

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Facultad de Arquitectura

VIVIENDA MINIMA Y VIVIENDA DIGNA,
La vivienda de Interés Social.



Tesis presentada a la Junta Directiva de la
Facultad de Arquitectura por:

HEBER ARTURO PAREDES NAVAS

Previo a conferírsele el título de ARQUITECTO

Guatemala, Marzo de 1982

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central
Sección de Tesis

R
02
T (253)
C.2

JUNTA DIRECTIVA DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA

Decano: Arq. Marcelino González C.
Vocal 1o.: Arq. Miguel Angel Santacruz
Vocal 2o.:
Vocal 3o.: Arq. Roberto Cárcamo
Vocal 4o.: Br. Oscar E. Maldonado
Vocal 5o.: Br. Carlos Romero Z.

TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN PRIVADO

Decano: Arq. Marcelino González C.
Arq. Oscar Orellana
Arq. Carlos Martini
Arq. Miguel A. Santacruz
Secretario: Arq. Rolando Marroquín

ASESOR DE TESIS

Arq. José Luis Gándara Gaborit

ASESOR DE E.P.S.

Arq. Joaquín Juárez

DEDICATORIA

- al arquitecto por excelencia JESUS
artífice de mi esperanza.
- a mis padres Guillermo Paredes Ruano.
Isabel Navas de Paredes.
- a mi esposa Julia Elizabeth Chuga Morales
de Paredes.
- a nuestros hijitos Viviana Elizabeth y Jorge Arturo
- a mis hermanos Enoc, Elías, Tirza, Miriam, Abner
Nevy, Arnoldo y Benjamín.

El presente estudio forma parte del Subproyecto de Tipología de la Vivienda, que realizan los Centros de Investigaciones de las Facultades de Arquitectura e Ingeniería de la Universidad de San Carlos de Guatemala, dentro del Proyecto de Tecnologías Constructivas que cuenta con la colaboración de la Organización de los Estados Americanos.

CONTENIDO

INTRODUCCION

CAPITULO I : CARACTERISTICAS GENERALES DE LA SITUACION DE LA VIVIENDA EN AMERICA LATINA.

La base del problema
Los déficits y sus proyecciones
Las acciones estatales e institucionales

CAPITULO II : HACIA UN MARCO TEORICO

Introducción
La concepción del problema
Las limitaciones conceptuales
Las limitaciones estructurales
Las políticas estatales
Conclusión.

CAPITULO III : LA MINIMIZACION DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Factores que inciden en el alto costo de la vivienda producida por el sector privado.

La incidencia del sector privado en la producción de vivienda del sector público.

La vivienda producida por el Estado durante el período comprendido entre los años 1958 a 1972, en el Área Metropolitana de Guatemala.

Los mecanismos actuales del Estado para la producción de vivienda: Banvi.

La vivienda de interés social a partir de 1976 en adelante:

- a) antecedentes
- b) la producción de reconstrucción del Banvi en el AMG.
- c) La producción de vivienda de interés social de las instituciones de desarrollo en el AMG.

CAPITULO V : CONCLUSIONES

CAPITULO VI : LA PRODUCCION DE VIVIENDA DIGNA (RECOMENDACIONES)

Conceptualización

La base conceptual y su operatividad político-institucional.

El financiamiento

La tierra

Acciones complementarias

Lineamientos y determinantes para la elaboración de programas de vivienda adecuada para las familias de los más bajos ingresos:

- a) a nivel financiero
- b) a nivel de la tierra
- c) a nivel tecnológico
- d) a nivel social
- e) adecuación espacial y criterios de diseño

BIBLIOGRAFIA

LISTA DE SIGLAS MAS USADAS

AID	Agencia Internacional del Desarrollo
AMG	Area Metropolitana de Guatemala
BANDESA	Banco Nacional de Desarrollo Agrícola
BANVI	Banco Nacional de la Vivienda
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BIRF	Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento
BM	Banco Mundial
COPVIDU	Conferencia Centroamericana Permanente de Vivienda y Desarrollo Urbano.
CRN	Comité de Reconstrucción Nacional
FHA	Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas
FONAVI	Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores
ICIV	Instituto Cooperativo Centroamericano de la Vivienda
INVI	Instituto Nacional de la Vivienda
OEA	Organización de los Estados Americanos
SGCNPE	Secretaría General del Consejo Nacional de Planificación Económica.
UIA	Unión Internacional de Arquitectos.
UNCHS	Centro de Naciones Unidas para Asentamientos Humanos
USAC	Universidad de San Carlos de Guatemala

INTRODUCCION

Con el propósito de buscar soluciones a uno de los problemas que aquejan a la sociedad de nuestro tiempo, se han elaborado diversas investigaciones sobre la problemática habitacional popular, en efecto, la vivienda de interés social ha sido objeto de estudios a nivel económico, social, tecnológico, etc. Y es que la situación de la vivienda popular, es un problema viejo, preocupante y creciente en Guatemala y en toda Latinoamérica, visto desde cualquier ángulo, ya sea por los déficits existentes o por las deficiencias técnicas. Sin embargo debemos considerar a estos fenómenos como efecto, pues la situación de la vivienda popular no puede tener otro status mas que reflejar las condiciones precarias que viven las familias de bajos ingresos. En ese sentido entendemos que se trata mas bien de un problema socio-económico, dentro de las condiciones del subdesarrollo de los países de la región Latinoamericana.

El objetivo de este estudio es coadyuvar al conocimiento de la problemática habitacional en Guatemala, haciendo énfasis en el aspecto humano y su determinación en la calidad de la vivienda, sin olvidar todo el complejo sistema de factores que intervienen en la misma. Nos proponemos escudriñar las posibilidades que tiene el Estado para producir vivienda adecuada para los estratos más bajos de la población, coadyuvando con ello a la generación de alternativas dentro de las condiciones existentes. No pretendemos plantear una solución total del problema, sino más bien, a que la producción de vivienda por parte del sector público esté enmarcada dentro de parámetros de habitabilidad que respondan fundamentalmente a la elevación del nivel de vida de las familias de ingresos bajos. Las soluciones entonces, tienen que ser a nivel político-institucional, económico, social, y técnico.

Para nuestro estudio, partimos de la hipótesis que dice que en Guatemala actualmente la vivienda mínima es enfocada en términos eminentemente económicos sobrepasando con ello los principios elementales del desarrollo y de la dignidad humana de las familias de

escasos recursos. Dentro de esto se plantea el hecho de que los planificadores y las instituciones de vivienda evidencian un conformismo; sin recurrir a nuevas fuentes propias de financiamiento y sin buscar condiciones que tiendan a elevar el nivel de ingresos de dichas familias. No debemos olvidar que las familias pobres mas que una vivienda mínima, necesitan de una vivienda digna; pues lo mínimo ya lo tienen, es donde habitan, y es precisamente lo mínimo lo que hace indigna su vivencia y su desarrollo; no es lo mismo condiciones mínimas de habitabilidad que vivienda mínima, y no lo es, por que lo primero es el requisito mínimo indispensable para una habitabilidad y desarrollo adecuado, y lo otro resulta ser la condición mínima de vivienda para no estar a la intemperie o para no morir.

Debido a que la problemática de la vivienda se hace más evidente en las áreas urbanas, es hacia esta área que se enfoca el estudio, principalmente el Area Metropolitana de Guatemala; sin embargo los planteamientos generales son válidos para las áreas urbanas y rurales del país.

El estudio se desarrolla de la siguiente manera: en el capítulo I se presenta un marco de referencia de la problemática en América Latina; en el capítulo II el marco teórico que incluye las principales concepciones del problema y las soluciones que de allí se puedan dar, tanto del materialismo histórico como del funcionalismo tratando de inferir de ambas concepciones los aspectos positivos aplicables al caso de Guatemala; en el capítulo III se presentan en orden histórico las soluciones que se han dado en Guatemala a la vivienda de interés social presentando los ejemplos más relevantes y toda su problemática; el capítulo IV presenta las condiciones que corroboran los planteamientos hipotéticos y por último el capítulo V presenta la concepción de la vivienda digna, las condiciones político-institucionales, económicas y técnicas, para que se pueda producir vivienda adecuada de parte del Estado.

El estudio es limitado, ya que por su carácter complejo

requeriría de un equipo multidisciplinario, donde cada factor que interviene sería objeto de investigación especial; es limitado también a la concepción particular que el autor tiene de la problemática. Además hay que indicar la falta de información de las instituciones nacionales de vivienda. Sin embargo presenta de una manera sencilla pero objetiva la situación de la vivienda en Guatemala y presenta planteamientos concretos, para posibles soluciones en la situación actual de Guatemala.

CAPITULO ICARACTERISTICAS GENERALES DE LA SITUACION DE LA VIVIENDA EN AMERICA
LATINA:La Base del Problema:

Los problemas afrontados en materia de vivienda por Estados Unidos de N.A. en el período de la recesión de 1930 y por Europa en la época de la post-segunda guerra mundial, han sido superados, dadas las condiciones de desarrollo, pues en estos países existen los mecanismos suficientes para afrontar el problema como tal, es decir como un problema aislado, sin afectar las condiciones estructurales de la economía; la organización funcional del mercado permite que con ciertos ajustes de la política habitacional y del mercado mismo se den soluciones con relativa facilidad. Una capacidad de oferta basada en un consistente y progresivo desarrollo de la producción una ampliación metódica de la oferta de bienes y servicios en materia habitacional, una movilización intensiva de recursos financieros; son elementos suficientes para solucionar la situación habitacional y así reducir los déficits existentes, más aún, las condiciones propias del desarrollo permiten a la población una demanda solvente, por lo que dicha población está en capacidad de estimular el mercado convencional.

En los países desarrollados por lo tanto, el problema se presenta esporádicamente o sea cuando se ven afectados por crisis cíclicas, bélicas, o por desastres naturales; contando en todos los mecanismos necesarios para solucionar el problema que se reduce a ajustes en la política operativa.

En América Latina la situación es distinta, el problema habitacional en el área es producto del subdesarrollo; los enormes déficits que se arrastran y la acrecentación de asentamientos precarios en áreas urbanas son apenas muestras de las serias deficiencias estructurales de los países dependientes. Esto es importante pues en la medida que se conciba la problemática en esa medida será afrontada. Rubén D. Utría lo dice claramente:

"El problema de la vivienda en América Latina no obedece a la escasez de viviendas" en el mercado sino, fundamentalmente a la "escasez de desarrollo" (1)

Afrontar el problema de la vivienda en Latinoamérica implica entonces afrontar el problema del subdesarrollo, situación más compleja no podría haber. Es evidente que las soluciones requerirían de trastornos coyunturales mas que de simples ajustes operativos en el mercado. No en balde los déficits habitacionales de América Latina son cuantiosos y progresivos.

Los déficits y sus proyecciones:

Existen diversos criterios para establecer los déficits habitacionales y de allí que resulta subjetivo el manejo de estos; como subjetivos son los conceptos de vivienda aceptable. Los diversos intereses involucrados en la problemática hace que se manejen diversos conceptos que permiten tergiversaciones a favor de dichos intereses. Ha sido costumbre en América Latina que las instituciones nacionales encargadas del problema de la vivienda, partan para sus programas del establecimiento de déficits cuantitativos, premisa esta que ha llevado a soluciones minúsculas o al soslayamiento de la realidad habitacional. Sin embargo los datos estadísticos y el conocimientos de los déficits, permiten medir de manera cuantitativa la magnitud y acrecentamiento del problema y permiten medir en cifras la gravedad de las deficiencias en el desarrollo de los pueblos del área.

La población de América Latina supera desde 1979 los 350 millones de habitantes (2) y se calcula que el 50% de esta población no cuenta con vivienda aceptable. Sin embargo la cuantificación del déficit habitacional existente es variable dependiendo de la o las instituciones que los determinen; es así que mientras para la OEA, el déficit en América Latina en 1951 era de 19 millones de viviendas, para el BID en 1962 era solo de 14 millones de viviendas y para las Naciones Unidas en 1962 era de 20.3 millones de viviendas (3).

(1) Rubén D. Utria. El problema de la vivienda y el desarrollo en América Latina. Fondo Editorial Común. Caracas: Gráfica Americana, S.A. 1969. p. 12.

(2) Cifra obtenida de los datos poblacionales del Almanaque Mundial 1981. Editorial América. - Panamá.

(3) Rubén D. Utria. Obra citada p.88

En un documento presentado al XIII Congreso de la Unión Internacional de Arquitectos celebrado en México en Octubre de 1978 por los Arquitectos e Ingenieros argentinos residentes en México señalan que según datos oficiales en Argentina faltan 2.7 millones de viviendas. Lo que representaba en ese tiempo más de 50% de la población del país. (4)

En Cuba, para el año de 1975 se tenía un déficit habitacional de 676,000 unidades, pero dicho déficit se ve incrementado anualmente, solo por crecimiento vegetativo, en 35,000 viviendas. (5)

El INAVI (Instituto Nacional de la Vivienda de Venezuela) estimó para 1980 un déficit de 800,000 unidades en toda la República venezolana (6).

El Colegio de Arquitectos del Perú subraya que el déficit habitacional en el área urbana del Perú es de 1.132,496 unidades y de 413,403 en el área rural, (7) dando un déficit total en todo el país de 1,546,349 viviendas para 1977.

El IPT (Instituto de Pesquisas Tecnológicas) de San Paulo, según la división de edificación estiman un déficit para 1981 en el Brasil de 4 millones de viviendas. (8)

En Chile ya para 1970 se estimaba un déficit solo en el área urbana de ese país en 585,000 viviendas. (9)

El Colegio Dominicano de Ingenieros y Arquitectos reporta que en 1975 había en la República Dominicana un déficit de 380,000 viviendas y que solo congelando la población se resolvería el problema en 35 años. (10).

-
- (4) Ponencia extraoficial de los ingenieros y arquitectos argentinos residentes en México, al XIII Congreso de la U.I.A. documento fotocopiado, México. 1978. p.3.
- (5) Ponencia oficial de Cuba, Comité Estatal de la Construcción al XIII Congreso de la U.I.A. "Documentos Básicos" México. 1978. p. 279.
- (6) INAVI, AVEPRE, AVIE, La experiencia venezolana sobre prefabricación y racionalización de la construcción: sistemas constructivos para la vivienda de interés social. Tomo 2, Caracas. 1981. p.5.
- (7) Ponencia del Colegio de Arquitectos del Perú al XIII Congreso Mundial de la U.I.A. Obra Citada. p.102.
- (8) Diario "O Estado de S. Paulo" del 29 de octubre de 1981. p.7.
- (9) ODEPLAN, Desarrollo Económico de Chile, 1960-1970. Santiago 1971. citado en: Estudio de Casos: Conventillos de Santiago, Seminario de Realidad Nacional (Documento fotocopiado Facultad de Arquitectura, USAC) 1978 p. 195.
- (10) Ponencia del Colegio Dominicano de Ingenieros y Arquitectos al XIII Congreso de la U.I.A. Obra citada p. 314.

México, uno de los países más poblado de América presentaba un déficit a 1978 de 2.5 millones de viviendas, según la Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana (11).

Un estudio realizado por la "Union Panamericana" sobre la vivienda en la República de Honduras, revela que para 1980 las necesidades de vivienda en Honduras llegarían a 464,237 unidades (12).

El Instituto de Crédito territorial de Colombia ICT en un inventario realizado en 1972 muestra que para ese año existían 616,559 viviendas deficitarias únicamente en áreas urbanas de Colombia (13).

En Guatemala, según estimaciones de la sección de investigaciones del Banco Nacional de la Vivienda se calculaba un déficit habitacional global de 981, 269 viviendas para 1980 (14).

Estas estimaciones del déficit habitacional para algunos países de América Latina nos presentan de una forma somera la similitud cuantitativa del problema habitacional en la región, de donde se deduce que tanto el problema específico de la vivienda como la situación global de la región tienen un denominador común que es "la falta de desarrollo" R. Utría lo manifiesta así:

".....las precarias condiciones habitacionales que afectan a amplios sectores de la población (en América Latina) -en materia de educación, salud, nutrición y demás componentes del nivel de vida- no son simplemente el resultado de un problema de escasez transitoria de viviendas. Antes al contrario, todo parece indicar que son la manifestación o el síntoma -reflejado en el plano habitacional y urbanístico- de desajustes y limitaciones estructurales de diverso orden localizadas en las bases mismas del proceso de desarrollo." (15)

(11) Ponencia de la Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana al XIII congreso de la U.I.A. Obra citada, p. 308.

(12) Harris y Colaboradores. Union Panamericana, O.E.A. Washington, D.C. 1964. p.92.

(13) Programas y políticas del Instituto de Crédito Territorial ICT. Bogotá (sin fecha) p. 1.

(14) Citado en: SGCNPE "Marco Conceptual para una política nacional de vivienda". Guatemala, 1979. p. 54.

(15) Rubén D. Utría. Obra citada. p. 14

El problema entonces, no obedece a meras imperfecciones del mercado o a la falta de decisiones políticas, es más profundo, y la absorción de los déficits va más allá de simples proyecciones programáticas.

Los planes nacionales de desarrollo en Guatemala en lo concerniente al sector vivienda hasta el período 1975-1979, se limitan a una exposición general, basada en la problemática particular del Banco Nacional de la Vivienda. No se define una política de vivienda, no se dan lineamientos para orientar la acción de las diversas instituciones involucradas en la construcción de viviendas, no hay sustentación, ni teórica ni operativa para las proyecciones programáticas del BANVI, es lógico entonces, encontrar que los resultados obtenidos en materia de construcción de viviendas de interés social no respondan a las fijadas (16), que ya de por sí dadas las limitaciones son bastante modestas.

Por lo general estas metas obedecen a cálculos y estimaciones de las instituciones financieras internacionales, quienes condicionan los créditos al usuario de los programas propios de dichas instituciones que por lo general son comunes a los países subdesarrollados. Las fuentes de financiamiento (tales como BID y BM) en la elaboración de sus planes habitacionales para los países subdesarrollados parten de una premisa básica que es "la capacidad de pago" de las familias de escasos recursos, lo que viene a constituir -como lo llama Orville F. Grimes-" la demanda efectiva". Esta demanda efectiva se constituye en "déficit efectivo" o sea que según este concepto, le falta vivienda al que pueda pagar, y de acuerdo a lo que pueda pagar (solvencia), así será la calidad de la vivienda.

Estas estimaciones y los programas generales para el área además de desplazar explícitamente a una gran cantidad de familias de escasos recursos resultan poco operativos dadas las coyunturas específicas de cada país Latinoamericano, las capacidades propias de inversión de cada país (17), las regulaciones en materia de urbanización y construcción propias, los recursos

(16) el Banvi estableció para el período 1964-1975 en todo el país una demanda potencial y específica para el Banvi de 73,407 viviendas y la construcción de viviendas de interés social en ese período alcanzó únicamente la cifra de 15,000 unidades o sea el 20.42% de lo proyectado. (Ver Banvi, Mercado Habitacional, -sin fecha).

(17) Las instituciones internacionales de crédito exigen, para financiar una vivienda, que el gobierno local, aporte un equivalente al 25% del costo de la vivienda.

espaciales disponibles -tierra- y el nivel de desarrollo de la industria de la construcción de cada país. Si bien el problema es similar en términos deficitarios en toda América Latina, los factores causantes y agravantes de estos déficits varían ostensiblemente de un país a otro, aunque - como hemos mencionado- su denominador común sea la falta del mínimo nivel de desarrollo de la región. Mientras en países como la Argentina y Uruguay existen regulaciones y control sobre los alquileres de vivienda, en Guatemala los precios de los alquileres y la irregularidad en los mismos constituyen uno de los agravantes considerables en la escasez de vivienda; por otro lado en Nicaragua o Argentina no se tiene el problema de la falta de tierras urbanas para desarrollar programas de vivienda que se tiene en El Salvador y Guatemala, ni tienen el problema de la montañosa topografía del suelo como lo tiene Honduras y nuestro país; no se puede soslayar tampoco de Brasil, México, Venezuela y Argentina tengan un nivel de desarrollo tecnológico para la industria de la construcción mucho más elevado que el resto de países Latinoamericanos. La diferencia de climas, de culturas producen marcadas diferencias. En Uruguay el crecimiento demográfico de la población es del 0.8% anual lo que hace que aún el promedio de miembros por familia en ese país sea de 3 personas, mientras que en México y Guatemala el crecimiento demográfico anual es el 2.9% y el promedio de miembros por familia es hasta de 6 personas.

Por otra parte tampoco se puede señalar que el factor causante sea únicamente el sistema económico o el mercado tradicional del área, pues en Cuba, donde el Estado ha asumido totalmente el suministro de viviendas se tiene un déficit habitacional que porcentualmente es similar al resto de países Latinoamericanos.

Hemos de decir entonces que la absorción de los déficits en términos cuantitativos va demasiado difícil dado que no se cuenta con los recursos necesarios.

En la República Dominicana -como se acotó anteriormente- se necesitarían 35 años para absorber el déficit existente, hasta allí estaría bien, pero para ello habría que congelar el crecimiento demográfico de la pobla-

ción. Si en Chile se quisiera solucionar el problema en un término de 10 años, habría que construir para absorberlo y a la vez solucionar las necesidades del incremento vegetativo de la población y también atender la reposición; 131,000 viviendas por año (18). Según la División de Planificación del IPT en Brasil, con todo el esfuerzo que se hace en el campo de la construcción de viviendas apenas se logra eliminar del 6 al 8% al año del déficit existente (19). El INAVI de Venezuela indica que para absorber el déficit en ese país se tendría que construir en 20 años el doble de las viviendas que existen actualmente. (20)

De acuerdo a un análisis por la División de Vivienda de la SGCNPE en el Marco Conceptual para una política de vivienda en Guatemala, se determina una necesidad anual de vivienda que fluctúa entre las 75,000 y 91,000 unidades en 20 años (21), esto para eliminar el déficit existente, para cubrir las necesidades anuales del crecimiento vegetativo de la población y para la reposición por deterioro del inventario existente. Esta estimación significaría una inversión anual calculada entre 375 a 455 millones de Quetzales; en el año de 1978 en el cual se construyeron en Guatemala 14,153 viviendas (*) de parte del sector público y del sector privado, significó una inversión de 45 millones de quetzales lo que permite pensar que la alternativa propuesta resulta poco menos que imposible y eso sin incluir la inversión en los servicios que habría de construir también y que representarían una cifra considerable.

La falta de una industrialización para la construcción y principalmente la incapacidad de financiamiento de los países latinoamericanos son los factores primordiales que no permiten la absorción de los déficits existentes en la forma que se plantean.

(18) Ponencia del Colegio de Arquitectos de Chile... Obra citada. p. 164

(19) Diario 6 "estado de S. Paulo"...Obra citada p.7

(20) INAVI, AVEPRE, AVIE... Obra Citada. p.5.

(21) SGCNPE: Marco Conceptual para una política nacional de vivienda. Programa UNCHS/Gua/76. Guatemala. 1979.p.67.

(*) Iden. p.63 y 64

Las alternativas de solución al problema, según el análisis del arquitecto y economista Ruben D. Utria, estarían en tres posibilidades; la primera, la absorción inmediata de los déficits en América Latina; segunda, la absorción de los déficits de vivienda a lo largo de una generación, y tercera, la construcción de 10 viviendas por cada 1,000 habitantes por año; el análisis resulta así: la primera, o sea la absorción inmediata de los déficits existentes en América Latina ni siquiera merece análisis puesto que se halla en el margen de la realidad; la segunda, también encontraría serias limitaciones pues ninguna economía -mucho menos en las condiciones de América Latina- podría destinar alrededor de la mitad de los recursos de inversión anual a construir nuevas viviendas; por último, la construcción de 10 viviendas por cada mil habitantes para mantener estacionario el déficit, se presenta como una alternativa mínima de posible realización dadas las condiciones de la economía latinoamericana, pero esto implicaría -según Utria- destinar al sector vivienda alrededor del 10% del producto nacional bruto (22), (como veremos más adelante las Naciones Unidas recomiendan una inversión para el sector vivienda de el 10% del producto nacional bruto para el logro de construir 10 viviendas por cada mil habitantes anualmente).

Sin embargo las instituciones que prestan financiamiento a los países latinoamericanos tienen una forma particular de analizar las alternativas para la absorción de los déficits. Aunque con algunas variantes en las propuestas de solución, estas instituciones parten del principio fundamental para desarrollar sus planes habitacionales para los países subdesarrollados, que es "la capacidad de pago" (dependiendo del nivel de ingresos familiar) de las personas sin vivienda; en base a ello se determinan las necesidades más urgentes y se elaboran proyectos de inversión como el presentado por la A.I.D. a la 8a. Conferencia de la COPVIDU celebrada en Guatemala (1980), como "Necesidades habitacionales básicas en Centro América". Uno de los hallazgos, según el informe presentado del estudio realizado en la región Centroamericana, es el siguiente:

(22) Véase: Rubén D. Utria...obra citada pags. 38 al 44.

"Aunque en la actualidad las necesidades básicas de tres cuartas partes (75%) de los centroamericanos - se encuentran insatisfechos en algún grado, existe la posibilidad de proveer una vivienda mínima, aceptable, sin subsidios a cerca de nueve de cada 10 familias de la región sin que el costo de esa vivienda se exceda de lo que físicamente pagan las familias para esos fines". (23)

En el mismo estudio se conceptualiza como "vivienda mínima aceptable" a la seguridad de tenencia de un lote con servicios y de una estructura inicial pequeña o los materiales para construirla.

Definitivamente que si partimos del poder adquisitivo de los deficitarios sin modificar los mecanismos del mercado tradicional (incluyendo el sector público) son estos factores, los que determinarán "lo mínimo" y "lo aceptable" de la vivienda a que se aspira de parte de las familias deficitarias.

Según el informe de la AID, la inversión proyectada total para cubrir las necesidades de vivienda básica y número de familias a ser consideradas por país para 1982 - 2000 se requeriría de \$CA 14.395,000.00 ** para beneficiar a 5 millones de habitantes o sea 835,000 familias (24). Para el logro de esta propuesta únicamente se necesitaría que la inversión al sector vivienda se viera incrementada en un 1.6% del producto interno bruto de cada país sobre la inversión actual.

Las alternativas que se pueden plantear para la absorción de los déficits habitacionales existentes, podrían variar ostensiblemente dadas las concepciones particulares del problema y el tipo de déficit que se quiera absorber. Para calcular los déficits se usan varios renglones, como son:

(23) A.I.D. Necesidades Habitacionales básicas en Centro América. Presentado a la 8a. COPVIUO, Guatemala, 1980. p.2.

(24) A.I.D....Obra citada. cuadro no. 3.

