familias que habían tomado terrenos en "Villalobos I", respondiendo "Vamos a irnos a la huelga de hambre frente al Palacio Nacional para que el Presidente de la República nos escuche, ya que aunque ahora accedimos a ser retirados no desistiremos de nuestros justos planteamientos..."²⁴. En 1992 también se produjeron tomas de tierra en áreas contiguas a "Tierra Nueva II" consideradas originalmente para la reforestación, formándose los asentamientos: "Vida Nueva" con 300 familias y "Milagro de Amor" con 225 familias. En enero de 1993 se produjo otra ocupación en las proximidades del lugar anterior, originando el asentamiento "15 de Enero" con 100 familias.

Luego el 10 de julio de 1993, 150 familias provenientes de la zona 12 tomaron terrenos propiedad del BANVI, situados en las proximidades de la Colonia "Nimajuyú", zona 21. Este asentamiento fue nombrado "Ramiro De León Carpio".²⁵ En esta toma de tierras los pobladores recibieron el apoyo del Movimiento Nacional de Pobladores (MONAP).²⁶ Por el contrario, vecinos de la Colonia "Nimajuyú" (Zona 21) solicitaron el desalojo de las familias argumentando que con la llegada de estas familias había aumentado la delincuencia común en su colonia.²⁷

El 25 de agosto de 1993, 1,200 familias que el 19 del mes de julio habían tomado terrenos aledaños a "Ciudad Peronia" en el municipio de Mixco, fueron desalojadas por miembros de la Policía Nacional. La orden de desalojo fue librada por el Juzgado de Primera Instancia de Amatitlán, la cual fue cursada al Juzgado Segundo de Paz de Villa Nueva para su cumplimiento. Como dueños de los terrenos aparecieron los señores: Jorge Adolfo Barillas y Ana Vilma Regina Barillas.²⁸

²³ Siglo Veintiuno, 24/03/92, p. 8.

²⁴ Siglo Veintiuno, 26/03/92, p. 6

²⁵ La Hora, 10/07/93, p. 4.

²⁶ Carlos Aguirre, uno de sus dirigentes afirmó "esta organización surgió en los sesentas, vinculada a la Democracia Cristiana Guatemalteca (DCG). Este partido político planteó que la toma del poder político debería ir imbricada al poder popular. Para ello fueron creados un Movimiento Nacional de Pobladores (MONAP), la Central Nacional de Trabajadores (CNT) y la Federación de Ligas Campesinas. Asimismo se creó el Instituto de Desarrollo Económico Social para América Central, (IDESAC). Se trató de influir a éstas organizaciones con la Doctrina Social de la iglesia. Este dirigente cuenta que MONAP pasó por las siguientes etapas: una asistencialista, relacionada con el partido político, luego una etapa contestataria al estatus quo, luego producto del proceso de represión que vivió el país en el 78-82, el trabajo estuvo dirigido a resguardar la vida de dirigentes. Después del golpe de Estado de 1982 con ciertos temores salieron a trabajar en algunos asentamientos, uno de los primeros fue la península del Mezquital. De ahí en adelante el trabajo se orientó a la reivindicación del derecho a la tierra y vivienda".

²⁷ Prensa Libre, 20/08/93, p. 18.

²⁸ Prensa Libre, 27/08/93, p. 8.

El 30 de agosto se constituyó el asentamiento “Mario Antonio Díaz”,²⁹ por familias pertenecientes a Consejo Nacional de Desplazados de Guatemala (CONDEG). Estas, tomaron terrenos contiguos a los multifamiliares de “Nimajuyú”. Quienes afirmaron: “(...) hemos hecho las investigaciones pertinentes que dichos terrenos pertenecen al BANVI, siendo la Finca No. 406 inscrita en el Folio No. 155 del Libro 2033, con una extensión de 397 mil metros cuadrados y con un valor de Q. 460.0 miles”. Por tal situación, demandaron al gobierno que por tratarse de propiedad del Estado, expusiera su voluntad política para solucionar el problema de vivienda.³⁰

Posteriormente, en una carta abierta, reiteraron su petición: “Somos 150 familias de desplazados que por causa de la política contrainsurgente hemos perdido nuestros terrenos, vivienda y familiares, (no pedimos dádivas, sino exigimos un acto de justicia); la situación nos obligó a ocupar pacíficamente un terreno del Banco Nacional de la Vivienda (BANVI), y allí se constituyó el Primer Asentamiento de Desplazados internos “Mario Antonio Díaz”, nos acercamos a la Comisión Especial para Atención a Repatriados (CEAR) y se iniciaron las negociaciones a fin de encontrar una solución al problema y a nuestras demandas, que al igual que muchas familias de guatemaltecos enfrentamos, desde un inicio manifestamos nuestro deseo de no volver al interior del país pues sabemos que para nosotros ello implicaría de momento enfrentar, un alto grado de militarismo que implica: Presencia Militar, las Patrullas de Autodefensa Civil (PAC), el Reclutamiento Militar Forzoso y los Comisionados Militares, con el riesgo que para nuestra integridad y la de nuestras familias ello conlleva; además porque ya tenemos hasta 12 años de vivir en las periferias de la ciudad, hemos formado acá nuestras familias, la mayoría ya no tenemos familiares en el interior, trabajamos en las diferentes zonas de la capital y consideramos que al igual que todos los guatemaltecos tenemos derecho a escoger el lugar para vivir”.³¹

El 3 de septiembre de 1993, surgió un nuevo asentamiento, el de los “Trabajadores de Salud Pública” ubicado frente a la Colonia “Residenciales del Norte”, zona 17, en terrenos propiedad del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social. Para ello se organizaron en la Coordinadora General de Trabajadores de Salud Pública, integrada por coordinadores de once sectores en que dividieron el asentamiento. Mario Garrido uno de los coordinadores informó que en los primeros días de la ocupación del terreno se enfrentaron a varios problemas. Por ejemplo, con algunos vecinos de colonias cercanas, quienes creían que

²⁹ Dicho nombre correspondió a un dirigente de la aldea *Krique Grande*, Puerto Barrios, Izabal, quien fue asesinado el 12 de julio de 1992.

³⁰ Para ello propusieron las bases siguientes: “1. Por tratarse de una población desplazada por represión, demandamos que las negociaciones se desarrollen con la Comisión Especial de Atención a Repatriados (CEAR); 2. Negociar la adjudicación legal en propiedad del terreno que hoy ocupa nuestro primer asentamiento de desplazados internos Mario Antonio Díaz. 3. Negociar las condiciones de dignidad y seguridad que el Estado tiene obligación de garantizar para nuestro asentamiento, y 4. Iniciar las negociaciones para futuros asentamientos en la ciudad y el campo”. *Prensa Libre*, 31/08/93, p. 16.

³¹ *La Hora*, 24/01/94, p. 32

eran integrantes de "maras" y que su presencia en el lugar les afectaría.³² Estas familias recibieron el apoyo de la Central General de Trabajadores de Guatemala (CGTG). Actualmente existe la perspectiva de su regularización.³³

En esta fecha ante los tribunales se denunció que habían tomado terrenos situados en los alrededores de los edificios multifamiliares de "Nimajuyú", zona 21. Asimismo Vecinos de las colonias "Venezuela" y "Bello Horizonte", zona 21, señalaron que la ola de delincuencia había crecido en los últimos días, lo cual atemorizaba a los habitantes de ambos sectores. Pidieron la intervención de las autoridades policíacas para frenar esa situación.³⁴

En otra área un conato de enfrentamiento ocurrió entre la Policía e invasores en el Mercado de Mayoreo, zona 12, a inmediaciones de la Colonia "Villalobos II", cuando se intentó ejecutar una orden judicial de desalojo. Los agentes suspendieron el procedimiento debido al ampararse a los ocupantes de los terrenos propiedad del BANVI y de la Dirección General de Caminos.³⁵

Mientras tanto familias residentes en los asentamientos anexos "Villalobos II" y "Villalobos III", y "Ramiro de León Carpio", de la zona 12, ocuparon las instalaciones del Banco Nacional de la Vivienda, zona 4, durante 9 horas tomando como rehenes a empleados y personeros de la institución.³⁶

El Juez Tercero de Instrucción, Vidal García Anavisca, a esta fecha estaba por emitir la orden de desalojo en contra de los pobladores del asentamiento "Ramiro de León Carpio", el cual pendía del análisis de un informe presentado por el Ministerio Público sobre la propiedad del inmueble. Mientras tanto vecinos de "Nimajuyú", molestos por los problemas, amenazaron con llevar a cabo un desalojo por la fuerza. Ante ello el abogado Carlos Aguirre interpuso un recurso de Amparo ante la Sala Cuarta de la Corte de Apelaciones para que no se procediera al desalojo. Sin embargo, fue denegado, por lo que el tribunal siguió conociendo de la denuncia interpuesta por el BANVI.³⁷ El recurso de amparo, conocido por la Sala Cuarta de la Corte de Apelaciones, fue declarado sin lugar, toda vez que al ser interpuesto el tribunal aún no ordenaba el lanzamiento de las familias. Posteriormente el BANVI evacuó audiencias que el tribunal le corrió, con informes sobre la legítima propiedad de los terrenos por lo que, luego de otras diligencias practicadas, el Juzgado ordenó el desalojo de las familias que dijeron haberlos tomado por carecer de

³² Prensa Libre, 15/11/93, p. 8.

³³ El día 23 de agosto de 1998, fue publicado el Acuerdo Gubernativo No. 708-98, que viabiliza la venta de los terrenos ocupados a los pobladores. Señalando que la Finca No. 5969 inscrita en el Folio No. 219, del Libro No. 1453 será vendido a un precio de mercado.

³⁴ Prensa Libre, 14/09/93, p. 14.

³⁵ Siglo Veintiuno, 07/10/93, p. 6

³⁶ Siglo Veintiuno, 08/10/93, p. 6.

³⁷ Siglo Veintiuno, 10/10/93, p. 8.

vivienda. Este asentamiento estaba ubicado en la 18 avenida y 21 calle de “Nimajuyú” zona 21.³⁸ Los pobladores aseguraron que *“la ley es injusta con los pobres debido a que nuestros asesores jurídicos interpusieron un recurso de amparo ante la Corte de Constitucionalidad, que no ha sido resuelto”*.³⁹ En esta fecha se produjo el desalojo por orden del Juez Tercero de Primera Instancia Penal de Instrucción. En la acción estuvieron presentes funcionarios del Ministerio Público y de la Procuraduría de los Derechos Humanos. Posteriormente las familias tomaron terrenos ubicados al sur. Dirigentes del grupo dijeron que esperaban que las autoridades los ubicaran en terrenos del BANVI, pues carecían de vivienda propia y no tenían a donde irse.⁴⁰ El dirigente de MONAP entrevistado manifestó: *“...el Juez tercero de Primera Instancia Penal ordenó el desalojo, sin embargo nosotros logramos una negociación casi simultánea, entonces el gobierno toleró que nos trasladáramos como a un kilómetro de distancia... con la venia de ellos, por nuestra presión. Ahora este asentamiento es casi una colonia, tiene energía eléctrica, agua potable, escuela e iglesia...”*⁴¹. Según declaraciones de Maynor Gaytán, actualmente este lugar se conoce como Colonias “Santa María La Paz I, II y III”. En este proyecto viven 220 familias.

A esa fecha el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social inició gestiones judiciales para desalojar a más de 200 familias que desde hacía dos meses habían tomado terrenos de esa dependencia ubicados frente a la colonia “Lomas del Norte”, zona 17. Mientras tanto, vecinos de las colonias “San Fernando” y “Lomas del Norte” protestaron por la presencia de las familias. Alegaron que ese sector se había convertido en un foco de inmundicias...⁴²

En 1994, el 6 de febrero, aproximadamente doscientas familias tomaron un terreno propiedad de la Municipalidad capitalina, ubicado en la 10a. Calle y 10a. Avenida final, zona 19, Colonia “La Florida” a unos 15 metros del barranco “Las Guacamayas”. Procedieron a marcar los lotes y a repartir el terreno que había servido de basurero y que autoridades municipales habían rellenado. Asimismo, un campo de fútbol fue ocupado.⁴³ La mayor parte de familias provenían de Colonias circunvecinas, como “La Florida”, “El Milagro”, “Belén” y “La Brigada”.⁴⁴ Posteriormente, los vecinos de la Colonia “Carolingia” presentaron Recurso de Amparo contra el Comité de Reconstrucción Nacional (CRN). El argumento de la acción fue que el CRN realizaba trabajos de drenaje e introducción a la energía eléctrica en una área verde. Explicaron que esto no podía ser posible ya que el área tomada estaba destinada por la Municipalidad de Mixco, para recreación de los niños que vivían en esta

³⁸ La Hora, 15/10/93, p. 2.

³⁹ Siglo Veintiuno, 16/10/93, p. 6.

⁴⁰ Prensa Libre, 19/10/93, p. 83.

⁴¹ Actualmente, contiguo existe un nuevo asentamiento precario denominado “María de la Paz I” conformado con familias que fueron reubicadas de un sector de la zona 13, por haber sido afectadas por el Huracán Mitch.

⁴² Prensa Libre, 25/10/93, p. 6.

⁴³ Siglo Veintiuno, 08/02/94, p. 6.

⁴⁴ Prensa Libre, 08/02/94, p. 75.

Colonia.⁴⁵ Juan Francisco del Cid, miembro de una de las familias, indico que habían tomado los terrenos propiedad de la Comuna porque, durante años, esos predios habían sido utilizados como botaderos de basura o como canchas deportivas.⁴⁶ El viernes 4 de marzo fueron desalojadas las familias.⁴⁷ La orden de desalojo había emanado del Juez de Primera Instancia Penal de Mixco, Carlos Joaquín Quiyuch.⁴⁸ Sin embargo a la semana siguiente tomaron los terrenos nuevamente.⁴⁹ Mientras tanto, la Policía Nacional anunciaba un plan de desalojo en asentamientos y áreas de conflicto. A esa fecha habían cuatro áreas conflictivas: en la finca "Olga María" en Tiquisate, Escuintla; "Chuvá" y "Portacely", en Quetzaltenango; la parte final de la Colonia "La Florida", en esta capital, y los campos del Roosevelt, cuya ocupación llevaba más de dos años.⁵⁰

El 18 de febrero de 1994 varias familias tomaron terrenos propiedad de la Escuela Normal Central de Agricultura (ENCA), ubicados en Bárcenas, Villa Nueva.⁵¹ El día lunes, 14 de marzo fueron desalojadas estas familias por miembros de la Policía Nacional por orden del Juez Salvador Velasco de Mata, Juez de Paz de Villa Nueva. Durante el cual hubo un enfrentamiento entre estudiantes y los pobladores.⁵²

Asimismo, aproximadamente 200 familias tomaron terrenos del BANVI ubicados en el barranco de la Colonia "El Martinico" entre la 10a., y 12a., calle de la 15a., avenida de la zona 6 de la Ciudad de Guatemala.⁵³

En 1995, el 22 de mayo fue tomado el proyecto habitacional "Santa Isabel II" ubicado en el municipio de Villa Nueva, por pobladores de cuatro asentamientos. El proyecto contaba con 2,800 lotes más las áreas verdes. Al respecto Miguel Quej dirigente de Unidad de Asentamientos de Guatemala (UNASGUA),⁵⁴ afirmó lo siguiente: "... Desde

⁴⁵ Prensa Libre, 15/02/94, p. 6.

⁴⁶ Siglo Veintiuno, 14/02/94, p. 6.

⁴⁷ Siglo Veintiuno, 06/03/94, p. 2.

⁴⁸ Siglo Veintiuno, 05/03/94, p. 6.

⁴⁹ El Gráfico, 10/03/94, p. 2.

⁵⁰ El plan constaba de cuatro fases, explicó el Comisario de la Policía Nacional Oscar Quiñonez. La primera fase, dijo, era de prevención; se llegaba al lugar de la ocupación y se hacía saber a los ocupantes que estaban incurriendo en delito al invadir áreas que en algunos casos eran de propiedad privada. Si persistía la ocupación, se les prevenía por medio de magnavoces acerca de las consecuencias legales para que todos los involucrados se enteraran y se daba otra oportunidad de resolver pacíficamente el conflicto. La tercera fase era la negociación; se discutía el traslado de los ocupantes a otras áreas donde los interesados podrían tratar con los propietarios de los terrenos la posibilidad de adquirirlos. Finalmente, la cuarta fase era el desalojo; se trataba de evitar esta última etapa, porque era cuando la policía podía utilizar los instrumentos legales, como los gases lacrimógenos, batones y destrucción de champas. Prensa Libre, 14/02/94, p. 3.

⁵¹ Prensa Libre, 21/02/94, p. 2.

⁵² El Gráfico, 15/03/94, p. 4.

⁵³ Siglo Veintiuno, 27/06/94, p. 12.

⁵⁴ Esta organización popular nació el 4 de marzo de 1995 con asentamientos que trabajaron con CONDEG a partir de 1992 entre ellos: "Prospero Penados del Barrio", "Las Champas", "Fe y Esperanza", "Candelaria", "El Mirador" y "El Éxodo". Esta organización perseguía los objetivos siguientes: 1) Adjudicación y legalización de

agosto de 1993 vivíamos en el asentamiento "Mario Antonio Díaz" (zona 21), luego los funcionarios públicos nos ofrecieron un traslado a "Lomas de Santa Faz" ubicado en la zona 17. Los funcionarios de BANVI no nos tomaron con seriedad por que fuimos a conocer el terreno, no tenía servicios pero si mucha pendiente... y nuestras familias dijeron que no les gustaba. Posteriormente tuvimos la noticia de "Santa Isabel II", un proyecto del Estado, los funcionarios también ofrecieron trasladarnos en el mes de noviembre, luego en diciembre y así nunca se hizo. Ante esto se decidió tomarlo, no nos quedó otro camino. Cuando se decidió hubo coordinación entre familias de los asentamientos "Mario Antonio Díaz", "El Porvenir" (Próximo a la Colonia, "4 de febrero"), "Champas" (zona 18) y "2 de marzo" ("Anexo Villalobos II"). Ese día entró un grupo desde las cuatro y media de la mañana, todo el día se estuvo trabajando. Luego una semana después llegaron otros sectores a pedir terreno y entraron, pero se les dijo que deberían seguir nuestros lineamientos, ellos aceptaron, pero después ya hicieron sus propios comités para velar por sus intereses..."

Mientras tanto en un acto realizado en la Avenida Petapa y 55 calle, zona 12; el Presidente de la República entregó los derechos de lotes en la Colonia "Santa Faz", en la zona 6 y "Lomas de Santa Faz" en la zona 18, a más de 1,790 familias que permanecían asentadas en terrenos de Ferrocarriles de Guatemala (FEGUA).⁵⁵ Asimismo un grupo de vecinos protestaron por el traslado. El interventor de la empresa estatal afirmó que estas personas habían hecho negocios con los pequeños lotes en que vivían.⁵⁶

El 13 de febrero de 1995 fueron desalojados un grupo de familias que habían tomado terrenos de FEGUA ubicados entre la 46 y 48 calles y 50 y 53 avenidas de la zona 12 de la Ciudad de Guatemala, por el Pelotón Antimotines del Quinto Cuerpo de la Policía Nacional. La orden de desalojo emanó del Juez Sexto de Primera Instancia Penal Oscar Lam Alvarado.⁵⁷

2.1 Buscando la permanencia en los lugares ocupados

Otra de las acciones reivindicativas, es evitar los desalojos. Carlos Aguirre dirigente de MONAP, expresó: "El 7 de junio de 1995, a fin de resolver y legalizar la permanencia de pobladores en 42 asentamientos, se firmó un Convenio con funcionarios del gobierno de Ramiro De León Carpio. Para ello se aprovechó la coyuntura política". El dirigente señaló: "al día siguiente iba a estar presente en Guatemala el Presidente de México, Lic. Ernesto Zedillo... se estableció que había que aprovechar ese día cuando la Comisión Técnica y ministros iban a estar reunidos en el Palacio Nacional. Se propuso quedarnos en la Plaza

las tierras, 2) Formación y capacitación de comités de asentamientos. 3) Obtención y gestión de servicios públicos como drenajes, agua potable, introducción de energía eléctrica. 4) Implementación de talleres sobre derechos humanos, saneamiento ambiental y salud.

⁵⁵ Ver: Martínez López (1995).

⁵⁶ Prensa Libre, 05/06/95, p. 18.

⁵⁷ Siglo Veintiuno, 14/02/95, p. 8.

de la Constitución, pernoctando hasta obtener una respuesta favorable. Sin embargo ante esa presión el gobierno por la tarde de ese día estaba firmando el convenio. Aquí el gobierno asumió el compromiso de no continuar con los desalojos en los asentamientos.” Continúa el entrevistado: “...pero el gobierno se cuidó de que solamente se iban a legalizar los asentamientos que estuvieran antes del 7 de junio del año 1995. La situación de los asentamientos surgidos con posterioridad no se conocerían...”

Sin embargo para el 2 de agosto de 1995 el Departamento Jurídico del BANVI planteó un desalojo en “Santa Isabel II”. Ante esta amenaza la población decidió tomar las instalaciones de dicho banco. El dirigente de UNASGUA señaló: “los compañeros estuvieron tres días dentro del banco... al final fueron desalojados en forma violenta por las fuerzas de seguridad... A pesar de ello se llegó a una situación menos desventajosa: “... se logró conformar una Mesa de Negociación de Alto Nivel integrado por el Secretario de la Presidencia de la República... el Viceministro de la Vivienda y el Presidente del BANVI, Carlos Girón...”.

Señaló el dirigente: “A pesar de ello, el Presidente del BANVI se oponía a negociar y era contrario a la Mesa establecida. Para nosotros ahí es donde comenzó el desgaste. A partir de esa época se conformó un nuevo grupo directivo en el asentamiento que se llamó “Comités Unidos”, empezaron a tener pláticas con el Presidente del BANVI. No se podía conjuntar los esfuerzos porque el Presidente del Banco estaba negociando por un lado y la Mesa de Negociación de Alto Nivel estaba negociando con nosotros... fue una táctica muy inteligente del gobierno... pues nos dividió. El presidente del BANVI Carlos Girón empezó a ofrecer de todo sólo a ellos. Mientras que en nuestra Mesa de Negociación, no nos ofrecían nada concreto, no se avanzaba a pesar de la presencia de representantes de la Unidad de Acción Sindical y Popular (UASP).”