** 1 \$CA (peso centroamericano) = 1 US\$ (dólar americano).

a) déficit por deficiencias cualitativas, b) déficit por demanda objetiva, c) déficit por conversión de uso, d) vivienda desocupada, e) déficit por reposición, f) déficit por evolución demográfica, g) déficit por fuerza mayor, g) déficit por proyectos de remodelación urbana; la suma de varios o todos los renglones podría dar el déficit total o absoluto dependiendo de lo que pretenda satisfacer determinada propuesta, por lo que alguno o varios de estos renglones pueden ser ignorados.

Las acciones estatales e institucionales:

En la década de 1950, los gobiernos latinoamericanos toman conciencia de la gravedad del problema habitacional popular, pues en esa década en la mayoría de los países del área se crean instituciones nacionales de vivienda y los gobiernos empiezan a otorgar partidas apreciables del presupuesto público a la vivienda de interés social. Gracias a la primera conferencia interamericana de vivienda celebrada en Bogotá en 1956 y el impulso de la Alianza para el Progreso se empiezan a formular planes y programas de construcción de viviendas (anteriormente a esa época no existían en la mayoría de los países Latinoamericanos). Los organismos de vivienda son dotados de capacidad operativa, además de los recursos económicos, y se empiezan a plantear las primeras políticas habitacionales y el sector público se consolida como agente en el marco de la construcción de viviendas, gracias al apoyo también de los organismos internacionales de crédito. Este impulso generado por el crédito externo permite que en esa época los programas de vivienda de interés social ocupen un lugar de importancia en algunos gobiernos Latinoamericanos.

En el período 1960 - 1966 la suma del financiamiento externo otorgado por los organismos internacionales e intergubernamentales de crédito alcanzó la cifra de 395 millones de dólares, lo que representa un promedio anual de 54 millones de dólares que beneficiaron a 18 países del área. (25).

(25) Rubén D. Utría.... Obra citada. p. 71.

Guatemala recibió en el período 1960-1965, 5.30 millones de dólares de parte del BID (26). En ese período en Guatemala se construyeron, gracias al aporte del BID y aporte del Gobierno local en un mayor porcentaje, por intermedio del Instituto Nacional de la Vivienda, INVI (antes ICIV), aproximadamente 3,864 viviendas (27) de tipo popular; entre los proyectos construidos en ese período en el área metropolitana podemos mencionar; los Ciresales en la zona 6, Edificios multifamiliares en la zona 3, así como el inicio de la Colonia lo. de Julio de la zona 19. Estas viviendas construidas en esa época pueden considerarse como adecuadas dadas las condiciones de seguridad, comodidad y durabilidad que ofrecen, razón por la cual en buena parte fueron ocupadas por familias de estratos medios. Si bien en ese período no se absorvieron los déficits de manera significativa, las soluciones habitacionales dadas pueden considerarse aceptables dentro de las limitaciones existentes.

Las soluciones de vivienda económica aportadas por las instituciones nacionales de Latinoamérica han venido de más a menos, el concepto de vivienda mínima se ha manejado cuantitativamente y esto se debe a la presión de los organismos internacionales de crédito en sus conceptos particulares de reducción de déficits.

En la actualidad, la mayoría de Estados Latinoamericanos no cuentan con una política nacional de vivienda (28) por lo que sus acciones se basan primordialmente en los estudios deficitarios y en la capacidad adquisitiva de la demanda objetiva.

De esta manera lo que se logra, además de acrecentar los déficits existentes es que la calidad de la vivienda y las condiciones de habitabilidad sufran un desmerecimiento considerable por parte de los organismos planificadores, dando como consecuencia que los niveles de vida y el grado de desarrollo de las familias beneficiarias se mantengan estacionarios, en con-

(26) Idem. p.72.

(27) Segundo Proyecto BANVI-BIRF. "Aspectos Técnicos y Sistemas de Construcción en la producción de viviendas", Guatemala, 1978.p.2-1.

(28) En ningún país de Centro América existe una política nacional de vivienda que regule actualmente este aspecto. En Guatemala hasta el año de 1980 se elaboró -con carácter preliminar- la Política Nacional de Vivienda, a través de la SGNPE, el Banvi y Bandesa.

siderable precariedad. Es por ello que actualmente en los programas de vivienda de interés social las instituciones se esfuerzan por incluir proyectos de capacitación y promoción de las familias beneficiadas.

Los estados Latinoamericanos no cuentan con una capacidad propia de inversión para el sector vivienda (salvo los casos donde se cuenta con el fondo social para la vivienda); en México la inversión en vivienda representa menos del 1% del producto interno bruto y las Naciones Unidas recomiendan aplicar del 5% al 6% (29), esto según el Consejo Económico Social de la ONU, con el objeto inicial de construir 10 unidades de vivienda por cada 1,000 habitantes.

En el marco conceptual para una política nacional de vivienda en Guatemala editado con carácter preliminar por la SGCNPE, al analizar los niveles de inversión para el sector vivienda en Guatemala, en relación con la recomendación hecha en 1967 por las Naciones Unidas dice:

"Los resultados prácticos de estas recomendaciones, hasta la fecha, han sido desalentadores; los países en desarrollo ni siquiera se han aproximado a esta meta. En el caso específico de Guatemala, si se tomara el año del censo 1973 en el se construyeron - 2,108 viviendas en lugar de las 57,300 correspondientes a la recomendación". (30).

Aunque se contara con el financiamiento necesario, los países Latinoamericanos no cuentan con el suficiente desarrollo tecnológico en la construcción de viviendas como para afrontar el problema en términos de cifras. La diferencia entre la recomendación establecida (57,300) y las realmente construidas (2,108) no sólo obedece a la falta de inversión, obedece también a las formas artesanales de construcción de viviendas que aún se practican

(29) Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana, obra citada. p.25.

(30) SGCNPE. Marco Conceptual...Obra citada. p.139.

en Guatemala; y en este sentido, Guatemala no es la excepción.

Mientras los Estados Latinoamericanos no conciban cualitativa y cuantitativamente el problema y se capten fondos propios que sean canalizados convenientemente, las opciones para los sectores de los más bajos ingresos, seguirán siendo -según sea el país-, los tugurios, las barriadas, las villas miseria, los palomares, los conventillos, los asentamientos marginales, las favelas, las colonias de paracaidistas, las callampas, los suburbios, los cantegriles o en el mejor de los casos situarse en los proyectos de lotes con servicios.

CAPITULO II

HACIA UN MARCO TEORICÓ:

Introducción:

Es necesario, si se quiere hacer un estudio objetivo, tener un marco teórico que sirva de parámetro conceptual y metodológico para sentar una teoría. Ahora bien, tanto en materia de vivienda como en otros órdenes, se debaten diversas fuerzas ideológicas que aseguran tener las concepciones científicas acertadas, y, para nadie en América Latina y el mundo entero es oculto que son dos las corrientes principales que dominan el quehacer de la investigación, a saber: la del funcionalismo y la del materialismo histórico. De las concepciones teóricas surgen las soluciones, y, en materia de vivienda -en un sentido amplio- ni Estados Unidos, ni Rusia, han resuelto a cabalidad el problema de la vivienda, del habitat humano, ni mucho menos los países afines a ambos; cuando se ubica la vivienda dentro de un marco cultural, espiritual, histórico y por sobre todo humano, surgen una serie de deficiencias que no logran satisfacer convenientemente la necesidad humana de habitación (especialmente para los sectores de menores recursos). Desde los rascacielos impersonales de Nueva York, hasta las hacinadas casas comunales de Moscú. Y es que en la concepción del habitat humano se ha ido marginando progresivamente a la razón del habitat, "al hombre"; en el establecimiento del mínimo nivel de vida y de la vivienda para satisfacerlo cada vez se dictan normas mas caprichosas e impersonales; una de las principales razones para ello ha sido que las decisiones políticas siempre han estado encima de las decisiones técnico-humanas. C. Aymonino (*) dice en su estudio sobre la vivienda racional, que hasta hoy no se ha encontrado solución adecuada, en la intercalación entre "decisión política" y "solución técnico arquitectónico".

La Concepción del Problema:

En América Latina -actualmente- la calidad de la vivienda para las familias de escasos recursos es determinada por el potencial adquisitivo

(*) Ver Aymonino C. La Vivienda Racional. Barcelona. G. Gilli. 1973.

de estas; los valores y dignidad humana (1) de estas familias es mesurada a través de cifras frías y limitativas que son determinadas en la mayoría de los casos por investigadores y planificadores de los organismos internacionales de crédito, ajenos a nuestra historia, a nuestra idiosincracia, a nuestra cultura y a nuestras reales necesidades.

La vivienda entonces, ya no cumple su función social y únicamente se concreta a mantener la estratificación y el estancamiento social, dado que está directamente determinada por los niveles adquisitivos. La vivienda ha pasado a ser -como dice Rubén D. Utria, objeto de importantes transacciones comerciales y fuente de lucro (2) y aún la vivienda de interés social -en donde no se ha eliminado completamente el lucro- construída por medio de las instituciones nacionales, es objeto de maniobras especulativas.

Estas situaciones que sobre la vivienda vive Latinoamérica, son producto de las concepciones con las que se ha afrontado el problema. Las concepciones responderán a los intereses grupales o institucionales, es así como los factores inmersos en la problemática son tratados particularmente de acuerdo a dichos intereses.

En el problema de la vivienda se mueven una serie de factores coadyuvantes al origen o agravamiento del mismo. Para Orville F. Grimes Jr. Los factores fundamentales en la situación de la vivienda son:

"El ingreso (el más importante), el tamaño de la ciudad, la tasa de crecimiento de la población urbana y el contexto de política del suministro de viviendas". (3)

De esta manera, según Orville, los países en desarrollo tienen una diversidad de opciones para encarar el problema, es cuestión de comprender

(1) Entendiendo la dignidad humana como el merecimiento favorable que tienen las personas -y mas las personas consideradas "económicamente" pobres- de satisfacer de la mejor manera posible sus necesidades elementales de desarrollo. Por lo que considero que la "dignidad humana" debe ser la premisa que nos lleve a buscar soluciones mas acordes y de respeto a esa característica.

(2) Rubén D. Utria... Obra citada. p.57

(3) Orville F. Grimes Jr. Viviendas para familias urbanas de bajos ingresos, aspectos económicos y de política en el mundo en desarrollo. Banco Mundial. Madrid: Editorial Tecnos, S.A. 1978. p.17.

mejor los mecanismos del mercado de la vivienda para que se utilicen mejor los recursos ya destinados al sector. Aduce también que los países que -a su juicio- han encarado los problemas con ingenio e imaginación además de considerar el poder adquisitivo de las familias de bajos ingresos, las normas de construcción son realistas y alega que en otros países los gobiernos tienden a promover normas exageradamente estrictas para los grupos pobres (4). Es evidente que para Orville será el poder adquisitivo de las familias pobres el que determinará las normas realistas; pero, son técnicas, de extracción humana...? En la declaración universal de los derechos humanos suscrita por las Naciones Unidas el Artículo 25 señala:

"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica,..."(5)

El pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales, también suscrito por las Naciones Unidas, establece en su Artículo 11:

"Los Estados partes en el presente Pacto, reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para si y su familia, incluso alimentación vestido y vivienda adecuados y a una mejora progresiva de las condiciones de existencia" (6).

El estancamiento en función del nivel de ingresos no está contemplado en los criterios básicos formulados por la comunidad internacional. Aún aplicando normas "realistas" -en función del nivel de ingresos de las familias pobres- reconoce Orville, la vivienda no estaría al alcance de los más pobres (7).

(4) Idem. p. 15

(5) Citado en: Marco Conceptual ... Obra citada p.21

(6) Citado en: Marco Conceptual... Obra citada. p.21

(7) Orville F. grimes... Obra citada. p.19

mejor los mecanismos del mercado de la vivienda para que se utilicen mejor los recursos ya destinados al sector. Aduce también que los países que -a su juicio- han encarado los problemas con ingenio e imaginación además de considerar el poder adquisitivo de las familias de bajos ingresos, las normas de construcción son realistas y alega que en otros países los gobiernos tienden a promover normas exageradamente estrictas para los grupos pobres (4). Es evidente que para Orville será el poder adquisitivo de las familias pobres el que determinará las normas realistas; pero, son técnicas, de extracción humana...? En la declaración universal de los derechos humanos suscrita por las Naciones Unidas el Artículo 25 señala:

"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica,..."(5)

El pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales, también suscrito por las Naciones Unidas, establece en su Artículo 11:

"Los Estados partes en el presente Pacto, reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados y a una mejora progresiva de las condiciones de existencia" (6).

El estancamiento en función del nivel de ingresos no está contemplado en los criterios básicos formulados por la comunidad internacional. Aún aplicando normas "realistas" -en función del nivel de ingresos de las familias pobres- reconoce Orville, la vivienda no estaría al alcance de los más pobres (7).

(4) *Idea*. p. 15

(5) Citado en: Marco Conceptual ... Obra citada p.21

(6) Citado en: Marco Conceptual... Obra citada. p.21

(7) Orville F. *grimes*... Obra citada. p.19

Es cierto que las familias pobres no tienen suficientes ingresos para aspirar a una vivienda adecuada en la forma en que se presenta la oferta tradicional, por lo que los críticos socialistas encuentran elementos para cuestionar particularmente el problema; el arquitecto Emilio Pradilla da su concepto que, según él, es el causante del problema de la vivienda en América Latina, diciendo:

"La sobre-explotación de la clase obrera y la ausencia de ingresos en sectores amplios de la población sometidos al sub-empleo y al desempleo por las condiciones mismas del desarrollo capitalista dependiente, que determina la insuficiencia de ingresos de la mayoría de la población y le impide convertirse en "demanda solvente" de la vivienda adecuada producida por la empresa privada y el estado, son la causas reales del problema de la vivienda en América Latina" (8).

De este tipo de concepciones se infiere que, el problema no se debe a las imperfecciones del mercado de vivienda, sino más bien al mercado mismo y a la economía que lo sustenta. Al llegar a las bases de la economía imperante para demostrar sus imperfecciones se concluye con el entendido de que la resolución al problema de la vivienda no está en la economía y mercado tradicionales. Este tipo de análisis críticos alcanzan un alto valor teórico pero hasta allí; las concepciones teóricas son poco operativas, no ofrecen soluciones prácticas que potencialmente resuelvan el problema de la vivienda. C. Aymonino afirma que:

"En los países socialistas terminan aplicando los mismos modelos capitalistas que los críticos socialistas tanto cuestionan". (9).

-
- (8) Emilio Pradilla. Tres textos sobre la vivienda. Revista Arquitectura-Autogobierno. UNAM - No.7. México. 1977. p.48.
 (9) Carlo Aymonino. La vivienda Racional, ponencias de los congresos CIAM 1929-1930. Barcelona Editorial G. Gilli, S.A. 1973. p. 12.

Al respecto de uno de esos modelos para la construcción de viviendas de interés social como lo es la "autoconstrucción" ensayado en varios países Latinoamericanos -incluso Guatemala-, E. Pradilla manifiesta que se trata de una "mistificación" respecto a la participación del usuario como gestor y ejecutor, aduce también que la autoconstrucción de la vivienda no tiene ningún caso, las virtudes que se le asignan; y después de un largo análisis crítico, y a veces peyorativo, donde enfatiza la sobre-explotación del usuario, termina diciendo que la concepción (10) que trata de valorizar la autoconstrucción "es utópica en su conjunto y retardaría en algunos de sus aspectos" (11). Sin embargo uno de los primeros programas de vivienda posteriores a la revolución en Nicaragua contempla la construcción de 10,000 viviendas por el sistema de "autoconstrucción" en "ayuda mutua". (12)

No parecen haber obras arquitectónicas - incluso viviendas- que puedan sostener los altos postulados socialistas, además de que como manifiesta un estudio realizado a través del Convenio CRN-USAC:

"Hemos leído reportes que nos informan también que en el mundo socialista hay escasez de vivienda para sus ciudadanos" (13).

El problema requiere de la búsqueda de soluciones objetivas de potencial operativo; es necesario plantear el problema en su justa dimensión sin ignorar o infravalorar una solución al mismo.

Actualmente en América Latina el problema de la vivienda se resuelve de la misma manera que se resuelven otros problemas sociales, o sea a través del equilibrio económico que se establece por medio de la oferta y la demanda, solución esta que mantiene perennemente el problema sobre el tapete.

(10) Se refiere a la concepción de John F.C. Turner respecto a la construcción popular, ensayo titulado: "El verbo edificar"; incluido en la recopilación versión al español denominada "Libertad para construir". Siglo XXI, México, 1976.

(11) Emilio Pradilla ... Obra citada. p.33

(12) Dato proporcionado por funcionarios del Ministerio de la Vivienda de Managua, Nicaragua, 1979.

(13) O.E.A. USAC. CRN. La vivienda popular en Guatemala antes y después del terremoto de 1976. Gándara G. José Luis, Editor. Guatemala, 1982.

Pues cuando la demanda de tierra y de vivienda sobrepasa la oferta, resulta que el mercado queda controlado por la oferta y aunque esta demanda de vivienda es enorme la "demanda solvente" no lo es. Solo los sectores medios y altos podrán pagar los elevados precios de la vivienda determinados por la oferta; precios estos que no son controlados, permitiendo así un alto grado de lucratividad de parte del sector privado.

Por otra parte los programas de vivienda estatales que debieran beneficiar a los sectores mayoritarios de ingresos bajos no logran llegar a estos grupos, al menos con viviendas adecuadas, al operar siempre con los mecanismos del mercado tradicional, imposibilitándoseles conseguir precios al alcance de los sectores bajos. Es entonces, lo que podríamos denominar mercado popular -sector no organizado- el que provee la mayoría de viviendas -inadecuadas por cierto- que requiere la demanda total del país.

Las Limitaciones Conceptuales:

Existen diversidad de factores que limitan el campo de la acción tendiente a resolver el problema de la vivienda, estas limitaciones son de carácter social, económico, físico e incluso conceptual.

Muchas actividades tendientes a resolver el problema de la vivienda, se inician con limitaciones al ignorar o infravalorar el problema, obedeciendo a los intereses que las conciben. El objeto en algunas concepciones es aminorar y presentar el problema como aislado y de relativa fácil resolución soslayando todo el marco de implicaciones sociales y económicas que en esencia contiene. El economista y arquitecto R.D. Utría manifiesta que: .

"Los bajos niveles habitacionales de grandes sectores populares, con sus altos índices de hacinamiento, promiscuidad, deterioro, insalubridad, marginalidad urbanística y otros aspectos negativos, son parte de un cuadro de marginalidad social y

económica mucho más amplio que incluye a todos los aspectos básicos del nivel de vida y de la condición social". (14)

Para otros, sin embargo, los niveles habitacionales de los sectores populares urbanos no son tan bajos y que los índices de hacinamiento, insalubridad y otros son compensados por ciertas ventajas, como la cercanía de la vivienda a los lugares céntricos de la ciudad y de empleo, tal como manifiesta O.F. Grimes al decir que:

".... las medidas del déficit basadas en datos según los cuales los tugurios y las viviendas precarias son todas viviendas inadecuadas tienen a exagerar el problema. Aunque esas viviendas pueden ser ilegales o estar construidas con materiales tradicionales, no son necesariamente inaceptables. En la mayoría de las ciudades este tipo de vivienda proporciona en muchos casos albergue adecuado y buen acceso a los lugares de empleo. En algunos casos, es de bastante buena calidad. Así, pues, condenar todas las viviendas de calidad inferior a un nivel arbitrario significa complicar la tarea de proporcionar un mínimo de albergue a todas las familias urbanas y exagerar la gravedad del problema". (15)

(14) Ver: Rubén D. Utría... Obra citada. pags. 14 y 15; donde también se conceptualiza que hay "hacinamiento" cuando la vivienda es ocupada por un número de personas superior a su capacidad funcional de alojamiento. "La promiscuidad" se presenta cuando existe una forzosa simultaneidad de funciones incompatibles entre sí en un mismo espacio funcional. El "deterioro" se relaciona con la calidad y el grado de conservación de los materiales y equipos de la vivienda. La "insalubridad" se refiere a la existencia de instalaciones sanitarias inadecuadas (eliminación de excretas, aguas servidas y desperdicios, de ventilación, etc). La "marginalidad urbanística" se refiere a la falta de integración entre la vivienda y el conjunto de servicios municipales y comunales, a la ubicación geográfica marginal y a la a las deficiencias topográficas del terreno (fuertes pendientes, erosión, inundaciones, etc.)

(15) Orville F. Grimes ...Obra citada. p.17

Establecer los niveles de precariedad, insalubridad, deterioro, hacinamiento y promiscuidad en las viviendas de este tipo no significa complicar la tarea o "exagerar el problema"; es mas bien, enmarcarlo dentro de la equanimidad, es presentarlo en una realidad palpante que para los que la habitan es crítica. Presentan estas viviendas un panorama central de marcada precariedad, que el economista Eugen Philippovic describe más dramáticamente así:

"La vivienda es solamente un abrigo contra la intemperie, un sitio donde tener una cama por la noche que -en un espacio reducido, sin aire, sin limpieza, sin paz, y en el que la gente está apretada- permite un poco de reposo unicamente a un cuerpo completamente exhausto. La vida de esta clase de personas se mueve miseramente entre este lecho, el trabajo y las desdichas. Falta absolutamente cualquiera de las cosas que estamos habituados a considerar como la base de una vida sana de la clase media: la vida independiente de la familia, la satisfacción particular de las necesidades fundamentales de cada día, la curación de los enfermos y de los que tienen necesidad fundamentales de cada día, la curación de los enfermos y de los que tienen necesidad de especiales atenciones, la salvaguardia de la molestia por medio de la separación de los sexos, la ocultación a los niños de las relaciones sexuales de sus progenitores y la educación de los hijos por los padres en las horas de reposo y de distracción. Estas viviendas no ofrecen ni confort ni reposo; no tienen ningún atractivo para aquellos que regresan fatigados del trabajo.

(16)

(16) Citado en: Carlo Aymonino. La vivienda racional... Obra citada. p. 18

Las concepciones que del problema se tengan son la base para la propuesta de soluciones por lo que la satisfacción respecto al resultado de una acción dependerá de lo que los intereses manifiestos pretenda satisfacer. Así también el interés de determinado enfoque crítico de aminorar o no dar crédito a una acción resolvedora, es relativo a la particular concepción que del problema se tenga; por lo tanto, ambas actitudes son autolimitativas.

Las limitaciones estructurales:

América Latina en general, tiene una economía dependiente de los países desarrollados que le fija un marco estructural definido y que en las coyunturas específicas de cada país se traduce en limitaciones estructurales localizadas en las bases mismas del desarrollo. El problema de la vivienda tienen una connotación estructural y que se refleja en el hecho de que la economía no está en condiciones de generar una oferta adecuada de vivienda y servicios conexos y que los sectores sociales afectados no tienen capacidad real para adquirirlos y el estado no está en condiciones de subsidiarlos.

En el caso de Guatemala, estas limitaciones se presentan -en términos generales- así: En primer lugar tenemos, la tenencia de la tierra, la dificultad para su obtención, el alto costo de la misma y más de la tierra urbana la especulación de la tierra y la irregularidad en el uso del suelo. En cuanto al capital: el alto costo del financiamiento para la construcción de vivienda popular, los bancos del sistema no tienen crédito para las familias de bajos ingresos, igualmente el Banco Nacional de la Vivienda en un plan ordinario presenta un sistema de créditos inalcanzable para estas familias además de que en sus proyectos regulares de construcción directa de vivienda solo alcanza a beneficiar a estratos medios con ingresos de Q500.00 mensuales en adelante (17). La industria de la construcción no tiene una clara organización, se refleja la existencia de monopolios, esta industria presenta un débil desarrollo tecnológico, trabajándose con métodos artesanales que incrementan los costos de construcción. En la actualidad se puede decir que no hay escasez de mano de obra, debido al incremento de la construcción con la consiguiente demanda de mano de obra, después del terremoto de

(17) Más del 50% de la población total del país obtiene ingresos familiares mensuales, iguales o menores de Q150.00.

febrero de 1976; lo que si hay es escasez de mano de obra calificada y alto costo de la misma. La frecuente escasez de materiales de construcción, la especulación y los monopolios de estos materiales. A esto se agrega el crecimiento desordenado de la ciudad, la segregación urbana. El crecimiento vegetativo de la población y el movimiento migratorio de las áreas rurales a la ciudad. También se agrega el desconocimiento o mal aprovechamiento de los recursos constructivos locales, por lo que no se cuenta con una tecnología criolla. Los elevados precios en los alquileres de vivienda y la falta de regulación sobre estos. Todo esto incide en la escasez de vivienda y agudizada por el terremoto de febrero de 1976.

Este es, en línea general, el panorama del problema de la vivienda popular en Guatemala, se manifiesta la inaccesibilidad a la vivienda adecuada de parte de los sectores de ingresos bajos.

Uno de los aspectos más relevantes, dentro de este orden, que afectan tanto a Guatemala como a América Latina en general, es el desequilibrio urbano-rural. Debido al desequilibrio entre el desarrollo del área urbana y del área rural, hace que esta última muestre un desarrollo aún más lento, razón por la cual grandes cantidades de campesinos se ven arrastrados por el proceso de urbanización (18), situación esta que viene a acrecentar progresivamente el déficit habitacional. Es imprescindible comprender que la agudización del déficit habitacional urbano se origina en las áreas rurales donde las diferencias respecto a la ciudad son tan radicales al extremo que los migrantes ven en la ciudad una especie de "paraíso". Los proyectos urbanos de construcción de viviendas de interés social, se constituyen en un estímulo más para la migración. A este fenómeno las instituciones responden algunas veces con programas de vivienda rural, pero no consideran que los campesinos no vienen a la ciudad por falta de vivienda en sus lugares de origen, vienen por mejores perspectivas económicas, por la gama de servicios disponibles, por las distracciones que ofrece la ciudad, etc..... Los estudios y posteriormente los programas habitacionales se centralizan en el área urbana porque es allí donde se manifiesta la gravedad del problema,

(18) Se trata de una urbanización desordenada, incapaz de acomodar nueva mano de obra, o como la llama Peter Worsley "urbanización sin industrialización" o como la llama Philip Hauser "urbanización violenta"

pero poco se ha hecho por mejorar la calidad de vida -incluyendo la calidad de la vivienda- en las áreas rurales, en donde realmente está uno de los orígenes de la problemática habitacional.

Las Políticas Estatales:

Las políticas estatales pretenden regular las acciones que en materia de construcción de viviendas se emprendan, con el propósito de encarar el problema habitacional con soluciones adecuadas que tienden a elevar el nivel de vida de los ciudadanos.