Después de un año el Presidente de la República Ramiro De León Carpio visitó el asentamiento “Santa Isabel II”. Sobre el cual el dirigente señaló: “Fue una cuestión política, una inauguración del proyecto, donde él salió en la televisión. Nosotros pretendíamos ganar un espacio político, el cual se logró, porque comprometimos al gobierno a solucionar la problemática. En esa oportunidad cuando llegó el Presidente, no existía realmente una negociación, no había un procedimiento de adjudicación real, pero a partir de ello, empieza dicho proceso. Al mismo tiempo el Presidente felicitó a los pobladores y dijo ésta es la manera para que la población conquiste un terreno. Bueno él lo dijo, pero recordemos que tenía unos días para irse, pero de todos modos lo dijo un Presidente de la República, legitimó la lucha de la población.”

Erick Ortiz, dirigente de UNASGUA señaló: “Otro problema fue la cuestión de la calificación. Las condiciones en esa fecha fueron: lote de 7 por 12 Mts², pagaderos a 20 años, con el 18% de interés anual y con el 10% de enganche. A pesar que la mayoría tiene necesidad, no todas las familias calificaban por la capacidad económica y la capacidad de pago que tiene la familia... muchas familias quedaban fuera. Nosotros pretendimos que éstas no salieran de “Santa Isabel II” hasta que no se le buscara un

proyecto alternativo.". Prosigue: "En este momento se estaba pidiendo dos mil quetzales de enganche. Entonces ellos pidieron que el enganche fuera fraccionado en unos ocho pagos. Hay que recordar que son trabajadores informales., son vendedores de frutas, verduras... venden en las casas... algunos arreglan zapatos... y todo eso... no toda la gente tiene capacidad para pagar..."

Miguel Quiej, dirigente entrevistado se refirió a los servicios urbanos en sus viviendas. "Un hecho favorable es que ya habían calles... se tenía tubería de agua potable, su bomba propia, su escuela. La escuela se llamó "Niño Victorioso", se contrataron maestros y atendieron a 1,200. La empresa eléctrica no quería dar el servicio de energía porque no se tenía una nota del BANVI. Ante esto la misma población construyó sus postes, ingresaron su cable, se tomo la energía eléctrica. Agua potable no había, porque era bomba que funcionaba con energía eléctrica. Ante eso, algunos camiones cisternas ingresaron a la colonia. Hay que recordar que es fácil desalojar a un asentamiento que tiene una o dos semanas, porque todavía son champas bastante informales que a un asentamiento que tiene un año o dos años, donde las champas son bastante formales... eso es mucho más difícil para el gobierno. Sin embargo nosotros creemos que lo que nos da seguridad, es tener nuestro título inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble".

Mientras tanto en este mismo año surge un nuevo asentamiento en el lugar donde estaba "Mario Antonio Díaz" en las proximidades de la Colonia "Nimajuyú". Un dirigente de MONAP, señaló: "...Aquí llegaron 900 familias al lugar donde estaban los repatriados al final de Ciudad Real. El nuevo asentamiento fue denominado "Nuevo Amanecer... nosotros aprovechamos la coyuntura, cuando se fueron, dejaron vacío el área, nosotros llegamos y nos asentamos". Según información de la dirigente Consuelo Gaytán a la fecha residen aquí aproximadamente 3,000 familias.⁵⁸

El día 15 de octubre de 1995, se produjo la toma de la finca "El Zarzal" ubicada en jurisdicción del municipio de Villa Nueva. El primer asentamiento surgido en este lugar fue, "Mario Alioto López Sánchez", aquí existen 1,180 lotes.⁵⁹ Sucesivamente surgieron: "Anexo Alioto", "Mártires del Pueblo" (22 de junio de 1997), "9 de julio", "Anexo Las Victorias", "Altos de Primavera", "Colina I", "Colina II" y "La Paz". Según información vertida por la dirigente Margarita Zamora en julio de 1999, aquí residen aproximadamente 8,500 familias.

⁵⁸ Actualmente en la parte posterior se ubica un nuevo asentamiento "La Arenera", en él fueron reubicadas algunas familias que vivían en la línea férrea y que fueron desalojadas en el presente año. Actualmente según declaraciones de Gaspar Mateo Pérez, Lorenzo Canizales, Francisco Zárate y Ricardo Marroquín aquí se constituyeron las Colonias "Ricardo Goboud" con 250 familias y la Colonia "Fernando de León" en donde viven 400 familias.

⁵⁹ Nombre del estudiante de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales quien fue asesinado por miembros de la Policía Nacional al interior de la Ciudad Universitaria cuando participaba en las protestas contra el alza del precio del pasaje del transporte urbano colectivo.

2.2 A la espera de la coyuntura para la ocupación de terrenos

En abril de 1996, cerca de 150 familias ocuparon áreas próximas al Anillo Periférico, al final de la zona 7 de la Ciudad de Guatemala. Quienes levantaron champas con láminas y cartones, colocaron una manta en la que se leía asentamiento "Las Torres".

Sobre esta acción colectiva el dirigente de MONAP, Carlos Aguirre, señaló: "...las familias después de algunos intentos fallidos, analizaron la táctica de ocuparlas nuevamente y lograr su consolidación. Decían, siempre que entramos llega la Policía Nacional y nos desaloja porque decían que cometíamos un delito flagrante. Entonces se elaboró la táctica que implicó, plantear una acción legal en contra del Director de la Policía Nacional por el delito de abuso de autoridad al pretender desalojar a familias sin contar con la orden judicial correspondiente..." Ante ello: "... se decidió que el día jueves a la una de la mañana se iban a ocupar los terrenos.

Ese mismo día se estaría presentando a las tres de la tarde un Recurso de Amparo en contra del Director de la Policía Nacional porque se creía que iban a desalojar. Al día siguiente cuando se presentaran entre 6 y 8 de la mañana no tendría fundamentación la flagrancia del delito, entonces se le mostraría a los miembros de la Policía el Recurso de Amparo presentado y si ya se tuviera la resolución de trámite... se les acusa. En efecto llegó la Policía, inclusive botaron una covacha, se habló con el comandante de la unidad policíaca y se les dijo ustedes están cometiendo un delito... aquí está ya la acción presentada... lo que ustedes deben hacer es llevarse una copia de esta resolución... logramos convencerlos... así fue como las familias reiniciaron su instalación en esos lugares." Prosigue el entrevistado: "las áreas eran propiedad del BANVI, fuimos a hablar con su presidente, le manifestamos que la población quería comprar esas tierras, pero dijo que no porque son áreas verdes de la colonia. Nos dirigimos al Presidente de la República... nos mandó con el Viceministro de la Vivienda... y éste no puede hacer nada... es decir topamos".

En el mismo mes de abril, a la semana siguiente surgió un nuevo asentamiento "El Cerrito". Cuenta el dirigente entrevistado: "... fuimos sumamente cuidadosos con las familias indicándoles no botar un sólo arbolito, cuidar los árboles... porque cometeríamos un doble delito, usurpación y forestal... fueron alrededor de 250 familias. El área que ellos ocuparon está catalogada como área verde de la Municipalidad de Guatemala. Para evitar el desalojo, cuentan: "los dirigentes iban cada dos días a revisar los libros de los Juzgados de Primera Instancia del Ramo Penal de la capital, si visualizaban una denuncia de comisión del delito de usurpación, se preparaban para enviar el recurso de amparo. Es interesante, porque el recurso de amparo se pierde. Pero durante su sustanciación, apelación transcurre un año. Entonces el amparo lo utilizamos como un medio para prolongar la estancia y para negociar. Si perdemos el año vamos a sufrir el desalojo..."

Mientras tanto, varias familias tomaron terrenos próximos a la Colonia “San José Las Rosas”, zona 6 del municipio de Mixco, lo que provocó un enfrentamiento entre pobladores y residentes de la Colonia.⁶⁰ Asimismo más de 100 familias que mantenían ocupadas áreas ubicadas al final del barranco de la Colonia “6 de Octubre” zona 7 de la Ciudad de Guatemala, fueron desalojadas en presencia de la Juez Rosa Aminta Orozco Ruiz.⁶¹

El día 27 de junio de 1996 aproximadamente 60 agentes de la Policía Nacional tomaron un terreno ubicado en el kilómetro 13.5 de la ruta a Villa Hermosa, Avenida de Petapa, zona 12 de la Ciudad de Guatemala. Sonia Guzmán miembro del Consejo Consultivo del Sindicato auténtico de la Policía Nacional, dijo que ante la necesidad de vivienda se vieron obligados a ocupar el terreno de la institución, el cual había sido donado hace 13 años, tiempo que permaneció ocioso.⁶² Según información de Reyna De León actualmente se denomina “Colonia Aguilar Hernández” y en ella radican 200 familias cuyo jefe de hogar esta vinculado a la Policía Nacional Civil (PNC).

El 20 de agosto de 1996, cerca de 250 miembros del Segundo y Quinto Cuerpos de la Policía Nacional, con el apoyo de 150 agentes de la Fuerza de Reacción Inmediata se presentaron a desalojar a los pobladores del asentamiento “El Cerrito”, sin embargo éstos impidieron su cumplimiento. La orden fue dictada por el Juez Quinto de Primera Instancia Penal Jorge Figueroa.⁶³ A pesar de que la Sala Primera de la Corte de Apelaciones había denegado una solicitud de Amparo más de 500 pobladores estaban preparados para repeler cualquier nuevo intento de desalojo por parte de miembros de la Policía Nacional.⁶⁴

2.3 La respuesta gubernamental

El Congreso de la República con una mayoría de diputados pertenecientes al Partido de Avanzada Nacional (PAN), ante estos hechos impulsó el Decreto del Congreso No. 33-96. Este reformó el artículo 256 del Código Penal, el cual amplió el calificativo de flagrancia: “Comete delito de usurpación quien, con fines de apoderamiento o aprovechamiento ilícitos, despojare o pretendiere despojar a otro de la posesión o tenencia de un bien inmueble o un derecho real constituido sobre el mismo, o quien, ilícitamente, con cualquier propósito, invada u ocupe un bien inmueble. La permanencia en el inmueble constituye flagrancia en este delito...”. Asimismo modificó los artículos 257⁶⁵ y 258. Este ha

⁶⁰ Prensa Libre, 15/05/96, p. 8.

⁶¹ Prensa Libre, 13/06/96, p. 8.

⁶² Prensa Libre, 29/06/96, p. 6.

⁶³ Siglo Veintiuno, 21/08/96, p. 50.

⁶⁴ Prensa Libre, 22/08/96, p. 6.

⁶⁵ Artículo 8. Se reforma el artículo 257 del Código Penal, el cual queda así: USURPACION AGRAVADA. “La pena será de dos a seis años de prisión, cuando en alguno de los supuestos a que se refiere el artículo anterior, concurre cualquiera de las circunstancias siguientes: a) Que el hecho se lleve a cabo por más de cinco personas. b) Cuando el o los usurpadores se mantengan en el inmueble por más de tres días. c) Cuando a los poseedores o

venido a constituirse en el asidero legal para la promoción de los desalojos contemporáneos.

En octubre de 1996, 300 agentes de la AFEP se presentaron a los terrenos de la lotificación "*Las Margaritas*" anexo a residenciales "*El Búcaro*", municipio de Villa Nueva a desalojar a los pobladores por orden del Juzgado de Primera Instancia de Amatitlán. Estas familias tenían más de cuatro meses de haber tomado los terrenos.⁶⁶

En julio de 1997, fueron tomados terrenos próximos a la Colonia "*Ulises Rojas*", en el municipio de Villa Nueva. El nuevo asentamiento fue nombrado "*Comandante Efraín Bámaca Velásquez*". Aquí se produjo un enfrentamiento entre los nuevos pobladores y los vecinos. Inmediatamente el Juez Segundo de Paz de Villa Nueva, Romeo Martínez Guerra, emitió una orden de desalojo.⁶⁷ Los habitantes de la Colonia consideraban a los pobladores como delincuentes.⁶⁸ Algunas familias desalojadas posteriormente conformaron el asentamiento "*Altos de Primavera*" en la finca "*El Zarzal*" en Villa Nueva.

Mientras tanto el 1 de mayo de 1998, aproximadamente 800 familias tomaron terrenos en San José Pinula. Las fincas ocupadas fueron "*Llanos de Pineda*" y "*El Planón*". Surgiendo los asentamientos "*Elisa Batres Champion*" y "*Colonia La Paz*".⁶⁹ El día 5 de junio efectuaron una manifestación en la Plaza Central para demandar una solución a su problema de vivienda. Sin embargo fueron desalojados.

Por otro lado el 29 de septiembre de 1998, en la zona 10 del municipio de Mixco, agentes de la Fuerzas Especiales de la Policía (FEP) ejecutaron una orden judicial de desalojo en el asentamiento "*La Bendición de Dios*". Aquí residían 150 familias desde hace tres años, quienes habían construido un centro escolar con sus propios fondos.⁷⁰

Por otro lado después de seis meses de negociaciones, funcionarios del Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda lograron que 500 familias

propietarios del inmueble, sus trabajadores, empleados o dependientes, se les vede el acceso al inmueble o fuesen expulsados del mismo por los usurpadores o tuvieren que abandonarlo por cualquier tipo de intimidación que estos ejercieren en su contra. d) Cuando el hecho se lleve a cabo mediante hostigamiento, desorden, violencia, engaño, abuso de confianza, clandestinidad o intimidación. e) Cuando se cause cualquier tipo de daño o perjuicio al inmueble, sus cultivos, instalaciones, caminos de acceso o recursos naturales. Las penas señaladas en este artículo o en el anterior, según el caso, se aplicarán también a quienes instiguen, propongan, fuercen o induzcan a otros a cometer este delito o cooperen en su planificación, preparación o ejecución".

⁶⁶ Prensa Libre, 31/10/96, p. 6.

⁶⁷ El Periódico, 07/07/97, p. 6

⁶⁸ Prensa Libre, 07/07/97, p. 8.

⁶⁹ Prensa Libre, 10/06/98, p. 3.

⁷⁰ Siglo Veintiuno, 30/09/98, p. 10.

desalojaran la Línea Férrea entre la 24 y 32 calle de la zona 4. Las familias fueron trasladadas al asentamiento "La Arenera".⁷¹

⁷¹ Siglo Veintiuno, 24/01/99, p. 6.

Cuadro No. 3
TOMAS DE TERRENOS
Area Metropolitana de la Ciudad de Guatemala
(1990-1993)

FECHA	LUGAR	NOMBRE	FAM.	RESP. GUBERN.	SITUACION ACTUAL
23/09/90	Chinautla	"Tierra Nueva II"	1000		En proceso de consolidación
25/11/90	Villa Nueva	"Las Margaritas"	100	Desalojo	
06/09/91	Zona 1. Guatemala	"El Administrador"		Desalojo 09/09/91	
16/10/91	Villa Nueva	"Villalobos II"	1150		En proceso de consolidación
15/10/92	Tierra Nueva II Chinautla.	"Vida Nueva"	300		En proceso de consolidación
15/10/92	Tierra Nueva II Chinautla	"Milagro de amor"	225		En proceso de consolidación
04/03/92	Villa Nueva	"Villalobos III"	2000	Desalojo 19/03/92	
04/03/92	Zona 7, Guatemala	Areas contiguas "4 de febrero"	500		En proceso de consolidación
21/03/92	Villa Nueva	"Villalobos I y II"		Desalojo 25/03/92	
15/01/93	Tierra Nueva II	"15 de enero"	100		En proceso de consolidación
09/07/93	Zona 21 Guatemala	"Ramiro De León Carpio"	150		En proceso de consolidación. Constituye la Colonia "Santa María de la Paz I, II y III"
27/08/93	Mixco	"Ciudad Peronia"	1200	Desalojo 27/08/93	
31/08/93	Zona 21 Guatemala	"Mario Antonio Díaz"	150		Tomaron Santa Isabel II. Villa Nueva.
15/11/93	Zona 17 Guatemala	"Trabajadores de Salud Pública"			Aprobada su regularización 23/8/98

Cuadro No. 4
TOMAS DE TERRENOS
Area Metropolitana de la Ciudad de Guatemala
(1993-1998)

FECHA	LUGAR	NOMBRE	FAM.	RESP. GUBERN.	SITUACION ACTUAL
05/12/93	Villa Nueva	"Tierra Santa II"	87		En proceso de consolidación
06/02/94	Zona 19 Guatemala	"Las Guacamayas"			En proceso de consolidación
18/02/94	Bárceñas, Villa Nueva	"Escuela Normal Central de Agricultura (ENCA)"		Desalojo 14/03/94	
15/10/95	Finca "El Zarzal", Villa Nueva	"Alioto López Sánchez". Luego le sucedieron: "Anexo Alioto", "9 de julio", "Mártires del Pueblo", "Altos de Primavera", "Colina I", "Colina II" y "La Paz"			En proceso de consolidación
22/05/95	Villa Nueva	"Santa Isabel II"			En proceso de consolidación
17/12/95	Villa Nueva	"17 de diciembre"	350		En proceso de consolidación
27/05/95	Zona 21	"Nuevo Amanecer"	3,000		En proceso de consolidación
19/05/96	Zona 7, Guatemala	"Las Torres"	500		En proceso de consolidación
02/06/96	Zona 7, Guatemala	"El Cerrito"	500	Desalojo frustrado. 20/08/96	En proceso de consolidación
06/06/95	Mixco	"Bendición de Dios"		Desalojo 29/09/98	
01/05/98	San José Pinula, fincas El Planón y Llanos de Pineda	"Elisa Batres Champion" y "La Paz"		Desalojo	

Reflexión final

Un sector mayoritario de la población por muchos años ha sido afectado en su poder adquisitivo. Esto ha desmejorado su nivel de vida cayendo en pobreza extrema. Paralelamente otras familias disminuyeron su capacidad de ahorro, limitándose la adquisición de bienes duraderos, entre ellos la vivienda. Aunado a ello, los gobiernos recientes promovieron que el Estado abandonará su protagonismo en programas de vivienda popular para convertirse en un garante financiero de empresas inmobiliarias.

En el periodo 1991-1998, en el país los gobiernos influidos por orientaciones vertidas por organismos internacionales reorientaron la participación estatal en la prestación de los servicios sociales. Para ello se acudió a justificaciones neoliberales que pugnan por la reducción del tamaño del Estado, la privatización de las empresas públicas y de los servicios públicos. La pobreza creciente fue aceptada e interpretada como un problema individual. Bajo el argumento: los modelos universalistas de política social no discriminan a sus beneficiarios, lo cual conduce a que personas con capacidad económica recibieran sus beneficios. Ante esto se utilizó la "focalización" como procedimiento para determinar y atender a personas pobres y en extrema pobreza.

El problema de la vivienda se evidencia por medio de un déficit que supera el millón de viviendas afectando a igual número de hogares. Su expresión fue el surgimiento de un número creciente de asentamientos precarios urbanos en el Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala. En su mayoría ocupando laderas, barrancos, o a lo largo de la línea del ferrocarril concesionado. En ellos, las viviendas están construidas a base de lepas, láminas; y sin acceso adecuado a servicios básicos urbanos. Durante el periodo, el núcleo central de las acciones estatales lo constituyó la creación del Fondo Guatemalteco de Vivienda en 1992, a través del Acuerdo Gubernativo No. 759-92. El cual fue modificado sucesivamente. En 1996 se aprobó el Decreto No. 120-96, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos. En ella se consideró como beneficiarios de las acciones de vivienda a las familias de guatemaltecos constituidos en un grupo familiar. Asimismo con ingresos familiares fueran menores a Q. 2, 400.00 y carecer de bienes inmuebles. Ante todo no haber ocupado ilegalmente propiedad pública o privada.

En el artículo 16 se contempló como modalidades de vivienda las siguientes: Tomando como referencia las características físicas, lotes con o sin servicios básicos para construir vivienda por autoconstrucción o ayuda mutua. Además vivienda individual en conjunto habitacional, multifamiliar y otras. En el artículo 18 se estableció el sistema financiero integrado con los siguientes componentes: aporte previo del beneficiario, subsidio directo otorgado por el Estado hasta un 75% y préstamo en condiciones de mercado para completar el financiamiento de la solución habitacional. En la práctica se contempló un subsidio directo de Q. 12,000.00. Requiriendo un aporte inicial de Q. 4,000.00 por parte de los beneficiarios. Se estableció como un valor máximo de la

solución, Q. 60,000.00. Posteriormente se flexibilizó la utilización del subsidio directo señalando que se podía utilizar Q. 7,500.00 para compra del terreno y Q. 4,500.00 para construcción. Sin embargo el volumen de soluciones habitacionales proporcionadas pasaron de 6,300 unidades en 1993, a 19,202 unidades en el año de 1998. Esto significó que no se alcanza a satisfacer ni siquiera el incremento anual de la demanda de viviendas. En este último año se utilizaron como subsidio directo la cantidad de Q. 178,698,456.62. Si el FOGUAVI surge con el objetivo de ofrecer alternativas por las familias que viven en extrema pobreza, se puede establecer que no ha llegado a la población objetivo (en extrema pobreza).

Tomando como referencia el salario mínimo vigente en el campo que fue de Q. 17.86 significaría que los Q. 4,000.00 necesarios como aporte inicial para una solución habitacional lo podría reunir con el salario diario de 224 días o sea 7 meses, ahorrando su salario completo. Si se toma el salario para actividades no agrícolas que fue de Q. 19.71 para completar dicha cantidad se necesitaría el salario de 203 días, o sea el salario de 7 meses. Es decir sin adquirir ningún otro satisfactor. Es por ello que una gran cantidad de pobladores no pueden llenar este requisito financiero. Actualmente los pobladores apoyan un anteproyecto de ley para modificar el Decreto Legislativo No. 120-96, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, tendientes a crear la posibilidad de que el aporte previo pueda hacerse en forma fraccionada en un plazo mayor.

Otra característica consiste en el otorgamiento del subsidio directo en función de los recursos financieros existentes. Esto significa que la dotación de soluciones habitacionales no es una constante sino reviste un carácter coyuntural. Asimismo al coincidir la falta de recursos por parte de la población demandada y por parte del FOGUAVI, las soluciones habitacionales frecuentes son lotes con servicios mínimos. Así fue evidenciado con la reubicación de damnificados por el huracán Mitch, al ser deportados hacia el área rural a fraccionamientos de fincas rústicas sin mayor renta del suelo. En ellos hasta esta fecha no se les ha dotado de los servicios básicos.⁷²

Otras de las características de las nuevas políticas sociales, es en teoría el fomento de la participación social. Esta permitiría que los resultados de las mismas fueran más efectivos. Bajo esta perspectiva el Decreto Legislativo 120-96, en el artículo 23 contempló la participación en la Junta Directiva del FOGUAVI, de un representante de los asentamientos precarios debidamente organizados. Sin embargo al año siguiente a través del Decreto del Congreso de la República en el artículo 4, se reformó el artículo 23 del Decreto No. 120-96, excluyendo a dicho representante. Lo cual vino a ratificar las dificultades que encuentra la población para tomar parte en la búsqueda de alternativas a su problemática de vivienda. Actualmente el Frente de Pobladores de Guatemala (FREPOGUA) impulsa modificaciones a la Ley de Vivienda tendientes a participar en la Junta Directiva de FOGUAVI.