Una política de vivienda debe contener LA BASE CONCEPTUAL QUE DEFINA EL MINIMO NIVEL DE VIDA PARA LOS CIUDADANOS Y LA ADECUACION DE LA VIVIENDA PARA QUE ESTE SE CUMPLA. A partir de allí se medirán las condiciones y los recursos propios del país para establecer la mecánica operativa que lleve a la práctica dicha política.

Cuando no se cuenta con una política sustentadora, los planes y programas estatales se conciben únicamente en función de los recursos (que en materia de vivienda son bastante limitados), y son estos, los recursos económicos, los que determinan la calidad de la vivienda y por ende el nivel de vida de las personas que se beneficien. Los recursos de los sectores pobres "son mínimos" por lo tanto la solución que se les dé también será mínima. Una política nacional de vivienda debe ir más allá de una delimitación de recursos, debe sustentar las alternativas para la captación de los recursos necesarios para construir viviendas adecuadas a los sectores pobres. Esto no implica únicamente el establecimiento de subsidios estatales, se trata más bien de aprovechar el potencial que tiene el Estado de reducir los costos tradicionales de construcción, de la captación de nuevas fuentes propias de financiamiento y de la implementación de programas de desarrollo que elevan el nivel de ingresos de las familias pobres.

La efectividad de una política está en que sea compatible con el contexto histórico, cultural y político en el cual ha de enmarcarse, es decir, acorde a la realidad cultural, económica y social del país y no sustentada en "modelos" aplicados en otros países. De acuerdo con este concepto la política de vivienda debe tener "un carácter nacional e integral;

en el triple sentido de la jurisdicción político - administrativa, los diferentes estratos socio-económicos y los diversos sectores de la producción y el consumo" (19). Según Utria, la política de vivienda en América Latina debe asumir características especiales que son: a) que tenga un profundo y definido sentido social, b) que esté basada en un activo y conciente proceso de participación popular y local, c) que los esfuerzos en el campo de la vivienda estén ligados a los esfuerzos relativos a los servicios básicos y su marco comunal, d) que la política de vivienda sea concebida y desarrollada también como parte de una política social destinada a asegurar una más adecuada distribución y redistribución del ingreso y la elevación progresiva del nivel de vida -particularmente la salud- y la condición social de los sectores populares (20).

Hasta la fecha en Guatemala, y muchos países Latinoamericanos no existe una política nacional de vivienda por lo que las acciones en este sentido están supeditadas a los programas pre-establecidos por los organismos internacionales de crédito que financian los proyectos de vivienda. Siendo así, existe una política de vivienda de interés social, no redactada, pero si implícita en la mayoría de los programas nacionales y especialmente en Guatemala después del terremoto de 1976, que es "la entrega de lo mínimo" cuantitativa y cualitativamente. La razón es lógica, como ya apuntamos, como los ingresos de las familias pobres son mínimos, la vivienda correspondiente también lo será.

El terremoto de 1976 y el proceso de reconstrucción en Guatemala, ha servido para que los organismos de vivienda establezcan las primeras formas de coordinación y se inicien los esfuerzos tendientes a elaborar una política nacional de vivienda. Como resultado de esta interrelación y después de una evaluación de los programas de reconstrucción desarrollados, se ha elaborado, con carácter preliminar, una política nacional de vivienda por parte del programa UNCHS/GUA/76 con la participación de la SGCNPE, Bandesa, Banvi, y el CRN. Esta política y su previo marco conceptual, se proyecta como una acción integral, contiene los elementos conceptuales y programáticos relevantes enmarcados en el propósito central de elevar el nivel de vida de los

(19) Rubén D. Utria...Obra citada. p.96

(20) Iden. p.98

sectores de bajos ingresos. Sin embargo dada la virtualidad del sector vivienda donde existen una serie de organismos e instituciones que no guardan relación entre sí -cuando menos de manera oficial-, es muy difícil la puesta en vigencia de dicha política, pues como se anota en la misma, las medidas a tomar se dan a las distintas instituciones a manera de recomendación. Dicha política plantea la creación del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, como una alternativa para hacer viable y efectiva una política de vivienda y consecuentemente los planes y programas de dicho sector.

El principal problema -en mi opinión- lo constituye el hecho de que jamás las decisiones técnicas han sido sopesadas e interrelacionadas convenientemente como para llegar a constituirse en decisiones políticas. Es necesario que quienes determinan las decisiones políticas tomen conciencia de la necesidad de rescatar los valores humanos -concernientes a la elevación del nivel de vida de los sectores pobres- contenidos en los estudios, planificaciones y decisiones técnicas.

Conclusión:

Las concepciones funcionalistas nos presentan planteamientos prácticos, y soluciones reales que han constituido modelos técnicos incluso en países socialistas. Esta concepción parte principalmente de los niveles de ingreso de la población y en función de ellos se aportan soluciones acordes a estos ingresos, que si bien son soluciones mínimas, han contribuido a aliviar la penuria de vivienda de muchas familias. En ningún momento se pueden perder de vista los niveles de ingreso de la población, pues hacerlo sería abstraernos de la realidad, ya que estos determinan la capacidad adquisitiva. Pero la vivienda tiene costos de producción altos, lo que la hace constituirse en un bien caro, único y que no es rentable. Pero como los niveles de ingreso de las familias pobres son bajos, lo que no les dá una capacidad de pago, dichas familias no pueden constituirse en demanda solvente.

El problema económico está en los costos de producción por un lado y en los niveles de ingreso, por el otro; es en estas instancias donde debe trabajarse, es decir, en la elevación del nivel de ingresos de la población, pero igualmente debe trabajarse para que el sector público reduzca los costos de producción de la vivienda.

Es así que los niveles de ingreso, como están actualmente, no deben ser la base para la planificación de programas y determinantes en la calidad de la vivienda; la base debe ser la elevación del nivel de vida de las familias pobres, pero para ello se hace necesario conocer la imagen real de las condiciones de precariedad y marginalidad en que se encuentran las familias pobres y que constituyen la mayoría de la población. Por lo que el problema no se solventa únicamente construyendo viviendas, se hacen necesarios programas específicos y complementarios en todos los componentes del nivel de vida (salud, alimentación, educación, etc.).

La vivienda por sí sola, no es la base para elevar el nivel de vida de las familias pobres, no se puede desligar de todo el marco de implicaciones sociales y económicas en que se encuentra inmersa, pero la vivienda, además de su función principal de dar protección y seguridad a la familia, debe ser un estímulo para la superación de la misma, pero para que verdaderamente lo sea, la vivienda debe ser digna, adecuada.

La vivienda mínima, es un alivio, no es un estímulo, pues mantiene la precariedad, por lo que por sí sola no puede constituirse en punto de partida para la superación de la familia que la habita.

La vivienda mínima se produce porque las condiciones propias del mercado tradicional se repiten en la producción estatal. Por lo que el Estado debe eliminar progresivamente el lucro en la producción de vivienda popular. Mientras el Estado necesite del sector privado en sus programas, esta participación debe ser en condiciones favorables de mutua reciprocidad, para beneficio de las familias pobres.

Es por ello que este estudio pretende plantear soluciones en todos los componentes que intervienen en la producción de vivienda popular (político-institucionales, económicos, sociales, técnicos) y que con dichas soluciones se lleguen a crear las condiciones favorables para producir vivienda adecuada para los estratos bajos de la población guatemalteca. Es decir soluciones acordes a su calidad humana, soluciones que propicien la elevación de su nivel de vida y desarrollo.

CAPITULO III

LA MINIMIZACION DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Factores que inciden en el alto costo de la vivienda urbana producida por el sector privado:

Las influencias en los costos de producción del sector privado son diversas y se manifiestan directa o indirectamente en cada una de las etapas del proceso de producción. La vivienda producida por el sector privado encuentra su precio final a través de la composición de factores que inciden -directa o indirectamente- en la determinación de estos; dichos factores en términos globales son:

- El precio del terreno rústico (costo determinado por el propietario territorial dadas las condiciones de concentración y especulación de la propiedad urbana).
- Costo por capital invertido por los intermediarios (agentes de bienes raíces) en la venta de la tierra.
- Costo por adecuación (urbanización y fraccionamiento) del terreno, que incluye: planificación, maquinaria, mano de obra, etc. y ganancias sobre el el capital invertido.
- Valorización del terreno, gracias a la adecuación (nuevas rentas diferenciales del suelo generadas por la inversión durante la adecuación) determinado por el fraccionador.
- Las inversiones estatales en obras generales de infraestructura y servicios. Esto genera una nueva valorización del terreno dado que las rentas diferenciales de esta inversión son cedidas total o parcialmente al fraccionador.
- Los costos de comercialización (invertidos por agentes inmobiliarios) para la venta del terreno adecuado, más sus respectivas ganancias.

- Capital invertido para la construcción de la vivienda (planificación, materiales, equipo, mano de obra, supervisión, etc.) más la ganancia del constructor.
- Nueva valorización del suelo debido a la construcción.
- Los intereses bancarios del capital invertido en el costo de la tierra, el capital invertido para la adecuación del terreno y en la comercialización del mismo.
- Costos por la comercialización y publicidad en la venta de la vivienda y su respectiva ganancia.
- Además hay que agregar que si la venta de la vivienda es al crédito, como generalmente sucede, se debe sumar los intereses aplicados al precio de la venta a lo largo del período de amortización.

El precio final de la vivienda está caracterizado en buena parte por la ganancia de los diferentes capitales que intervienen en el proceso de producción y las rentas de la propiedad territorial.

El sector privado en Guatemala, construye con financiamiento mixto, de capital propio y de bancos privados. Satisface la demanda solvente o sea los sectores medios y altos que son los únicos que están en capacidad de pagar los elevados precios de la vivienda producida por este sector.

El sector privado produce pues, diversos tipos de vivienda, desde una vivienda económica hasta una vivienda de lujo, dependiendo del nivel adquisitivo de los sectores mencionados, cuyo ingreso familiar va desde los Q.500,00 hasta Q.2,000.00 y más.

En el área metropolitana de Guatemala, el sector privado ha participado en la producción de vivienda a través de las distintas modalidades, desde viviendas individuales hasta conjuntos habitacionales, en un porcentaje equivalente al 19.6% de viviendas, donde habitan el 17.1% de la población del Area Metropolitana. (1)

(1) Véase: Tipología de la vivienda en el Area Metropolitana de Guatemala, en: "El Problema de la Vivienda Popular en Guatemala" CIID, SIAP, IDESAC. H. Marroquín, Guatemala, 1978.

La incidencia del sector privado en la producción de vivienda del sector público.

La vivienda producida por el sector privado dentro del mercado tradicional, es encarecida por los diversos factores ya enunciados, y muchos de estos se hacen inevitables en la producción de vivienda de interés social por parte del sector público, por lo que se ve incrementada irremediablemente en sus costos. La diferencia entre la vivienda producida por el sector privado y la de interés social no estriba totalmente en diferencias de costos de producción, sino más bien en diferencias de calidad y cantidad de espacios por vivienda (metros cuadrados de construcción) principalmente.

El sector privado además posee influencia en las decisiones de políticas de vivienda del Estado, por su participación directa en la dirección de los organismos estatales de vivienda (BANVI y FHA) y por sus mecanismos de operación. (2) El sector público en su proceso de producción de vivienda de interés social involucra directamente al sector privado, a través del sistema de licitaciones y contratos.

La vivienda de interés social producida por el Estado en el período comprendido entre los años de 1958 a 1972 en el AMG.

El gobierno de Guatemala ha producido vivienda de interés social de bajo costo y de relativa adecuación, al alcance de las familias pobres y estratos medios, como se puede apreciar en la vivienda producida por el Estado entre los años 1958 - 1972 por intermedio del ICIV y del INVI.

Fue en el año de 1956 que se creó el Instituto Cooperativo Centroamericano de la Vivienda, ICIV; este trabajo básicamente en la producción de vivienda para familias de escasos recursos a través del sistema de autoconstrucción en "ayuda mutua" y "esfuerzo propio". El ICIV, en el quinquenio

(2) La Junta Directiva del BANVI está compuesta por: el Ministro de Economía, el Ministro de Finanzas, el Presidente del FHA, el Presidente Ejecutivo del BANVI y un representante de la Cámara Guatemalteca de la Construcción.

1958-1962 llegó a construir un promedio de 542 viviendas anuales haciendo un total de 2,708 viviendas, de las cuales 2,078 fueron en la ciudad capital. (3)

En el año de 1965, el Gobierno de Guatemala, creó el Instituto Nacional de la Vivienda, INVI, por medio del decreto ley No. 345 para que asumiera la construcción estatal de vivienda popular para los sectores de bajos ingresos y para las capas medias. El ICIV y el INVI trabajaron paralelamente en el quinquenio 1963-1967 y produjeron un promedio de 899 viviendas anualmente haciendo un total de 4,494 unidades, de las cuales 4,310 se construyeron en el Area Metropolitana de Guatemala. (4) En ese período se inició el proyecto de tipo social de mayor envergadura desarrollado por el Estado, como lo es la colonia "10. de Julio" en la zona 19 de la ciudad capital y que en su totalidad consta de 4,013 viviendas que fueron producidas totalmente entre los años 1966 a 1970 a un costo total de Q.9,274,099.22 (5), lo que da un costo por vivienda de Q.2,311.03, y que fueron entregadas a los beneficiarios a un precio de Q.4,124.00 (incluyendo intereses a 20 años) con un enganche de Q.200.00 y mensualidades de Q.16.35 a un plazo de 20 años. Dichas viviendas constan de 58.00 mts.2 de construcción en un lote de 104.40 mts.2 y está compuesta de 3 dormitorios, cocina-sala-comedor, baño, con patio delantero y atras.

En el quinquenio 1968-1972 únicamente el INVI continúa funcionando y alcanza en ese período una producción anual de 1,384 viviendas, para un total de 6,918 unidades de las cuales 5,681 fueron construídas en el AMG.

El origen del financiamiento para la producción de viviendas de interés social en el período mencionado (1958 - 1972) fue, como lo muestra el cuadro No. 1, principalmente del Gobierno Central y otra parte de créditos externos de organismos internacionales (BID principalmente). Los recursos locales incluyendo los del Gobierno y otras fuentes constituyen el 73.3%

(3) Véase: Informe Segundo Proyecto BANVI-BIRF. "Aspectos Técnicos y Sistemas de Construcción en la producción de viviendas", Guatemala, 1978. p.2-1.

(4) Segundo Proyecto BANVI-BIRF...Obra citada. p.2-2.

(5) Iden. p. 2-7.

CUADRO No1

ORIGEN DE FONDOS PARA LA CONSTRUCCION
DE VIVIENDA. ICIV - INVI 1956-1972

AÑO	ORIGEN			TOTAL
	RECURSOS PROPIOS Y OTRAS FUENTES LOCALES	APORTE GOB. CENTRAL	RECURSOS EXTERNOS	
1956	-----	Q 42,000.00	Q 30,000.00	Q 72,000.00
1957	-----	459,999.98	258,370.34	718,370.32
1958	-----	323,104.88	418,640.00	741,744.88
1959	Q 34,154.16	786,311.52	326,475.97	1,146,941.65
1960	144,416.51	1,085,753.29	1,408,220.38	2,638,390.18
1961	264,004.62	2,287,538.34	791,517.10	3,343,060.06
1962	386,963.93	718,688.68	-----	1,105,652.61
1963	489,148.72	2,054,133.40	-----	2,543,282.12
1964	426,648.56	2,634,399.94	-----	3,061,048.50
1965	658,374.38	1,935,433.36	-----	2,593,807.74
1966	1,026,538.72	1,453,981.80	691,681.42	3,172,201.94
1967	1,552,656.77	1,575,830.00	2,314,143.95	5,442,630.72
1968	2,162,251.30	563,670.00	1,575,914.85	4,299,826.15
1969	2,014,445.07	260,000.00	1,425,531.45	3,700,976.52
1970	2,126,550.55	625,000.00	733,215.05	3,484,765.60
1971	2,241,673.87	1,800,000.00	1,547,355.12	5,589,029.00
1972	3,219,056.80	680,000.00	1,187,344.35	5,086,401.15
TOTAL	Q.16,849,103.96	Q.19,661,802.95	Q.13,314,883.26	Q.49,825,790.17

FUENTE

MEMORIA DE LABORES DEL INVI AÑO 1973.

de los casi 50 millones de quetzales invertido en ese período.

El gobierno de Guatemala viendo la necesidad de captación de recursos propios para la producción de vivienda de interés social creó entonces el Banco Nacional de la Vivienda en sustitución del INVI en el año de 1973. (Dto. No.2-73 del Congreso de la República).

El INVI pues, deja de funcionar hasta 1975, cediendo su rol al Banvi, pero deja tras de sí una producción de vivienda muy significativa para el pueblo de Guatemala, principalmente en la ciudad capital y principalmente también para las familias de escasos recursos.

Las formas de operación y construcción fueron las mismas del sector privado, a excepción de los proyectos de autoconstrucción, y aunque a pesar de la construcción masiva no se redujeron los déficits existentes, si se desarrollaron programas que además de beneficiar a los sectores pobres y medios, las viviendas otorgadas alcanzan un nivel de adecuación, con precios acordes a la capacidad de pago de dichas familias.

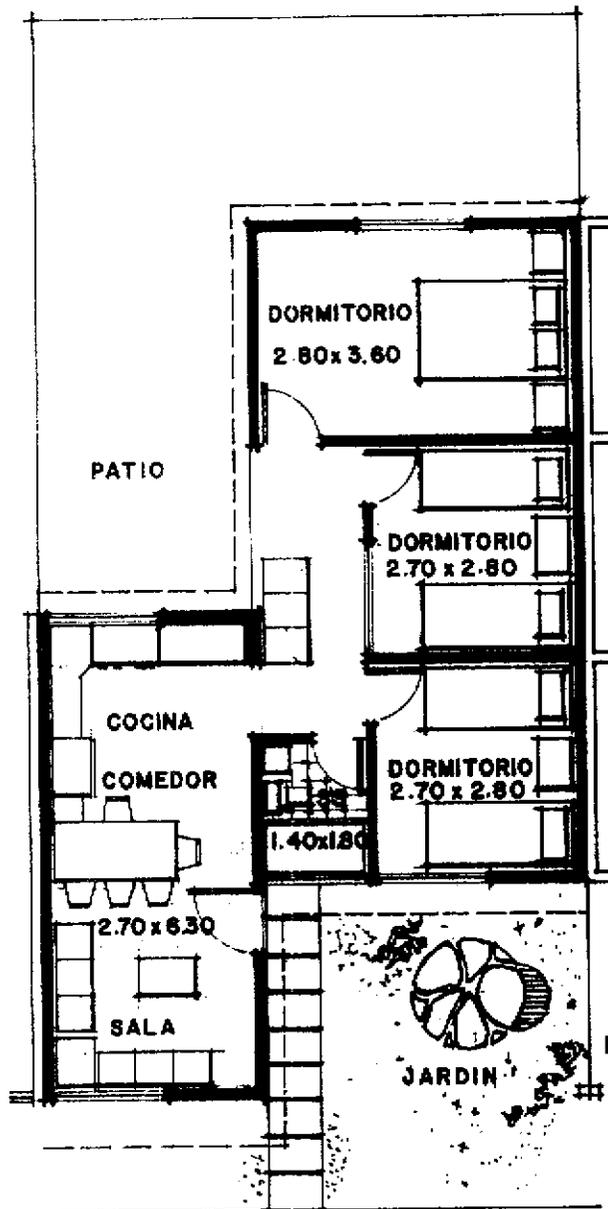
Más que una minimización cualitativa y cuantitativa, hubo una racionalización de los recursos invertidos, de las viviendas en sí y de las formas de administración y supervisión.

A continuación presentamos planos y costos de algunos de los proyectos producidos por el ICIV y el INVI en la capital. (Ver planos del 1 al 13).

Como se observa entre los proyectos presentados se encuentran tres de ellos que por sus condiciones especiales y por sus costos no pueden considerarse económicos, ni de interés social, se trata de las viviendas para las Colonias Tecún Uman (para el ejército); El Maestro (para los maestros) y la Aurora (para el ejército), cuyos costos de producción por vivienda ascendieron a Q14,979.00 (1,965-1966), Q8,747.44 (1962-1966) y 13,953.98 (1967-1972) respectivamente.

Sin embargo de los demás proyectos se obtiene un costo promedio por vivienda de Q2,685.56; dichas viviendas tienen como mínimo dos dormitorios (la mayoría tiene tres), sala-comedor, cocina, baño y patio; el promedio de metros cuadrados de construcción exceptuando los tres señalados anteriormente, es de 53.08, en terrenos que tienen un área promedio de 123.64 Mts.2.

Las viviendas fueron construídas con materiales resistentes, como lo prueba el hecho de que no sufrieron daños considerables con el terremoto de febrero de 1976. Si bien la mayoría de estos proyectos fueron ~~placidos~~



**INVI BID A-4
COL 1o DE JULIO**

TERRENO = 104.40 M²
 AREA. CONSTRUIDA = 58.00M²
 COSTO TOTAL DEL PROY. =
 Q 9274.099.

COSTO POR VIVIENDA =
 Q 2911.03
 AÑO = 1966-1970

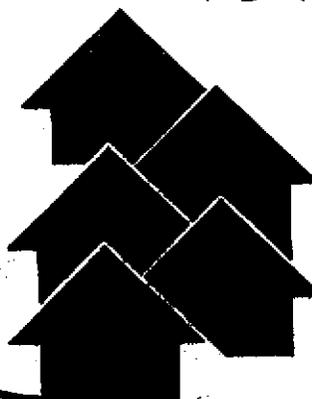
FUENTE: MEMORIA DE LABORES DEL
 INVI E INVEST. DE CAMPO

PLANTA

ESCALA 1:100



ESC. GRAFICA

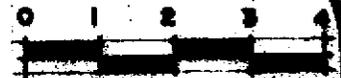


**VIVIENDA MINIMA Y
 VIVIENDA DIGNA
 LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

PLANO No 1

ICIV

ICIV-7

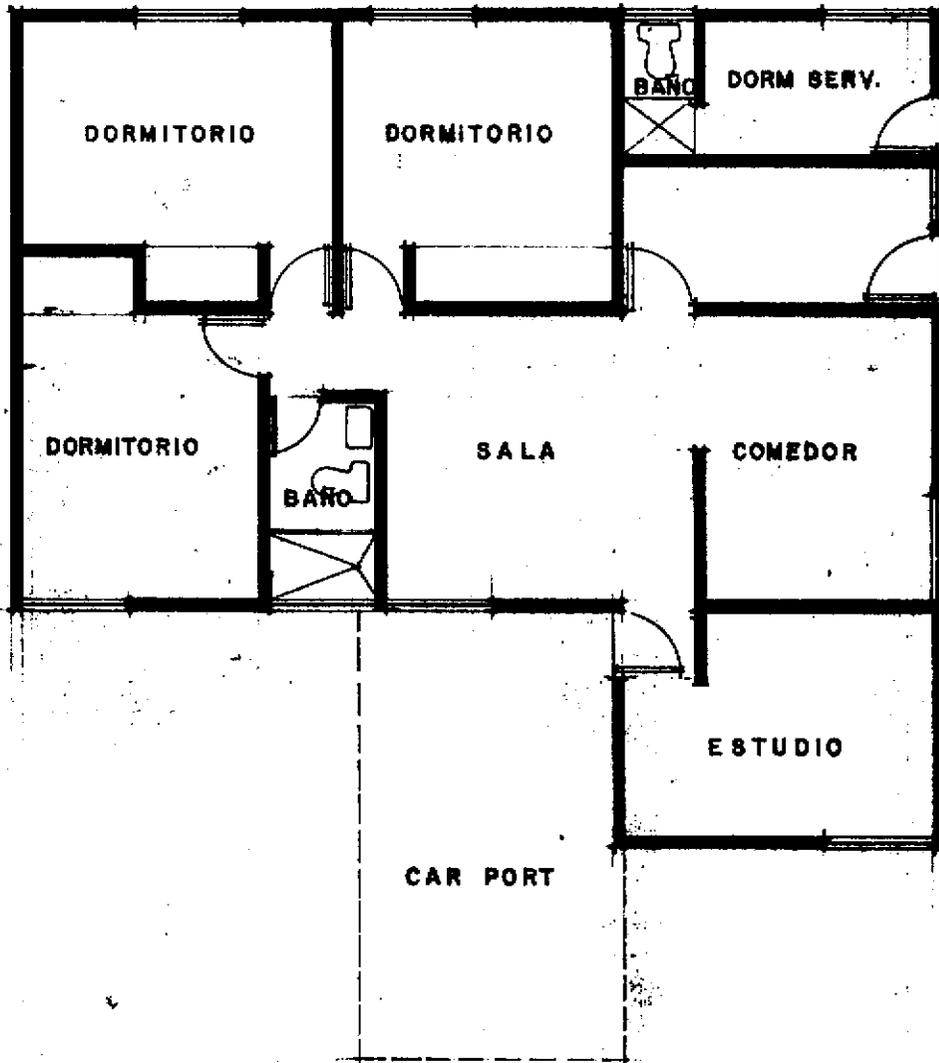


"COL. EL MAESTRO" (ZONA 15)

ESC. GRAFICA

NUMERO DE VIVIENDAS = 503

AREA DE CONSTRUCCION = 95.00 M²



PLANTA

ESCALA 1:100

AREA CUBIERTA = 116.00 M²

COSTO TOTAL DEL PROYECTO = Q 4399,961.69

COSTO POR VIVIENDA = Q 8,747.44

AÑO = 1962 - 1966

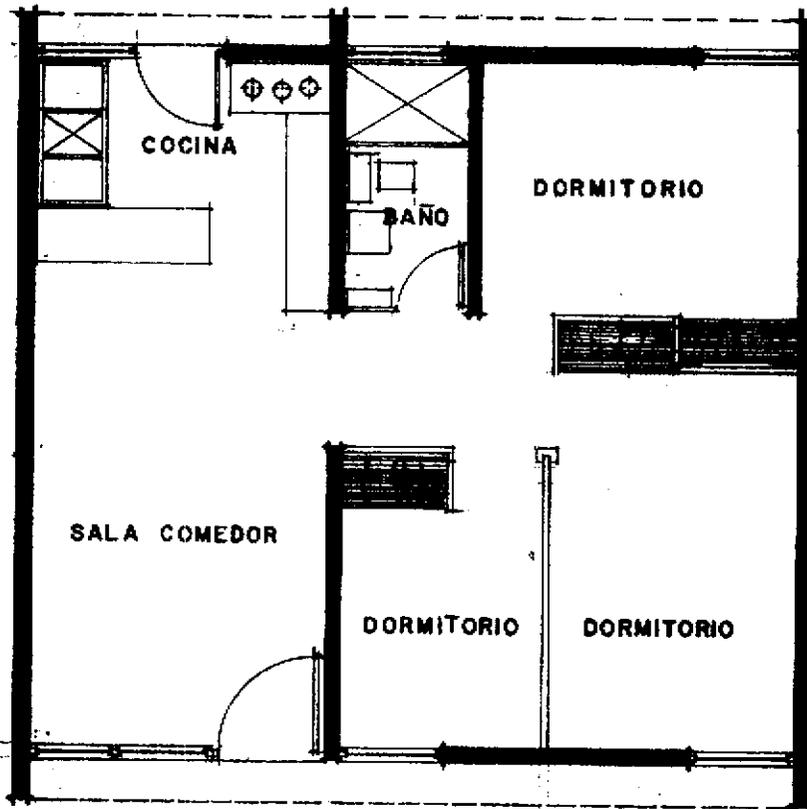
FUENTE: MEMORIA DE LABORES DEL INVI E INVEST. DECSPO



VIVIENDA MINIMA Y

VIVIENDA DIGNA

LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL



PLANTA

ESCALA 1:75

ICIV

ICIV - 4-3

"PBOY. KAIBIL BALAM"

NUMERO DE VIVIENDAS = 602

AREA DEL LOTE = 172.50 M²AREA DE CONSTRUCCION = 56.93 M²

COSTO TOTAL DEL PROYECTO = Q 2 043,197.78

COSTO POR VIVIENDA = Q 3,394.02

AÑO = 1959-1961

FUENTE: MEMORIA DE LABORES DEL INVI
E INVESTIGACION DE CAMPO

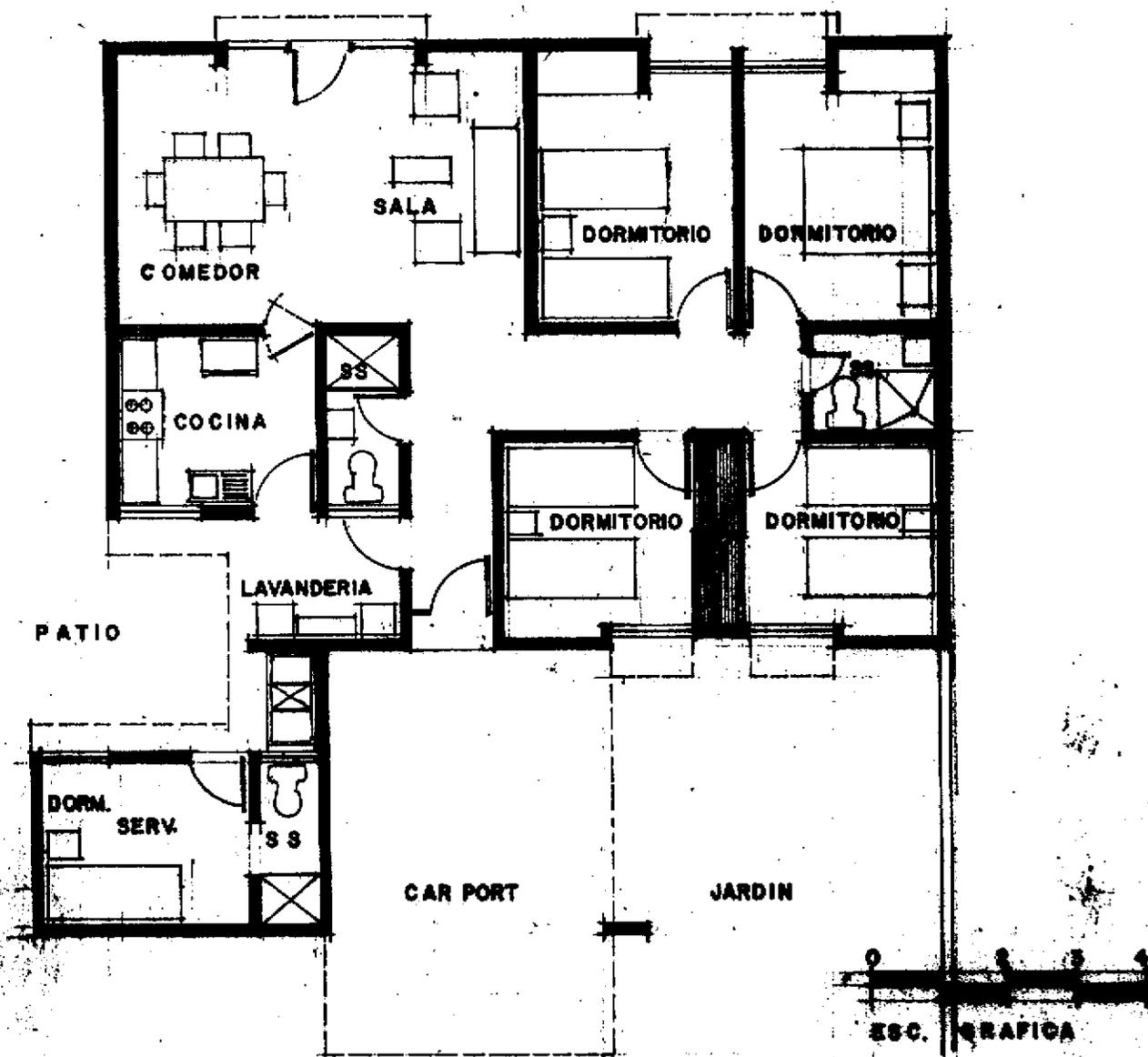
ESC. GRAFICA



VIVIENDA MINIMA Y
VIVIENDA DIGNA

LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PLANO



P L A N T A

E S C A L A 1:100

FUENTE: MEMORIA DE
LABORES DEL INV/
E INVEST. DE
CAMPO.

ICIV

ICIV-10

" LA AURORA " (ZONA 13)

CANTIDAD DE VIVIENDAS = 85

AREA DEL TERRENO = 392.00 M²AREA DE CONSTRUCCION = 120.00 M²

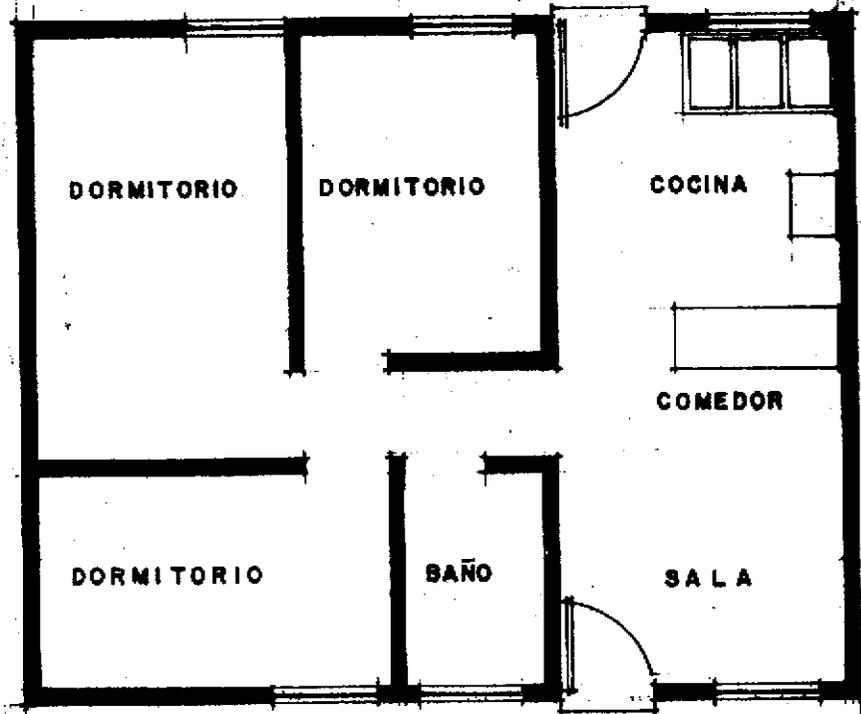
COSTO TOTAL DEL PROYECTO = Q1,186,087.97

COSTO POR VIVIENDA = Q13,953.98

AÑO = 1967-1972

VIVIENDA MINIMA Y
VIVIENDA DIGNA

LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL



PLANTA

ESCALA 1:75

ICIV ICIV-4-10

" CIPRESALES III " (ZONA 6)

NUMERO DE VIVIENDAS = 200

AREA DEL LOTE = 150.00 M²

AREA DE CONSTRUCCION = 5456 M²

COSTO TOTAL DEL PROYECTO Q = 491,666.22

COSTO POR VIVIENDA = Q 2,458.33

AÑO = 1964

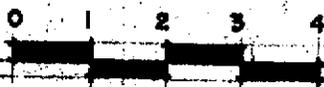
FUENTE: MEMORIA DE LABORES DEL INVI
E INVESTIGACION DE CAMPO



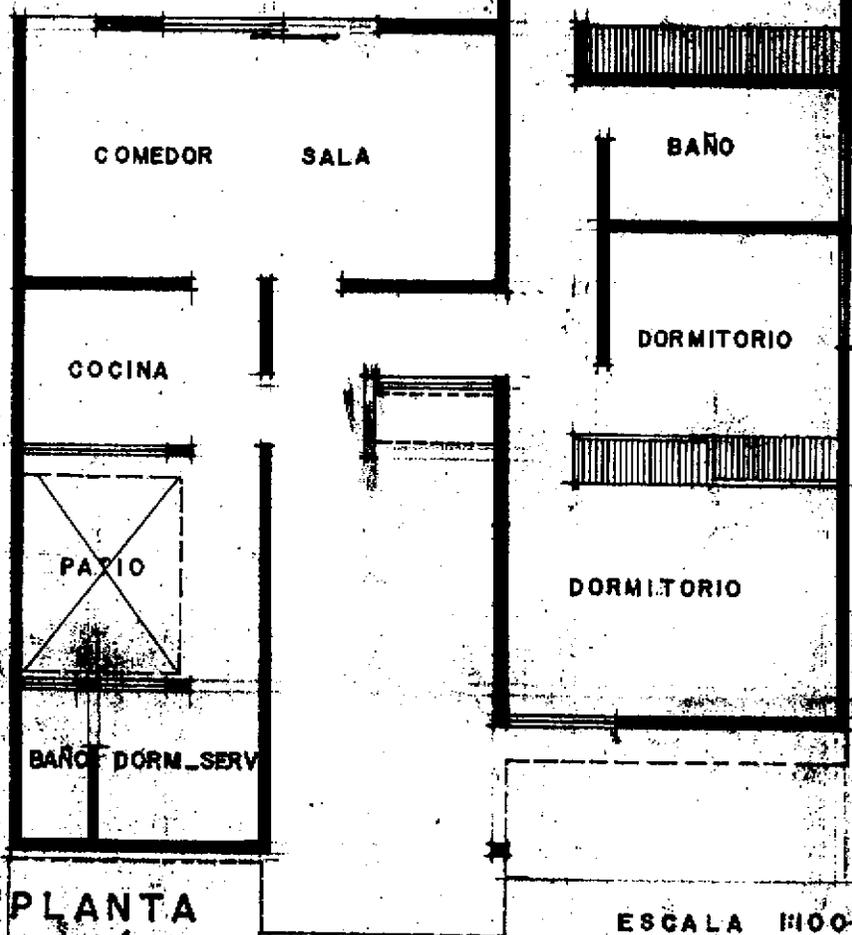
**VIVIENDA MINIMA Y
VIVIENDA DIGNA**

LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Biblioteca Central
Sección de Tesis



ESC. GRAFICA



PLANTA

ESCALA 1100

FUENTE: MEMORIA DE
LABORES DEL
INVI E INVEST.
DE CAMPO

ICIV ICIV-08
"TECUN UMAN" (ZONA 15)

NUMERO DE VIVIENDAS = 54

AREA DEL LOTE = 132.00 M²AREA DE CONSTRUCCION = 109.00 M²

COSTO TOTAL DEL PROYECTO = Q 808, 865. 93

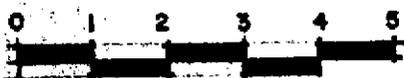
COSTO POR VIVIENDA = Q14, 979.00

AÑO = 1965 - 1966

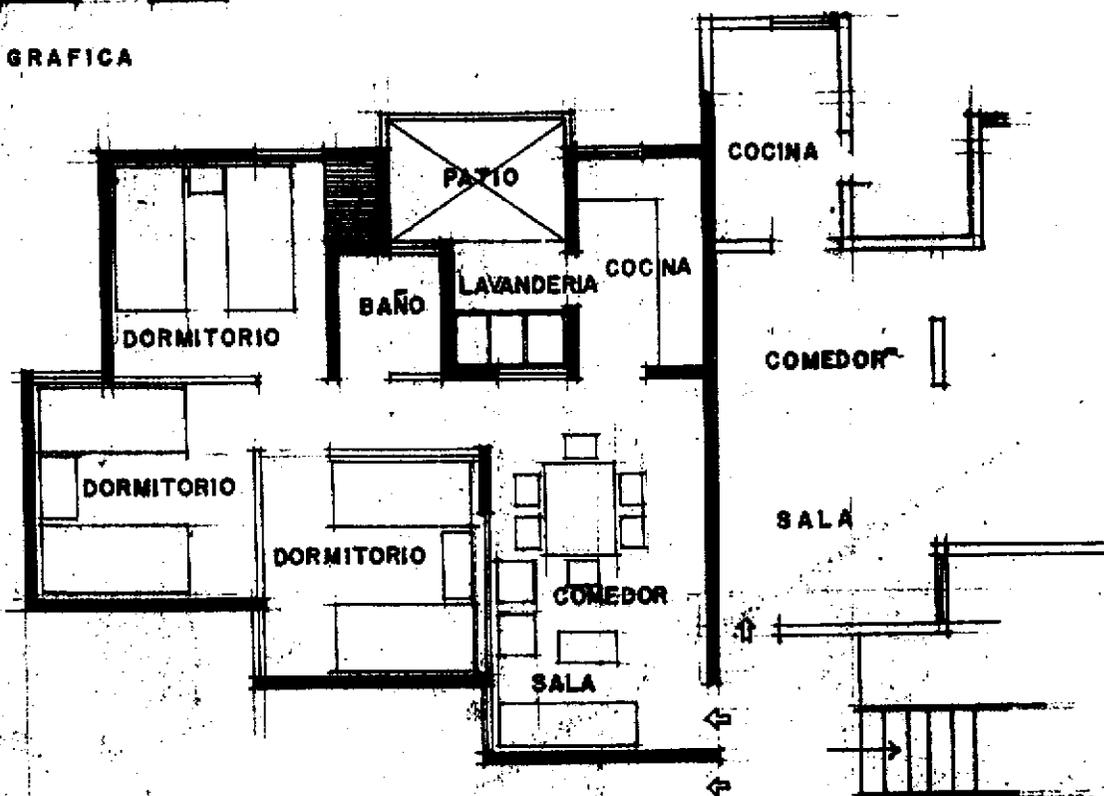
VIVIENDA MINIMA Y
VIVIENDA DIGNA

LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PLANOS



ESC. GRAFICA



PLANTA

ESCALA 1:100

INVI

219-2-A-1

"JUSTO RUFINO BARRIOS" (ZONA 21)

NUMERO DE VIVIENDAS = 1681

AREA DEL LOTE = 94.50 M²AREA DE CONSTRUCCION = 58.00 M²

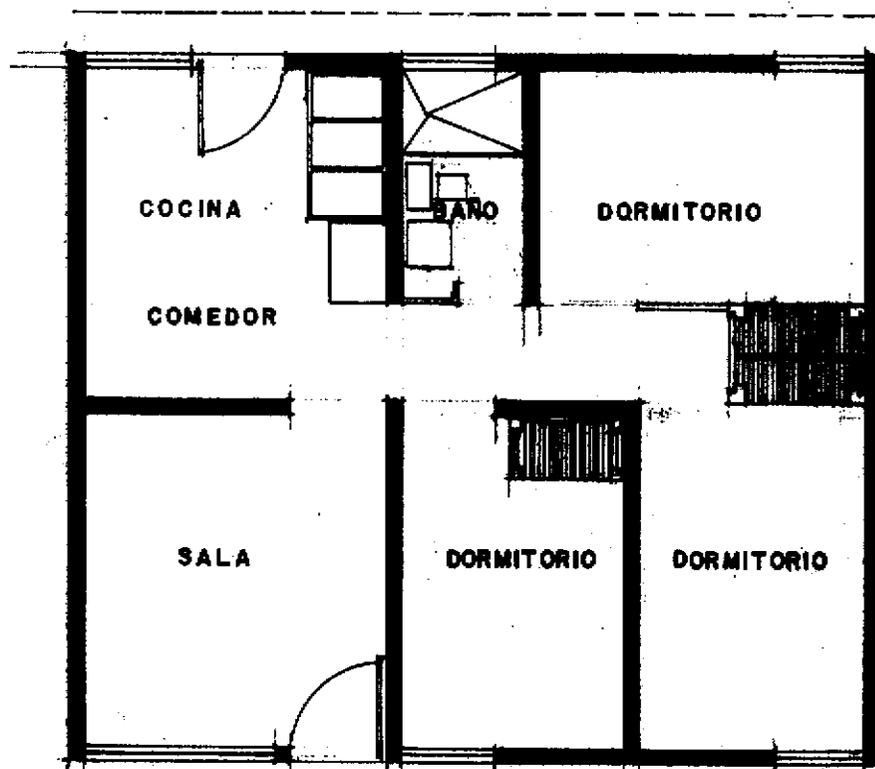
COSTO TOTAL DEL PROYECTO = Q 4,358,840.79

COSTO POR VIVIENDA Q 2,624.20

AÑO = 1970-1972

FUENTE: MEMORIA DE LABORES DEL INVI
E INVESTIGACION DE CAMPO**VIVIENDA MINIMA Y****VIVIENDA DIGNA****LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

PLANOS



PLANTA

ESCALA 1:75

ICIV

PROY 4-4

"CIPRESALES II" (ZONA 6)

NUMERO DE VIVIENDAS = 866

AREA DEL LOTE = 175 M²AREA DE CONSTRUCCION = 56.93 M²

COSTO TOTAL DEL PROYECTO = Q 2,285,651.44

COSTO POR VIVIENDA = Q 2,639.32

AÑO = 1960-1962

FUENTE: MEMORIA DE LABORES DEL INVI
E INVESTIGACION DE CAMPO

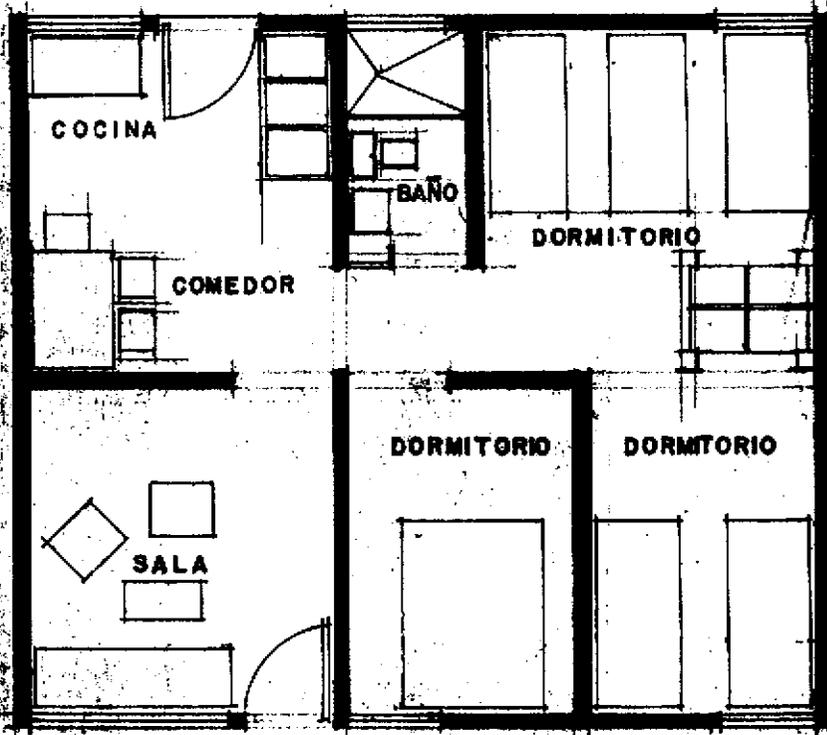
ESC. GRAFICA.



VIVIENDA MINIMA Y
VIVIENDA DIGNA

LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PLANO DE...



PLANTA

ESCALA 1:75

INVI

PROY-BID-A-2

"MONJA BLANCA" (ZONA 5)

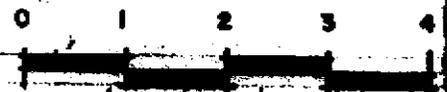
NUMERO DE VIVIENDAS = 102

AREA DEL LOTE = 200,00 M²AREA DE CONSTRUCCION = 59,00 M²

COSTO TOTAL DEL PROYECTO = Q 431,077.94

COSTO POR VIVIENDA = Q 4,226.25

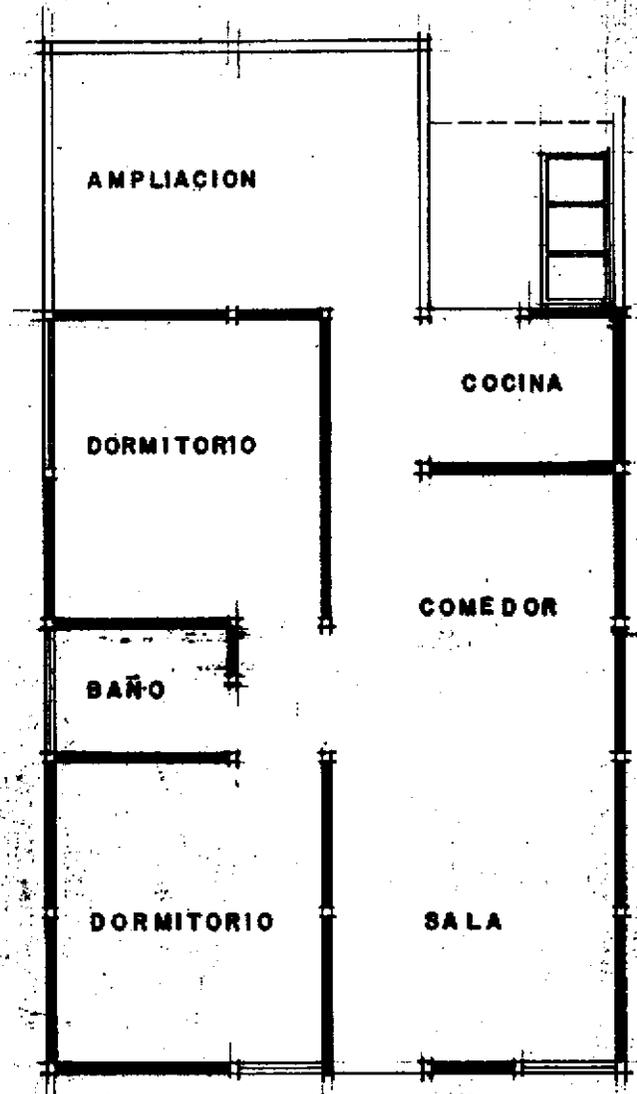
AÑO = 1964

FUENTE: MEMORIA DE LABORES DEL INVI
E INVESTIGACION DE CAMPO.