⁷² Martínez López, José Florentín. (1999). "ASENTAMIENTOS RURALES POST-MITCH. Soluciones habitacionales inciertas". Inédito.

Otra característica que conlleva las nuevas políticas de vivienda es la privatización. El FOGUAVI ha sido el mecanismo para el surgimiento de una oferta privada para la atención de soluciones habitacionales. Es innegable el apareamiento de una serie de empresas fraccionadoras dedicadas a promover estas soluciones habitacionales debido a la certeza financiera de sus operaciones una vez obtenida su calificación en el FOGUAVI. Según información de la Cámara Guatemalteca de la Construcción al año 1998 existía una oferta de 135,160 soluciones habitacionales integrados por 83,273 lotes y 51,887 viviendas en toda la república.

En este periodo se aprobó el Decreto No. 3-97 el cual autoriza al Organismo Ejecutivo para que en situaciones de pobreza puedan venderse fracciones de terreno que se encuentren inscritas como fincas rústicas o urbanas a nombre del Estado. A través del Decreto No. 81-97 se amplió la posibilidad de vender terrenos de las municipalidades, de las entidades autónomas y descentralizadas. La única restricción consiste en que los terrenos a venderse deben reunir condiciones geológicas y topográficas adecuadas. Esto provoca que varias familias residentes en asentamientos precarios urbanos y rurales no puedan acogerse a esta posibilidad por no reunir dichas condiciones el lugar ocupado.

De igual manera se estimula el ensanchamiento de un mercado de lotes en asentamientos precarios. Tomando como referencia el artículo 21 del Reglamento de la Ley de Vivienda (Acuerdo Gubernativo No. 286-98) se señala que el FOGUAVI podrá reclamar el subsidio directo otorgado en los casos siguientes. En caso de que la familia beneficiaria traslade el dominio de la solución habitacional antes de los cinco años. Lo que interpretado en sentido contrario sería que transcurridos cinco años puede aceptarse el traslado de dominio de los terrenos adquiridos, desprotegiendo a las familias.

En cuanto a las acciones reivindicativas se puede resaltar lo siguiente: Los testimonios señalan que la mayoría de ocupaciones se han dado en propiedades del Estado, ministerios o municipalidades. Estas constituyeron acciones espontáneas en busca de un satisfactor tan importante como es la tierra urbana. Los grupos ocuparon las tierras, pero ante la inminencia del desalojo, simultáneamente plantearon su estrategia para consolidar la ocupación. La estrategia de ocupación contenía una parte legal y otra política. La primera implicó utilizar los resquicios legales para ocupar los terrenos y no ser sujetos de desalojo. La segunda parte conllevó el proceso de negociación con diferentes instancias de gobierno. Si esta no se realizaba, se esperaba el desalojo promovido ante los tribunales del orden penal por propietarios de la tierra. De ahí que algunas acciones reivindicativas fueron abortadas con el desalojo. Una medida adicional lo constituyó el hecho de consolidar la construcción, más la toma de los servicios básicos (agua potable y energía eléctrica).

"Mientras en el país no exista una política de vivienda popular... seguirán las invasiones; vendrán nuevas generaciones y volverán a invadir..."

Miguel. Quiej.

BIBLIOGRAFIA

- Alvarado Constenla, Luis.
(1978) *El Desarrollo Capitalista de Guatemala y la Cuestión Urbana*, Guatemala Ediciones CEUR-USAC.
(1978) *El Proceso de Urbanización en Guatemala*, Ed. CEUR-USAC.
(1984) *La Tierra Urbana y la Sobrevivencia de los pobres en la Ciudad*, Guatemala, Ediciones CEUR-USAC.
- ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE
(1985) *Constitución Política de Guatemala*.
- Connolly P. (1997) “El Financiamiento de la vivienda en México”, ponencia presentada en el Seminario Internacional *Política Habitacional en México y América Latina*, Ciudad de México, UAM-CENVI.
- Contreras Alvarado, Lorena Nineth y Edna Lucrecia Pérez Cruz. (1993) *“La incidencia de las organizaciones no gubernamentales y los partidos políticos en el desarrollo comunal (caso específico asentamiento Las Champas, zona 18, anexo Colonia Paraíso II, Ciudad de Guatemala)*. Guatemala, noviembre, Universidad de San Carlos de Guatemala. Escuela de Trabajo Social.
- Duhau, Emilio. (1997) “Pobreza, ciudadanía y política social en América Latina”. En Revista CIUDADES. *Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana*. No. 36, octubre-diciembre. RNIU, Puebla, México. Págs. 3-13.
- Franco, Rolando. (1996) *“Los paradigmas de la política social en América Latina”*. En Revista de la CEPAL No. 58. Abril, Comisión Económica Para América Latina, Chile. Págs. 9-22.
- Guendell, Ludwig y Roy Rivera. (1993) *Los Fondos sociales en Centroamérica*. En Cuadernos de Ciencias Sociales No. 64. San José Costa Rica, FLACSO, Programa Costa Rica, agosto. 108 págs.
- Imaz Ruiz, Víctor J. y Beatriz García Peralta (1997). “Desregulación y Política de vivienda en México”. En Revista CIUDADES. *Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana*. No. 36, octubre-diciembre. RNIU, Puebla, México. Págs. 31-36.
- Martínez López, José Florentín y Carlos Noriega Carlos. (1988) “El Hábitat Popular en Guatemala: El Caso del asentamiento El Mezquite”, en: Revista Medio Ambiente y Urbanización, No. 24. Septiembre, año 7, Buenos Aires, Argentina, Ediciones CLACSO, Págs. 69-75.

- Martínez López, José Florentín y Francisco Waldemar Rodas Maltez (1990) *Invasiones de Tierras (1986-1990). Un Desborde Popular en tiempos de democracia*. Boletín No. 9. Noviembre. Ciudad de Guatemala: Ediciones CEUR-USAC. 16 págs.
- Martínez López, José Florentín y Amanda Morán Mérida. (1995) *ASENTAMIENTOS PRECARIOS Y PRIVATIZACIÓN. Derecho de vía de FEGUA en la Ciudad de Guatemala*. Boletín No. 26. Junio. Ciudad de Guatemala: Ediciones CEUR-USAC. 32 págs.
- Melucci, Alberto (1998). "Acción colectiva y transformación personal en la era de la información". En Revista CIUDADES. *Investigación Urbana y regional: Balance y Perspectivas*. No. 37, enero-marzo. RNIU, Puebla, México. Págs. 3-11.
- Ministerio de Trabajo y Previsión Social (MTPS) -SEGEPLAN-INCAP (1993). *Calculo de la Canasta Básica de Alimentos para Guatemala, actualizada a 1993* Guatemala, diciembre, 11 págs.
- Noguera Rojas, Juan Miguel (1991). "*Legislación de los bienes del Estado, con fines de satisfacer la necesidad de vivienda de personas de escasos recursos: Análisis del Decreto 1,096 del Congreso de la República*". Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídica y Sociales. Tesis de Grado. 75 págs.
- MONAP. *Memoria Histórica 1970-1996*. 40 págs.
- Presidencia de la República de Guatemala.
(1991) *Política económica y social. Gobierno de Guatemala. Período 1991-1996*". Guatemala, Tipografía Nacional, noviembre. 85 págs.
- Quesada Saldaña, Flavio José.
(1984) *La Construcción en Guatemala -primera parte- los objetos construidos no mercantilizados*, Ed. CEUR-USAC.
(1985) *Invasiones de Terrenos en la Ciudad de Guatemala*, Ed. CEUR-USAC.
- Ramírez Saiz, Juan Manuel
(1996) "Las teorías sociológicas y la acción colectiva" En Revista CIUDADES. No. 29, enero-marzo. RNIU, Puebla, México.
(1998) "Acción colectiva, ciudadanía, democracia y movimientos sociales". En Revista CIUDADES. *Investigación Urbana y regional: Balance y Perspectivas*. No. 37, enero-marzo. RNIU, Puebla, México. 52 págs.
- Secretaría de Planificación Económica-Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo. SEGEPLAN- PNUD.
(1993) *Prioridades geográficas y de grupos socioeconómicos para la focalización de los esfuerzos gubernamentales en materia de reducción de la pobreza*. Guatemala, SEGEPLAN, 30 de marzo.

- (1993) *Dimensión, entorno y consecuencias de la pobreza*. Guatemala, SEGEPLAN PNUD, diciembre.
- (1996) *Programa de Gobierno 1996-2000*. Junio. 136 págs.

ANEXO JURIDICO

DECRETO NÚMERO 1096

El Congreso de la República de Guatemala. CONSIDERANDO Que es deber del Estado procurar por todos los medios a su alcance la solución adecuada del problema de la vivienda de conformidad con el artículo 117 de la Constitución; CONSIDERANDO Que para el efecto debe contarse con los terrenos necesarios para la construcción de viviendas; CONSIDERANDO Que el artículo 216 de la Carta Magna faculta la venta de bienes nacionales con fines específicos; POR TANTO DECRETA:

Artículo 1o.- *Se autoriza al Organismo Ejecutivo para que pueda proceder a la venta en parcelas o lotes de fincas rústicas y urbanas que dicho Organismo dedique a la construcción de viviendas. Para tal fin se le exonera de la obligación de sacarlas a subasta, y el precio de la venta será el que fije el acuerdo gubernativo correspondiente.*

Artículo 2o.- *El Organismo Ejecutivo formulará dentro del término de tres meses, a contar de la vigencia de esta ley, el reglamento que regulará la enajenación de inmuebles, propiedad del Estado, destinados a la construcción de viviendas.*

Artículo 3o.- *El presente decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial.*

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU PUBLICACION Y CUMPLIMIENTO. DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO; EN GUATEMALA, EL VEINTINUEVE DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS. LUIS ARTURO GONZALEZ Presidente ADRIAN A. CALDERON ROMERO Secretario OSCAR COBAR CASTILLO Secretario PALACIO NACIONAL: GUATEMALA, TREINTA DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS. Publíquese y cúmplase CARLOS CASTILLO ARMAS El Ministerio de Hacienda y Crédito Público JORGE ECHEVERRIA LIZARRALDE. *(Este Decreto fue publicado el 6 de julio de 1956. Sus reglamentos fueron publicados el 29 de junio de 1957 y 4 de marzo de 1959, en tomos 76 y 77 respectivamente. Este fue derogado por el Decreto 3-97).*

MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

Acuérdase crear el Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-, en la forma que se indica.

ACUERDO GUBERNATIVO No. 759-92

Palacio Nacional: Guatemala, 10 de septiembre de 1992.
El Presidente de la República,

CONSIDERANDO

Que el inciso g) del Artículo 119 de la Constitución Política de la República, establece la obligatoriedad del Estado de fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad;

CONSIDERANDO

Que debe ponerse en práctica el Principio de Subsidiaridad, que está previsto en el inciso c) del artículo 4o. del Reglamento del Ministerio de Desarrollo Urbano y Rural;

CONSIDERANDO

Que en cumplimiento de la norma Constitucional citada, es conveniente la creación de un fondo específico para el financiamiento de programas dirigidos a ofrecer soluciones habitacionales para personas de bajos y medianos ingresos;

POR TANTO

Con base en lo considerado y en ejercicio de las funciones contenidas en los incisos e) y q) del artículo 183 de la Constitución Política de la República;

EN CONSEJO DE MINISTROS

ACUERDA:

Artículo 1. Se crea el **FONDO GUATEMALTECO PARA LA VIVIENDA**, cuyas siglas serán FOGUAVI, el que se manejará por medio de uno o varios Fideicomisos, como un fondo privativo y cuyo objeto será financiar Programas y Proyectos, urbanos y rurales, para proveer soluciones habitacionales a familias de bajos y medianos ingresos, incluyendo lotes con ó sin servicios, compra, construcción, ampliación y mejoramiento de viviendas.

Artículo 2. EL FOGUAVI se crea con un aporte inicial del Gobierno de la República de VEINTICINCO MILLONES DE QUETZALES (Q. 25, 000,000.00) y para el efecto el Ministerio de Finanzas Públicas efectuará la transferencia correspondiente al Ministerio de Desarrollo Urbano y Rural. Adicionalmente el Gobierno de la República aportará por lo menos SETENTA Y CINCO MILLONES DE QUETZALES

(Q. 75, 000,000.00) en un plazo no mayor de doce meses para completar un aporte mínimo de CIEN MILLONES DE QUETZALES (Q. 100,000,000.00). Este Fondo, se incrementará con otros aportes que, en cualquier tiempo, efectúe el Organismo Ejecutivo por medio del Ministerio de Finanzas Públicas; con donaciones y préstamos internos y externos.

Artículo 3. El Gobierno podrá aportar al Fondo bienes muebles e inmuebles, para el desarrollo de proyectos y programas de los contemplados en el Artículo 1, de este Acuerdo. En estos casos el Fondo establecerá uno o varios fideicomisos especiales, a fin de que el fiduciario pueda contratar la realización de todas las otras necesarias para el parcelamiento de los inmuebles y, en su caso la construcción de viviendas y la venta de dichas soluciones habitacionales a beneficiarios que llenen las condiciones de elegibilidad correspondiente. El producto de estas operaciones incrementará el patrimonio del fondo y se destinará exclusivamente al cumplimiento de los fines del mismo.

Artículo 4. El Consejo Directivo dispondrá el destino de los bienes que se aporten al Fondo. Si los mismos fueren vendidos, su producto incrementará el patrimonio del Fondo y se destinará exclusivamente al cumplimiento de los fines del mismo. En los contratos de Fideicomiso de regulará las demás condiciones que aseguren el logro de los objetivos del Fondo dentro del marco legal.

Artículo 5. Como Fiduciario de cada fideicomiso podrá actuar el Banco de Guatemala o cualquier otro Banco del sistema aprobado por el Consejo Directivo, en las condiciones generales y específicas que se incorporen el Contrato de Fideicomiso que celebre el Ministerio de Desarrollo Urbano y Rural y el respectivo Fiduciario. El Fiduciario desempeñará sus funciones de acuerdo con las resoluciones del Consejo Directivo y no tendrá responsabilidad, si actúa de acuerdo con ellas.

Artículo 6. Los Recursos del Fondo se destinarán exclusivamente a: a) Financiar la ejecución de proyectos y programas de soluciones habitacionales, incluyendo el parcelamiento, introducción de servicios, urbanización o construcción de viviendas. b) Financiar la introducción de servicios en aquellos parcelamientos ya existentes que carezcan de ellos. c) Financiar la construcción, ampliación y mejoramiento de viviendas. d) Financiar la compra de lotes con o sin servicios y viviendas.

Artículo 7. Los préstamos que se otorguen por medio del Fondo, gozarán de tasas de interés preferenciales, financiarán hasta el ochenta por ciento (80%) del avalúo comercial del inmueble y se garantizarán con hipoteca.

Artículo 8. Podrán ser beneficiarios del Fondo: a. Los propietarios de terrenos urbanos y rurales adecuados para el desarrollo de soluciones habitacionales; b. Los propietarios de lotes con o sin construcción que deseen construir o mejorar su vivienda; c. Los compradores de lotes con o sin vivienda que carecieren de otro bien inmueble; d. Comunidades, asociaciones de vecinos y cooperativas. Tales beneficiarios deberán cumplir con los requisitos que establezca el Consejo Directivo.

Artículo 9. El Fondo Guatemalteco para la vivienda será dirigido, administrado y supervisado por un Consejo Directivo integrado por el Ministro de Desarrollo Urbano y Rural, quien lo presidirá y tres (3) delegados designados por el Presidente de la República. En defecto del Ministro de Desarrollo Urbano y Rural asumirá sus funciones el Primer Viceministro de ese Ramo. Cada uno de los delegados de la Presidencia tendrá su suplente. Todos los miembros del Consejo Directivo desempeñarán sus funciones ad-honorem. El Fondo tendrá también un Director Ejecutivo designado por el Consejo Directivo.

Artículo 10. El Consejo Directivo se reunirá por lo menos una vez al mes por convocatoria de su Presidente, o de dos (2) de sus miembros. Para celebrar sesión se requerirá de la presencia de tres (3) de los miembros titulares o suplentes en funciones y las resoluciones se tomarán por mayoría de tres (3) votos. Cada uno de los miembros del Consejo tendrá un voto. El presidente no tendrá voto de calidad ni doble voto en caso de empate. El Director Ejecutivo actuará como Secretario del Consejo y participará en las sesiones, con voz pero sin voto. De cada reunión de Consejo se levantará Acta.

Artículo 11. Son atribuciones del Consejo Directivo: a) Administrar el Fondo. b) Aprobar los fiduciarios de los fideicomisos, así como la celebración de los contratos de fideicomiso. c) Emitir los reglamentos para la concesión de créditos y garantías y los demás reglamentos internos que sean necesarios. d) Elaborar el programa anual de vivienda. e) Determinar las condiciones de elegibilidad de los beneficiarios. f) Designar al Director Ejecutivo y a los Jefes de las Unidades Administrativas del Fondo. g) Aprobar la organización interna necesaria para el funcionamiento del Fondo, a propuesta del Director Ejecutivo. h) Gestionar aportes, préstamos y donaciones para incrementar el Fondo. y) Gestionar ante el Ministerio de Finanzas Públicas para que sitúe las sumas necesarias para desarrollar los programas de cada año. j) Supervisar la administración de cada fideicomiso. k) Autorizar a los fiduciarios para emitir certificados fiduciarios y para negociar las Cédulas Hipotecarias y demás títulos de crédito que tengan en la cartera de su Fideicomiso. l) Constituir Fondos de Garantía por medio de los fiduciarios. m) Rendir informe semestral de sus actividades al Presidente de la República. n) Las demás que sean necesarias para que el Fondo pueda cumplir sus funciones.

Artículo 12. Anualmente Consejo Directivo del FOGUAVI formulará un Programa de Vivienda para promover la producción y financiamiento de soluciones habitacionales con participación de instituciones del sector público y de entidades del sector privado que tendrán a su cargo la ejecución y financiamiento de los proyectos.

Artículo 13. Son atribuciones del Presidente: a) Presidir las sesiones del Consejo Directivo. b) Suscribir los contratos de fideicomiso. c) Celebrar los demás contratos autorizados por el Consejo Directivo. d. Convocar las sesiones del Consejo Directivo.

Artículo 14. Son atribuciones del Director Ejecutivo: a. Ejecutar las resoluciones del Consejo Directivo. b. Actuar como Secretario del Consejo Directivo. c. Fungir como Jefe Administrativo del Fondo. d. Preparar el proyecto de Presupuesto, de Programa Anual y los informes. e. Ser medio de comunicación con otras instituciones y f. Cumplir las demás funciones que le asigne el Consejo Directivo.

Artículo 15. El Ministerio de Finanzas Públicas deberá hacer las asignaciones presupuestarias necesarias para cubrir los gastos de funcionamiento del Fondo.

Artículo 16. El Fondo guatemalteco para la Vivienda y los fideicomisos que se celebren, serán fiscalizados por la Contraloría General de Cuentas de la Nación y por la Superintendencia de Bancos, en lo que a cada una de esas entidades corresponda.

Artículo 17. VIGENCIA: El presente Acuerdo empezará a regir el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

COMUNIQUESE. JORGE ANTONIO SERRANO ELIAS. GUSTAVO ADOLFO ESPINA SALGUERO. VICEPRESIDENTE DE LA REPUBLICA. RICARDO CASTILLO SINIBALDI. MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y RURAL. INGENIERO AGRONOMO ADOLFO BOPPEL CARRERA.

MINISTRO DE ABRICULTURA, GANADERIA Y ALIMENTACION. LICDA. MARIA LUISA BELTRANENA DE PADILLA. MINISTRA DE EDUCACION. GONZALO MENENDEZ PARK. MINISTRO DE RELACIONES EXTERIORES. RICHARD AITKENHEAD CASTILLO. MINISTRO DE FINANZAS PUBLICAS... *(Publicado en el DIARIO DE CENTROAMERICA el día 24 de septiembre de 1992).*(NOTA: *Derogado por el Acuerdo Gubernativo No. 101-95*).

**CONSEJO NACIONAL DE LA VIVIENDA -CONAVI-
ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO 608-93**

Palacio Nacional: Guatemala, 25 de octubre de 1993. El Presidente de la República. **CONSIDERANDO:** Que es obligación fundamental del Estado, darle prioridad al fomento y construcción de vivienda popular, constituyendo un objetivo especial del Presidente de la República en el Plan de Gobierno para el período 1994-96: **CONSIDERANDO:** Que dentro del plan de Gobierno para realizar el bien común y la elevación del nivel de vida de los habitantes del país, se hace énfasis en la necesidad de desarrollar proyectos habitacionales en áreas en donde sea prioritaria la erradicación de la pobreza y la atención a sectores mayoritarios de la población. Que para tal efecto, haciendo uso de las facultades legales, el Gobierno estima necesario crear un Consejo Nacional de la Vivienda, se propone desarrollar la administración pública, debiéndose para el efecto, emitir la disposición legal correspondiente. **POR TANTO:** En el ejercicio de las facultades que le confiere el inciso e) del artículo 183 de la Constitución Política de la República y el artículo 2o. de la Ley del Organismo Ejecutivo. **ACUERDA:**

ARTICULO 1o. CREACION. *Se crea el Consejo Nacional de la Vivienda cuya denominación abreviada será CONAVI, para el desarrollo de una propuesta integral al problema de la vivienda en el país.*

ARTICULO 2o. INTEGRACION. *El Consejo Nacional de la Vivienda, estará integrado por los siguientes miembros:- Un Coordinador nombrado por el Presidente de la República; -Un representante de la Cámara Guatemalteca de la Construcción; -Un representante de la Asociación Nacional de Constructores de vivienda -ANACOV-; -Un representante de la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda -FENACOV- -Un representante del F. H. A., designado por su Junta Directiva; -Un representante de la Secretaría General del Consejo Nacional de Planificación Económica; -Un representante del Fondo Guatemalteco de la Vivienda -FOGUAVI; -Un representante de la Cámara de Finanzas. Los miembros de la Comisión, desempeñarán sus cargos adhonorem. El Consejo será el receptor de todas las sugerencias y propuestas que los diferentes sectores económicos y sociales del país planteen en relación al tema de la vivienda.*

ARTICULO 3o. OBJETIVOS. *El Consejo Nacional de la Vivienda tendrá los objetivos siguientes: a) Proponer al Organismo Ejecutivo, una Política de Vivienda de corto, mediano y largo plazo, que permita estructurar el sector, de una manera estable y permanente, considerando aspectos legales e institucionales que garanticen la continuidad de sus acciones y programas; b) Elaborar propuestas de planes y programas que orienten la actividad en el sector vivienda y promueva el establecimiento de mecanismos que aceleren todas las acciones tendientes a que el mayor número de familias guatemaltecas tengan acceso a una vivienda digna; c) Proponer mecanismos financieros, con el objeto de utilizar recursos destinados al sector vivienda, a efecto de lograr el desarrollo de proyectos*

habitacionales, en forma inmediata; d) Cualquier otro inherente a la naturaleza de la materia y atender los requerimientos del Presidente de la República.

ARTICULO 4o. SECRETARIA. La función de la Secretaría del Consejo, estará a cargo de la Secretaría General del Consejo Nacional de Planificación Económica, entidad que además, prestará toda su colaboración institucional para que la Comisión pueda cumplir sus objetivos.

ARTICULO 5o. PLAZO. La CONAVI deberá cumplir con los objetivos descritos en el artículo 3o. de este Acuerdo, en una plazo no mayor de noventa días, a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo.

ARTICULO 6o. COLABORACION. Todas las dependencias del Estado y sus instituciones autónomas, descentralizadas y las Municipalidades, deberán prestar su colaboración en lo que les corresponda, a efecto de cumplir con los objetivos del presente Acuerdo.

ARTICULO 7o. VIGENCIA. El presente Acuerdo empezará a regir el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

COMUNIQUESE RAMIRO DE LEON CARPIO La Ministra de Economía FANNY ERNESTINA DOMINGUEZ DE ESTRADA (**publicado el día jueves 28 de octubre de 1993, en el DIARIO DE CENTROAMERICA**).

Acuérdase emitir las disposiciones que se indican, para el **Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI)**.

ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO 765-93

Palacio Nacional: Guatemala, 15 de diciembre de 1993. El Presidente de la República Que mediante Acuerdo Gubernativo 759-92 del 10 de septiembre de 1992 se creó el Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-, con el objeto de fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, y que con un marco administrativo adecuado debe acelerar la inversión social mediante los servicios básicos habitacionales que requieren los sectores mayoritarios de la población.

CONSIDERANDO: Que, para que el Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-, constituya un instrumento de intermediación financiera cuyos recursos puedan eficientemente llegar a la población de bajos ingresos, es necesario dictar Normas Modificatorias y complementarias al Acuerdo Gubernativo de su creación, dictando para el efecto la disposición gubernativa que corresponde, POR TANTO: En ejercicio de las funciones que le confiere el Artículo 133, inciso e) y q), de la Constitución Política de la República de Guatemala, EN CONSEJO DE MINISTROS ACUERDA: Emitir las siguientes disposiciones relativas al FONDO GUATEMALTECO PARA LA VIVIENDA (FOGUAVI):

Artículo 1o. Se modifica el artículo 1o. del Acuerdo Gubernativo 759-92 del 10 de septiembre de 1992, el cual queda así:

"Artículo 1o. Se crea el Fondo Guatemalteco para la vivienda, cuyas siglas serán FOGUAVI, que se manejará por uno o más fideicomisos, como un fondo privativo, y cuyo objeto será financiar programas y proyectos urbanos y rurales, para proveer soluciones habitacionales a familias de bajos y medianos

ingresos, incluyendo lotes con o sin servicios, compra, construcción, ampliación y mejoramiento de viviendas. El FOGUAVI funcionará como una dependencia adscrita a la Presidencia de la República, de la que dependerá administrativa y presupuestariamente."

Artículo 2o. **Se modifica el artículo 9o. del Acuerdo Gubernativo 759-92 de fecha 10 de septiembre de 1992, el cual queda así:**

"Artículo 9o. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI), será dirigido, administrado y supervisado por un Consejo Directivo integrado por un Presidente designado por el Presidente de la República, y tres miembros más de la misma designación. Cada uno de los miembros designados por el Presidente de la República tendrá su suplente y todos los miembros del Consejo Directivo desempeñarán sus funciones en forma adhonorem. El FOGUAVI tendrá un Director Ejecutivo que será nombrado por el Presidente de la República a propuesta del Consejo Directivo".

Artículo 3o. El Consejo Directivo, con la aprobación de la Presidencia de la República, resolverá sobre la vigencia, ejecución, rescisión o resolución de los convenios y contratos celebrados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Rural, relacionados con el Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI).

Artículo 4o. La Dirección de Bienes del Estado y Licitaciones del Ministerio de Finanzas Públicas, legalizará el traslado que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Rural efectuará a la Presidencia de la República, del mobiliario y equipo con que cuenta el Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI).

Artículo 5o. La Dirección Técnica del Presupuesto del Ministerio de Finanzas Públicas, efectuará las operaciones presupuestarias que se deriven del presente Acuerdo, conforme lo disponga la Presidencia de la República y efectuará las asignaciones presupuestarias para el funcionamiento del Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI), que corresponde al presente ejercicio fiscal, y programará anualmente los fondos que se requiera para la continuidad y desarrollo de dicho Fondo.

Artículo 6o. El presente Acuerdo entrará a regir el día de su publicación en el Diario Oficial.

COMUNIQUESE RAMIRO DE LEON CARPIO EL VICEPRESIDENTE DE LA REPUBLICA ARTURO HERBRUGER ASTURIAS (**Derogado por el Acuerdo Gubernativo 101-95**)

MINISTERIO DE ECONOMIA

Créase dentro del Ministerio de Economía, el Viceministerio de Vivienda, en la forma que se indica.

ACUERDO GUBERNATIVO No. 100-95

Palacio Nacional: Guatemala, 20 de febrero de 1995.
El Presidente de la República

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 119 de la Constitución Política de la República en su inciso g) establece la obligatoriedad del Estado de fomentar con prioridad la Construcción de Vivienda Popular, mediante

sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas la disfruten en propiedad.

CONSIDERANDO

Que el déficit habitacional en Guatemala afecta principalmente a los sectores de la población en situación de pobreza y extrema pobreza;

CONSIDERANDO

Que es política fundamental de este Gobierno instituir programas específicos para el combate de la pobreza y para el mejoramiento del nivel de vida de la población;

CONSIDERANDO

Que las soluciones habitacionales constituyen un elemento determinante para mejorar la salud de los habitantes;

POR TANTO

En el ejercicio de las funciones que le confiere el Artículo 183, inciso c) de la Constitución Políticas de la República.

EN CONSEJO DE MINISTROS:
ACUERDA:

CREAR DENTRO DEL MINISTERIO DE ECONOMIA, EL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA

Artículo 1. Se crea dentro del Ministerio de Economía, EL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA, como ente rector del Sector Vivienda, con el objetivo de coordinar y asegurar de manera efectiva la ejecución de una Política Nacional de Vivienda, inmersa en el contexto de la Política Nacional de Desarrollo, destinada a atender las necesidades habitacionales de los sectores de menores ingresos.

Artículo 2. Para la realización del objetivo a que se refiere el artículo anterior, el VICEMINISTERIO DE LA VIVIENDA tendrá las funciones siguientes: a) Contribuir a formular un marco jurídico y financiero que incentive al Sector Privado a la Construcción masiva de Vivienda. b) Coordinar los programas y proyectos de los Organismos Estatales para atender las necesidades habitacionales de los sectores de menores ingresos. c) Orientar y coordinar las acciones financieras del Gobierno en materia de vivienda, especialmente las del BANVI, FHA y FOGUAVI; d) Levantar y mantener actualizado un inventario de tierras con vocación de vivienda; e) Promover la creación del Registro Social de la propiedad, para afirmar la seguridad jurídica de la tenencia de la propiedad; f) En el mediano plazo definir los mecanismos de subsidio directo para la vivienda a través de estudios orientados a establecer su marco legal y financiero, adecuándose a la situación financiera nacional. g) Impulsar la realización de programas habitacionales a través de ONG's; h) Crear mecanismos para que FOGUAVI y la Banca Privada puedan otorgar financiamiento fluido para programas de vivienda; e, i) En general, adoptar las medidas que se estimen necesarias para el mejoramiento de la situación habitacional del país.

Artículo 3. EL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA, estará integrado por un Viceministro y el personal que sea necesario para el cumplimiento de los objetivos contemplados en el artículo anterior.

ARTICULO 4. Las funciones y atribuciones a desempeñar por los funcionarios del VICEMINISTERIO DE VIVIENDA se definirán en el Reglamento Interno Especifico del Viceministerio.

ARTICULO 5. El Ministerio de Finanzas Públicas hará las asignaciones presupuestarias necesarias para cubrir los gastos de funcionamiento del VICEMINISTERIO DE VIVIENDA, a partir de la vigencia del presente Acuerdo, a propuesta del MINISTRO DE ECONOMIA.

ARTICULO 6. El presente Acuerdo empezará a regir el día siguiente a su publicación en el Diario Oficial.

COMUNIQUESE. RAMIRO DE LEON CARPIO. EL VICEPRESIDENTE DE LA REPUBLICA. ARTURO HERBRUGER ASTURIAS. EDUARDO GONZALEZ CASTILLO. MINISTRO DE ECONOMIA... *(Publicado el 23 de febrero de 1995, en el DIARIO DE CENTRO AMÉRICA. No. 89)*

MINISTERIO DE ECONOMÍA

Acuérdase instituir el Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI), en la forma que se menciona.

ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO 101-95

El Presidente de la República
CONSIDERANDO

Que el inciso g) del Artículo 119 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece la obligatoriedad del Estado de fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados, a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad;

CONSIDERANDO

Que es necesario adoptar una política de financiamiento de vivienda, orientada a disminuir el déficit habitacional, otorgando recursos para este fin, por lo cual es conveniente dictar las disposiciones relacionadas sobre el particular;

CONSIDERANDO:

Que es obligación fundamental del Estado velar por la elevación del nivel de vida de los habitantes del país, debiendo, con este propósito, ejecutar las acciones que se requieran para dar respuestas realistas y viables al problema de financiamiento de vivienda y la dotación de servicios básicos, especialmente para los sectores en pobreza y extrema pobreza de la población;

CONSIDERANDO

Que mediante Acuerdo Gubernativo número 759-92 y 765-93 se creó y modificó, respectivamente, el FONDO GUATEMALTECO PARA LA VIVIENDA -FOGUAVI-, sin que a la fecha el mismo haya operado; circunstancia que hace necesario emitir un nuevo instrumento legal que le permita al Estado cumplir con el precepto constitucional citado;

POR TANTO:

En ejercicio de la función que le confiere el Artículo 183, literal e) de la Constitución Política de la República de Guatemala;

EN CONSEJO DE MINISTROS:
ACUERDA:

**INSTITUIR, EN LA FORMA QUE SE INDICA, EL FONDO GUATEMALTECO
PARA LA VIVIENDA - FOGUAVI-**

Artículo 1.- Institución y Objeto. Se instituye el FONDO GUATEMALTECO PARA LA VIVIENDA, cuyas siglas son FOGUAVI, el cual estará adscrito al Ministerio de Economía, del que dependerá administrativa y presupuestariamente; que se manejará mediante fideicomiso, como un fondo privativo, cuyo objeto será otorgar financiamiento a proyectos para proveer soluciones habitacionales a familias guatemaltecas, en situación de pobreza y extrema pobreza.

Artículo 2.- Financiamiento de Proyectos. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda financiará soluciones habitacionales para beneficiar a personas individuales o jurídicas, en este último caso, que legalmente tengan plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, tales como las comunidades organizadas, grupos asociativos legalmente constituidos y cooperativas; debiéndose establecer, en todo caso el carácter reembolsable del financiamiento.

Artículo 3.- Disposición de recursos. EL FOGUAVI dispondrá de los recursos que como aporte inicial, le trasladó el Ministerio de Finanzas Públicas en el ejercicio fiscal 1993, y que se encuentran en fideicomiso de administración en el Banco de Guatemala, según escritura pública 198 del 17 de mayo de 1993, autorizada por el Escribano del Gobierno, y de los aportes que le sean asignados en el Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado ya sea que éstos provengan de recursos internos o de donaciones o préstamos externos.

Artículo 4.- Aportaciones. El Gobierno de la República, las municipalidades instituciones autónomas y/o descentralizadas podrán aportar al Fondo Guatemalteco para la Vivienda, bienes muebles y/o inmuebles para la ejecución de proyectos habitacionales. En este caso, FOGUAVI podrá establecer fideicomisos especiales que garanticen el acceso a la vivienda de la población objetivo y la recuperación financiera correspondiente. El producto de estas operaciones incrementará el patrimonio de FOGUAVI y se destinará exclusivamente al cumplimiento de sus fines.

Artículo 5.- Fideicomiso. La ejecución de FOGUAVI será por medio de fideicomiso. Para tal efecto, FOGUAVI, podrá constituir uno o más fideicomisos en el Banco de Guatemala, quien constituirá a su vez, fideicomisos en cualquier otro banco del sistema. En los contratos de fideicomiso se regularán las condiciones que aseguren el cumplimiento de los objetivos de FOGUAVI, así como el carácter reembolsable de los recursos.

Artículo 6.- Financiación de Soluciones Habitacionales. El FOGUAVI financiará proyectos de soluciones habitacionales que incluyan: a) Adquisición de lotes con o sin servicios y vivienda; b) Introducción de servicios básicos a lotes o viviendas que carezcan de ellos; c) Construcción de Viviendas de hasta 36 metros cuadrados de área cubierta; d) Mejoramiento de Vivienda; y, e) Ampliación de Vivienda.

Artículo 7.- Participación Tripartita. Con el objeto de hacer participe a la población en la solución de sus problemas de desarrollo, FOGUAVI incentivará las soluciones habitacionales que se realicen en forma tripartita (FOGUAVI -Población beneficiaria-Municipalidades). Que consideren la utilización de materiales del lugar, con la filosofía "esfuerzo propio-ayuda mutua".

Artículo 8.- Beneficiarios. Podrán ser beneficiarios de FOGUAVI: a) Los propietarios de lotes con o sin construcción que deseen mejorar, construir su vivienda o introducir servicios básicos a la misma; b) Los compradores de lotes con o sin vivienda que carecieren de bien inmueble; c) Personas jurídicas, tales como comunidades organizadas, grupos asociativos legalmente constituidos y Cooperativas; y d) Las comunidades de repatriados y desplazados. Los beneficiarios deberán cumplir con los requisitos que establezca el Consejo Directivo de FOGUAVI.

Artículo 9.- Características de los Préstamos. Los préstamos que se otorguen por medio de fideicomisos se garantizarán con hipoteca y gozarán de condiciones financieras preferenciales; se podrá financiar hasta el noventa por ciento (90%) del avalúo comercial del inmueble.

Artículo 10.- Administración. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda, será dirigido por un Consejo Directivo integrado por seis miembros titulares y seis suplentes. Como Presidente de dicho Consejo fungirá el Viceministro de la Vivienda y los restantes directores titulares y suplentes, respectivamente, serán nombrados por el Presidente de la República a propuesta del ministro de Economía, quien los escogerá dentro de una terna presentada por las siguientes entidades: Instituto de Fomento Municipal, Secretaría General del Consejo Nacional de Planificación Económicas, Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda, Asociación Nacional de Constructores de Vivienda y Asociación de Banqueros de Guatemala. En el caso del Viceministro de la Vivienda actuará como suplente uno de los Viceministros de Economía. Los miembros del Consejo Directivo gozarán de dietas de acuerdo a lo que establezca su respectivo Reglamento de sesiones. FOGUAVI tendrá un Director Ejecutivo que será nombrado por el ministro de Economía a propuesta del Consejo Directivo.

Artículo 11. Sesiones. El Consejo Directivo sesionará por lo menos una vez al mes por convocatoria de su Presidente o de dos (2) de sus miembros. Para celebrar sesión se requerirá de la presencia de por lo menos cuatro (4) de los miembros titulares o sus suplentes y las resoluciones se tomarán por mayoría absoluta. Cada uno de los miembros del Consejo tendrá un voto. En caso de empate el Presidente tendrá doble voto. El Director Ejecutivo actuará como Secretario del Consejo Directivo y participará en las sesiones, con voz pero sin voto.

Artículo 12. Atribuciones del Consejo Directivo. El Consejo Directivo tendrá las atribuciones siguientes: a) Administrar el FOGUAVI con apego a la Ley. b) Aprobar los fiduciarios de los fideicomisos, así como la celebración de los contratos de fideicomisos; c) Emitir los reglamentos para la concesión de créditos y garantías y los demás reglamentos internos que sean necesarios; d) Determinar las condiciones de elegibilidad de los beneficiarios; e) Proponer al Ministro de Economía para su nombramiento, al Director Ejecutivo y nombrar a los Jefes de las Unidades Administrativas de FOGUAVI; f) Aprobar la organización interna necesaria para el funcionamiento de FOGUAVI a propuesta del Director Ejecutivo; g) Conocer y evaluar la administración de cada fideicomiso; h) Rendir informe trimestral de las actividades de FOGUAVI, al Ministro de Economía, e, i) Las demás que sean necesarias para que el FOGUAVI, pueda cumplir con sus objetivos.

Artículo 13. Atribuciones del Presidente. Son atribuciones del Presidente del Consejo Directivo de FOGUAVI: a) Convocar y presidir las sesiones del Consejo Directivo; b) Representar legalmente al FOGUAVI; y c) Los demás inherentes a su cargo.

Artículo 14.- Atribuciones del Director Ejecutivo. Son atribuciones del Director Ejecutivo del FOGUAVI: a) Ejecutar las resoluciones del Consejo Directivo; b) Suscribir los contratos de Fideicomisos previamente autorizados, por el Consejo Directivo, así como, celebrar los demás contratos autorizados por el Consejo Directivo. c) Fungir como Jefe Administrativo del FOGUAVI; d) Preparar el Proyecto de Presupuesto, Programa Anual de Trabajo y los informes de Ejecución del FOGUAVI; y e) Cumplir las demás atribuciones que le asigne el Consejo Directivo.

ARTÍCULO 15.- Asignaciones Presupuestarias. El Ministerio de Finanzas Públicas deberá prever las asignaciones presupuestarias necesarias para cubrir los gastos de funcionamiento de FOGUAVI.

ARTÍCULO 16.- Fiscalización. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda y los fideicomisos que se celebre, serán fiscalizados por la Contraloría General de Cuentas y por la Superintendencia de Bancos, en los que a cada una de esas entidades corresponda.

Artículo 17.- Exoneración. Se exoneran las operaciones de crédito del Fondo Guatemalteco para la Vivienda, con cargo a los fideicomisos destinados al financiamiento de soluciones habitacionales, para familias en situación de pobreza y extrema pobreza, del cumplimiento del Acuerdo Gubernativo No. 694-93 de fecha 26 de noviembre de 1993.

Artículo 18.- Derogatorias. Se derogan los Acuerdos Gubernativos Números setecientos cincuenta y nueve guión noventa y dos, setecientos sesenta y cinco guión noventa y tres y el Acuerdo de Nombramiento número veintidós de fecha diez de septiembre de mil novecientos noventa y dos, quince de diciembre de mil novecientos noventa y tres y veinticinco de enero de mil novecientos noventa y cuatro, respectivamente, en todo lo que se opongan al presente Acuerdo. Todos los Actos Jurídicos legalmente celebrados al amparo de dichos Acuerdos conservan plena validez.

Artículo 19.- Transferencia de Bienes y Presupuesto. El mobiliario, equipo y asignaciones presupuestarias asignadas en la Presidencia de la República para el FOGUAVI deberán transferirse, al Ministerio de Economía para su administración.

Artículo 20.- Vigencia. El presente Acuerdo Gubernativo empieza a regir el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

COMUNÍQUESE. RAMIRO DE LEON CARPIO. EL VICEPRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. ARTURO HERBRUGER ASTURIAS. ANA ORDOÑEZ DE MOLINA. MINISTRA DE FINANZAS PÚBLICAS. EDUARDO GONZÁLEZ CASTILLO. MINISTRO DE ECONOMÍA. CARLOS ENRIQUE REYNOSO GIL. MINISTRO DE GOBERNACION. DOCTOR. C. ALFREDO TAY C. MINISTRO DE EDUCACIÓN. GLADYS ANNABELLA MORFIN. MINISTRA DE TRABAJO Y PREVISION SOCIAL... (Publicado en el Diario de Centroamérica, EL 24 DE FEBRERO DE 1995, Número 90) **(Nota: Derogado por el Acuerdo Gubernativo No. 286-98).**

DECRETO NÚMERO 42-95

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA **CONSIDERANDO** Que el contenido del Decreto número 1096 del Congreso de la República establece la autorización dada al Organismo Ejecutivo para vender las fincas propiedad de dicho Organismo, pero no dicta las normas dentro de las cuales pueden venderse dichas fincas, y tampoco fija el precio a pagar por las mismas. **CONSIDERANDO** Que es necesario regular la facultad que otorga al Organismo Ejecutivo mediante **Decreto Número 1096 del Congreso de la República, emitido el 29 de junio de 1956.** **CONSIDERANDO** Que es necesario establecer con claridad la forma en que el Organismo Ejecutivo pueda vender bienes propiedad del Estado. **POR TANTO** En ejercicio de las atribuciones que le confiere la literal a) del artículo 171 de la Constitución Política de la República de Guatemala. **DECRETA:** Las siguientes **reformas al Decreto número 1096 del Congreso de la República.**

Artículo 1o.- Se reforma el artículo 1, el cual queda así: *"Artículo 1o.- Se autoriza al Organismo Ejecutivo para que pueda proceder a la venta, en parcelas o lotes, las fincas rústicas y urbanas que se encuentren registradas a nombres de dicho Organismo, y que se destinen a la construcción de vivienda. A tal efecto se exonera al Organismo Ejecutivo de la obligación de sacarlas a pública subasta".*

Artículo 2o.- Se reforma el artículo 2, el cual queda así: *"Artículo 2o.- La venta a que se refiere el artículo 1o., se regirá por las siguientes normas: a) Únicamente podrán ser objeto de venta, las fincas rústicas y/o urbanas que se encuentren registradas a nombre del Organismo Ejecutivo, en el Registro de la Propiedad Inmueble y que no tengan construcción alguna, a tal efecto deberá obtenerse, y obrar dentro del expediente respectivo, certificación en la que se haga constar dicho extremo. B) No podrá venderse parcela o lote alguno a persona que ya posea o sea propietaria de una finca, ya sea urbana o rural. A este efecto, deberá obrar dentro del expediente respectivo, certificación de carencia de bienes extendida por el Ministerio de Finanzas Públicas, en el sentido que la persona a quien se vende la parcela o lote no tiene bienes inscritos a su nombre. Asimismo, deberá incluir declaración jurada del interesado de que no es poseedor de ningún bien inmueble. c) El precio de venta será el promedio de los precios de mercado que rijan para el área en la que se encuentra ubicado el inmueble. Al efecto, deberá obtener dentro del expediente respectivo la documentación que acredite tal extremo. d) No podrá venderse parcela o lote alguno a parientes por consanguinidad dentro de los grados de ley, y hasta el cuarto grado de afinidad, de cualquiera de los Ministerios o Viceministerio de Estado".*

Artículo 3o.- *El presente decreto se aplica a todo expediente ya iniciado y a los por iniciar ante la Dirección de Bienes del Estado y Licitaciones, solicitando la adjudicación por el Organismo Ejecutivo de lotes de terreno o parcelas destinadas para vivienda.*

Artículo 4o.- *Se derogan el Acuerdo Gubernamental 1369-85 y cualquier otra disposición que estén en contradicción con las normas aquí establecidas.*

Artículo 5o.- El presente decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el diario oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU PUBLICACION Y CUMPLIMIENTO. DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A UN DIA DEL MES DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO. JOSE EFRAIN RIOS MONTT Presidente Publíquese y cúmplase RAMIRO DE LEON CARPIO (Publicado el 10 de julio de 1995)

DECRETO NUMERO 120-96

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO: Que para cumplir con el fin que le señala la Constitución Política de la República de Guatemala, de procurar el bienestar de la familia, el Estado debe lograr que las familias guatemaltecas disfruten de una vivienda adecuada, para lo cual es necesario crear el marco legal que oriente las acciones y permita la participación conjunta de las instituciones y de los sectores sociales.