ESC. GRAFICA

VIVIENDA MINIMA Y
VIVIENDA DIGNA
LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PLANOS



PLANTA

ESCALA 1:75



ESC. GRAFICA

INVI **PROY-BID-B-3**
"6 DE OCTUBRE" (ZONA 7)

NUMERO DE VIVIENDAS = 152

AREA DEL LOTE = 98.00 M²AREA DE CONSTRUCCION = 52.00 M²

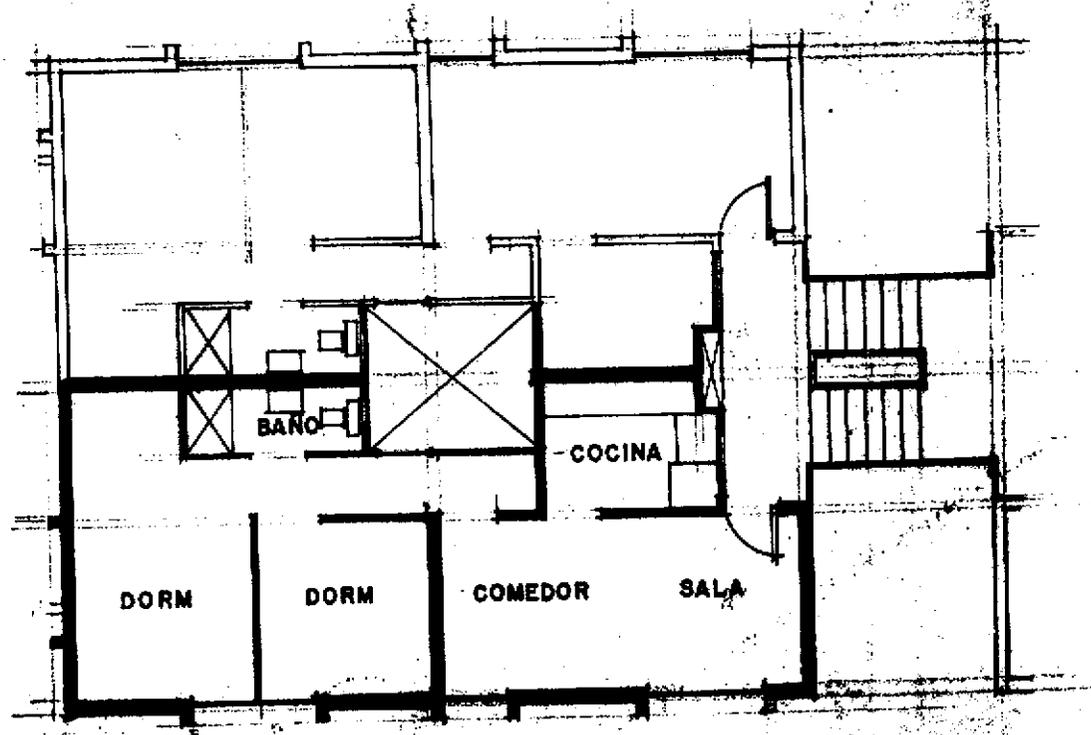
COSTO TOTAL DEL PROYECTO = Q 315,732.36

COSTO POR VIVIENDA Q 2,077.19

AÑO = 1969

FUENTE: MEMORIA DE LABORES DEL INVI
E INVESTIGACION DE CAMPO

**VIVIENDA MINIMA Y
 VIVIENDA DIGNA
 LA VIVIENDA DE INTERES**



PLANTA

ESCALA 1:125

INVI

PROY 4-II

"BIENESTAR SOCIAL" (ZONA 6)

NUMERO DE VIVIENDAS = 33

AREA DEL LOTE = 98.00 M²

AREA DE CONSTRUCCION = 48.60 M²

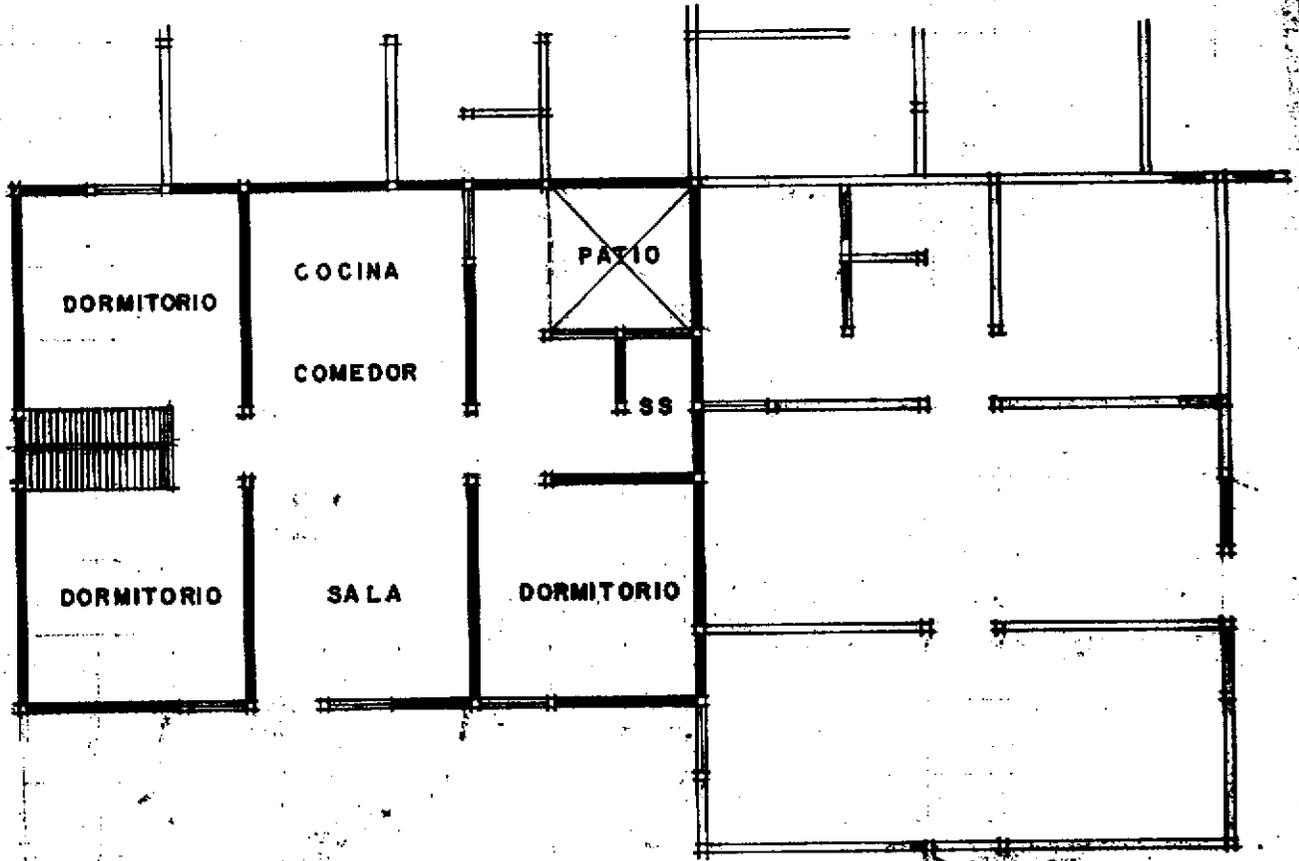
AÑO = 1966

FUENTE: MEMORIA DE LABORES DEL INVI
E INVESTIGACION DE CAMPO



VIVIENDA MINIMA Y
 VIVIENDA DIGNA
 LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PLANTA



PLANTA

ESCALA 1:100

INVI

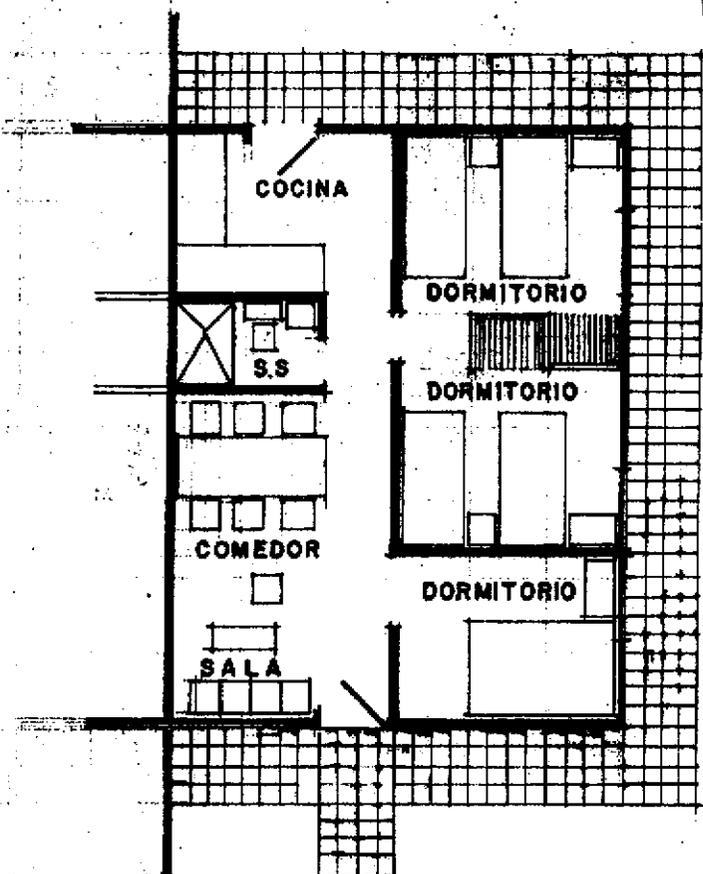
PROY. BID-B-2

SAN RAFAEL LA LAGUNA I Y II (ZONA 18)

NUMERO DE VIVIENDAS 1026
 AREA DE CONSTRUCCION I = 54.00 M² II = 30.00 M²
 COSTO TOTAL DEL PROYECTO = Q 1603148.80
 COSTO POR VIVIENDA I = Q 2483.44 II = Q 1441.52
 AÑO = I = 1968-1969 II = 1971-1972
 FUENTE: MEMORIA DE LABORES DEL INVI
 E INVESTIGACION DE CAMPO



VIVIENDA MINIMA Y
VIVIENDA DIGNA
LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL



PLANTA ESCALA 1:100

ICIV ICIV-4-1

"COL. CENTRO AMERICA"

NUMERO DE VIVIENDAS = 280

AREA DEL LOTE = 200.00 M²

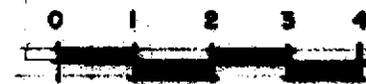
AREA DE CONSTRUCCION = 51.39 M²

COSTO TOTAL DEL PROYECTO = Q 726,139.24

COSTO POR VIVIENDA = Q 2,600.50

AÑO = 1958-1960

FUENTE: MEMORIA DE LABORES DEL INVI
E INVESTIGACION DE CAMPO.



ESC GRAFICA

VIVIENDA MINIMA Y
VIVIENDA DIGNA
LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

dos para familias pobres, los beneficiarios finales fueron en gran porcentaje de estratos medios. Los precios de venta, las cuotas mensuales y los plazos de pago si estaban al alcance de familias pobres como se observa en el caso de la Colonia 10. de Julio.

Tanto el ICIV como el INVI fueron entidades estatales específicas para la construcción de vivienda popular y esa especificidad les permitió orientar todos sus esfuerzos a la planificación y construcción de viviendas adecuadas; para ello estas instituciones se vieron beneficiadas por el hecho de que la mayor parte del financiamiento, fue del gobierno central. como lo muestra el cuadro No. 1.

Los Mecanismos Actuales del Estado para la Producción de Vivienda:
El Banco Nacional de la Vivienda, BANVI.

Guatemala, actualmente no cuenta con una política o plan nacional de vivienda que regule o racionalice las inversiones en esta materia. El Estado produce viviendas a base de programas aislados según se van captando recursos propios (a través del Banvi) o de crédito externo (organismos internacionales de crédito).

Los mecanismos de operación se circunscriben al sistema FHA y al Banvi

El FHA es: "una entidad estatal descentralizada, con personalidad jurídica, capacidad para contratar y patrimonio propio... cuyo sistema tiene por objeto realizar operaciones en relación con hipotecas constituidas en garantía de préstamos otorgados con intervención de las entidades aprobadas o afiliadas a dicho sistema" (6). Dicho en otras palabras el sistema FHA no es mas que una garantía para que los bancos privados y afiliados al sistema concedan préstamos para construcción de viviendas a personas o entidades que no califican en los sistemas crediticios regulares de los bancos. Esta garantía implica un 2% de interés anual sobre el 13% que actualmente cobran los bancos. El sistema permite que las amortizaciones sean a largo plazo -hasta 25 años- mientras que los bancos regularmente no dan créditos a plazos mayores de 10 años.

(6) Ley del F.H.A. Dto. 1448, Congreso de la República de Guatemala, 1961.

En Banvi, fue creado en sustitución del INVI para la captación propia de recursos financieros. El Banvi pues, es: "un órgano financiero del Estado que tiene por objeto la realización de programas de desarrollo urbano y construcción de vivienda que satisfagan las necesidades de la población de menores ingresos" (7).

El Banvi, realiza sus operaciones para la captación de recursos, de la misma manera que los bancos privados (depósitos monetarios, cuentas corrientes, etc.) Cuenta con una línea de créditos para construcción o reparación de viviendas, otorgados con garantía hipotecaria principalmente créditos que van desde los Q 500.00 hasta Q 40,000.00 con un interés anual del 11% al 15%.

Los proyectos habitacionales del programa de Producción del Banvi son desarrollados por empresas constructoras privadas, mediante licitaciones públicas. Las viviendas construidas por el Banvi con participación de la iniciativa privada son desarrolladas en lotes unifamiliares o en multifamiliares -condominio-.

Con la participación directa del sector privado en la producción de vivienda del sector público se hace imposible alcanzar bajos costos que estén al alcance de las familias pobres, ya que además de las ganancias captadas por el sector privado en su participación, el porcentaje por la administración estatal es relativamente alto. La adquisición de tierras por parte del Banvi se desarrolla dentro del mercado tradicional -ley de la oferta y la demanda- por lo que los costos de la tierra y su adecuación no sufren bajas en relación con las de las empresas privadas.

El Banvi elaboró un estudio de Mercado habitacional del país además de un Plan o Política Nacional de Vivienda y otros documentos, sin embargo estos documentos contienen en términos generales la demanda potencial de vivienda en el país y la capacidad de pago de esta demanda, además de las estimaciones deficitarias en materia de vivienda y sus respectivas proyecciones; por lo que dichos estudios no constituyen un marco de referencia objetivo para los planos programáticos del Banvi, dado su carácter general. El Banvi no cuenta entonces, con una planificación y programación

(7) Arto. 22 Ley orgánica, Dto. 2-73, Congreso de la República de Guatemala, Junio de 1973.

CUADRO No. 2

**PRECIO PROMEDIO POR METRO CUADRADO POR ZONA
EN LA CIUDAD DE GUATEMALA. PERIODO 64-78**

ZONA PRECIO (Q/M ²)	A Ñ O S				
	64 - 68	71 - 72	74	76	78
1	65	86	108		180
2	19	32	39		75
3	21	33	41		42
4	40	61	76		217
5	15	21	26		83
6	12	19	24		42
7	10	20	26		75
8	25	36	45		58
9	25	42	53		217
10	18	21	27		130
11	10	21	26		75
12	8	15	18		58
13	13	14	17		127
14	13	17	23		85
15		12	29		90
16		3	10	11.44	30

FUENTES:

ARAUJO Y ANGUIANO.

DIAGNOSTICO PRELIMINAR DE LA RENTA DEL SUELO EN LA CIUDAD DE GUATEMALA. TESIS PROFESIONAL FACULTAD DE ARQUITECTURA USAC 1979 INEDITO.

MARROQUIN HERMES.

PROYECTO DE INVESTIGACION SOBRE PROBLEMAS Y POLITICAS DE TIERRA URBANA EN EL AREA METROPOLITANA DE GUATEMALA.

SEMINARIO SOBRE PROBLEMAS Y POLITICAS DE TIERRA URBANA EN A.L. BOGOTA 1977.

INVESTIGACION PERSONAL. (M. ANTONIO TO).

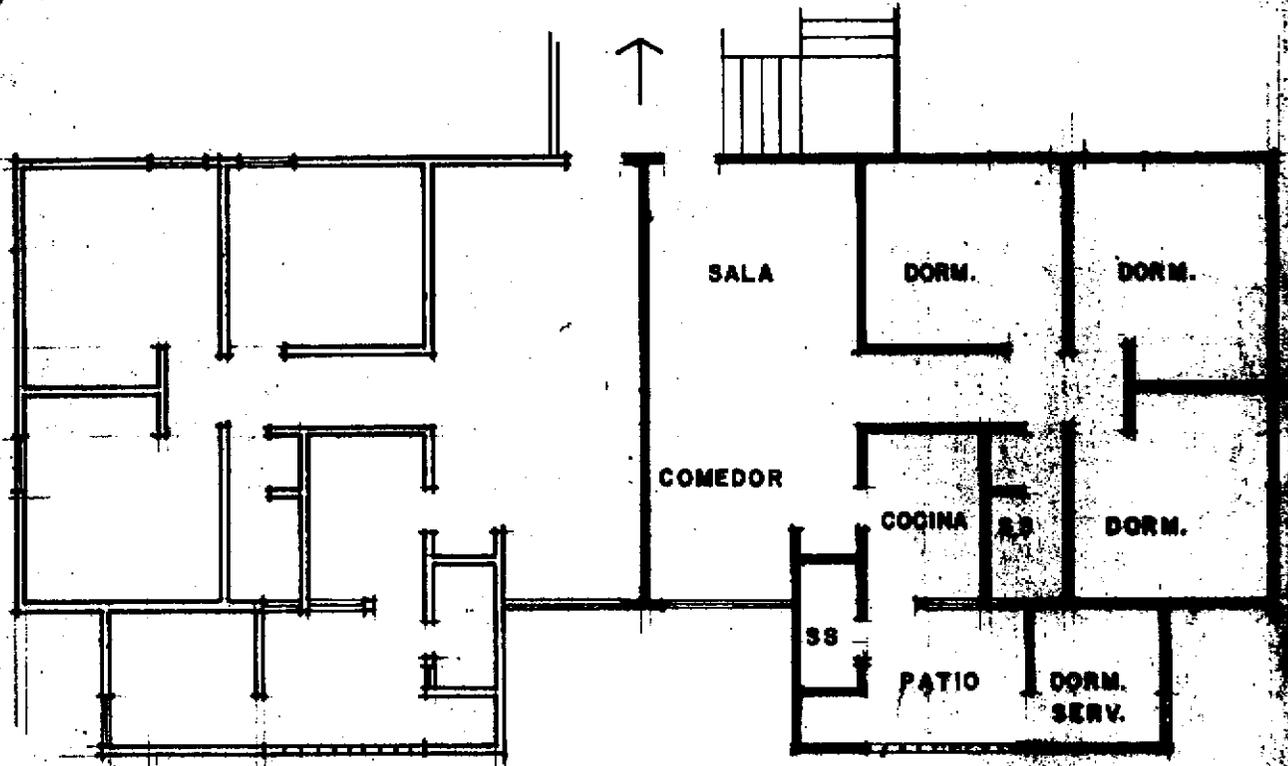
a corto mediano y largo plazo de su producción de vivienda, por lo que los proyectos realizados son de carácter casuístico, o sea al presentarse las condiciones de financiamiento externo.

En el año de 1980 la construcción directa de vivienda en la unidad de Producción del Banvi se circunscribió a la terminación del proyecto el Tesoro en su fase III (construcción de 64 viviendas).

En los últimos años el Banvi ha concentrado su producción de vivienda en el Area Metropolitana de Guatemala, dejando implícitamente la responsabilidad de la vivienda rural a otras entidades gubernamentales, principalmente al Banco Nacional de Desarrollo Agrícola, Bandesa.

El Banco Nacional de la Vivienda, Banvi, no ha desarrollado la política de adquisición de tierras, por lo que la provisión de las mismas está supeditada a la oferta del mercado tradicional, a los precios que la especulación urbana concede (ver cuadro No.2). Estas condiciones obligan al Banvi a la compra de terrenos baratos en instancias periféricas y de condición inadecuada, en su intento de conseguir precios más bajos que los tradicionales; sin embargo se han adquirido terrenos por parte del Banvi que por su condición inadecuada han subido considerablemente su costo en el proceso de adecuación por la falta de condiciones topográficas regulares, la escasa posibilidad de solución de los servicios básicos de infraestructura (agua potable, drenajes, electricidad), y de los servicios de infraestructura social. Tal como sucedió en los terrenos para los proyectos "Los Granizos" y "El Paraiso, I y II" de los programas de reconstrucción- donde el costo real en que se compró la tierra sufrió un aumento que supera lo normal para su respectiva habilitación, en virtud de las condiciones irregulares de dichos terrenos. Los mínimos establecidos por el mismo Banvi a los terrenos para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, dicen que los terrenos no deben tener más del 15% de pendiente ni menos del 60% de área útil y ninguno de los terrenos mencionados llenaba dichos requisitos.

Estas deficiencias técnicas, aunadas al hecho de que el Banvi por su condición de banco ha de preocuparse más por una imagen economista, a nivel de inversión y transacción bancaria, en la composición de los bancos del sistema, hacen que no llene a cabalidad los objetivos para los cuales fue creado, su rol principal como debiera ser, la producción de vivienda de interés social no se cumple satisfactoriamente pues no solo la producción



PLANTA TIPICA

ESCALA 1:125

BANVI

"EL TESORO" (ZONA II)

AREA CONSTRUIDA = 97.00 M²

COSTO PROMEDIO POR VIVIENDA = Q 17,650.00

AÑO 1980

FUENTE: BANVI
& INVESTIGACION DE CAMPO



VIVIENDA MINIMA Y
 VIVIENDA DIGNA
 LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

de vivienda es escasa sino que últimamente los proyectos de vivienda de la unidad de Producción se han dirigido a familias con ingresos mayores de Q500.00 mensuales.

Como veremos, el caso del complejo habitacional "El Tesoro" en la zona 11 de la ciudad de Guatemala, donde se desarrollaron edificios multifamiliares a un precio inalcanzable para familias de escasos recursos. Cada unidad habitacional del complejo mencionado (en los condominios) tiene 97.00 mts. 2 de construcción, consta de 3 dormitorios, sala, comedor, cocina, baño dormitorio y baño de servicio, y patio de servicio; apartamentos desarrollados en edificios de 4 niveles y de 4 apartamentos cada nivel, construidos con muros de concreto reforzado. El costo promedio por apartamento fue de Q17,650.00 y el precio de venta depende del nivel en que esté ubicado el apartamento, así: primer nivel Q 20,000.00, segundo nivel Q19,500.00 tercer nivel Q 19,500.00 y cuarto nivel Q 18,500.00; las viviendas son entregadas así: en la opción más baja (cuarto nivel) y al plazo mayor (20 años), con un enganche de Q 2,900.00; las cuotas mensuales de amortización son de - Q 174.91, con un interés anual del 11% según este interés anual y a un plazo de 20 años el precio final de las viviendas viene a ser en el primer nivel de Q44,282.00 en el segundo de Q 43,514.80, en el tercero de Q 42,746.40 y en el cuarto de Q 41,978.40.

En tal sentido no se puede pretender que estas viviendas sean de interés social, pues benefician a estratos medios-altos, pues los costos de producción y de venta no difieren de las viviendas -que con las mismas características- produce el sector privado.

El Banvi entonces, para poder atender a familias de escasos recursos, al no poder reducir los costos de producción ha reducido los tamaños de los lotes, de las viviendas y la calidad de las mismas, para beneficiar a familias con ingresos mensuales entre Q60.00 a Q 150.00. Esto por medio de los programas de reconstrucción: proyecto Banvi-Birf y Unidad de Reconstrucción.

La Vivienda de Interés Social, a partir de 1976 en adelante:

Antecedentes:

Para 1976 en el Area Metropolitana de Guatemala se contaba con un

déficit global por proyección de 157,598 viviendas (8) y el terremoto de febrero de 1976 destruyó un total de 60,788 unidades habitacionales (9). cantidad que sumada a la anterior totalizó un déficit de 218,386 viviendas para el AMG. El terremoto dió origen a la vez a 69 asentamientos humanos precarios que unidos a los 100 existentes anteriormente da un total de 169 asentamientos humanos precarios en el Area Metropolitana de Guatemala (10).

Bajo estas condiciones se inició el proceso de reconstrucción a nivel habitacional, siendo la tarea básica el devolver vivienda a las familias afectadas directamente por el fenómeno. Los asentamientos humanos y la falta de vivienda constituyeron entonces en la principal preocupación del gobierno de Guatemala. El Comité de Reconstrucción Nacional es creado por el gobierno para que funja como coordinador y canalizador de las tareas de reconstrucción. El Banco Nacional de la Vivienda crea a la vez la Vice-presidencia de Reconstrucción como entidad ejecutora gubernamental de la reconstrucción para la vivienda, contando también con la colaboración ejecutora en esta materia de Bandesa para el área rural.

Banvi se constituye en el principal administrador de los fondos provenientes de donaciones y aportes de otros países y organizaciones internacionales, para programas de reconstrucción estatales en el AMG.

La Vice-presidencia de reconstrucción del Banvi, se subdividió en dos unidades que son: El programa de Reconstrucción, que operaría con los fondos provenientes de las donaciones internacionales y de aportes locales conjuntos en un fondo denominado "Fondo Especial, Epecifico de Reconstrucción" -FEER- y el proyecto Banvi-Birf con financiamiento específico del Banco Mundial (20 millones de quetzales) y una contrapartida nacional por intermedio del Banco de Guatemala (22.3 millones de quetzales).

En el proceso de reconstrucción en el AMG participaron diversas organizaciones de desarrollo nacionales e internacionales, dichas organizaciones operaron en la coordinación del Comité de Reconstrucción Nacional. También la iniciativa privada participó en dicha tarea a través de sus mecanismos tradicionales.

(8) CIID, SIAP, IDESAC: El problema de la vivienda popular ... Obra citada. p.3

(9) Idem p.13

(10) Cifras del Comité de Reconstrucción Nacional, 1977

La Producción de Reconstrucción del Banvi en el AMG.

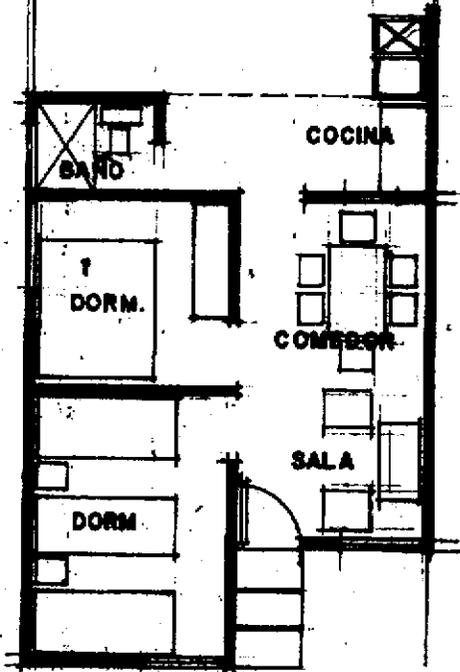
Como se mencionó anteriormente Reconstrucción del Banvi opera con dos programas paralelos, a saber, Programa de Reconstrucción y el Proyecto Banvi Birf. Las soluciones aportadas han sido producidas en las mismas condiciones del Banvi en su programa regular de Producción a excepción de las experiencias de autoconstrucción, por otra parte las tasas de interés cobradas han sido de 4% anual. Las soluciones pueden clasificarse en: viviendas temporales, créditos bancarios, lotes con servicio (11) y construcción de vivienda permanente. De manera resumida, Reconstrucción del Banvi ha entregado en el AMG hasta octubre de 1980 un total de 13,233 unidades (incluye lotes con servicio y vivienda permanente) (12).

Las unidades de reconstrucción del Banvi han operado con la participación del sector privado a través de licitaciones y contratos, factor este que condiciona las soluciones de costos similares a los conseguidos en el mercado tradicional.

El programa de reconstrucción ha construido por el sistema de ayuda mutua 526 viviendas, hasta marzo de 1980, en los asentamientos Las Margaritas, San Lázaro, Madre Dormida y Tecún Uman, a la vez ha entregado hasta la misma fecha 3,628 unidades de lotes con servicio (lote con agua potable, drenajes y energía eléctrica) en los proyectos denominados "El Amparo" y "El Limón".

Las viviendas otorgadas por el programa de reconstrucción se pueden tipificar en la correspondiente al proyecto Tecún Uman II. La vivienda tiene 39.40 mts.2 de construcción en un terreno de 6.00 x 12.00 (72.00 Mts.2); las viviendas fueron construidas con el sistema de ayuda mutua por lo que el costo de la vivienda asciende a Q 2,950.00 (que incluye: terreno, urbanización y materiales de construcción) que se pagan en mensualidades niveladas de Q12.32 con un interés anual del 4%. El proyecto es de 173 viviendas y no cuenta con equipamiento comunal específico, sino que se sirve de la infraestructura de servicios y comercios que se encuentran en la península de la

-
- (11) El lote con servicios se plantea programáticamente como vivienda de desarrollo progresivo; existen tres alternativas que son: a) lote con servicios, b) lote con unidad sanitaria y (c) lote con unidad básica; cada una de estas alternativas dispone de un crédito proporcional para construcción.
- (12) OEA-USAC, CRW. La Vivienda Popular en Guatemala, antes y después ...obra citada.