CONSIDERANDO: Que la vivienda, además de ser un derecho humano fundamental, contribuye crear condiciones favorables para elevar el nivel de vida y seguridad jurídica de la familia, por lo que debe concebirse como un componente integrado y coordinado de la política de desarrollo nacional.

CONSIDERANDO: Que la carencia de vivienda adecuada de las familias guatemaltecas, especialmente de las familias de bajos ingresos, es tan elevada que resulta indispensable estructurar el sector, a fin de dar una respuesta oportuna a la problemática habitacional.

CONSIDERANDO: Que para abordar la problemática habitacional, las carencias y el deterioro de los asentamientos humanos, es preciso establecer una indispensable interacción y complementariedad entre los actores, instituciones y procesos así como definir la legislación que favorezca la gestión habitacional en el tiempo.

CONSIDERANDO: Que es obligación del Estado fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados, a fin de que el mayor número de familias guatemaltecas la disfruten en propiedad.

CONSIDERANDO: Que las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, no tienen acceso a financiamiento, ni tampoco a una solución habitacional, circunstancia que obliga a la creación de mecanismos que coadyuven a solucionar el problema de la vivienda de este sector mayoritario.

CONSIDERANDO: Que la Constitución Política de la República de Guatemala, establece en, los artículos 67, 105 y 119, literal g) que el Estado de Guatemala debe garantizar el desarrollo integral del ser humano y fomentar con prioridad la planificación y construcción de viviendas adecuadas a fin de asegurar a todos los habitantes una mejor calidad de vida.

POR TANTO: En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171; inciso a) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

DECRETA La siguiente:

LEY DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

A. PARTE GENERAL. TITULO I. DEL OBJETO Y PRINCIPIOS RECTORES. CAPITULO UNICO

ARTICULO 1. Del objeto de la ley. La presente ley tiene por objeto, apoyar, fortalecer, fomentar y regular las acciones del Estado y los habitantes de la República, con el fin de desarrollar el sector vivienda y asentamientos humanos para establecer la base institucional, técnica y financiera, que permitan a la familia acceder a una solución habitacional diaria y adecuada.

ARTICULO 2. De los principios rectores. Para los efectos de la presente ley, el Estado y los habitantes de la República deben sujetarse a los siguientes principios rectores: a) *El derecho a vivienda adecuada constituye un derecho humano fundamental debiendo el Estado facilitar su ejercicio.* b) *Los asentamientos humanos constituyen una base insustituible para el desarrollo del país, debiendo el Estado promover su desarrollo.* c) *El Estado debe promover el desarrollo del sector vivienda y asentamientos humanos en forma subsidiaria.* d) *El Estado debe propiciar sistemas accesibles para financiamiento de vivienda a todos los habitantes del país.* e) *El Estado debe garantizar el reconocimiento legal y el ejercicio del derecho de propiedad sobre la vivienda a todos los habitantes del país.* f) *Las municipalidades deben cumplir eficazmente sus funciones en materia de vivienda y asentamientos humanos.* g) *El Estado y los habitantes de la República deben velar porque el desarrollo de los asentamientos humanos se preserve racional y eficazmente la tierra, los recursos naturales y medio ambiente, con el fin de garantizar su sustentabilidad.*

ARTICULO 3. Del carácter de orden público. Los principios rectores enunciados en el artículo anterior, tienen el carácter de orden público e interés social por consiguiente nadie puede desconocerlos o menoscabarlos.

ARTICULO 4. De las definiciones. Para los efectos de la presente ley, las definiciones a las que se refiere este artículo se deben entender como se indica a continuación. a) Pobreza. La situación en la que un individuo o familia, no puede satisfacer el conjunto de necesidades básicas para su sostenimiento. b) Pobreza extrema. La situación de penuria de un individuo o familia, que se encuentra desposeída de la mínima cantidad de los satisfactores indispensables para su sobrevivencia. c) Asentamiento Humano. El conjunto de familias que establecen su residencia en un espacio determinado, mediante un proceso de transformación y desarrollo del mismo. d) Vivienda adecuada. El área construida para fines habitacionales que llena las características de seguridad jurídica de la propiedad, disponibilidad de infraestructura y servicios básicos y proximidad a equipamientos comunitarios. e) Vivienda de interés social. Es la solución habitacional que forma parte de un proyecto o que aisladamente se constituye en la residencia de una familia en situación de pobreza o extrema pobreza. f) Solución Habitacional. Las diferentes opciones destinadas a satisfacer las necesidades habitacionales de las familias guatemaltecas. g) Institución financiera de segundo piso. La institución que canaliza recursos financieros a través de entidades intermediarias autorizadas, y que no está facultada para realizar operaciones financieras directamente con el público. h) 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 de una solución habitacional.

B. PARTE ESPECIAL

**TITULO II
DEL SISTEMA INSTITUCIONAL
CAPITULO I**

DEL MINISTERIO ENCARGADO DE LA VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

ARTICULO 5. Del Ministerio Encargado de la Vivienda y Asentamiento Humanos. El Ministerio de Economía, es el ente rector y supervisor del sector, que debe ejercer el papel de facilitador del desarrollo habitacional del país, y es responsable de coordinar esfuerzos y propiciar la comunicación y cooperación entre entidades e instituciones públicas y privadas, con el objeto de promover el desarrollo de la vivienda y los asentamientos humanos.

ARTICULO 6. De las funciones específicas. El Ministerio de Economía, para la atención del sector vivienda y asentamiento humanos, tiene la siguientes funciones: a) Formular la política nacional de vivienda y asentamientos humanos en congruencia con la estrategia general de gobierno; b) Establecer directrices para la ejecución de la política nacional de vivienda y asentamientos humanos; c) Coordinar a los organismos de la administración pública y a las municipalidades en la ejecución de la política nacional de vivienda y asentamientos humanos; d) Evaluar y supervisar la ejecución de la política nacional de vivienda y asentamientos humanos; e) Proponer los mecanismos y gestionar los recursos necesarios para financiar vivienda en forma subsidiaria; f) Promover el establecimiento de instituciones financieras que coadyuven el desarrollo habitacional; g) Velar por el estricto cumplimiento de la legislación nacional e internacional, para vivienda y asentamientos humanos; h) Promover la cooperación técnica y financiera, nacional e internacional para vivienda y asentamientos humanos. i) Desarrollar un sistema nacional de información y monitoreo de vivienda y asentamientos humanos; y, j) Elaborar los reglamentos que correspondan conforme a la presente ley.

**CAPITULO II
DE LAS MUNICIPALIDADES**

ARTICULO 7. De la participación de las municipalidades. La participación de las municipalidades del país en la gestión habitacional, dentro de sus respectivas jurisdicciones, está sujeta a lo establecido en el Título VIII del Código Municipal y a la presente ley.

**CAPITULO III
DE LOS CONSEJOS DE DESARROLLO URBANO Y RURAL**

ARTICULO 8. De la participación de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural. Los consejos de Desarrollo Urbano y Rural deben coadyuvar en la solución de la problemática habitacional, mediante las acciones siguientes: a) Identificar las necesidades habitacionales de cada región, departamento o municipio, y b) Coordinar con el Ministerio de Economía la formulación de las políticas de desarrollo urbano y rural, y las de ordenamiento territorial.

**TITULO III
DE LA GESTIÓN HABITACIONAL**

**CAPITULO I
DE LA PLANIFICACIÓN HABITACIONAL**

ARTICULO 9. De los planes, programas y proyectos. Todos los planes, programas y proyectos de vivienda y asentamientos humanos, que elabore, apruebe o ejecute cualquier persona, institución pública o privada deben adecuarse a lo dispuesto en la presente ley, demás leyes y reglamentos aplicables.

ARTICULO 10. De la planificación adecuada. Todas las viviendas y asentamientos humanos deben ser objeto de una planificación adecuada, que asegure la utilización sostenible de sus componentes y una equilibrada relación con los elementos naturales que le sirven de soporte y entorno. Para el efectivo cumplimiento del presente artículo, se deben tomar en consideración las tendencias de crecimiento poblacional, la expansión física de los asentamientos humanos, los límites de uso del ambiente como proveedor de recursos o receptor de desechos y la corrección de todos aquellos factores que deterioren el medio ambiente.

ARTICULO 11. De los criterios de calidad habitacional. Todo proyecto habitacional debe cumplir los requerimientos establecidos en la presente ley, demás leyes y reglamentos aplicables, tanto en el diseño como en la construcción.

**CAPITULO II
DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

ARTICULO 12. De las condiciones del ordenamiento territorial. Para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial a que se refiere el Código Municipal, debe observarse lo siguiente: a) Los usos del suelo identificados como más convenientes para las diferentes áreas del territorio nacional, de acuerdo a sus potencialidades; b) La naturaleza y características de las diferentes regiones del país; c) La localización de los principales asentamientos humanos y planificación del desarrollo urbano. d) El papel y funciones que desempeñan las viviendas en los procesos de urbanización; y, e) El sistema vial y de transporte.

ARTICULO 13. De las normas y procedimientos. Las municipalidades del país deben emitir las normas y procedimientos relativos al ordenamiento territorial en estricto apego a la política general del Estado en materia de vivienda y asentamientos humanos. Dichas normas y procedimientos deben guardar congruencia, complementariedad y armonía entre sí, cuando se trate de municipios vecinos.

ARTICULO 14. De los planes y políticas. Las municipalidades del país deben armonizar sus planes y políticas de ordenamiento territorial con los planes y políticas que defina la Secretaría General del Consejo Nacional de Planificación Económica y el Ministerio de Economía.

**CAPITULO III
DE LA VIVIENDA ADECUADA**

ARTICULO 15. Del ejercicio del derecho de vivienda. Todos los habitantes tienen derecho a disponer de formas seguras que les permitan acceder a una vivienda adecuada, dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que se establecen en esta ley, demás leyes y reglamentos aplicables.

ARTICULO 16.- De las diferentes modalidades de vivienda. Para los efectos de la presente ley, el acceso a vivienda adecuada considera las siguientes opciones: a) Según las características físicas: 1. Lotes con o sin servicios básicos para construir vivienda por autoconstrucción o ayuda mutua, y 2. Vivienda individual en conjunto habitacional, multifamiliar y otras. b) Según las formas de gestión: 1. Individual, 2. Cooperativa, 3. Otros grupos asociativos c) Según las formas de adquisición: 1. En propiedad individual, 2. En propiedad individual con áreas comunes en copropiedad, 3. En copropiedad, 4. En propiedad horizontal, y 5. En arrendamiento con o sin opción de compra.

**CAPITULO IV
DE LOS PARCELAMIENTO PARA VIVIENDA**

Artículo 17.- De las operaciones de parcelamiento. Las personas interesadas en desarrollar proyectos de urbanización o de vivienda, deben cumplir con las disposiciones en materia de ordenamiento territorial de la jurisdicción municipal respectiva, la presente ley, demás leyes y reglamentos aplicables.

**TITULO IV
DEL SISTEMA FINANCIERO
CAPITULO I
DEL SISTEMA FINANCIERO INTEGRADO**

ARTICULO 18.- Del sistema financiero integrado. El acceso a vivienda adecuada, para las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, se facilitará por medio del sistema integrado o subsidio directo, que tiene como componentes esenciales los siguientes: a) Aporte previo del beneficiario, como requisito indispensable para solicitar el subsidio directo. Dicho aporte puede ser en efectivo, sistemático y depositarse en las entidades intermediarias que participen en el sistema o en aporte de materiales o mano de obra. b) Subsidio directo, otorgado por el Estado, el cual será hasta de un setenticinco por ciento (75%) conforme a los estudios socioeconómicos previamente establecidos; por una sola vez, a familias en situación de pobreza y pobreza extrema; y c) Préstamo en condiciones de mercado, que otorguen las instituciones intermediarias que participen en el sistema financiero, para complementar el financiamiento de la solución habitacional.

**CAPITULO II
DEL FONDO GUATEMALTECO PARA LA VIVIENDA**

ARTICULO 19.- De la creación y objeto. Se crea el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, que puede abreviarse con las siglas FOGUAVI, como una Institución financiera de segundo piso, en forma adscrita al Ministerio de Economía, con el objeto de otorgar el subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza que carecen de una solución habitacional adecuada, a través de las entidades intermediarias aprobadas.

ARTICULO 20. De las funciones. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda tiene las siguientes funciones: a) Obtener y administrar los recursos financieros de conformidad con la presente ley y reglamentos respectivos, b) Crear los mecanismos necesarios para el otorgamiento del subsidio. c) Constituir fideicomisos en las entidades intermediarias aprobadas para el financiamiento de soluciones habitacionales, d) Supervisar la utilización de los recursos fideicometidos en las entidades intermediarias aprobadas, e) Participar en el mercado de capitales para la colocación de títulos valores en base a la cartera hipotecaria que se genere con los recursos fideicometidos; f) Administrar títulos emitidos por el Estado para los fondos a programas de vivienda, g) Crear mecanismos que promuevan la participación de capitales privados, nacionales y extranjeros en el financiamiento de vivienda, h) Fomentar el ahorro interno, por medio de las entidades intermediarias, para el financiamiento de vivienda. i) Propiciar la creación de los mecanismos necesarios que permitan el aprovechamiento del ahorro a largo plazo, j) Establecer los instrumentos para el manejo de los fondos del Estado en administración, k) Elaborar los reglamentos, manuales y normas técnicas que correspondan, y l) En general, todas aquellas funciones que de manera específica se le atribuyan en la presente ley y reglamentos respectivos.

ARTÍCULO 21.- De la organización. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda se organiza de la siguiente forma: a) Junta Directiva, b) Dirección Ejecutiva, y c) Unidades Administrativas.

ARTICULO 22. De las atribuciones de la Junta Directiva. La junta Directiva tiene las atribuciones siguientes: a) Aprobar el plan anual de inversiones, el presupuesto de ingresos y egresos y la ejecución presupuestaria, b) Aprobar las solicitudes de su subsidio directo, c) Autorizar las operaciones de fideicomisos, d) Aceptar las concesiones, derechos y donaciones, e) Fijar las condiciones de los recursos fideicometidos en las entidades intermediarias, f) Nombrar y remover al Director Ejecutivo, g) Aprobar la emisión de títulos valores, h) Elaborar los reglamentos que correspondan, e i) En general, todas aquellas funciones que de manera específica se le atribuyan en la presente ley y reglamentos respectivos.

ARTICULO 23.- De la integración de la Junta Directiva. La Junta Directiva se integra así: a) El Ministerio de Economía quien lo preside, b) El Ministro de Finanzas Públicas, c) El Secretario General del Consejo Nacional de Planificación Económica, d) Un representante del Instituto de Fomento Municipal, e) Un miembro representante de la Asociación Nacional de la Construcción de Vivienda ANACOVÍ, f) Un miembro representante de la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda FENACOVÍ R. L. g) Un representante por las entidades intermediarias, y, **h) Un representante de los asentamientos precarios debidamente organizados y reconocidos por la ley respectiva.** En ausencia de los Ministros de Economía y Finanzas Públicas, así como del Secretario General del Consejo Nacional de Planificación Económica deben asistir a las sesiones los Viceministerios y el Subsecretario que se designe para tal efecto. Para el caso de los representantes, deben designarse suplentes utilizando sus propias reglas para la elección o designación que corresponda.

ARTICULO 24. De las fuentes de financiamiento. Las fuentes de financiamiento del Fondo Guatemalteco para la Vivienda están constituidos así: a) Un aporte inicial del Organismo Ejecutivo de setenta millones de quetzales (Q. 70,000,000.00) y las asignaciones que se incluyan en el presupuesto anual del Ministerio de Economía. b) Los activos netos provenientes del traspaso de los bienes, derechos, y carteras de préstamo del Banco Nacional de la Vivienda. c) El traslado de los fideicomisos del Estado constituidos en el Banco Nacional de la Vivienda. d) Las recuperaciones de los recursos fideicometidos en las instituciones intermediarias. e) Los recursos derivados de la colocación de títulos valores que emita el Fondo Guatemalteco de la Vivienda con garantía del Estado. f) Los

recursos provenientes de préstamos y empréstitos nacionales o internacionales, para vivienda, infraestructura y desarrollo urbano. g) Las donaciones de organismos financieros nacionales o internacionales, y de cualquier otra fuente. h) Los recursos provenientes de conversión de deuda por inversiones en vivienda, infraestructura y desarrollo urbano de capital, e i) Otras fuentes de recursos que permitan financiar programas de vivienda.

ARTICULO 25.- De las garantías. Las obligaciones que contraiga el Fondo Guatemalteco de la Vivienda, provenientes de la contratación de préstamos internos y externos tienen la garantía del Estado.

ARTICULO 26.- De la fiscalización. Las operaciones financieras y contables que realice el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, están sujetas a las fiscalizaciones de la Superintendencia de Bancos y Contraloría General de Cuentas, el Fondo Guatemalteco para la Vivienda debe pagar los costos de vigilancia e intención de tales operaciones, de acuerdo a la cuota anual que fije la Junta Monetaria.

ARTICULO 27.- De las clases de operaciones. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda puede realizar las siguientes operaciones: a) Constituir fideicomisos en las entidades intermediarias aprobadas para financiar soluciones habitacionales, b) Emitir, colocar y administrar títulos valores con garantía del Estado y de los recursos fideicometidos, c) Realizar operaciones en fideicomisos como fideicomitentes o Fiduciario, en este último caso, previa autorización de la Junta Monetaria, y d) En general todas aquellas operaciones necesarias para el logro de su objetivo.

ARTICULO 28. De las clases de entidades intermediarias. Las entidades intermediarias que pueden operar con recursos del Fondo Guatemalteco para la Vivienda son: a) Bancos y sociedades financieras, y b) Cooperativas de Vivienda, Mutuales, Organizaciones No Gubernamentales y sociedades de Vivienda de interés social. Las entidades intermediarias a que se refieren el literal b), deben estar legalmente constituidas, demostrar fehacientemente responsabilidad y capacidad, aplicar correctamente los recursos, y estar sujetas a la supervisión del Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

ARTICULO 29. De los mecanismos financieros. Las entidades intermediarias, a que se refiere el artículo anterior, deben establecer programas de amortización de créditos, sobre bases que permitan ajustar las cuotas durante la vigencia de los mismos.

ARTICULO 30. De los créditos para vivienda. Los créditos hipotecarios de mediano y largo plazo para compra de vivienda, las cédulas hipotecarias y cualquier otro título o documento que expresa una garantía hipotecaria para vivienda, pueden ser garantizados por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas o por garantía de pago que emitan las compañías aseguradoras o afianzados legalmente autorizadas, siempre y cuando tales entidades estén sujetas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos. Los créditos, documentos o títulos a que se refiere el presente artículo, están sujetos al monto mínimo del patrimonio requerido a las instituciones bancarias, conforme a la ley de la materia, y gozan de los mismos derechos y privilegios fiscales que la ley confiere a los créditos, préstamos o cédulas hipotecarias que cuentan con el seguro hipotecario del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

ARTICULO 31. Del destino de los recursos. Los recursos proporcionados por el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, por medio de las entidades intermediarias, deben ser utilizados por los beneficiarios, exclusivamente para financiar soluciones habitacionales.

Para el debido cumplimiento del presente artículo, las diferentes soluciones habitacionales que pueden ser objeto de financiamiento son las siguientes: a) Adquisición de lote con o sin servicios básicos, b) Construcción o adquisición de vivienda, c) Mejoramiento, ampliación y reparación de vivienda, y d) Introducción de servicios básicos de apoyo a la vivienda.

ARTICULO 32.- De los grupos asociativos de gestión de soluciones habitacionales. Con el objeto de tener acceso a una solución habitacional, las personas individuales en situación de pobreza o extrema pobreza pueden organizarse en grupos asociativos, que gozan de personalidad jurídica de acuerdo a la presente ley. **Los grupos asociativos a que se refiere el presente artículo, pueden constituirse mediante acta levantada por el alcalde municipal o por acta notarial, y deben cumplir con las disposiciones que de manera específica se le atribuya en el reglamento respectivo.**

ARTICULO 33. Del apoyo de las instituciones del Estado. Todas las instituciones del Estado, de acuerdo con sus políticas, deben apoyar preferencialmente los programas de vivienda que promueva el Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

C. PARTE FINAL.
TITULO V
DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES
CAPITULO I
De las disposiciones transitorias

ARTICULO 34. De los programas y proyectos en ejecución. Todas las unidades ejecutoras del sector público que actualmente realizan programas y proyectos de vivienda y asentamientos humanos, quedan adscritas al Ministerio de Economía.

ARTICULO 35.- De la emisión del reglamento. Los reglamentos que procedan deban ser emitidos, en un término no menor de ciento ochenta días a partir de la vigencia de la presente ley.

ARTICULO 36.- De las operaciones del FOGUAVI. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda creado por la presente ley debe iniciar sus operaciones a más tardar en ciento cincuenta días contados a partir de la entrada en vigencia de esta ley. Por razones de interés social, el Fondo Guatemalteco Para la Vivienda creado por el Acuerdo Gubernativo No. 101-95 debe continuar operando conforme este Acuerdo Gubernativo hasta la efectiva entrada en operaciones del Fondo Guatemalteco para la Vivienda creado por la presente ley.