PLANTA ESCALA 1:100

BANVI UNIDAD DE RECONSTRUCCION

"TECUN UMAN II" (ZONA 7)

NUMERO DE VIVIENDAS = 173

AREA DEL LOTE = 72.00 M²

AREA DE CONSTRUCCION = 39.49

COSTO POR VIVIENDA = Q 2,950.00

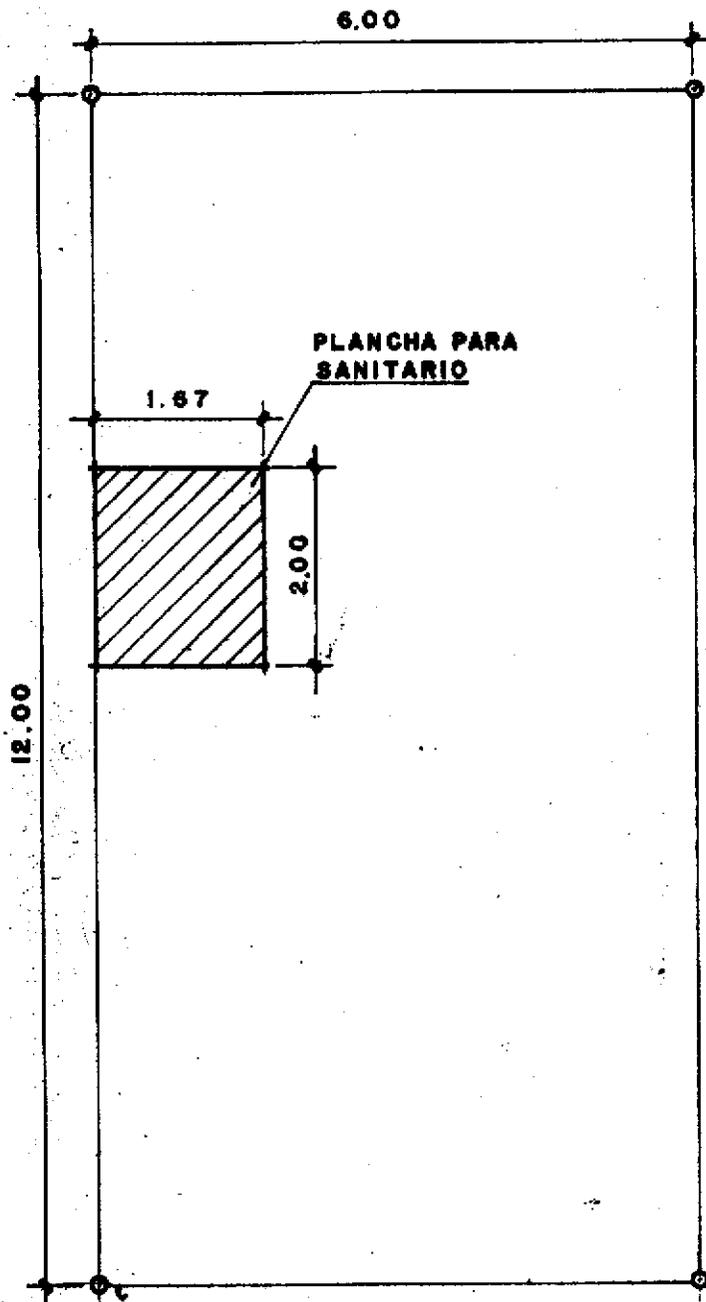
AÑO = 1977

FUENTE: BANVI
E INVESTIGACION DE CAMPO



VIVIENDA MINIMA Y
VIVIENDA DIGNA
LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PLANOS



PROYECTO :
BANVI: UNIDAD DE RECONSTRUCCION "EL LIMON"

NUMERO DE LOTES
 CON SERVICIOS = 1640
 AREA DEL LOTE = 72,00 M²
 COSTO POR LOTE = Q1,800.00
 AÑO 1978
 FUENTE: BANVI

PLANTA DE LOTE CON SERVICIO
 ESCALA 1:75



**VIVIENDA MINIMA Y
 VIVIENDA DIGNA
 LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

PLAN

Bethania en donde se encuentra ubicado el proyecto.

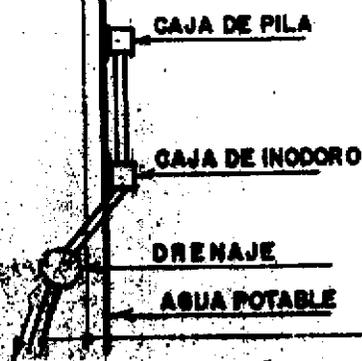
El lote con servicios entregado por el programa de reconstrucción en "El Limon" tiene un área de 72.00 Mts. 2 y de 84.00 Mts.2 con dimensiones de 6.00 x 12.00 y 6.00 x 14.00 Mts. respectivamente. Los costos de los lotes van desde Q1,800.00 a Q 2,500.00 dependiendo del tamaño del lote y de su ubicación dentro de la urbanización.

En cuanto al proyecto Banvi-Birf, básicamente consiste en la dotación de lotes con servicio, trabajandose al principio, sobre la base de 10,000 unidades que se compondrían de la siguiente manera: el 10% de lotes con servicio, el 50% de lotes con unidades sanitarias y el 40% de lotes con unidad básica. La dimensión promedio de los lotes es de 5.40 x 15.00 Mts. o sea de 81.00 Mts.2 de área. Las tres alternativas planteadas en el proyecto "El Paraíso", I, II y III tiene los costos correspondientes así: a) lote con servicios Q2,575.00 b) lotes con unidad sanitaria Q3,400.00 y c) lote con unidad básica de 28.00 Mts.2 de construcción Q4,425.00. Además las tres alternativas otorgadas cuentan con la posibilidad de créditos en materiales de construcción dependiendo de la capacidad de pago de los beneficiarios y de la alternativa con que se cuente, dichos créditos se disponen de la siguiente manera: el lote con servicios, dispone de Q800.00, con unidad sanitaria de Q400.00 y con unidad básica de Q300.00.

Los beneficiarios del proyecto Banvi-Birf, fueron seleccionados entre familias con ingresos no menores de Q60.00 ni mayores de Q150.00 mensuales. Los crédito totales son dados con un interés anual de 4% las cuotas promedio a pagar mensualmente oscilan entre Q10.00, Q15.00 y Q25.00 respectivamente. Entre los proyectos desarrollados por Banvi-Birf, se encuentran los siguientes: San Rafael la Laguna III, El Paraíso I, II y III; Los Pinos, El Quintanal, Alameda Norte y el Mexquitil.

En San Rafael la Laguna III, se ensayó el sistema de ayuda mutua para la construcción de las unidades básicas de vivienda, sin embargo la experiencia fracasó por lo que hubo de ser cancelada, debido principalmente a la heterogeneidad de las familias participantes y a la falta, evidentemente, de una sólida promoción social, elementos fundamentales en este sistema. Posteriormente se practicó únicamente el trabajo por esfuerzo propio de los beneficiarios al recibir su crédito en materiales.

Además de las acotaciones hechas al principio sobre estos programas



LOTE CON SERVICIOS

ESCALA 1:125

PROY. BANVI-BIRF

AREA DEL LOTE = 81.00 M²

AREA CONSTRUIDA = 0.00 M²

AÑO 1976

FUENTE: BANVI



ESC. GRAFICA

VIVIENDA MINIMA Y

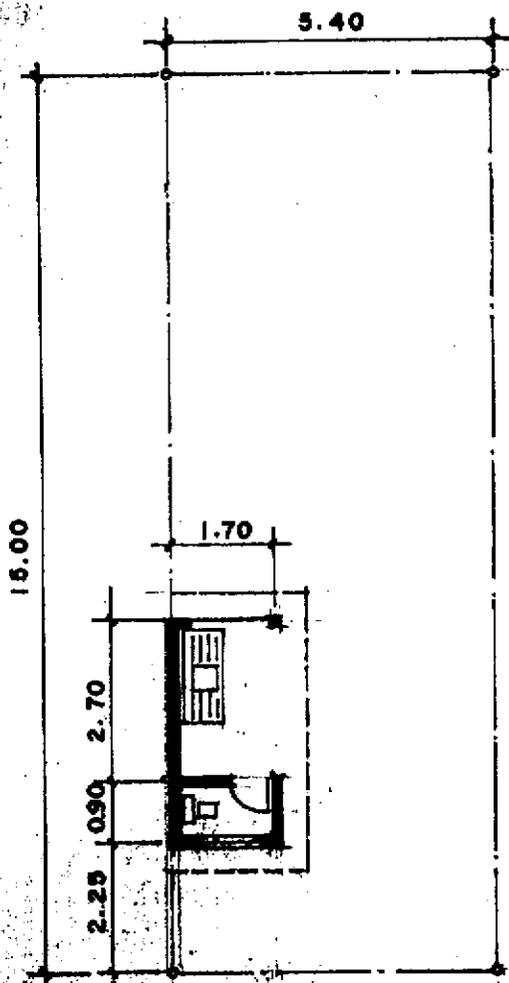
VIVIENDA DIGNA

LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

Biblioteca Central

Sección de Tesis



UNIDAD SANITARIA

ESCALA 1:25

PROY BANVI BIRF

AREA DEL LOTE = 81,00 M²

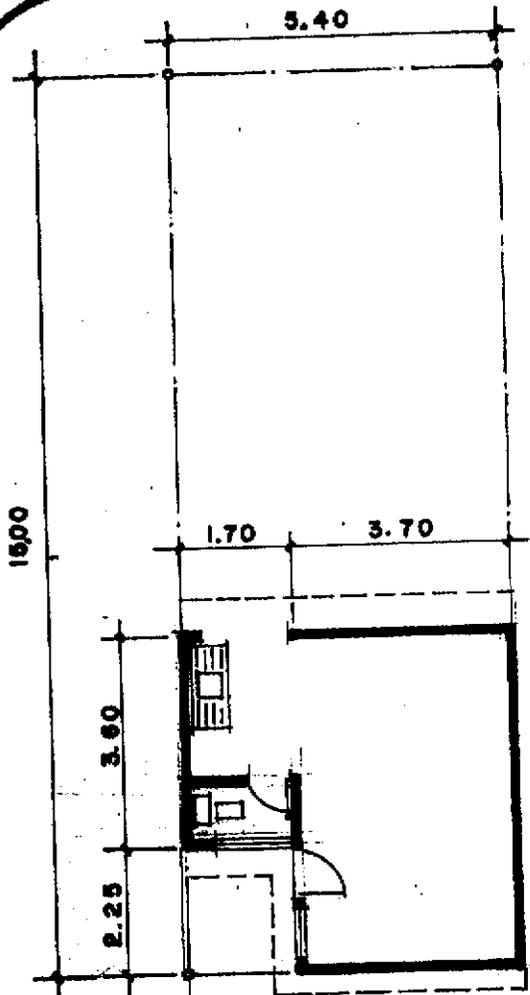
AREA CONSTRUIDA = 2,23 M²

AÑO 1976

FUENTE BANVI



VIVIENDA MINIMA Y
 VIVIENDA DIGNA
 LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL



UNIDAD BASICA

ESCALA 1:125

PROY BANVI BIRF

AREA DEL LOTE = 81.00 M²

AREA CONSTRUIDA = 28.19 M²

AÑO 1976

FUENTE BANVI



VIVIENDA MINIMA Y
 VIVIENDA DIGNA
 LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PLANOM

de Reconstrucción del Banvi, hemos de mencionar que el Banvi tiene limitaciones producto de las condiciones estrictas de los créditos recibidos del Banco Mundial. Por otra parte existe lentitud en los trámites administrativos y legales del banco.

En general se observa que los costos de producción son relativos al tamaño de las viviendas o a la calidad de las mismas, y no hay una reducción sustancial de los costos de producción, pues los contratistas (empresas constructoras privadas) que intervienen en estos programas perciben ganancias que giran alrededor del 30 y 35% aproximadamente sobre los costos de urbanización de los terrenos (3).

Actualmente los programas de la Vice-presidencia de Reconstrucción del Banvi pretende beneficiar a familias con ingresos no menores de Q150.00 mensuales y hasta Q 500.00, con las mismas soluciones planteadas anteriormente.

La producción de vivienda de interés social de las instituciones de desarrollo en el AMG.

La etapa de emergencia vivida por Guatemala a raíz del terremoto y la subsiguiente etapa de reconstrucción hizo que las instituciones privadas de servicio tanto nacionales como internacionales, volcaran parte de su potencial técnico y económico en dichos procesos. Así se contó con la colaboración de más de 100 agencias de servicio en todo el país, cuya labor ha sido canalizada a través del CRN por medio de convenios generales y específicos de trabajo.

En el Area Metropolitana, en el proceso de reconstrucción de vivienda han participado diversas agencias con distintas líneas de trabajo dependiendo de la filosofía y objetivos de las instituciones que presionan y de las fuentes de financiamiento. Trabajaron principalmente en el AMG organizaciones de carácter religioso que llegaron a producir 4,186 unidades habitacionales; para ello contaron también con la colaboración del Banvi en la compra de tierras, mejoras en los servicios, administración de fondos y supervisión. La mayoría de estos proyectos han sido desarrollados en asentamientos espontáneos surgidos después del terremoto en terrenos invadidos por diversos grupos provenientes del áreas marginales; dichos terrenos eran

(13) OEA-USAC, CRN. La Vivienda Popular en Guatemala, antes y después.... obra citada.

propiedad del Estado o éste los compró después de las invasiones, otros terrenos fueron comprados por las agencias para la reubicación de asentamientos espontáneos.

Solo ciertas características generales que pueden tipificar en dichos proyectos, coordinados en la mayoría de los casos por técnicos extranjeros; dichos proyectos hasta 1981 son: San Juan de Dios, Nueva Chinautla, La Joyita, Sakerti, Tierra Nueva Carolingia, Nueva Vida y Lo de Coy; estas características típicas son: a) la construcción de las viviendas por el sistema de autoconstrucción en ayuda mutua, b) la implementación de programas paralelos de salud, educación, etc., c) la formación de unidades ejecutoras por las agencias a manera de empresas comunitarias para las tareas no desarrolladas en ayuda mutua (como talleres de herrería, de carpintería, etc.), d) La gran cantidad de subsidios entregados a los beneficiarios, los últimos estudios demuestran que dichos subsidios ascienden al 50% del costo de producción en la mayoría de los casos, e) la reducción relativa de los costos de producción, por la eliminación relativa de lucro, f) la deficiente calidad de las urbanizaciones y los servicios básicos, por la poca capacidad técnica de los beneficiarios y su escasa implementación, g) la existencia en la mayoría de estos proyectos de un equipamiento comunal básico y específico (Escuelas, Centros de salud, mercados, etc.)

Es de hacer notar que estas agencias, gracias a los subsidios y a la reducción de los costos de producción beneficiaron a los sectores más pobres es decir a familias con ingresos mensuales menores de Q 100.00;

Estas instituciones desarrollaron proyectos diversos, algunos interesantes, con intenciones de dotar la vivienda integral y adecuada a las familias pobres, pues todas las soluciones contienen la unidad básica de vivienda, los servicios de agua potable, drenajes y electricidad como mínimo

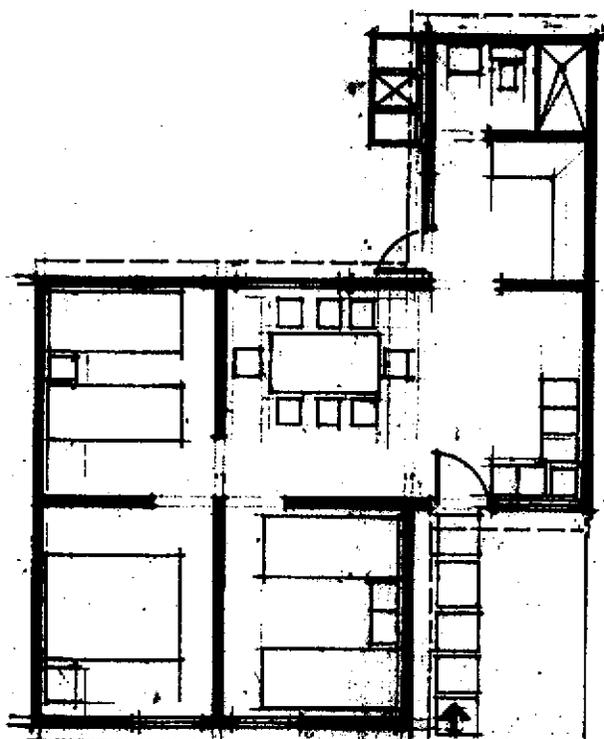
Uno de los proyectos desarrollados en el Area Metropolitana por una de las instituciones mencionadas es el Proyecto Sakerti, ejecutado por la Fundación Esfra, consta de 634 viviendas de 55,44 Mts. 2 de construcción en un terreno de 96.00 Mts.2 (8.00 x 12.00), dicho proyecto cuenta también con el siguiente equipamiento comunal: Escuela primaria, Salon comunal de usos múltiples, Centro de Salud, viviendas especiales para ancianos, tienda-taller comunal y canchas deportivas.

El costo real por vivienda ascendió a Q 3,897.62, sin embargo las familias beneficiadas pagarán únicamente Q1,850.00, lo que representa un subsidio de Q 2,047.62 equivalente al 52.54%; las cuotas de amortización fueron fijadas por el Banvi en Q12,53, Q14,00, Q19.71 y Q33.14; a 20, 15, 10 y 5 años respectivamente. El interés anual es de 4% sobre lo que invirtió el Banvi (tierra y supervisión mientras que lo que corresponde a materiales no se cobra intereses, solo el 1% que cobra el Banvi por la administración de la recuperación.

El proyecto fue desarrollado en un 95% en ayuda mutua (en lo que respecta a la construcción de la vivienda) y la urbanización por la unidad ejecutora del Servicio Mundial de Iglesias.

La Colonia Carolingia constituye otro ejemplo de proyectos desarrollados por agencias no gubernativas, se encuentra ubicado en la zona 19 y fue desarrollado por CEMEC con la colaboración de la Iglesia Noruega, Servicio Mundial de Iglesias y por el Comité Central Menonita, consta de 1,400 viviendas de 2 dormitorios, cuarto de baño, ambiente para sala, cocina y comedor que hacen un total de 30.00 Mts.2 de construcción; cuenta con el siguiente equipamiento comunal; Centro Vocacional, Canchas deportivas, Escuela de párvulos, Centro de salud, Guardería e Iglesia. La construcción se llevó a cabo por el sistema de ayuda mutua, para lo cual se construyeron previamente 10 casas modelo. El costo por vivienda incluyendo vivienda, terreno, urbanización y servicios es de Q3,974.78; sin embargo las familias pagarán únicamente Q1,950.00, con cuotas de Q37.35, Q21.62, Q16.74 y 14.58 a 5, 10, 15 y 20 años plazo y con interés anual del 4%; el subsidio equivale al 49.6%.

Podemos decir que las agencias no gubernamentales de desarrollo desarrollaron viviendas con carácter integral, redujeron significativamente los costos de producción, constituyeron unidades ejecutoras propias; sin embargo por las condiciones propias del mercado de la vivienda, los costos de los materiales de construcción, costo de la tierra, etc. las viviendas entregadas por estas instituciones de servicio también cayeron dentro de la minimización que sufrió la vivienda de interés social.



PLANTA ESCALA 1:100

FUNDACION **ESFRA**

"PROYECTO SAKERTI" (ZONA 7)

NUMERO DE VIVIENDAS = 634

AREA DEL LOTE = 98.00 M²

AREA DE CONSTRUCCION = 55.44 M²

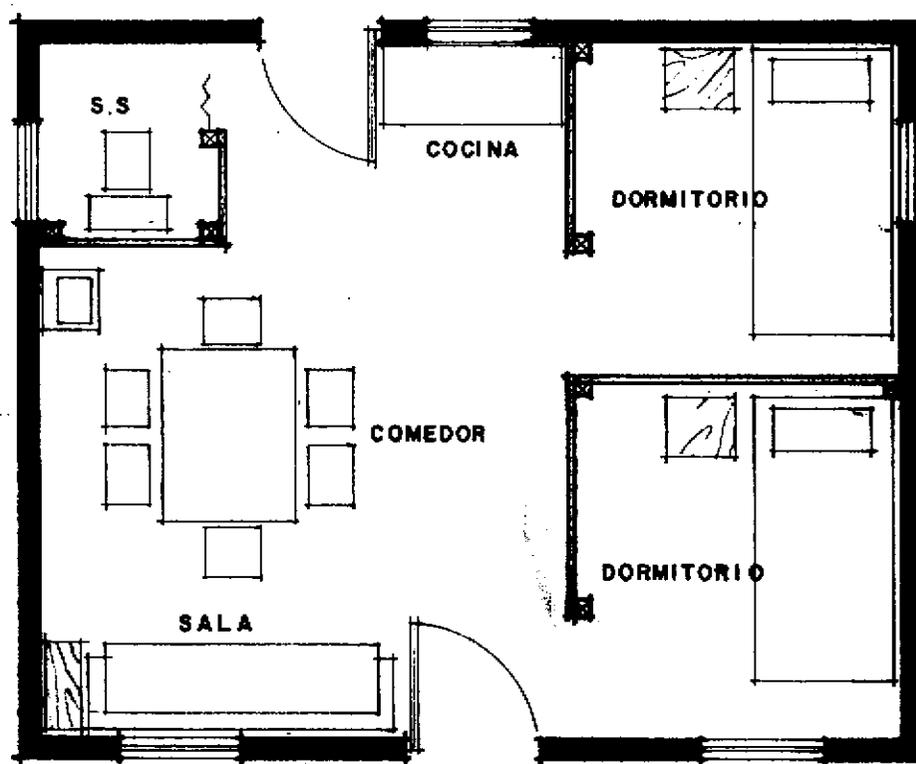
COSTO POR VIVIENDA = Q 3,897.62

AÑO = 1977-1978

FUENTE: FUNDACION ESFRA



**VIVIENDA MINIMA Y
VIVIENDA DIGNA
LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**



PLANTA

ESCALA 1:50

CEMEC**"COL. CAROLINGIA"** (ZONA 19)

NUMERO DE VIVIENDAS = 1400

COSTO TOTAL DEL PROYECTO = Q 3,920,000.00

COSTO POR VIVIENDA. = Q 2,800.00

AÑO = 1976

FUENTE: TIPOLOGIA DE LA VIVIENDA
EN EL AMG

**VIVIENDA MINIMA Y
VIVIENDA DIGNA**

LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PLANO **21**

CAPITULO IV

CONCLUSIONES

Las condiciones deficitarias y de precariedad en materia de vivienda en Latinoamerica, son de una magnitud que supera los esfuerzos de los gobiernos del área para solucionarlas. La reducción de los déficits habitacionales no es posible a corto plazo por contar con tecnologías incipientes y la incapacidad de financiamiento propio. Los Estados Latinoamericanos recurren entonces a las organizaciones internacionales de crédito para realizar programas paliativos, y éstas -las organizaciones de crédito- condicionan sus préstamos al uso de programas genéricos para el área, inferidos de estudios eminentemente económicos, donde se establece la capacidad de pago de las familias de menores ingresos. Con estos requisitos estas instituciones pretenden presentar soluciones típicas para la región, soslayando las características culturales, sociales, físicas o históricas, específicas en cada país, además de que la calidad de las soluciones está en función del nivel de ingresos de las familias pobres y como los ingresos son mínimos las soluciones también; las normas de habitabilidad por ellos establecidas no responden al concepto ecuménico de "La elevación del nivel de vida de las familias de escasos recursos", sino más bien a garantizar totalmente la recuperación de la inversión.

Las instituciones estatales, como el Banco Nacional de vivienda, en Guatemala, por no contar con una política nacional e integral que racionalice y regule las inversiones y acciones en esta materia, se ven en la necesidad de aceptar además de las condiciones económicas de los créditos, también, las condiciones técnicas que estos establecen.

Es de indicar también que la vivienda de interés social es producida por el estado con las mismas características del sector privado, por lo que la diferencia de la vivienda de interés social respecto a la vivienda de la empresa privada, no está en los costos de producción, sino más bien en la reducción del tamaño de los lotes, de las viviendas y de la calidad de las mismas; y como las premisas de trabajo están en función de una economía inflacionaria, la "minimización" de la vivienda y de la cobertura de atención es progresiva.

El Banco Nacional de la Vivienda además de ser una institución financiera, es ejecutora de proyectos de vivienda popular, con promoción social,

con proyectos de desarrollo y renovación urbana, de investigación tecnológica y científica y agente estatal coordinador nacional de las acciones en materia de vivienda y desarrollo urbano.

Multiplicación de funciones que hace que la mayoría de ellas se realicen deficientemente, la función a la que el Banvi parece responder con mayor propiedad, es la de institución financiera, ocupada de la inversión y transacción bancaria en la composición de los bancos del sistema. A esto se suma otra inoperancia político-administrativa como lo es la dificultad de lograr la estabilidad de un personal capacitado y compenetrado de sus planes y políticas, debido a la constante rotación y renovación de personal técnico y administrativo.

Sin embargo, no toda la producción estatal en materia de vivienda ha sido deficiente, el ICIV y el INVI sin rebasar limitaciones coyunturales y sin reducir significativamente los déficits existentes, llegaron a producir vivienda masiva y adecuada, beneficiando con ello a sectores de ingresos bajos y medios; debido principalmente a la especificidad de sus funciones.

Es evidente que las acciones resolutivas para la vivienda no son tomadas de decisiones técnicas, sino más bien de decisiones políticas, por lo que el técnico tiene que conformarse con proponer. En Guatemala, grandes realizaciones técnicas que pudieron constituirse en soluciones adecuadas, han quedado archivadas por falta de apoyo político; se tienen los casos de: El Esquema director de Ordenamiento Metropolitano, EDOM (1); El Esquema Director de un Centro Urbano Integrado, CEURI (2); El Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, FONAVI (3); y más recientemente, La Política

-
- (1) El Esquema Director de Ordenamiento Metropolitano, conocido como el EDOM, elaborado durante la administración edilicia del período 1970-1974, por técnicos de la Municipalidad de Guatemala, es un estudio completo sobre las tendencias crecientes de la ciudad y su respectivo ordenamiento; es un instrumento regulador y ordenador del desarrollo urbano en el Area Metropolitana de Guatemala.
 - (2) El Esquema Director de un Centro Urbano Integrado, CEURI, fue elaborado por técnicos del Banco Nacional de la Vivienda, Banvi, en el año 1975, el estudio, que se quedó a nivel de anteproyecto, pretendía el desarrollo de una ciudad planificada, con un crecimiento y desarrollo ordenado, era pues un centro urbano habitacional e integral, concebido a manera de vivienda y equipamiento en células de desarrollo progresivo, con características de una ciudad autosuficiente, administrativa, social y comercialmente. El estudio contemplaba su ubicación en lo que se conoce como Península de la Bethania.
 - (3) El Fondo Nacional Para la Vivienda de los trabajadores, FONAVI (que se detalla más ampliamente en el capítulo V de este trabajo), fue desarrollado en el año de 1978, también por técnicos del Banco Nacional de la Vivienda y presentado al Congreso de la República como proyecto de la Ley, constituida una alternativa realmente factible que otorgaría al estado potencial financiero propio para la realización de programas habitacionales.