CAPITULO II
De las disposiciones finales

ARTICULO 37.- De las leyes especiales. Esta ley rige aún para los casos regulados por leyes y normas especiales en materia habitacional, las que se entienden derogadas cuando sean contradictorias con la presente ley.

ARTICULO 38. - De la legislación de aplicación supletoria. Todas las leyes y normas vigentes en materia habitacional, son de aplicación supletoria con relación a la presente ley, en todo aquello que no haya sido modificadas por ésta.

ARTICULO 39. - De la vigencia. El presente Decreto entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCION, PROMULGACION Y PUBLICACION. DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A LOS VEINTIUN DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE. CARLOS ALBERTO GARCIA REGAS. PRESIDENTE. ENRIQUE ALEJOS CLOSE. SECRETARIO. EFRAIN OLIVA MURALLES. SECRETARIO

PALACIO NACIONAL: Guatemala, diecisiete de diciembre de mil novecientos noventa y seis. PUBLIQUESE Y CUMPLASE. ARZU IRIGOYEN. RODOLFO A. MENDOZA ROSALES. MINISTRO DE GOBERNACION. *(Nota: Reformado por el Decreto 74-97)*

DECRETO NUMERA 3-97

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA CONSIDERANDO Que el Estado de Guatemala, se encuentra organizado para proteger a la persona y a la familia, siendo su fin supremo la realización del bien común y garantizar su desarrollo integral. CONSIDERANDO Que dentro de las obligaciones fundamentales del Estado se encuentra la de velar por la elevación del nivel de vida de todos los habitantes del país con énfasis en hacer accesible la vivienda para familias de escasos recursos que acrediten carecer de bienes inmuebles. CONSIDERANDO Que el Decreto Número 1096 del Congreso de la República, emitido el 29 de junio de 1956, autorizó al Organismo Ejecutivo para destinar a la venta en parcelas o lotes y a la construcción de vivienda, fincas rústicas o urbanas que sean propiedad del Estado. Que el Decreto Número 42-95 también del Congreso de la República, introdujo reformas al Decreto Número 1096, pero existe confusión respecto de su aplicación a los expedientes que estaban en trámite o ya habían concluido éste, de acuerdo a lo normado antes de las reformas, porque puede configurar aplicación retroactiva de la ley; y por otra parte el Decreto Número 42-95 requiere que las fincas estén registradas a nombre del Organismo Ejecutivo, cuando siempre lo están a nombre del Estado o de la Nación; por lo que se hace necesaria su readecuación a la realidad jurídica y social de la materia regulada, mediante la emisión de una nueva ley. POR TANTO: En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 171, literal a), y con base en el artículo 124, ambos de la Constitución Política de la República. DECRETA:

ARTICULO 1. *Se autoriza al Organismo Ejecutivo para que, en situaciones de pobreza o extrema pobreza, lo cual se determinará a través de estudio socioeconómico respectivo, pueda vender fracciones de terreno que se encuentren, inscritos como fincas rústicas o urbanas a nombre del Gobierno, la Nación o el Estado, en los registros de la propiedad, siempre que sean destinadas exclusivamente para la vivienda de personas de escasos recursos económicos, que carezcan de bienes inmuebles, mismos que se constituirán bajo régimen de patrimonio familiar.*

Para este efecto, dicho Organismo queda exonerado del requisito de subasta pública, siempre que se cumpla con lo que establecen los artículos 3 y 5 de esta ley.

ARTICULO 2. La Dirección de Bienes del Estado y Licitaciones del Ministerio de Finanzas Públicas será la autoridad competente encargada de tramitar todos los expedientes de solicitud de adjudicación de fracciones de terreno de fincas propiedad del Estado, a personas de escasos recursos económicos.

ARTICULO 3. Las personas que se adecuen a los requisitos que establece la presente ley, podrán gestionar llenando un formulario que será proporcionado por el Ministerio de Finanzas Públicas, por conducto de la Dirección de Bienes del Estado y Licitaciones, debiendo cumplir con lo siguiente: 1. Acreditar ser guatemalteco de los comprendidos en los Artículos 144, 145 y 146 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Para el efecto, debe acompañarse fotocopia legalizada de la Cédula de Vecindad de la persona solicitante, certificación del acta de matrimonio o de la unión de hecho, con excepción de las madres jefas, u hombres jefes de hogar, certificación de las partidas de nacimiento de los hijos e hijas menores de edad y de las partidas de nacimiento de las personas que integran el núcleo familiar. 2. Acreditar documentalmente los extremos descritos en el numeral 2 del Artículo 5 de esta ley. 3. Presentar certificación de carencia de bienes extendida por la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, del Ministerio de Finanzas Públicas, en la que conste que la persona solicitante, su cónyuge o conviviente o mujeres jefas u hombres jefes de hogar y sus hijos menores de edad, carecen de bienes inmuebles. 4. Presentar certificación extendida por los Registros de la Propiedad, en la que conste que la finca destinada para la venta en fracciones de terreno, está inscrita a nombre del Gobierno, del Estado o de la Nación. 5. Presentar plano de la fracción de terreno solicitado. 6. Presentar carencia de antecedentes penales de la persona solicitante.

ARTICULO 4. No podrán ser objeto de venta conforme la presente ley, aquellos terrenos urbanos y rurales que guarden condiciones de servicio público; los que hayan sido declarados áreas de reserva; ni los que por sus características puedan o deban contribuir a la preservación de recursos naturales, áreas arqueológicas y otros de interés nacional o estratégicos.

ARTÍCULO 5. La venta a que se refiere el Artículo 1o. de esta ley, se regirá por las siguientes disposiciones: 1. Únicamente podrán ser objeto de venta, las fincas rústicas y urbanas que se encuentran registradas a nombre del Gobierno de la República de Guatemala, del Estado o de la Nación, en los registros de la propiedad. Para tal efecto, debe obrar en el expediente respectivo, certificación en la que conste dicho extremo. 2. No podrá venderse fracción de terreno, a personas que ya posean o sean propietarias de uno o más bienes inmuebles. Este extremo debe ser comprobado con la respectiva certificación de carencia de bienes, conforme a lo dispuesto en el artículo 3o. numeral 3, de esta ley. Así también, deberá incluirse declaración jurada del interesado, suscrita ante Notario, de que no es poseedor ni titular de derechos respecto de ningún bien inmueble. 3. El precio de los terrenos debe ser fijado en forma individual, adecuando el valor del bien al promedio de ingreso mensual del grupo familiar, información que de ser reflejada por la investigación socioeconómica, practicada para el efecto por la Dirección de Bienes del Estado y Licitaciones del Ministerio de Finanzas Públicas en la forma siguiente:

PROMEDIO DE INGRESOS				VALOR DEL METRO CUADRADO			
De	Q.	100.01	a	Q.	500.00	Q.	5.00
De	Q.	500.01	a	Q.	1,000.00	Q.	10.00
De	Q.	1,000.01	a	Q.	1,500.00	Q.	15.00
De	Q.	1,500.01	a	Q.	2,000.00	Q.	20.00
De	Q.	2,000.01	a	Q.	3,000.00	Q.	30.00

En los casos cuando el promedio de ingresos sea superior a la tabla en referencia, los valores estarán sujetos al avalúo del inmueble, que para el efecto practique la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas, lo cual se hará de acuerdo a procedimiento técnico basado en el comportamiento del mercado inmobiliario. Dicho valor tendrá vigencia por dos años.

ARTICULO 6. En caso de que el Estado expropiase por motivos de utilidad y necesidad pública, alguno de los inmuebles que ha vendido al amparo de la presente ley, no pagará en concepto de indemnización un precio mayor que el pagado por el adquiriente, al que se agregará únicamente el justiprecio de las mejoras.

ARTICULO 7. Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a todos aquellos expedientes que se presenten o hayan sido presentados ante la Dirección de Bienes del Estado y Licitaciones.

ARTICULO 8. Si el Organismo Ejecutivo acuerda afectar al régimen de la presente ley, otros inmuebles propiedad del Estado, respecto de los cuales no se haya promovido gestión anterior, se atenderá a lo siguiente: a) Si son fincas urbanas, se estandarizará la medida de cada terreno en doscientos (200.00) metros cuadrados, admitiéndose medidas superiores únicamente en regiones en las cuales el clima no permita vivir con comodidad en áreas pequeñas, pero respetando siempre un plan urbanístico. b) Si son fincas rústicas, la dimensión máxima a vender será de cuatrocientos (400.00) metros cuadrados. En casos especiales, debidamente justificados y con opinión favorable del Ministerio de Finanzas Públicas, el Organismo Ejecutivo podrá acordar modificación de la extensión máxima de las fracciones de inmuebles urbanos o rurales que se fija en el presente artículo.

ARTICULO 9. El presente procedimiento establecido para adjudicar fracciones de terreno propiedad del Estado a particulares, será a través de Acuerdo Gubernativo que será presentado por la Dirección de Bienes del Estado y Licitaciones a la Escribanía de Gobierno, para el faccionamiento del Instrumento público correspondiente.

ARTICULO 10. El Organismo Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Finanzas Públicas emitirá el reglamento de esta ley en un plazo de dos meses a partir de su vigencia.

ARTICULO 11. DEROGATORIAS. Se derogan los decretos números 1096 y 42-95 ambos del Congreso de la República y todas aquellas normas y disposiciones que se opongan a la presente ley.

ARTICULO 12. El presente decreto entrará en vigencia el día siguiente de su publicación en el diario oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO, PARA SU SANCION, PROMULGACION Y PUBLICACION. DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE. ARABELLA CASTRO QUIÑONEZ PRESIDENTA FRANCISCO JAVIER CASTELLANOS SECRETARIO ANGEL MARIO SALAZAR MIRON SECRETARIO **(Nota éste fue reformado por el Decreto No. 81-97)**

DECRETO NÚMERO 74-97

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA CONSIDERANDO Que la vivienda y los asentamientos humanos son elementos de naturaleza social, que el Estado, como ente equilibrador y

promotor del desarrollo social, debe fortalecer a través del ente ministerial que coordina la inversión social en infraestructura básica que también es inversión social en vivienda y asentamientos humanos. CONSIDERANDO Que las funciones que la Ley del Organismo Ejecutivo le asigna al Ministerio de Comunicaciones, Transporte y Obras Públicas se enmarcan dentro del sector de infraestructura básica y se relacionan directamente con la vivienda y los asentamientos humanos, debe asignarse a este Ministerio como el nuevo ente rector y supervisor del sector habitacional. CONSIDERANDO Que para lograr mayor efectividad en el cumplimiento y aplicación del Decreto 120-96 que contiene la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, se hace necesario dictar las normas que establezcan la designación del nuevo órgano superior de coordinación, así como la modificación de otras discusiones que permitan, efectivamente, promover el acceso a vivienda adecuada para las familias en situación de pobreza y extrema pobreza. POR TANTO En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 171, inciso a) de la Constitución Política de la República de Guatemala. DECRETA:

Artículo 1. *Se reforma el numeral 2o. del artículo 1 del Decreto Número 93, reformado por el Decreto Número 57-91, ambos del Congreso de la República, el cual queda así:*

"2o. Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda".

Artículo 2. *En toda disposición legal que implique facultades, derechos y obligaciones para el Ministerio de Economía, derivados de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos debe entenderse que se refiere al Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda.*

De igual forma, en toda disposición legal o reglamentaria que se refiere al Ministerio de Comunicaciones, Transporte y Obras Públicas debe entenderse que se refiere al Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda.

Artículo 3: *Se reforma el artículo 6 del Decreto Número 120-96, adicionándole la literal k), la cual queda así:*

"k) Crear un banco de tierras para el desarrollo de proyectos de vivienda popular".

Artículo 4: *Se reforma el artículo 23 del Decreto Número 120-96 del Congreso de la República, el cual queda así: "Artículo 23. De la integración de la Junta Directiva. La Junta Directiva se integra así: a) El Ministerio de Comunicaciones, Transporte y Obras Públicas y Vivienda, quien la preside. b) El Ministerio de Finanzas Públicas. c) Un representante de la Asociación Nacional de Construcción de Vivienda -ANACOV-. d) Un representante de la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda -FENACOV R. L.- f) Un representante por las entidades intermediarias financieras. g) El Secretario General del Consejo Nacional de Planificación Económica -SEGEPLAN-. h) Un representante del Instituto de Fomento Municipal -INFOM-.*

En ausencia de los Ministros de Comunicaciones, Transporte y Obras Públicas y Vivienda y Finanzas Públicas, deben asistir a las sesiones los Viceministros que se designen para tal efecto. Para el caso de los representantes, deben designarse suplentes utilizando sus propias reglas para la elección o designación que corresponda".

Artículo 5. Se reforma el artículo 30 del Decreto Número 120-96 del Congreso de la República, el cual queda así:

"Artículo 30. Del destino de los recursos. Los recursos proporcionados por el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, por medio de las entidades intermediarias, deben ser utilizados por los beneficiarios, exclusivamente para financiar soluciones habitacionales.

Para el debido cumplimiento del presente artículo, las diferentes soluciones habitacionales que puedan ser objeto de financiamiento son las siguientes: a) Adquisición de lote con o sin servicios básicos. b) Construcción o adquisición de vivienda. c) Mejoramiento, ampliación y reparación de vivienda; y d) Introducción de servicios básicos de apoyo a la vivienda.

Artículo 6. Se reforma el artículo 31 del Decreto Número 120-96 del Congreso de la República, el cual queda así:

"Artículo 31.- De los grupos asociativos de gestión de soluciones habitacionales. Con el objeto de tener acceso a una solución habitacional, las personas individuales en situación de pobreza o extrema pobreza pueden organizarse en grupos asociativos, que gozan de personalidad jurídica de acuerdo a la presente ley. Los grupos asociativos a que se refiere el presente artículo, pueden constituirse mediante acta levantada por el Alcalde Municipal o por Acta Notarial, y deben cumplir con las disposiciones que de manera específica se les atribuya en el reglamento respectivo."

Artículo 7. Se reforma el artículo 32 del Decreto 120-96 del Congreso de la República, el cual queda así:

"Artículo 32.- Del apoyo de las instituciones del Estado. Todas las instituciones del Estado, de acuerdo con sus políticas, deben apoyar preferencialmente los programas de vivienda que promueva el Fondo Guatemalteco para la Vivienda".

Artículo 8. Se reforma el artículo 33 del Decreto Número 120-96 del Congreso de la República, y se le adiciona un nuevo capítulo, los cuales quedan así:

CAPITULO III. DE LOS CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA

Artículo 33.- De los créditos para vivienda. Los créditos hipotecarios de mediano y largo plazo para compra de solución habitacional para familias de menores ingresos, las cédulas hipotecarias y cualquier otro título o documento que exprese una garantía hipotecaria para vivienda, pueden ser garantizados por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas o por garantía de pago que emitan las compañías aseguradoras o afianzadoras legalmente autorizadas, siempre y cuando tales entidades estén sujetas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos. Los créditos, documentos o títulos a que se refiere el presente artículo están sujetos al monto mínimo del patrimonio requerido a las instituciones bancarias, conforme a la ley de la materia, y gozan de los mismos derechos y privilegios fiscales que la ley confiere a los créditos, préstamos o cédulas hipotecarias, que cuentan con el seguro hipotecario del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, exceptuando la garantía ilimitada del Estado".

Artículo 9: El presente decreto entrará en vigencia el día siguiente de su publicación en el diario oficial. PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCION, PROMULGACION Y PUBLICACION. DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A LOS

VEINTISIETE DIAS DEL MES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE. ARABELLA CASTRO QUIÑONEZ PRESIDENTA JAVIER CASTELLANOS DE LEON SECRETARIO CESAR FORTUNY ARDON SECRETARIO.

DECRETO NÚMERO 81-97

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. CONSIDERANDO Que el Estado tiene la obligación fundamental de fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados, a efecto de que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad; CONSIDERANDO Que las familias guatemaltecas en situación de pobreza y extrema pobreza, no han tenido acceso a una vivienda ni tampoco a sistemas de financiamiento adecuados que les permitan satisfacer su necesidad habitacional, por lo que desde hace varios años han venido ocupando las tierras del Estado; CONSIDERANDO Que el Decreto número 3-97 del Congreso de la República fue emitido para hacer accesible la vivienda de las familias de escasos recursos que carecen de bienes inmuebles, mediante la venta de fracciones de terrenos que se encuentran inscritos en los Registros de Propiedad como fincas rústicas o urbanas a nombre del Gobierno, la Nación o el Estado a excepción de los terrenos inscritos a favor de la Nación, dentro de programas de desarrollo habitacional, dentro de parcelamientos agrarios con anterioridad a la vigencia de la presente ley, los cuales deberán regirse por la ley de Transformación Agraria. CONSIDERANDO Que el Decreto número 3-97 del Congreso de la República debe dirigirse, específicamente, a hacer accesible la vivienda de las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, que durante años han venido ocupando tierras del Estado, de las Municipalidades y de las entidades descentralizadas y autónomas para satisfacer su necesidad habitacional, sin perjuicio de lo establecido en los Decretos números 1551, 27-80 y 54-92; CONSIDERANDO Que el Decreto número 3-97 del Congreso de la República debe incorporar criterios de habitabilidad más específicos, regular de manera correcta los precios de los terrenos, asignar la responsabilidad institucional al ente rector del sector vivienda y asentamientos humanos y, especialmente, permitirá la venta de las áreas de cesión del Banco Nacional de la Vivienda, por encima de las leyes suplementarias que actualmente impiden la legalización de la gran mayoría de los asentamientos humanos precarios. POR TANTO En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 105, 119 incisos g) y 171, inciso a) de la Constitución Política de la República de Guatemala, DECRETA: Las siguientes:

REFORMAS AL DECRETO NÚMERO 3-97 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA:

Artículo 1. Se reforma el Artículo 1, el cual queda así:

"Artículo 1.- Se autoriza la venta de los terrenos urbanos o rurales propiedad del Estado, de la Nación, de las Municipalidades y de las entidades autónomas y descentralizadas, que estén ocupados por familias en situación de pobreza o extrema pobreza, lo cual debe determinarse a través del estudio socioeconómico respectivo, siempre que los mismos sean destinados exclusivamente para la vivienda de familias de escasos recursos económicos y que carezcan de bienes inmuebles. Para este efecto se exonera el requisito de subasta pública, siempre que se cumpla con lo que establecen los artículos 3 y 5 de esta ley".

Artículo 2. Se reforma el Artículo 2, el cual queda así:

"Artículo 2. El Ministerio de Comunicaciones, transporte, Obras Públicas y Vivienda es la autoridad responsable del efectivo cumplimiento de esta ley; en consecuencia, tiene a su cargo la coordinación y supervisión de todas las acciones relacionadas con el trámite de expedientes de solicitud de lotes o de

terreno para vivienda de personas de escasos recursos económicos. Los ingresos que se perciban de la venta de lotes o de terrenos, de acuerdo a esta ley, constituyen disponibilidades específicas del Fondo Guatemalteco para la Vivienda destinadas a financiar programas de vivienda para la atención de familias en situación de pobreza y extrema pobreza.

En el caso de que los lotes o terrenos sean propiedad de las Municipalidades o de las entidades autónomas y descentralizadas, su respectiva autoridad superior será la autoridad competente encargada de tramitar todos los expedientes de solicitud y de adjudicación. Los ingresos constituyen disponibilidades específicas de las mismas, destinados a financiar la dotación de obras que beneficien a las familias de escasos recursos económicos u otros fines propios de la institución respectiva".

Artículo 3. Se reforma el Artículo 3, el cual queda así:

"Artículo 3. Las personas que se adecuen a los requisitos que establece esta ley, pueden realizar las gestiones correspondientes para la compra de terrenos, **siempre que demuestren que han ocupado el lote o terreno por un período no menor de dos años contados antes de la entrada en vigencia de esta ley**, y cumplan con los siguientes requisitos: 1) Acreditar ser guatemalteco de los comprendidos en los Artículos 144, 145 y 146 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Para el efecto, debe acompañarse fotocopia legalizada de la Cédula de Vecindad de la persona solicitante, certificación del acta de matrimonio o de la unión de hecho, con excepción de las madres o padres jefes de familia, fotocopia legalizada de la Cédula de Vecindad de los hijos e hijas mayores de edad siempre que no formen un núcleo familiar distinto fuera del de los padres y certificación de las partidas de nacimiento de los hijos e hijas menores de edad que integren el núcleo familiar". 2) Acreditar documentalmente los extremos descritos en el numeral 2 del Artículo 5 de esta ley. 3) Presentar certificación de carencia de bienes extendida por la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas, en la que conste que la persona solicitante, su cónyuge o conviviente o madre o padre jefe de familia y sus hijos mayores y menores de edad que integran el grupo familiar carecen de bienes inmuebles. 4) Presentar certificación extendida por los Registros de la Propiedad, en la que conste que la finca destinada para la venta en lotes o terrenos, está inscrita a nombre del Estado, la Nación, las Municipalidades o las entidades autónomas o descentralizadas.

Artículo 4. Se reforma el Artículo 4, el cual queda así:

"Artículo 4. Los terrenos urbanos y rurales a que se refiere esta ley, pueden ser vendidos a las familias ocupantes, siempre que tengan vocación de vivienda, que reúnan condiciones geológicas y topográficas adecuadas y que permitan garantizar la salud, la seguridad, la convivencia social, la participación comunitaria y el bienestar de las familias beneficiarias".

Artículo 5. Se reforma el Artículo 5, el cual queda así:

"Artículo 5. La venta a que se refiere el Artículo 1 de esta ley, se rige por las siguientes disposiciones: 1) Únicamente pueden ser objeto de venta, las fincas rústicas y urbanas que se encuentran registradas en los Registros de la Propiedad a nombre del Estado, de la Nación, de las Municipalidades y de las entidades autónomas y descentralizadas. Para tal efecto, debe obrar en el expediente respectivo, certificación en la que conste dicho extremo. 2) No puede venderse fracción de terreno a personas que ya posean o sean propietarias de uno o más bienes inmuebles. Este extremo debe ser comprobado con la respectiva certificación de carencia de bienes, conforme a lo dispuesto en el artículo 3, numeral 3 de esta ley. Así también, debe incluirse declaración jurada del interesado, suscrita ante Notario, de que

no es poseedor ni titular de derechos respecto de ningún bien inmueble. 3) El precio de los terrenos debe ser fijado en forma individual, de acuerdo al valor de mercado que fije el avalúo del bien que para tal efecto practique la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas. El valor del terreno que fije el avalúo, puede ser pagado por medio de amortizaciones mensuales, en condiciones financieras favorables de acuerdo a los ingresos económicos de la familia beneficiaria".