Nacional de la Vivienda, elaborada por SGCNPE, BANVI, BANDESA, CRN. (4).

A más de 5 años del terremoto, en Guatemala se sigue produciendo vivienda mínima a nivel de reconstrucción o con características emergentes. Si somos estrictos, diríamos que, vivienda mínima ya tienen las familias de bajos ingresos o sea de techo mínimo -sea de lámina, de cartón, o lo que fuere- para protegerse de la intemperie. Es de comprender pues, que más que una vivienda mínima estas familias necesitan de "vivienda digna" (5) donde puedan llevar una vida sana y aspirar a elevar su nivel de vida.

Por último diremos que la minimización cualitativa y cuantitativa que ha sufrido la vivienda de interés social, no se debe a nuevas formas de utilización y consumo del espacio por parte de los sectores de ingresos bajos, no obedece pues a un factor cultural o social, es debido principalmente a las concepciones basadas en una economía dependiente, a un conformismo de los sectores involucrados en aceptar esa reducción progresiva sin recurrir a nuevas fuentes de financiamiento y un uso poco racional de los recursos disponibles. Si bien los costos logrados por el ICIV y el INVI fueron proporcionales a los índices inflacionarios de ese período y proporcionales también al nivel de ingresos de la población, si se consiguieron costos bajos y se entregaban las viviendas con cuotas bajas y a plazos considerables, estas soluciones habitacionales más que responder a parámetros económicos -sin dejar de serlo- respondían a parámetros culturales y sociales de evidente intención de mejorar y elevar el nivel de vida de los sectores populares.

No se trata de que en la producción de vivienda popular se retorne a las formas y funciones diseñadas en períodos antaños, sino que en el diseño de la vivienda de interés social actual se valore la integridad humana de las familias pobres y se respeten los patrimonios sociales y culturales de dichas familias con soluciones que respondan a la elevación sustantiva de su nivel de vida.

{4

- (4) La Política Nacional de Vivienda, editada en 1980, con carácter preliminar por la SGCNPE, así como también la edición previa de un marco conceptual para dicha política; contiene por vez primera en Guatemala los elementos conceptuales, institucionales y prácticos con carácter integral, todo esto inferido del Plan Nacional de Desarrollo, sin embargo no tendrá operatividad inmediata, por no tener un mecanismo institucional que la haga aplicable.
- (5) La vivienda digna, es aquella cuya planificación obedece a satisfacer adecuadamente e integralmente las necesidades humanas de habitabilidad, para propiciar el desarrollo y reproducción consecuente de la especie. Esta satisfacción está condicionada por determinantes de orden natural y de orden creado; la interrelación de estas en función social, y la respuesta técnico-material a las mismas, determinarán la dignidad de la vivienda.

CAPITULO V

LA PRODUCCION DE VIVIENDA DIGNA (RECOMENDACIONES)

Conceptualización:

La situación de la vivienda para las familias pobres se ha convertido en un problema insalvable, no solo para Guatemala sino para toda Latinoamérica, realmente hasta las viviendas más baratas que se puedan construir son inaccesibles para dichas familias; un problema que depende de la relación establecida entre los ingresos y el precio de la vivienda, solo puede solucionarse con el equiparamiento de dicha relación; pero en las actuales condiciones de crisis económica mundial, este planteamiento resulta utópico y es evidente -para mí lo es- que antes de resolver una crisis económica, se requiere resolver la decadencia y la miseria, moral, material, social, cultural y espiritual de nuestro tiempo; solo partiendo de una base eminentemente humana se llegaría a una solución definitiva del problema. Solo así se podría establecer un nivel de ingresos en función de un nivel de vida, y no un nivel de vida en función de un nivel de ingresos como sucede generalmente.

El encarecimiento de la vivienda es insalvable para los sectores pobres, y la vivienda que debiera ser digna para todos, para ellos se torna imposible, las familias pobres sin perder su dignidad (calidad humana) pierden la correspondencia a la misma.

La vivienda digna, pretende elevar el nivel de vida, es sencillamente, algo más que vivienda mínima e s vivienda adecuada a la satisfacción de las necesidades básicas de una familia, es una vivienda integral que contenga los espacios y los elementos indispensables congruentes al mantenimiento de un mínimo nivel de vida, es una vivienda que ofrezca al que la habita, seguridad, higiene, reposo, funcionalidad y privacidad.

La necesidad de vivienda adecuada, requiere de un planeamiento a gran escala, producto de una visión amplia en todos los niveles principalmente de la educación y la salud, pues de nada serviría tener una vivienda digna, sino se tiene el nivel de educación y cultura para el adecuado desarrollo familiar y para el correcto uso y mantenimiento de la vivienda.

No pretendemos sentar las bases para una solución total del problema, sino simplemente retomar los elementos teóricos y prácticos (con una vocación humana) que nos ayuden a visualizar las alternativas y disponibilidades para afrontar convenientemente el problema de la vivienda de interés, social, en Guatemala, dentro de los parámetros que nuestra economía permita, para comprobar que -si se quiere- el sector público puede producir vivienda de interés social adecuada. Son planteamientos a mediano y largo plazo (unos factibles, después de otros) a nivel de racionalización de los recursos, que en la medida de una consolidación constituirían la base potencial para afrontar convenientemente el problema.

En primer lugar tenemos los elementos primordiales que deben contemplarse, las acciones complementarias a estos, para luego considerar los lineamientos generales a seguir en la elaboración de programas de vivienda para las familias que tienen los ingresos más bajos de la población guatemalteca en las áreas urbanas.

La base conceptual y su operatividad político-institucional:

Son tres los factores primordiales que deben atenderse para afrontar el problema de la vivienda en el área urbana, a saber: la base conceptual y su operatividad político-institucional, el financiamiento y la tierra; la atención conveniente de estos elementos y su consolidación hacen complementarios los demás componentes.

La calidad de la vivienda de interés social no debe determinarse por la capacidad de pago de las familias, pues la capacidad de pago está en función del nivel de ingresos y el nivel de ingresos de estas familias es un "status" conferido por las condiciones propias de el sistema económico de nuestro medio, pero antes de un status económico hay un "status humano" y debe ser este el principio que rijan el establecimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y por ende de calidad de las viviendas para las familias de menores ingresos.

Si bien la vivienda es una necesidad y aspiración elemental de la persona, no está desligada de un contexto social y urbano, e por ello que una vivienda adecuada debe ser el resultado de una Política Nacional de Vivienda y ésta a su vez inferida de una Política más amplia de desarrollo urbano y regional, y ésta también de un Plan Nacional e Integral de Desarrollo. Todos estos instrumentos deben estar sustentados en un principio

elemental, "la elevación del nivel de vida de las familias de menores ingresos" y el establecimiento de los medios para que éste se dé.

En este sentido las áreas rurales juegan un papel importante, pues deben priorizarse programas de educación, de salud, y obras de infraestructura básica (caminos, agua potable, drenajes, electricidad) para aminorar progresivamente el desequilibrio urbano-rural y con ello la emigración masiva del campesinado guatemalteco a la ciudad.

La Política Nacional de Vivienda y su base conceptual editada con carácter preliminar por la SGCNPE (1), contiene los elementos básicos e integrales acordes a esta propuesta; sin embargo esta recomendación no es válida sino se cuenta con el mecanismo institucional y la consolidación política -dentro del esquema polícoadministrativo Nacional- para su operatividad. Se hace necesaria la canalización a través de un ente con la suficiente estructura, consistencia económica y política como lo es un Ministerio; el campo de la vivienda es tan amplio e integrante de los elementos básicos del desarrollo, que solo a través de un Ministerio de la vivienda y Asentamientos Humanos sería posible su coordinación.

La conformación de este Ministerio debe contar con una vanguardia, y el Comité de Reconstrucción Nacional después de una ardua y compleja labor en el proceso de reconstrucción nacional, tiene el reconocimiento y consolidación para serlo; por lo que el CRN con la colaboración del Banvi, la división de vivienda de la SGCNPE y otras instituciones nacionales de vivienda constituyen los elementos institucionales para promover y organizar el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos. Pero tan elemental como su organización debe ser la búsqueda del apoyo político y su consolidación, pues de lo contrario se convertiría en un Ministerio intrascendente.

Este Ministerio -que ya ha sido planteado en otros estudios que sobre el mismo tema se han desarrollado en Guatemala- debe operar sectorialmente para la atención ordenada de la población y estas divisiones deben estar en función de la ubicación de la población en el proceso productivo del país de la siguiente manera: 1) División de vivienda para trabajadores del Estado 2) División de vivienda para trabajadores de la iniciativa privada; estas

(1) SGCNPE, BANVI, BANDESA. Política nacional de Vivienda. Guatemala. 1980. Versión Preliminar.

divisiones deben a la vez sub-dividirse cada una en: a) trabajadores de medianos ingresos y b) trabajadores de ingresos bajos; 3) División de vivienda para trabajadores no asalariados, 4) División de Vivienda para profesionales, etc.

La atención y dotación de vivienda a los sectores medios es indispensable pues constituye un buen porcentaje de la población que actualmente no es atendida convenientemente y por otra parte que si se construye vivienda de interés social adecuada para los sectores de ingresos bajos sin atender los sectores medios, estos últimos absorberían dichas viviendas.

El Ministerio debe recibir un trato preferencial de las empresas privadas de construcción, y debe cuidar a la reducción de los costos de producción de dichas empresas; rebajar y estabilizar los precios de los materiales de construcción. En la medida de su experiencia y organización el Ministerio debe llegar a crear cuando menos unidades ejecutoras de maquinaria pesada para obras de urbanización, esto solo sería posible con una administración adecuada y una efectiva organización para que en el futuro se elimine el lucro en la vivienda de interés social.

A partir de este Ministerio se organizaría el sector vivienda que actualmente en su mayoría es de origen virtual, además de no tener mecanismos de coordinación. Esta re-estructuración se plantea en el libro "El problema de la vivienda popular en Guatemala" (2) o sea a través de unidades sectoriales con el propósito de definir a las instituciones funciones específicas, ya sea instituciones existentes o instituciones por crear; las funciones se plantean según responsabilidades, de la siguiente manera:

- 1) Planificación del sector y coordinación con otras instituciones públicas del país.
- 2) Adquisición de tierras y aplicación de normas para garantizar su adecuada utilización.

(2) CIID, SIAP, IDESAC. El problema de la vivienda popular... Obra citada. p. 275.

- 3) Ejecución directa de proyectos, tanto de viviendas como de obras de infra estructura y urbanización.
- 4) Participación popular en programas de vivienda y mejoramiento general de las condiciones de vida en los asentamientos humanos.
- 5) Generación de empleo y fomento de pequeñas empresas.
- 6) Financiamiento.
- 7) Provisión de insumos básicos para la industria de la construcción.
- 8) Investigación y aplicación tecnológicas
- 9) Desarrollo de la industria de la construcción.

A partir de estas responsabilidades directas y específicas se ubicaría a las instituciones actuales implícitas en el campo de la vivienda y se promovería la creación de las nuevas instituciones que sean necesarias.

El financiamiento:

El financiamiento se presenta como la parte medular del problema, la falta de recursos económicos constituye la principal barrera para la realización de programas de vivienda de interés social. Sin embargo puede recurrirse a una serie de alternativas que aunadas a las actuales constituirán la base económica para la implementación de programas de vivienda y desarrollo.

En el marco conceptual para una política nacional de vivienda editado por la SGCNPE (3) se presenta de una manera ordenada y detallada la disponibilidad actual de recursos económicos así como las nuevas fuentes menciona-

(3) SGCNPE. Marco Conceptual...Obra citada. pags. 137 a 158.

das merece especial atención, la creación del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, FONAVI, que fué presentado como proyecto de ley por el BANVI en febrero de 1978 al Congreso de la República. El FONAVI en términos generales no es más que un sistema financiero que permitiría a los trabajadores la participación en programas de vivienda estatales o la obtención de créditos en condiciones favorables para construir, ampliar o reparar sus viviendas. El fondo se integra de la siguiente manera: a) aportaciones de los patronos, a nombre de sus trabajadores equivalente al 4% de sus salarios; b) aportaciones del Estado como patrono, por cuenta de sus trabajadores, equivalente al 4% de sus salarios; c) aportaciones de los trabajadores equivalente al 2% de sus salarios; d) aporte especial del Estado equivalente a un 2% de todos los sueldos y salarios que concurran al fondo; e) otros ingresos adicionales, aportados por el Estado, o adquisiciones del fondo o diversos productos de sus operaciones y f) recursos provenientes de emisiones de títulos, valores con intervención del BANVI y garantía total del Estado. El fondo sería administrado por el BANVI (para que el BANVI se consolide en la función específica de agente financiero para la vivienda del Estado). Según los estudios hechos por el BANVI, el total anual que recurriría al fondo sería aproximadamente 100 millones de quetzales (4), con lo que, según los mismos estudios, se podrían llegar a construir 408,918 viviendas en un plazo de 30 años (5).

La tierra:

El recurso tierra también juega un papel preponderante en el desarrollo de programas habitacionales, y la no tenencia de reservas, principalmente en el área urbana, implica serios trastornos a la hora de implementar programas de vivienda o de desarrollo urbano. En Guatemala además de no existir reservas territoriales para este tipo de programas, no se cuenta

(4) Dato proporcionado por el Arq. P.U.R. Francisco Chavarría S. de la División de Vivienda de la SGCNPE y, propulsor del proyecto de ley en el BANVI.

(5) SGCNPE. Marco Conceptual... Obra citada. p. 153.

con una regulación sobre la tierra urbana por lo que se dá un uso irracional del suelo, una dispersión en el área urbana y una especulación desmedida con la misma.

Es imprescindible la implementación de una Política de Tierras Urbanas que esté sustentada en el principio de que "la tierra es de carácter único, limitada y de importancia crucial para el desarrollo de los pueblos", por lo que el Estado debe tener más jurisdicción y soberanía sobre la misma.

La ponencia oficial de Guatemala a la VIII Conferencia COPVIDU (realizada en Guatemala en 1980) "El Recurso Tierra y su incidencia en el Desarrollo Urbano Habitacional", contiene los principios, acciones e instrumentos necesarios para la implementación de esta política (6); sin embargo consideramos que la operatividad de dicha política sería efectiva a través de un Instituto de Tierras Urbanas adscrito al Ministerio de la Vivienda, para que sea este Instituto el que planifique los programas y planes, para el estudio, selección y captación de recursos para conformar una reserva de tierras urbanas para programas de vivienda y desarrollo.

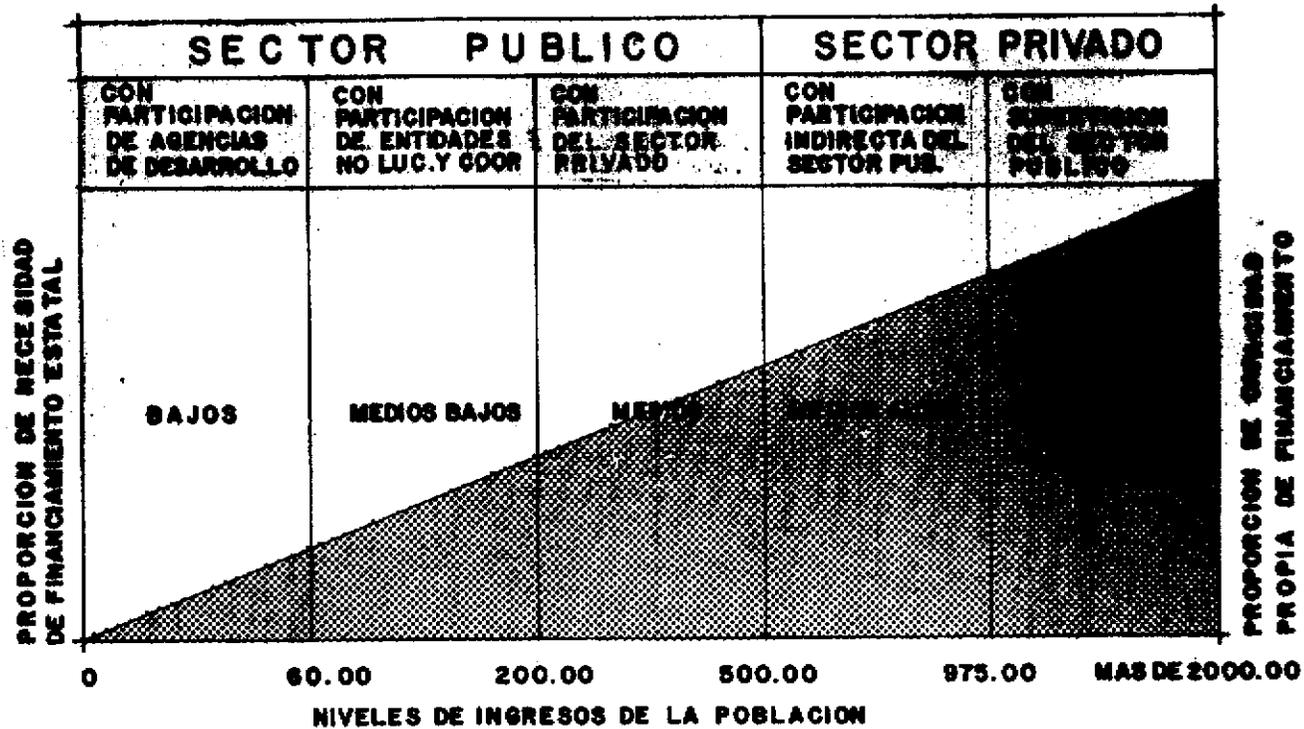
Acciones Complementarias:

Las condiciones propias de la estructura económica y de la distribución de los ingresos entre la población, da como resultado una necesaria sectorización según el nivel de ingresos de la población; según la SGCNPE se ubica al 89% de la población a partir de los sectores medios para abajo. El Estado debe asumir plenamente la construcción de vivienda para los sectores bajos que no cuentan con una capacidad adquisitiva dentro del mercado de la vivienda, para que el sector privado atienda principalmente a los sectores medios y altos. Podemos entonces, hacer una clasificación en 5 estratos para determinar la cobertura específica de atención para la vivienda por parte del sector público y del sector privado, así: a) Estrato bajo: con ingresos menores de Q.60.00 mensuales (que representa el 40% del total de la población); b) Estrato medio -bajo: con ingresos menores de Q.200.00; c) Estrato Medio: con ingresos de hasta Q.500.00 mensuales (en conjunto los estratos medio y medio bajo representan más del 49% de la población); d)

(6) Ponencia oficial de Guatemala a la VIII Conferencia de la COPVIDU "El Recurso Tierra y su incidencia en el desarrollo urbano y habitacional". Guatemala. SGCNPE. 1980.

CLASIFICACION DE ESTRATOS SEGUN EL NIVEL DE INGRESOS Y SU COBERTURA DE ATENCION SEGUN SECTOR

SECTOR QUE DEBE ATENDER LA DEMANDA DE VIVIENDA



FUENTE: NIVELES INFERIDOS DE LA CLASIFICACION DE LA S O C N P E 1977.

Estrato medio alto, con ingresos de hasta Q.975.00; y e) Estrato alto, con ingresos mayores de Q.2,000.00 (en conjuntos los estratos medio alto y alto representan el 9.6% de la población del país).

Según esta clasificación que ha sido inferida de la clasificación efectuada por la SGCNPE, la cobertura de atención según el sector que debe atender, sería de la siguiente manera: (Ver cuadro No. 3).

- a) Estrato bajo: atención directa de parte del sector público, con participación de agencias no gubernativas de desarrollo.
- b) Estrato medio bajo: atención directa del sector público con participación de entidades no lucrativas y cooperativas.
- c) Estrato medio: atención directa del sector público con participación del sector privado.
- d) Estrato medio alto: atención directa del sector privado, con participación del sector público en los servicios estatales y municipales.
- e) Estrato alto: atención directa del sector privado.

El objetivo de esta clasificación de la atención según los niveles de ingreso de la población, es que la diferencia de la vivienda en los estratos no esté principalmente en su calidad, sino en diferencias de costos de producción, pues de los estratos medios para abajo la capacidad de pago se equipararía con el potencial del financiamiento del sector público. Como se ve en el cuadro No. 3, los sectores bajos necesitan además de la atención directa del sector público, la participación de las agencias de servicio nacionales e internacionales, para que a través de sus programas de capacitación e implementación de equipamiento comunal, el Estado reduzca su nivel de financiamiento y con una pequeña subvención dote a estos estratos de vivienda adecuada. El estrato medio bajo necesita también además del financiamiento estatal, la participación de instituciones no lucrativas y de Cooperativas. Mientras los estratos medios pueden participar en programas conjuntos del Estado con empresas privadas.

Al contar el Estado con trato preferencial de las empresas privadas de construcción, debe contar también con trato preferencial de las fábricas de materiales e insumos para la construcción; sin embargo existen diversos materiales y equipo que no se fabrica en Guatemala, debe entonces el gobier-

no, exonerar de impuestos y gravámenes fiscales a todos los materiales y accesorios importado con el cuidado de que se haga específicamente para los programas de interés social y por proyecto específico.

Las formas de recuperación de los financiamientos estatales y los intereses a cobrar deben establecerse según el estrato específico concediendo ventajas proporcionalmente a la capacidad de pago de dichos estratos. Por ejemplo los estratos bajos cuya capacidad de pago es mínima deben contar con períodos de gracia o plazos moratorios de 1 o 2 años antes de empezar a pagar sus amortizaciones, los intereses deben ser mínimos, hasta del 2% de interés anual con plazos de hasta 25 años para pagar.

En otro orden de ideas, debe existir en Guatemala, una reglamentación que norme los alquileres de vivienda, en función de la calidad de la vivienda, su ubicación, etc. especialmente en zonas urbanas.

Deben implementarse paralelamente, programas de mejoramiento de viviendas deterioradas y tugurios existentes, así como reacondicionamiento de asentamientos humanos precarios.

Lineamientos y Determinantes para la proyección de programas de vivienda de interés social:

Atendiendo a las recomendaciones anteriores podemos plantear los lineamientos necesarios que viabilizarían la producción de vivienda adecuada a los sectores con el nivel de ingresos más bajo de la población.

a) A nivel financiero:

El financiamiento tendría tres fuentes potenciales: el Estado, los beneficiarios y las agencias de servicio; en este orden proporcional. El Estado con capital proveniente principalmente del FONAVI, aportaría el financiamiento para la tierra, la urbanización y los materiales y equipo para la construcción; los beneficiarios con su trabajo de autoconstrucción aportarían el financiamiento de la mano de obra para la construcción de la vivienda; las agencias de desarrollo el financiamiento para el equipamiento comunal y programas de servicio.

La recuperación de la inversión estatal, debe ser parcial, pues aún reduciendo los costos de producción se hace necesario subsidiar una parte del capital invertido, que podría ser equivalente al 25%. Esto nos dice, que aun que se tengan ~~comisiones de abogados~~ ~~en trámite~~ no sería posible

dotar de viviendas adecuadas a estos sectores, debido al escaso nivel adquisitivo y la nula capacidad de ahorro de dichas familias. Si este tipo de subvenciones que normalmente es practicada por el gobierno para beneficiar a otros sectores (7), con mayor razón se justificaría a los sectores menos remunerados del país. El subsidio saldría del FONAVI y del renglón ganancias que el mismo capital produce, por transacciones y operaciones especiales, o sea que el subsidio no produciría descapitalización del fondo pues saldría del incremento producido por el mismo capital.

Si el 25% es subsidiado, el Estado recuperaría el 75% del capital invertido; pero debe ser en condiciones especiales, con un interés anual no mayor del 4% y considerando períodos de gracia para el inicio de las amortizaciones de parte del beneficiario.

En cuanto al capital invertido por el usuario, resulta ser significativo, proporcional a su trabajo en mano de obra y aunque el valor que se establezca es simbólico debe incluirse en la determinación de los costos finales de la vivienda y del proyecto mismo.

La participación financiera de las agencias no gubernativas para el equipamiento comunal, debe también considerar una subvención en un porcentaje equivalente al 50% de esa inversión y el otro 50% que se recupere debe ser utilizado para el mantenimiento y mejoras de la misma comunidad; esto es perfectamente posible pues es precisamente la política de las agencias de servicio.

b) Nivel de la tierra:

Este recurso debe considerarse en dos aspectos: su adquisición y su uso; al contar el Estado con un banco de tierras, dispondría de terrenos más adecuados que no estarían sujetos a las especulaciones que el mercado origina, por lo tanto los costos de la tierra sufrirían una merma y no incrementos desproporcionados. La compra de tierras urbanas por parte del Estado sería en condiciones favorables como producto de una política de tierras urbanas que le permite mejores precios que los del mercado tradicional.

En lo referente al uso específico de la tierra para programas de vivienda

(7) Las Empresas del transporte urbano en Guatemala, reciben un subsidio del gobierno, equivalente a los 12 millones de quetzales anualmente.

popular, por lo general para reducir costos, se determina un desarrollo en vivienda unifamiliar pero también se debe considerar la posibilidad de vivienda multifamiliar, principalmente en terrenos inclinados, donde el desarrollo de vivienda unifamiliar se hace más complejo. La poca reserva de tierras urbanas que tiene el Estado se identifican precisamente por sus condiciones irregulares, con promedios de inclinación mayores del 15% de pendiente. Sin embargo esto debe hacerse progresivamente conforme el fortalecimiento del sector vivienda y conforme el desarrollo tecnológico. Pero paralelamente desarrollar programas educativos, de promoción y motivación para probar la aceptación de los usuarios de bajos ingresos a este tipo de vivienda.

Cuando se habla de desarrollo tecnológico puede pensarse que la participación del usuario en autoconstrucción se reduciría; sin embargo aún trabajándose con técnicas desarrolladas la participación del usuario es importante, con una efectiva organización y con implementación específica, los usuarios estarían en capacidad de asumir tareas calificadas.

c) A nivel tecnológico:

Es necesario un equilibrio tecnológico, pues las técnicas artesanales que se utilizan actualmente además de ser caras, en ningún momento representarían una respuesta para la construcción masiva de viviendas; mientras que una tecnología industrializada requeriría de una fuerte inversión de capital que incrementaría radicalmente los costos de producción industrializada jamás se podrán reducir los enormes déficits existentes.