Artículo 6. Se reforma el artículo, el cual queda así:

"Artículo 7. Las disposiciones de la presente ley, se aplicarán a todos aquellos expedientes que se presenten ante la Dirección de Bienes del Estado y Licitaciones. Todos aquellos expedientes que se encuentran en trámite, al momento de la vigencia de la presente ley, y los que se encontraban pendientes de tramitarse la resolución definitiva; de emitirse el acuerdo gubernativo de venta o de suscribirse la **escritura pública traslativa de dominio**, se resolverán de conformidad con lo que dispone la ley vigente a la fecha de presentación de la solicitud respectiva.

Artículo 7. Se reforma el artículo 9, el cual queda así:

"Artículo 9. El procedimiento establecido para vender lotes o terrenos, de acuerdo a esta ley, es a través de escritura pública otorgada ante el Escribano de Gobierno o ante Notario, a elección y cuenta del interesado. Los títulos de propiedad de los lotes o terrenos, deben otorgarse a favor de la pareja en el caso de matrimonio o unión de hecho, a favor de la madre o padre, jefe de familia".

Artículo 8. Se reforma el artículo 10, el cual queda así:

"Artículo 10. El Organismo Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda, debe emitir el reglamento de esta ley en un plazo de dos meses a partir de su vigencia".

Artículo 9. (Transitorio): Los expedientes iniciados ante las entidades autónomas, descentralizadas o dependencias del Estado, continuarán y finalizarán el trámite hasta la adjudicación de la escritura traslativa de dominio bajo la aplicación de la ley vigente al momento de su inicio.

Artículo 10.- El Decreto 3-97 del Congreso de la República y las reformas que por éste se le introducen, tienen una vigencia de tres años, contados a partir del día siguiente de la publicación del presente, en el diario oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCION, PROMULGACION Y PUBLICACION DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A LOS DIECISEIS DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE. ARABELLA CASTRO QUIÑONEZ PRESIDENTA JAVIER CASTELLANOS DE LEON Secretario CESAR FORTUNY ARDON Secretario.

PALACIO NACIONAL: Guatemala, dieciseis de octubre de mil novecientos y noventa y siete PUBLIQUESE Y CUMPLASE ARZU IRIGOYEN

MINISTERIO DE COMUNICACIONES
TRANSPORTE, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

**REGLAMENTO DE LA LEY DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS
ACUERDO GUBERNATIVO No. 286-98**

Guatemala, 22 de mayo de 1998.
El Presidente de la República

CONSIDERANDO:

Que para la correcta aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, se hace necesario emitir las normas reglamentarias correspondientes.

POR TANTO:

En ejercicio de la función que le confiere el artículo 183, literal e) de la Constitución Política de la República y el artículo 35 del Decreto 120-96 del Congreso de la República.

ACUERDA:

Emitir el siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. El sector vivienda y asentamientos humanos a que se refiere la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, está conformado por todas aquellas personas, individuales o jurídicas e instituciones públicas o privadas que intervienen ya sea en la producción, edificación, desarrollo, intermediación, promoción o financiamiento, así como, en el otorgamiento de garantías y la comercialización de soluciones habitacionales.

Artículo 2. El Estado promoverá el desarrollo de los asentamientos humanos respetando el derecho a la propiedad privada, por lo que deberá velar que los que se organicen o desarrollen, se apeguen al ordenamiento jurídico vigente.

**CAPITULO II
DEL SISTEMA INSTITUCIONAL**

Artículo 3. El Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda, es el ente rector del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos y tiene, entre otras, las siguientes funciones: a) Formular la Política de Vivienda y Asentamientos Humanos, así como, ejecutar, evaluar y supervisar la Política Nacional de Desarrollo Urbano y de Vivienda y Asentamientos Humanos, para la cual establecerá las directrices para la ejecución de la misma, b) Coordinar a las instituciones públicas y privadas para ordenar y regular los asentamientos humanos y la vivienda, c) Impulsar la creación de mecanismos e instrumentos financieros para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios comunitarios, así como, para la construcción y mejoramiento de soluciones habitacionales, d) Llevar un inventario de oferta de tierra con vocación para soluciones habitacionales, que atienda, preferentemente, las necesidades de la población en situación de pobreza y extrema pobreza, e) Impulsar la aplicación de tecnologías que reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización,

la construcción, la infraestructura, el equipamiento y los servicios comunitarios en materia de vivienda y asentamientos humanos, f) Impulsar la modernización de los sistemas de titulación, registro y catastro de la propiedad inmobiliaria con destino a soluciones habitacionales, g) Coordinar la adecuación, actualización y armonización de las normas y disposiciones jurídicas en materia de vivienda y asentamientos humanos, h) Impulsar el desarrollo del mercado secundario de títulos hipotecarios, derivados de las operaciones efectuadas en materia de soluciones habitacionales, y) Impulsar el arrendamiento con opción a compra y otras alternativas jurídico-financieras que promuevan la adquisición e inversión en soluciones habitacionales. j) Coordinar con las instituciones públicas y las municipalidades la ejecución de la Política Nacional de Desarrollo Urbano y de Vivienda y Asentamientos. k) Todas aquellas, que dentro del ámbito de su competencia, coadyuven al desarrollo del sector vivienda y asentamientos humanos.

Artículo 4.- Las Municipalidades deben facilitar y procurar el desarrollo de la vivienda y los asentamientos humanos, dando especial prioridad a todo lo relacionado con esta materia, con el propósito de lograr la mayor producción de viviendas. Para gozar de los beneficios que otorgan la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos y el presente Reglamento, las municipalidades tendrán a su cargo y dentro del territorio de su municipio las atribuciones siguientes: a) propiciar la creación de un inventario de bienes territoriales con posibilidades de utilización para vivienda; b) impulsar acciones que tiendan al aprovechamiento de los recursos locales y la organización comunitaria en actividades de autogestión y autoconstrucción de soluciones habitacionales; y c) promover el desarrollo de planes, programas y proyectos habitacionales compatibles con los planes nacionales de vivienda y asentamientos humanos, específicamente relacionados con el ordenamiento territorial a que se refiere el código municipal observando los usos del suelo, la naturaleza y características de las regiones del país, la localización de los Asentamientos Humanos y planificación del desarrollo urbano, el papel y funciones de las viviendas en los procesos de urbanización y el sistema vial y de transporte, por lo que deberán mantener constante coordinación y comunicación con el Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda.

Artículo 5. Los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural tendrán a su cargo, dentro del ámbito territorial que les corresponda las atribuciones siguientes: a) propiciar la creación de un inventario de bienes territoriales con posibilidades de utilización para vivienda; b) impulsar acciones que tiendan al aprovechamiento de los recursos locales y la organización comunitaria en actividades de autogestión y autoconstrucción de soluciones habitacionales; y c) promover el desarrollo de planes, programas y proyectos habitacionales compatibles con los planes nacionales de vivienda y asentamientos humanos, específicamente relacionados con el ordenamiento territorial a que se refiere el código municipal observando los usos del suelo, la naturaleza y características de las regiones del país, la localización de los Asentamientos Humanos y planificación del desarrollo urbano, el papel y funciones de las viviendas en los procesos de urbanización y el sistema vial y de transporte, por lo que deberán mantener constante coordinación y comunicación con el Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda.

Artículo 5.- Los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural tendrán a su cargo, dentro del ámbito territorial que les corresponda las atribuciones siguientes: a) identificar y priorizar la demanda de soluciones habitacionales, tanto en el área rural como urbano y promover ante las instituciones correspondientes la solución a los problemas de financiamiento y mecanismos necesarios para la solución de los problemas; b) apoyar la oferta de soluciones habitacionales en sus diferentes modalidades; c) presentar los programas regionales y departamentales que sean compatibles con los planes nacionales de

vivienda y asentamientos humanos, por lo que deberán mantener constante coordinación y comunicación con el Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda.

Artículo 6.- La Junta Directiva del Fondo Guatemalteco para la Vivienda se integra con siete miembros titulares y siete suplentes, según lo establecido en el artículo 4 del Decreto 74-97 del Congreso de la República, a quienes dará posesión del cargo, el Ministro de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda, en su calidad de Presidente. Para la designación o elección del representante a que se refiere la literal f) de la Ley, la convocatoria y supervisión de las designaciones o elecciones corresponde a los intermediarios financieros que trabajan con el sistema del Fondo Guatemalteco para la Vivienda. En ausencia del representante a que se refiere la literal g) debe asistir a las sesiones el Subsecretario que se designe para tal efecto. Los representantes a que se refieren las literales c), d), f) y h), durarán en sus funciones dos años. Además podrá contar con tres asesores, con voz pero sin voto, propuestos por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, por las Afianzadoras que trabajen con el sistema y por la Asociación Bancaria de Guatemala, quienes también durarán en sus funciones dos años.

Artículo 7. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda puede realizar las operaciones que se fijan en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos y las que sean compatibles con su naturaleza de institución financiera de segunda piso. Para los efectos de este artículo, el Fondo Guatemalteco para la Vivienda no debe asumir riesgos por cuenta propia, no está facultado para realizar operaciones financieras directas con el público, le está prohibido operar directamente en el financiamiento, salvo en el subsidio directo; no podrá participar en la compra, venta y construcción de bienes inmuebles, salvo que se trate de la venta de bienes recibidos con motivo de resolución de contratos o por remates llevados a cabo por las entidades acreedoras de los préstamos u otros que le sean trasladados o donados, y por lo tanto, las operaciones financieras que realice deben reflejar las condiciones de mercado.

CAPITULO III DE LA GESTION HABITACIONAL

Artículo 8. El desarrollo urbano y la planificación habitacional que formulen las Municipalidades y los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural, deben comprender las disposiciones contenidas en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos y el presente Reglamento, para gozar los beneficios de la misma.

Las personas, públicas o privadas, que desarrollen o ejecuten proyectos de soluciones habitacionales o de asentamientos humanos, deberán observar y tomar en cuenta la planificación habitacional, en la formulación de dichos proyectos. Sin embargo, la carencia o ausencia de planificación, así como, cualquier otra deficiencia normativa, en ningún momento podrá limitar la producción, edificación o desarrollo de soluciones habitacionales, por lo que las autoridades que correspondan, no podrán poner obstáculo alguno a tales proyectos, sino únicamente deberán limitar su actuación a la ley y los reglamentos aplicables.

Artículo 9.- Los criterios de calidad habitacional serán definidos por el Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda, los cuales deberán tomar en cuenta tipos de soluciones habitacionales, municipios, regiones, infraestructura existente y todas aquellas circunstancias que se estimen pertinentes. Si los criterios de calidad habitacional, fueran competencia de otras instituciones

ajenas al Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda, serán coordinadas por éste, con la finalidad de lograr la unificación de los mismos.

Artículo 10. El ejercicio del derecho a la adquisición de soluciones habitacionales, de conformidad con los beneficios contenidos en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos y del presente Reglamento, está sujeto a las condiciones siguientes: a) cumplir con los requisitos establecidos por las instituciones competentes, para tener acceso al derecho, b) Cumplir con todas las obligaciones derivadas del contrato correspondiente.

CAPITULO IV DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 11. El ordenamiento territorial es el proceso, mediante el cual, se estudia y se persigue que el territorio nacional sea utilizado y aprovechado de la mejor manera, a efecto de asegurar el desarrollo económico y social de sus habitantes, buscando la armonía entre los asentamientos humanos y las soluciones habitacionales.

CAPITULO V DE LA VIVIENDA ADECUADA

Artículo 12.- El Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda, deberá elaborar los manuales que establezcan condiciones mínimas para las diferentes modalidades de solución, habitacional, que en ausencia de normativa, deberán ser observadas por las Municipalidades que lo estimen pertinente. Los constructores, promotores y cualquier otra persona individual o jurídica que desarrolle proyectos de soluciones habitacionales será responsables de la calidad de la misma y deberá cumplir las leyes y reglamentos existentes en materia habitacional, en caso de incumplimiento quedará sujeto a las sanciones de ley.

Artículo 13.- Los parcelamientos son el resultado de dividir terrenos para soluciones habitacionales, observando los planes de ordenamiento territorial y planes reguladores, elaborados por las Municipalidades. Pueden concebirse de la siguiente forma: a) Propiedad individual con áreas de uso común: Es el lote con un área menor o igual a diez hectáreas. Las áreas de recreación, los recursos hidráulicos, energéticos y otros, así como, las áreas de circulación, constituyen copropiedad de todos los propietarios de las soluciones habitacionales, aunque también podrán ser propiedad de una asociación de vecinos. En todo caso, en la constitución del condominio, deberá establecerse el reglamento que regule todo lo relativo a esto, así como, a la administración. Dado que es una figura especial, la desmembración en el Registro de la Propiedad no necesita autorización municipal previa. Sin embargo, la construcción no podrá llevarse a cabo hasta que se cuente con las autorizaciones y/o licencias que correspondan. El vendedor que incumpliere tales disposiciones, quedará sujeto a las sanciones de ley. b) Propiedad Horizontal: la cual se rige de conformidad con las leyes específicas. c) Lotificaciones y parcelamientos urbanos: deberá observarse lo que establecen las leyes respectivas.

CAPITULO VI DEL SISTEMA FINANCIERO INTEGRADO

Artículo 14.- El sistema financiero integrado es el conjunto de instituciones, principios, normas y procedimientos interrelacionados que facilitan a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, sistemas de financiamiento para tener acceso a una solución habitacional adecuada.

Artículo 15. Para poder optar al subsidio directo que establece la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos y el presente Reglamento, es requisito fundamental verificar el aporte previo, que constituye la contribución mínima que debe dar la familia interesada para tener derecho a participar en el sistema financiero integrado, el cual puede realizarse en cualquiera de las siguientes formas: a) efectivo: es la cantidad de dinero que debe aportarse, al contado; b) ahorro sistemático: es la cantidad de dinero que debe depositarse en forma periódica, hasta completar el monto del aporte previo; c) materiales de construcción: son los insumos necesarios para edificar una solución habitacional, que deben aportarse en cantidad equivalente al valor del aporte previo; d) mano de obra: es la fuerza de trabajo para la construcción de una solución habitacional, que debe aportarse, cuantificada en unidad de tiempo y tipo de trabajo, en forma equivalente al valor del aporte previo; y e) otras formas de aporte previo que determine el Fondo Guatemalteco para la Vivienda. Para los casos establecidos en las literales de c), d) y e), el Fondo Guatemalteco para la Vivienda definirá los mecanismos para cuantificar dicho aporte.

Artículo 16. El subsidio directo lo otorga el Estado, por una única vez, a la familia, a través del Fondo Guatemalteco para la Vivienda, en la forma que éste lo establezca en los manuales respectivos. Este se adiciona al aporte previo y, en caso que no cubra el valor de la solución habitacional, el diferencial se financia mediante préstamo en condiciones de mercado, otorgado por inversionistas.

Artículo 17. Las familias interesadas en optar al sistema financiero integrado deben estar constituidas por la pareja, en el caso de matrimonio o unión de hecho, o por la madre o el padre, jefe de familia, con uno o más hijos o bien por personas con parentesco de consanguinidad hasta el segundo grado, y deben cumplir con los requisitos siguientes: a) ser guatemaltecos; b) tener ingresos familiares de conformidad con lo establecidos por el Fondo Guatemalteco para la Vivienda; c) carecer de bienes inmuebles para el caso de adquisición de lote o compra de vivienda edificada; d) poseer un único bien inmueble para el caso de construcción en lote propio, mejoramiento, ampliación, reparación de vivienda o introducción de servicios básicos. e) no haber ocupado ilegalmente cualquier propiedad pública o privada; y f) cualquier otro requisito que el Fondo guatemalteco para la Vivienda establezca, a fin de beneficiar efectivamente a las familias de escasos recursos.

Artículo 18. La aprobación de solicitudes de subsidio, se hará en la forma que disponga el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, pero siempre deberá tomarse en cuenta el ingreso familiar, el valor y modalidad de solución habitacional elegida y cualquier otro requisito que se establezca en los manuales operativos. Deberá contarse con las resoluciones que emitan las entidades intermediarias que correspondan y se resolverá conforme la disponibilidad de recursos para las distintas modalidades de soluciones habitacionales.

Artículo 19. Una vez aprobado el subsidio, el Fondo Guatemalteco para la Vivienda lo entregará, a quien corresponda, al momento de registrarse la escritura pública respectiva, de conformidad con las normas previamente establecidas.

Artículo 20. La formalización de contratos de financiamiento de soluciones habitacionales debe constar en escritura pública y estipular, como mínimo, la modalidad de la solución habitacional, la forma y valor del aporte previo y el monto del subsidio directo y, en los casos que corresponda, el monto y condiciones del préstamo y el tipo de garantía. Los gastos de expedientes, honorarios profesionales, primas de seguro o fianzas, impuestos y cualquier otro gasto en que se incurra para formalizar el contrato deben integrarse al valor de la solución habitacional. Cuando se trate de adquisición de lote o vivienda edificada, los derechos de propiedad deben registrarse a favor de los miembros del grupo

familiar mayores de edad. No podrá venderse ni gravarse un inmueble con hipoteca que cuente además con garantía de fianza o seguro, sin el consentimiento expreso del acreedor. Los registros de la propiedad no inscribirán las operaciones que no hayan obtenido el consentimiento expreso.

Artículo 21. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda tendrá el derecho de reclamar el monto del subsidio, el beneficiario, en los casos siguientes: a) en caso que la familia beneficiaria transfiera el dominio de la solución habitacional, antes de haber transcurrido cinco años, contados a partir de la fecha de otorgamiento del contrato, sin previa autorización del citado Fondo; b) cuando, la familia beneficiaria deje de residir en la solución habitacional, antes de haber transcurrido cinco años, contados a partir de la fecha de otorgamiento del contrato, sin previa autorización del citado Fondo; c) cuando se compruebe que existió falsedad en los documentos o en la información presentada, en cuyo caso se hará la denuncia respectiva al Ministerio Público; y d) cuando los recursos otorgados hayan sido aplicados a otros fines o alterado gravemente las especificaciones, en demérito de la calidad de la construcción. Los puntos anteriores deben quedar estipulados en la escritura pública correspondiente.

Artículo 22. En caso de incumplimiento del pago correspondiente, el acreedor podrá dar por terminado el contrato de préstamo y ejecutar el monto adeudado. Siempre tendrá prioridad la recuperación del capital, intereses, gastos administrativos, gastos financieros y costas a favor del acreedor o garante. El saldo resultante, hasta por el valor del subsidio, deberá restituirse al Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

Artículo 23. Las entidades intermediarias aprobadas son las instituciones autorizadas para promover el acceso a las soluciones habitacionales de las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, a través del sistema financiero integrado. Pueden optar a la condición de entidades intermediarias aprobadas todas las que establece la ley. Para adquirir dicha condición, el Fondo Guatemalteco para la Vivienda puede aprobar las instituciones que se encuentren inscritas en el Registro de precalificados del Fondo Guatemalteco para la Vivienda, con excepción de las que por Ley gocen de sus regulaciones específicas, por lo que no necesitan aprobación.

Artículo 24. Las entidades intermediarias aprobadas deben realizar todas las funciones necesarias para promover el acceso a soluciones habitacionales de las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, según cualquiera de las áreas de trabajo que elijan, pudiendo ser éstas: a) asistencia financiera; b) Asistencia técnica; c) requerir y canalizar el monto de los subsidios; d) información y divulgación; y e) calificación, evaluación y seguimiento. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda cubrirá los costos que se pacten, según las áreas de trabajo que tengan a su cargo las entidades intermediarias aprobadas.

Artículo 25.- Los grupos asociativos de gestión de soluciones habitacionales se constituirán únicamente con el fin de lograr el acceso de sus miembros a las soluciones habitacionales. No podrán tener propósitos políticos ni fines lucrativos.

Artículo 26. Para la conformación de los grupos asociativos a que se refiere el artículo anterior, en el acta que se levante, ya sea ante alcalde o ante notario, deberá designarse. a) el nombre del grupo asociativo; b) el fin o propósito específico que tiene; c) deberá indicar un plazo de funcionamiento del grupo, el cual no podrá exceder de tres años; no obstante podrá continuar funcionando por tiempo indefinido en aquellos casos en que sea el administrador de los servicios; d) Los representantes legales, que podrán ser no menos de dos ni más de cinco, quienes deberán fungir por períodos de un año mientras funcione el grupo asociativo; y e) el lugar de domicilio que tendrá el grupo, indicando la

dirección precisa para recibir cualquier tipo de notificación o citación. Cualquier modificación que se hiciere, en relación las literales anteriores, deberá inscribirse en el Registro, con los documentos auténticos que correspondan. Por el hecho de la constitución del grupo, gozará de personalidad jurídica de conformidad con la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos; sin embargo, dicho grupo deberá inscribirse en el Registro Civil de la Municipalidad donde se hubiere constituido. En caso, que no se llenaran los requisitos que establecen la mencionada Ley y el presente Reglamento, el Registro Civil mandará para que en el plazo de 30 días se subsanen los requisitos. Si no se cumple con los mismos, el Registro Civil correspondiente no asentará inscripción alguna, por lo que los representantes serán personalmente responsables por sus actuaciones.

Al finalizar el plazo definido o bien al cumplirse con los fines para los que fue constituido el grupo, el mismo se disuelve automáticamente, lo cual deberá anotarse en el Registro Civil correspondiente, sin necesidad de trámite alguno.

Artículo 27. Los créditos, documentos o títulos a que se refiere el artículo 33 de la Ley de Vivienda y Asentamiento Humanos, están sujetos al monto mínimo del patrimonio requerido a las instituciones bancarias conforme a la ley de la materia y gozan de los mismos derechos, así como, de los privilegios fiscales que la ley confiere a los créditos, préstamos o cédulas hipotecarias que cuentan con el seguro hipotecario del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, exceptuando la garantía ilimitada del Estado.

En consecuencia, las entidades aseguradoras o afianzadoras que emitan las garantías de pago, estarán expresamente facultadas para lo que detallan las literales siguientes. Esta enumeración no puede entenderse limitativamente, pues la ley otorga todos los derechos que concede la ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, a los créditos, préstamos o cédulas hipotecarias que cuentan con el seguro de hipoteca. a) establecer libremente las tarifas que aplicarán a los usuarios del sistema; b) subrogarse en todos los derechos del acreedor hipotecario o tenedor de las cédulas hipotecarias o cualquiera de los títulos que expresen garantía hipotecaria para vivienda, mediante el cumplimiento de las obligaciones adquiridas; c) practicar directamente, o por medio de terceros, los avalúos de los bienes sobre los cuales se emitirá garantía de pago, sin necesidad de autorización o inscripción alguna, ni aunque se trate de emisión de cédulas hipotecarias; y determinar, a través de sus órganos de administración, la relación adecuada entre el monto del préstamo hipotecario o el importe de la cédula hipotecaria y el avalúo del inmueble a efecto de asegurar o afianzar la adecuada recuperación de cualquier suma que tuviera que pagarse.

Artículo 28. Las entidades aseguradoras y afianzadoras que emitan las garantías de pago, tendrán derecho a los beneficios contemplados en el artículo anterior. En los créditos o préstamos hipotecarios, las cédulas hipotecarias, así como cualquier título que exprese garantía hipotecaria, que además cuenten con garantía de pago, el acreedor tendrá derechos sobre la totalidad de cualquiera de las garantías. En el caso de incumplimiento en el pago del crédito, el acreedor podrá convenir con la afianzadora la forma de pago de la suma que correspondiere. Para el cobro de la totalidad de la suma adeudada a la entidad afianzadora o aseguradora, el acreedor tendrá la obligación de trasladarle o cederle los derechos que tenga sobre la hipoteca o, en su caso, los derechos litigiosos del proceso que se hubiere iniciado. No podrá venderse ni gravarse un inmueble con hipoteca que cuente además con garantía de fianza o seguro, sin el consentimiento expreso del acreedor. Los registros de la propiedad no inscribirán las operaciones que no hayan obtenido el consentimiento expreso.

**CAPITULO VII
DE LA CREACION DEL BANCO DE TIERRAS**

Artículo 29. Con el propósito de informar a las familias, el Fondo Guatemalteco para la Vivienda llevará un inventario de tierras con vocación de vivienda, con fines estrictamente informativos.

**CAPITULO VIII
DE LA APLICACION DEL SEGURO DE HIPOTECA DEL
INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS**

Artículo 30. El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas podrá participar en el aseguramiento de hipotecas dentro del sistema financiero integrado, de acuerdo a lo que establece su Ley y su Reglamento.

**CAPITULO IX
DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES**

Artículo 31. *Se suprime el Fondo Guatemalteco para la Vivienda creado por Acuerdo Gubernativo número 101-95 de fecha veinte de febrero de mil novecientos noventa y cinco y su estructura orgánica y recursos se trasladan al Fondo Guatemalteco para la Vivienda creado por Decreto número 120-96, modificado por dichos decretos del Congreso de la República;* queda facultado para disponer de los bienes, derechos, obligaciones, disponibilidades en efectivo y demás activos que figuran en los estados financieros del fideicomiso del Estado, constituido en el Banco de Guatemala, por medio de escritura pública número 198 de fecha 17 de mayo de 1993, modificada por escritura pública número 560 de fecha 6 de octubre de 1995, ambas autorizadas en esta ciudad por el Escribano de Gobierno, así como, las recuperaciones de capital, intereses y moras que generen las carteras hipotecarias derivadas de los fideicomisos secundarios. También dispondrá de los recursos provenientes de la securitización o titulación de sus carteras o bien generados por inversiones financieras, para lo cual el Fondo Guatemalteco para la Vivienda dictará las disposiciones pertinentes. Podrá remover unilateralmente al fiduciario, sin causa justificada.

Se faculta al Procurador General de la Nación para que en representación del Estado comparezca ante el Escribano de Gobierno a suscribir las escrituras públicas correspondientes a fin de finiquitar, liquidar y solventar todo tipo de asunto legal relacionado con los fideicomisos y demás operaciones de los mismos. Asimismo, los programas, proyectos y actividades en ejecución y los contratos vigentes del Fondo Guatemalteco para la Vivienda creado por Acuerdo Gubernativo número 101-95 de fecha veinte de febrero de mil novecientos noventa y cinco, se trasladan para su continuación, ejecución y culminación al Fondo Guatemalteco para la Vivienda creado y modificado por los Decretos números 120-96 y 74-97, ambos del Congreso de la República.

Artículo 32. Para dar cumplimiento a lo establecido en los incisos b) y c) del artículo 24 del Decreto número 120-96 del Congreso de la República, se autoriza al Banco Nacional de la Vivienda para que proceda a trasladar formalmente al Fondo Guatemalteco para la Vivienda, los bienes, derechos y carteras de préstamo del citado Banco, así como, de los fideicomisos del Estado constituidos en el mismo Banco.

Artículo 33. Se deroga el Acuerdo Gubernativo Número 101-95 de fecha veinte de febrero de mil novecientos noventa y cinco, así como, cualquiera otra disposición que se oponga al presente Reglamento de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Artículo 34. Se autoriza al Fondo Guatemalteco para la Vivienda creado por Acuerdo Gubernativo número 101-95 de fecha veinte de febrero de mil novecientos noventa y cinco para que pueda otorgar las escrituras públicas correspondientes y toda la documentación que fuera necesaria, a fin de finiquitar, liquidar y solventar todo tipo de asunto legal relacionado con los fideicomisos y demás operaciones del mismo.

Artículo 35. El presente Reglamento principiará a regir al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial. COMUNIQUESE. ALVARO ARZU IRIGOYEN. FRITZ GARCIA GALLONT. MINISTRO DE COMUNICACIONES, TRANSPORTE, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA. JOSE ALEJANDRO AREVALO ALVAREZ. MINISTRO DE FINANZAS PÚBLICAS. LIC. MANUEL GONZÁLEZ RODAS. SUBSECRETARIO GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA. ENCARGADO DEL DESPACHO. *(Publicado en el DIARIO DE CENTROAMERICA el 29 de mayo de 1998).*

ACUERDO SOBRE ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS Y SITUACIÓN AGRARIA **(Parte) II. DESARROLLO SOCIAL D. VIVIENDA**

25. Se reconoce la necesidad de llevar a cabo, de acuerdo con el mandato constitucional, una política de fomento con prioridad en la construcción de vivienda popular mediante sistemas de financiamiento adecuados, a efecto de que el mayor número de familias guatemaltecas la disfrute en propiedad. Para ello el Gobierno se compromete a:

PLANIFICACIÓN a) Llevar a cabo una estrecha articulación con políticas de ordenamiento territorial, en particular planificación urbana y protección ambiental, que permita el acceso de los pobres a la vivienda con servicios y en condiciones de higiene y sostenibilidad ambiental.

NORMAS b) 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 homogéneas, claras y sencillas para la construcción y supervisión, persiguiendo la buena calidad y adecuada seguridad de la vivienda.

OFERTA c) Promover una política de incremento de la oferta de vivienda en el país que contribuya al mejoramiento del acceso a soluciones habitacionales en propiedad o en alquiler a los sectores de menores recursos de la población. d) Incentivar la oferta de servicios, soluciones habitacionales y material de construcción de calidad y costo adecuadas; en este contexto, aplicar normas antimonopolio en la producción y comercialización de materiales y servicios de construcción de conformidad con el artículo 130 de la Constitución.

FINANCIAMIENTO Y FACILIDADES e) Poner en práctica acciones de política monetaria que permitan reducir significativamente el costo del crédito. f) Promover y facilitar el mercado de valores para la adquisición de vivienda, incluyendo la hipoteca de primero y segundo grados, facilitar la compraventa de títulos-valores emitidos con motivo de las operaciones de vivienda, incluyendo acciones comunes y preferenciales de empresas inmobiliarias, bonos y cédulas hipotecarias, certificados de participación inmobiliaria, letras complementarias, pagarés y otros documentos relacionados con el arrendamiento con promesa de venta. g) Diseñar y aplicar un mecanismo de subsidio directo a la demanda de vivienda popular, en beneficio de los más necesitados. Para ello, fortalecer el FOGUAVI a fin de que mejore su capacidad de otorgar recursos financieros para la población pobre y en extrema pobreza.

PARTICIPACIÓN h) Estimular la creación y fortalecimiento del sistema 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 construcción de viviendas y servicios.

REGULARIZACIÓN i) Promover la Legalización, acceso y registro de terrenos, no solamente alrededor de la Ciudad de Guatemala, sino también para el desarrollo urbano en las cabeceras y municipios del país, así como la ejecución de proyectos habitacionales en aldeas y fincas, especialmente para vivienda rural.

COMPROMISO NACIONAL J) En vista de la magnitud y urgencia del problema habitacional, se deben movilizar los esfuerzos nacionales al respecto. El Gobierno se compromete a dedicar a la política de fomento de la vivienda el equivalente a no menos del 1.5% del Presupuesto de Ingresos Tributarios, a partir de 1997, con prioridad al subsidio de la demanda de soluciones habitacionales de tipo popular.

MINISTERIO DE COMUNICACIONES, TRANSPORTES, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Reglamento del Decreto 3-97 del Congreso de la República y su reforma.

ACUERDO GUBERNATIVO No. 50-98

Guatemala, 20 de marzo de 1998.

El Presidente de la República.

CONSIDERANDO:

Que el Decreto 3-97 reformado por el Decreto 81-97 ambos del Congreso de la República, designa al Ministerio de Comunicaciones, Transportes, Obras Públicas y Vivienda como la autoridad responsable del efectivo cumplimiento de dichas leyes, en consecuencia tiene a su cargo la coordinación y supervisión de todas las acciones, entre las cuales se considera prioritario la de organizar una unidad administrativa ágil y temporal como una Ventanilla Social dentro del Ministerio para cumplir con los preceptos citados en virtud de la temporalidad de la vigencia de los mismos.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 8 del Decreto 81-97 del Congreso de la República, que reforma el artículo 10 del decreto número 3-97, emitido por ese alto Organismo, ordena al Organismo Ejecutivo por conducto del ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda, se emita el Reglamento de dicha Ley.

POR TANTO

En ejercicio de la función que le confiere el artículo 183, literal e) de la Constitución Política de la República de Guatemala,

ACUERDA:

Emitir el siguiente:

Reglamento del Decreto 3-97 del Congreso de la República y su Reforma

Artículo 1. Objeto. El presente Acuerdo Gubernativo tiene por objeto emitir las disposiciones reglamentarias para la instrumentación de todas las acciones relacionadas con el trámite de expedientes de solicitud de lotes o de terrenos para vivienda de personas de escasos recursos económicos, que permitan la aplicación del Decreto número 3-97 del Congreso de la República y su reforma, así como la organización y el funcionamiento de las dependencias que sean necesarias para cumplir con el mandato de la ley.

Artículo 2. La ventanilla social. Se crea la Ventanilla Social como una unidad administrativa, adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda.

Artículo 3. Estructura Organizativa. La Ventanilla Social, se estructura organizativamente de la manera siguiente:

Coordinador de la Ventanilla Social

Coordinador del Area Legal
Cordinador del Area Social
Coordinador del Area Técnica
Coordinador del Area Financiera
Asistente de las Areas

Personal administrativo de apoyo a las coordinaciones.

En caso necesario podrá contarse con el apoyo de personas del Ministerio del Ramo.

Artículo 4. Financiamiento de la Ventanilla Social. La ventanilla se financiará con fondos provenientes del Préstamo BID identificado como: 1048/OC-GU y con otros que se capten de cooperación internacional y si fuere necesario con fondos propios del Ministerio, debiendo para es último caso llenarse los requisitos que para el efecto establezca la ley del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado.

Artículo 5. Funciones de la Ventanilla Social. Son funciones de la Ventanilla Social de la Vivienda, las siguientes:

- a. Definir el trámite de expedientes de solicitud de lotes o terreno para vivienda de personas en situación de pobreza o extrema pobreza.
- b. Coordinar la elaboración del estudio socioeconómico de los solicitantes,
- c. Contratar las firmas consultoras que se encarguen de realizar los censos y estudio socioeconómico de los solicitantes.
- d. Contratar las firmas consultoras o empresas para la elaboración de estudios de los terrenos a ser vendidos de conformidad con la Ley y este Reglamento, que permita determinar la vocación de vivienda, las condiciones geológicas y topográficas del inmueble que se vende, la elaboración de los planos de registro y de cada terreno para posteriores desmembraciones, cuando proceda.
- e. Coordinar el avalúo del inmueble que venderá el Estado al particular interesado, por parte de la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas. Dicho avalúo será a costa del comprador.
- f. Verificar que se hayan cumplido todos los requisitos de ley, previo a emitir la resolución que autoriza el otorgar el contrato de compraventa.
- g. Coordinar con las Organizaciones no Gubernamentales, legalmente constituidas, entidades financieras y otras entidades autorizadas, para llevar a cabo las gestiones y trámite de los censos de acuerdo a las solicitudes que se presenten ante la Ventanilla Social.
- h. Emitir la respectiva resolución de adjudicación de cada interesado, la cual servirá de base para la escrituración del inmueble solicitado.
- i. Emitir la resolución denegando la solicitud, cuando no se cumpla con uno o varios requisitos establecidos por la ley y este Reglamento.
- j. Asesorar a las personas para el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley y este Reglamento.
- k. Coordinar, según la modalidad de pago adoptada en cada caso, con las instituciones financieras, públicas o privadas, para que realicen, cuando proceda cobros por cuenta ajena de las amortizaciones que pagan los beneficiarios y el ingreso de dichos fondos al Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-, o bien, sean trasladados mediante procedimientos legales a las Municipalidades o entidades descentralizadas o autónomas.
- l. Mantener comunicación con la Dirección de Bienes del Estado y Licitaciones para el envío de los expedientes que se presenten ante aquella dependencia a partir de la entrada en vigencia del Decreto 81-97.

- m. Colaborar con las municipalidades o entidades descentralizadas y autónomas cuando a ésta les corresponda conforme a la ley, el trámite de la solicitud del expediente y la adjudicación para establecer que se cumplan los requisitos de ley.
- n. Velar porque los terrenos que se adjudican cumplan con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 3-97 y su reforma.
- o. Las demás funciones que se consideren necesarias para el buen funcionamiento de la ventanilla social.

Artículo 6. Del Coordinador. El Coordinador dependerá directamente del Ministro de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda y tendrá las funciones siguientes:

- a. Velar por el estricto cumplimiento de la ley.
- b. Ser la autoridad máxima de la Ventanilla Social y como tal emitirá los manuales operativos para la aplicación de este Reglamento.
- c. Coordinar las áreas que conforman el nivel de ejecución de la unidad.
- d. Definir los lineamientos para la formulación del Plan de Promoción y Divulgación.
- e. Constituirse en el enlace entre la Ventanilla y otras instituciones públicas o privadas, nacionales o internacionales.
- f. Coordinar con las demás dependencias del Sector Público, para asegurar el apoyo administrativo y financiero que se requiera.
- g. Participar en reuniones de coordinación con instituciones del sector vivienda a fin de establecer la adecuada participación de las mismas en el ámbito de su competencia.
- h. Solicitar oportunamente los dictámenes técnico-legales que se requieran para el adecuado funcionamiento de la unidad.
- i. Revisar y aprobar los dictámenes provenientes del nivel de ejecución.
- j. Promover y dar seguimiento a las negociaciones orientadas a captar recurso financieros y donaciones de diferentes fuentes.
- k. Velar por la actualización de los registros técnicos, financieros, contables y administrativos.
- l. Coordinar los programas habitacionales entre Gobierno Central, Municipalidades, o entidades autónomas o descentralizadas y la población.
- M. Además de las funciones anteriores, deberán organizar, planificar o implementar la unidad y proponer al Ministro del ramo la contratación del personal necesario para el cumplimiento de los objetivos señalados en la Ley.

- n. Otras que le sean propias del cargo e indispensables en el ejercicio de sus funciones conforme a la Ley y el Reglamento.

Artículo 7. De los requisitos para la solicitud. Las personas individuales deberán presentar sus solicitudes conforme el formulario correspondiente, adjuntando al mismo los siguientes documentos.

- a. Fotocopia legalizada de la Cédula de Vecindad.
- b. Certificación reciente y en original de la partida de matrimonio o de la inscripción de la unión de hecho en su caso. Si el jefe de familia es sólo padre o madre, no tiene que presentar la certificación a que se refiere este artículo.
- c. Cédula de vecindad de los hijos o hijas mayores de edad, la cual se dejará fotocopiada en el expediente y se devolverá la original, siempre que no formen un núcleo familiar distinto fuera de los padres.
- d. Certificación original y reciente de las partidas de nacimiento de los hijos o hijos menores de edad que integren el grupo familiar.
- e. Certificación original de carencia de bienes extendida por la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas, de cada uno de los miembros del núcleo familiar, tanto mayores como menores de edad.
- f. Declaración jurada hecha ante Notario Público en la que el solicitante declara que no es poseedor ni titular de derechos respecto de ningún bien inmuebles y de que ha ocupado el lote o terreno que solicita en venta por un período no menor de dos años, contados con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto 81-97 del Congreso de la República.
- g. Certificación del Registro de la Propiedad que corresponda, en la que conste que el inmueble que solicita en venta está inscrito a nombre del Estado, la nación, las municipalidades o las entidades autónomas o descentralizadas o por lo menos constituye una parte de los mismos.

Artículo 8. De la Contratación de Empresas o Firmas que elaboren estudios topográficos y avalúo. A efecto de establecer que el inmueble objeto de la venta, cumple con los requisitos establecidos en el artículo 4 del decreto 3-97 reformado por el Decreto 81-97, ambos del Congreso de la República, las empresas o firmas que se contraten para elaborar el estudio topográfico a que se refiere el artículo 5, Inciso d, De este reglamento, deberían elaborar un dictamen de que el inmueble sobre el que se practicó el estudio reúne los requisitos que señala la ley.

El Estudio Topográfico constará de tres partes:

- a) Dictamen escrito en el que se determina si el terreno a legalizar tiene vocación de vivienda y ofrece seguridad a sus habitantes;
- b) Plano general de uso del suelo del conjunto habitacional;
- c) Planos de registro de cada uno de los lotes.

Los estudios están determinados en función del tamaño los asentamientos humanos, su localización, características geológicas y topográficas del terreno en donde se encuentra el asentamiento.

Los costos y el plazo de entrega de los estudios se determinarán de común acuerdo entre los pobladores y la persona individual o jurídica que contraten para la realización de los estudios.

El interesado o solicitante, acompañará avalúo del terreno con base en las características particulares de cada terreno. Para el efecto deber contratar los servicios de un valuator autorizado por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles -DICABI-.

Artículo 9. De la forma de pago. El beneficiario o comprador podrá hacer efectivo el pago del terreno o lote que se le vende escogiendo la modalidad que más se adapte a sus posibilidades, entre otras: Subsidio, financiamiento bancario, financiamiento propio y otros.

Artículo 10. Formas de financiamiento. El solicitante, beneficiario o comprador podrá hacer efectivo el pago del inmueble que se le vende, según su preferencia de la siguiente forma o combinando dichas posibilidades:

- a. Aporte del Beneficiario que será como mínimo el 10% del valor total del inmueble.
- b. Haciendo uso del subsidio para personas en estado de pobreza y extrema pobreza, en la proporción establecida en el Reglamento respectivo, del FOGUAVI.
- c. El saldo con recurso propio o por medio de financiamiento de entidades financieras.

Artículo 11. Formalización de la Compraventa. Para la formalización de la compraventa se le entregará al solicitante o beneficiario la resolución que autoriza se otorgue el contrato de compraventa en la que se indicará a nombre de quienes deberá otorgarse la misma, minuta de la escritura y datos de la persona que comparecerá en nombre del Estado, para que pueda otorgarse el instrumento que corresponde ante el Escribano de Gobierno o ante Notario a costa del interesado, conforme lo establece la Ley.

Artículo 12. Trámite de Solicitudes iniciadas en otras dependencias. Cualquier solicitud que se presente a partir de la vigencia de la reforma del Decreto 3-97 contenida en el Decreto 81-97 ambos del Congreso de la República, pero que ya se haya hecho gestiones anteriores en otras dependencias, deberá aplicarse lo establecido por el artículo 7 del Decreto 3-97 del Congreso de la República y remitirla a donde conste el expediente original.

Artículo 13. Vigencia. El presente Reglamento entrará en vigencia el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

COMUNIQUESE. ALVARO ARZU IRIGOYEN. FRITZ GARCIA GALLONT. MINISTRO DE COMUNICACIONES, TRANSPORTE, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA. JOSE ALEJANDRO AREVALO ALBUREZ. MINISTRO DE FINANZAS PÚBLICAS.

**ACUERDO GUBERNATIVO No. 276-98
EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA EN FUNCIONES**

CONSIDERANDO:

Que por Decretos números 120-96 y 74-97, ambos del Congreso de la República, se promulgó la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, con el fin de desarrollar el sector vivienda y asentamientos humanos, para establecer las bases: Institucional, técnica y financiera, que permitan a las familias acceder a una solución habitacional digna y adecuada.

CONSIDERANDO

Que dicha Ley creó el Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI- que entre otras funciones, tiene la de constituir fideicomisos y crear los mecanismos para el manejo de fondos del Estado en administración, en entidades intermediarias aprobadas para el financiamiento de soluciones habitacionales.

CONSIDERANDO

Que es necesario celebrar contratos de fideicomisos y de administración de recursos financieros del Estado, entre el Fondo Guatemalteco para la Vivienda y las entidades intermediarias autorizadas por lo que siendo el Procurador General de la Nación, el funcionario que ejerce la representación del Estado, es procedente autorizarlo para la suscripción de los mismos.

POR TANTO

En ejercicio de las funciones que confieren en los artículos 183, literal e) y 194, literal c) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Artículo 1. Autorizar al Procurador General de la Nación, para que en nombre y representación del Estado, pueda celebrar los contratos entre el Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI- y las entidades intermediarias que se mencionan en la Ley de Vivienda y Asentamiento Humanos, sean éstos de Fideicomiso o de cualquier otra modalidad de tipo mercantil, Civil o Administrativo, relacionados con la administración de los recursos financieros del FOGUAVI.

Artículo 2. El presente Acuerdo empieza a regir al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

COMUNIQUESE. LUIS ALBERTO FLORES ASTURIAS. FRITZ GARCIA GALLONT. MINISTRO DE COMUNICACIONES, TRANSPORTE, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA. JOSE ALEJANDRO AREVALO ALBUREZ. MINISTRO DE FINANZAS PÚBLICAS. LIC. MANUEL GONZALEZ RODAS. (Fue publicado el 25 de mayo de 1998).

JFML/julio 27/1999.

José Florentín Martínez López
Correo Electrónico: flormarti@yahoo.com

*CENTRO DE ESTUDIOS URBANOS Y REGIONALES
--CEUR--*

*UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
--USAC--*

Edificio S-11; Tercer nivel
Ciudad Universitaria, 01012
Ciudad de Guatemala, Guatemala
Centro América

Teléfono FAX
(502) 2476-9853
(502) 2476-7701

(502) 2443-9500
Ext. 1155 y 1694

Correo electrónico:
usaceur@usac.edu.gt

<http://ceur.usac.edu.gt>

EDICIONES CEUR-USAC
Este boletín fue impreso en
el departamento de reproducción
del CEUR en el mes de julio de mil
novecientos noventa y nueve con un tiraje
de 2,000 ejemplares.
Impreso por: Julio Alfredo Reyes Rome