Se plantea entonces, una tecnología que podríamos denominar de transición o intermedia, es decir una combinación de las técnicas tradicionales, con las técnicas de prefabricación. En este sentido la correcta aplicación de una tecnología apropiada (8) que surja de los recursos y capacidades propias del país puede constituirse en un punto de partida hacia una tecnología industrializada con características locales.

La tecnología apropiada debe ser utilizada en base a la época actual y no simplemente como la aplicación de tecnologías utilizadas en épocas remotas y vueltas a desempolvar para experimentarlas en programas populares.

(8) Nos referimos a la "Tecnología Apropiada, Adecuada, a las condiciones humanas, financieras y de recursos materiales de los sectores pobres de los países en vías de desarrollo". Las características de esta tecnología se definen así: intensiva en mano de obra, de escala mediana, de bajo costo, compatible con la ecología local, compatible con los patrones socio culturales

La tecnología apropiada implica el aprovechamiento y racionalización de los recursos locales, a nivel humano, de materia prima, etc. Actualmente existen en Guatemala diversos organismos e instituciones que investigan la tecnología apropiada, que han experimentado diversos materiales y técnicas locales. Las instituciones de investigación tendrían que recibir un apoyo sustancial del estado, para desarrollar de manera coordinada una tecnología apropiada de tendencia industrializada, para aprovechar el potencial de recursos y materia prima que se tiene en Guatemala.

Hasta la fecha diversos materiales y sistemas constructivos de tecnología apropiada han sido experimentados en Guatemala; entre los sistemas ya experimentados que son de factible aplicación de forma masiva en viviendas populares son: la formaleta metálica de usos múltiples y las bóvedas de ferrocemento para cubiertas. La unidad de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos IFA, conjuntamente con IDESAC, desarrollaron un edificio comunal donde utilizaron una formaleta metálica, sencilla y de diversas aplicaciones, que consiste en planchas metálicas unidas por cinchos flexibles que le permiten diversas posiciones (ver plano No.22) esta formaleta puede ser utilizada indistintamente para fundiciones de cimientos, muros, columnas etc.

También la Facultad de Ingeniería a través del convenio CRN-USAC, realizó una experimentación de las bóvedas de ferrocemento para techos de vivienda populares; esta consiste en una bóveda cilíndrica de concreto reforzado con malla metálica (ver plano No.23) de pared delgada, donde un mortero de cemento hidráulico es reforzado con compas de malla metálica de pequeño diámetro; tiene la ventaja de ser moldeable, de una sola pieza, de bajo costo y no es inflamable. Se han experimentado en luces de hasta 3.00 Mts.

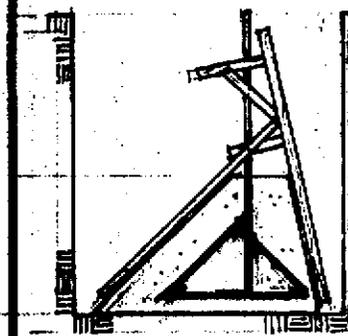
d) A nivel social:

Si se va a beneficiar a los sectores más bajos de la población, la promoción social juega un papel importante, dentro de ello el proceso de selección de beneficiarios debe estar enmarcado dentro de parámetros estrictos, para evitar la participación de otros estratos con mejores ingresos; con un estudio a fondo de los niveles de ingreso teniendo como base el escalafón establecido en el cuadro No.3. Es importante entonces, un proceso de pre-selección de beneficiarios, grupos que estarían sujetos a un estudio

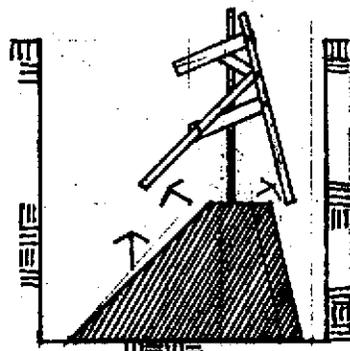
FORMAS DE COLOCACION DE FORMALETA

a) EN CIMIENTOS

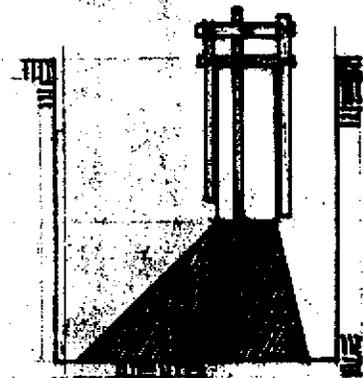
b) EN MUROS



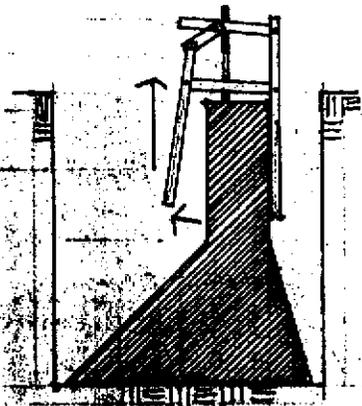
A



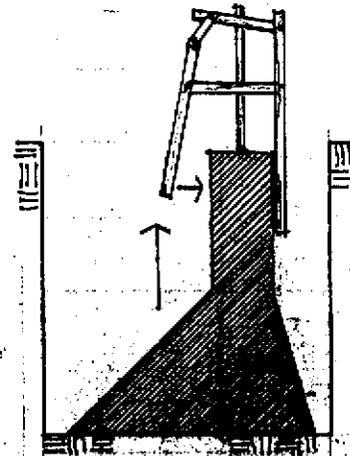
B



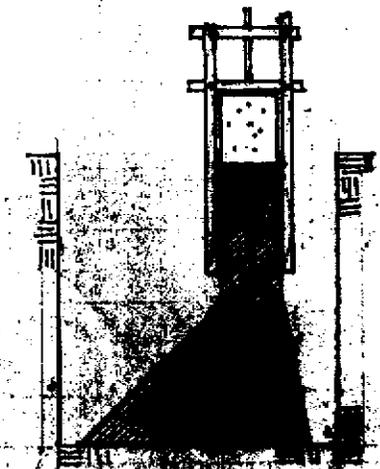
C



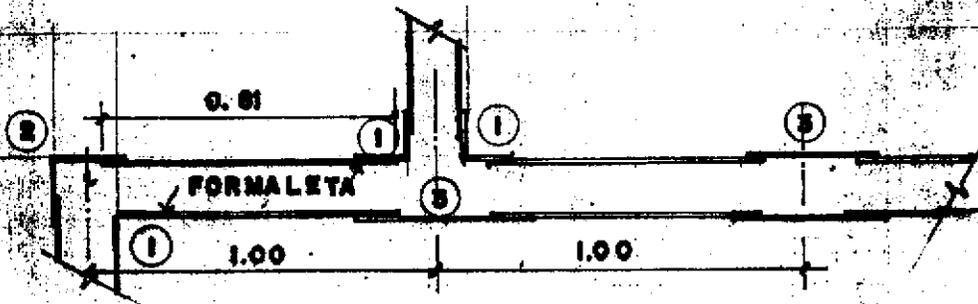
D



E

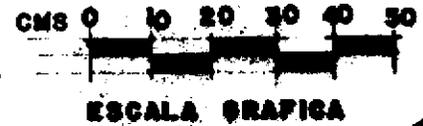


F



APLICACION DE JUNTAS EN PLANTA

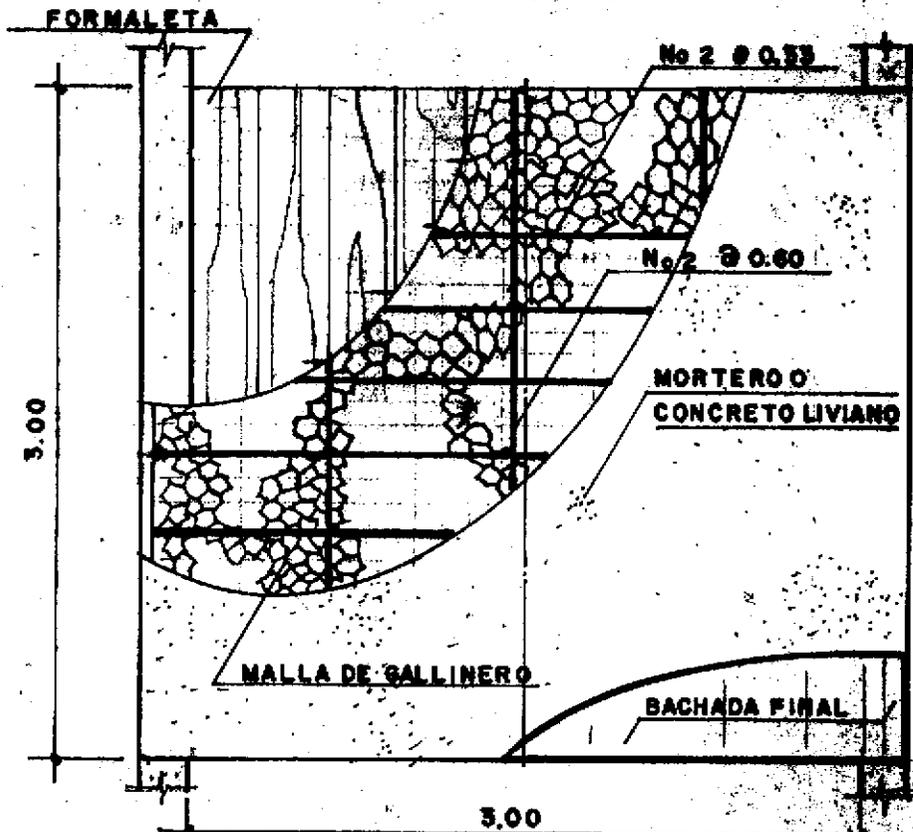
FUENTE: CONVENIO CRN-USAC.



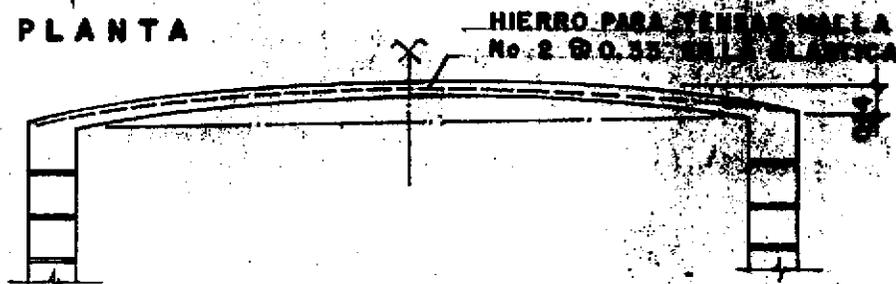
VIVIENDA MINIMA Y
 VIVIENDA DIGNA
 LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

BOVEDA DE FERROCEMENTO

85



PLANTA



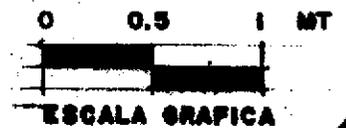
SECCION TRANSVERSAL



DETALLE ESTRUCTURAL

FUENTE

CONVENIO CRN-USAC



ESCALA GRAFICA

VIVIENDA MINIMA Y
VIVIENDA DIGNA

LA VIVIENDA DE INTERES

investigación de su situación socio-económica, para lo cual se debe contar con equipos humanos calificados y con los mecanismos que agilicen los resultados y garanticen su veracidad.

La implementación y proceso de capacitación, así como la organización del trabajo (si es en ayuda mutua) deben ser producto de una planificación adecuada con una sólida y permanente promoción social. La promoción social no debe ser únicamente para las fases de selección de beneficiarios y para la fase de trabajo, debe continuar aún después de terminado el trabajo de construcción, para las tareas de seguimiento y de mantenimiento.

e) Criterios de diseño y adecuación espacial:

Los sectores de ingresos menores en las áreas urbanas, generalmente son de extracción rural o campesina, razón esta que nos presenta características de tipo socio-cultural que deben ser tomadas en cuenta a la hora de proyectar viviendas de interés social; sin embargo hay que considerar que las actitudes que inciden en la particular forma del consumo de espacios por parte de estas familias no es solamente por tradiciones o patrones culturales, sino que algunas veces obedecen a la falta de recursos o a un desconocimiento de otras formas de mejor utilización y aprovechamiento del espacio. Es decir que el mismo nivel de precariedad no les permite satisfacer de mejor manera una necesidad específica. Es, por ejemplo el caso típico de las áreas rurales donde no existen colectores de drenajes, donde los habitantes construyen las letrinas como unidades aisladas del resto de la vivienda por su misma condición antihigiénica, no es por lo tanto una tradición cultural, es más bien una deficiencia en el desarrollo de los pueblos; por lo tanto no tienen porque mantenerse en las viviendas populares urbanas el sanitario como unidad aislada o ignorar su integración a la misma. Hay adecuaciones espaciales propias del medio rural con las que el habitante se identifica de manera profunda como lo constituyen las viviendas abiertas, con corredor, con espacios abiertos al corredor, por su identificación con la naturaleza. También se hace notoria la utilización de ambientes grandes de doble función, pero de funciones afines, es decir no multiplicidad de funciones donde haya promiscuidad, pues esto es por pura precariedad, nos referimos a ambientes como cocina-comedor, estar-comedor, o cocina-comedor y estar en un solo ambiente amplio, producto de una profunda necesidad de

una vida familiar íntima; por lo que es inadecuado colocar a estas familias en espacios reducidos y totalmente cerrados.

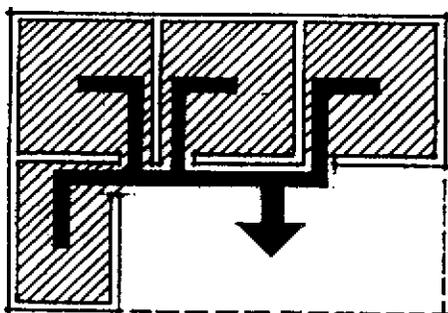


fig. a.
espacios abiertos

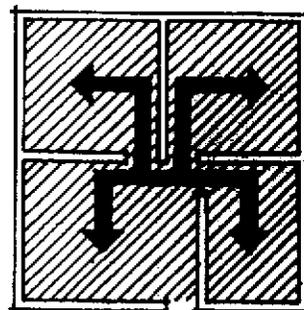


fig. b.
espacios cerrados

En tal sentido, las soluciones habitacionales de interés social deben tener cierta flexibilidad en la adecuación de los ambientes, enmarcando desde luego los parámetros necesarios, como la coordinación modular, el carácter integral de la vivienda, el futuro crecimiento, etc. Los diseños pues, deben contener de manera planificada el crecimiento o desarrollo progresivo de las viviendas, ya sea a nivel horizontal o vertical (cuando se trate de viviendas unifamiliares), como consecuencia lógica del crecimiento de las familias.

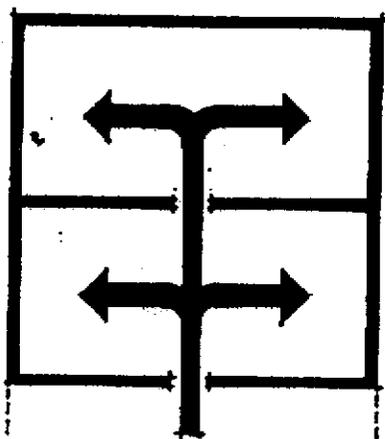


fig. c. flexibilidad con
coordinación modular
de doble función

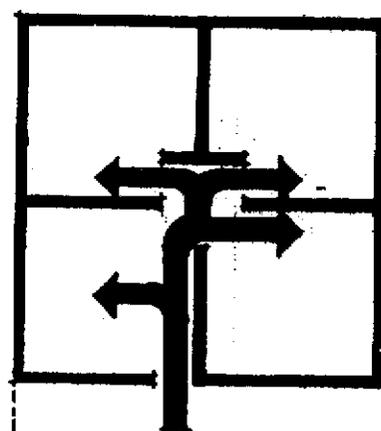


fig. d.
con divisiones

Hay que tener en cuenta que las formas de asentamiento que no repiten a cabalidad las costumbres y tradiciones del grupo de origen tienden a ser hostiles para los beneficiarios de extracción campesina, por lo que paralelamente se pueden proyectar programas de educación y sensibilización, para el correcto aprovechamiento y mantenimiento de la vivienda, explicando las ventajas o motivos de todo lo que para ellos pueda ser innovación.

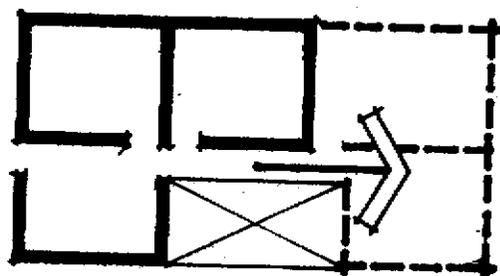


fig. e.

crecimiento horizontal

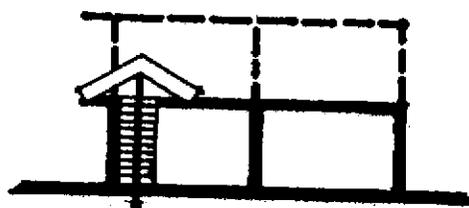


fig. f.

crecimiento vertical

Una de las posibilidades para el desarrollo masivo de viviendas, lo constituye los conjuntos habitacionales multifamiliares, como ya se mencionó anteriormente, especialmente en los terrenos irregulares, pero que después de una optimización de costos y de rendimientos puedan también hacerse en terrenos planos. Su aplicación puede estudiarse también en los asentamientos marginales existentes (localizados en laderas y barrancos) hasta donde la topografía del terreno lo permita, para el reacondicionamiento de dichos asentamientos.

El desarrollo de edificios multifamiliares para los estratos más bajos presenta dos problemas principales que son, a saber, el encarecimiento de los costos de construcción y la hostilidad de las familias de escasos recursos a este tipo de vivienda. Pero al tener el Estado las condiciones para reducir los costos tradicionales de construcción, al contar con terrenos que no están sujetos a la especulación, más el aporte de la mano de obra de los beneficiarios, los costos de producción se reducen significativamente. Respecto a la poca aceptabilidad de las familias de escasos recursos,

se trabajaría con programas previos de educación, motivación y utilización, pero aún así solo una fase experimental puede probar o no su aceptabilidad.

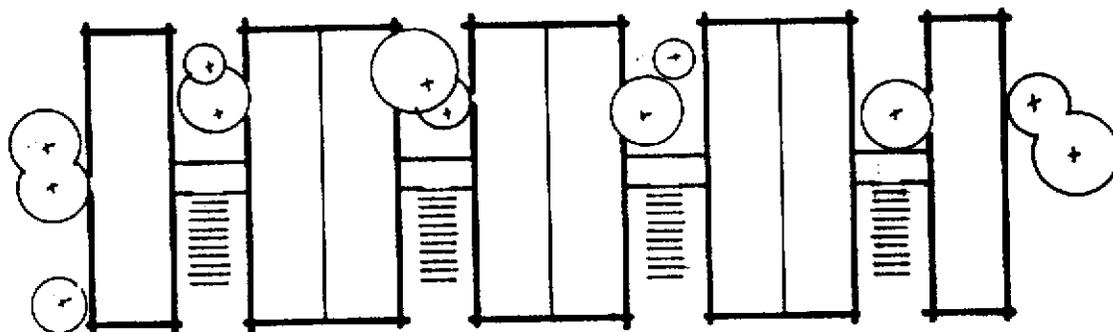


fig. 9.

planta: edificios 2 niveles; proyectos alta densidad

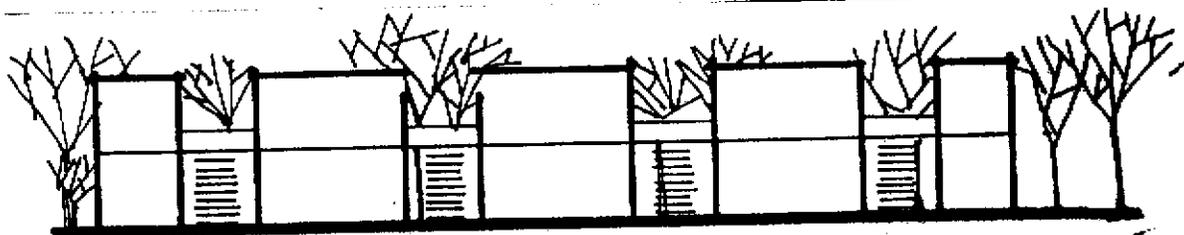


fig. 10.

elevación

Con una adecuada reglamentación de la propiedad y con un tratamiento específico de las áreas libres (áreas verdes), pueden construirse edificios agradables y de aceptación por parte de las familias pobres, pero por sobre todo es necesario comprender que la reducción paulatina de los enormes déficits que se arrastran solo será factible con vivienda masiva (en la escasa disponibilidad de tierras en el A.M.G.) de tecnología industrializada.

Algo que resulta indispensable para que la vivienda sea adecuada, es la proyección de viviendas y conjuntos integrales, o sea viviendas completas dotadas de los elementos indispensables para una vida sana, estos espacios o áreas son: área privada (dormir, higiene); área social (estar, comer); área de servicios (cocinar, lavar, etc.); áreas libres (patio, área verde, de futuro crecimiento de la vivienda). También que los conjuntos o proyectos habitacionales dispongan de una infraestructura de servicios básicos (agua potable, drenajes, electricidad), y también con el equipamiento comunal necesario conforme al número de habitantes del proyecto (escuela, centro de salud, mercado, transporte, recreación, etc.).

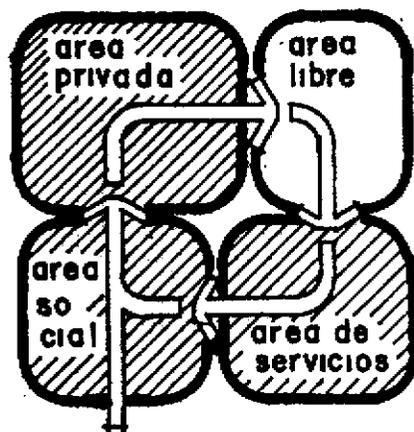


fig. 1.
viviendas
integrales

viviendas y
conjuntos
integrales.

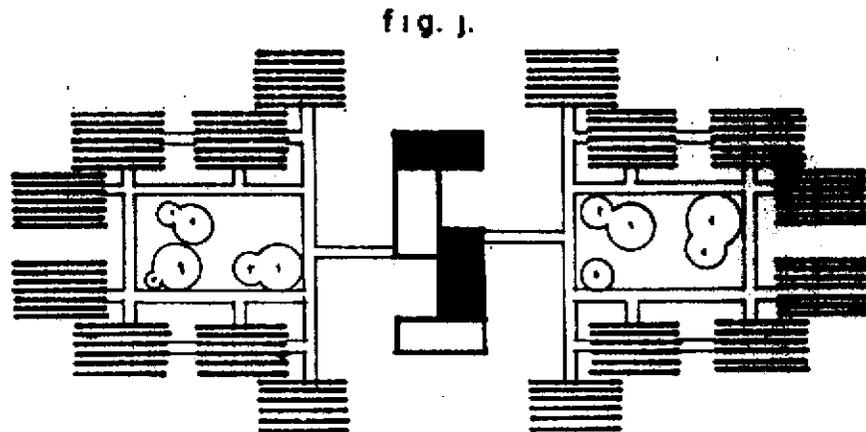


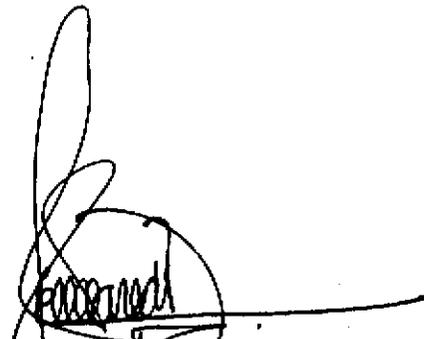
fig. 1.

conjuntos habitacionales con su respectivo
equipamiento comunal

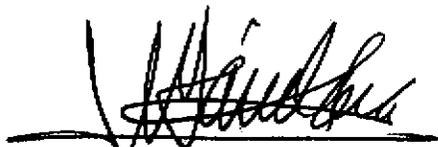
BIBLIOGRAFIA

- Acuña, Carlos. PROBLEMA HABITACIONAL: TECNOLOGIA, LUCHA SOCIAL. Revista ARQUITECTURA AUTOGOBIERNO. UNAM, No. 6. México. 1977. Pags. 28-36. 9pp.
- AID: NECESIDADES HABITACIONALES BASICAS EN CENTROAMERICA, Ponencia a la 8a. COPVIDU. Guatemala. 1980. 6pp.
- AID: EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN AMERICA LATINA. Buenos Aires. (Fotocopiado Facultad de Arquitectura, USAC.)
- Aymonin Carlo. LA VIVIENDA RACIONAL, Ponencias de los Congresos CIAM 1929-1930. Traductores: J.F. Chico, J.C. Theilacker y J.M. Marco. Barcelona: Editorial G. Gilli, S.A. 1973. 313 pp.
- BANVI: MERCADO HABITACIONAL. Guatemala. 1975. 31pp.
- BANVI: POLITICA DE VIVIENDA. Guatemala, 1975. 66 pp.
- Baross, P. y Martinez, E. ORGANIZACION SOCIAL Y TOMA DE DECISIONES EN EL ACONDICIONAMIENTO DE ASENTAMIENTOS DE VIVIENDA POPULAR (1a. y 2a. parte). Traductores: Pérez, E. y Segarra, J. Revista AUTOGOBIERNO ARQUITECTURA, UNAM, No. 8 y 9. México. 1977. Pags. 7-11 y 9-17; 14pp.
- Cámara Guatemalteca de la Construcción: LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN CENTROAMERICA. Revista ARQUITECTURA, Guatemala, Vol. 14 No. 1, Pags. 21-25; 5pp.
- CIVDU, CIID, SIAP, IDESAC: EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA POPULAR, GUATEMALA: H.Marroquín Editor, Guatemala. 1978. 323pp.
- CNVDU: EL RECURSO TIERRA Y SU INCIDENCIA EN EL DESARROLLO URBANO Y HABITACIONAL, Ponencia oficial de Guatemala a la 8a. COPVIDU. Guatemala. 1980. 46pp.
- Diario El Gráfico: PRINCIPALES CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DE LA 8a. COPVIDU (Guatemala 24-28 No. 1980) 2 de Dic. y 9 de Dic. Diario.
- Documentos Base XIII Congreso Mundial de Arquitectos: ARQUITECTURA Y DESARROLLO NACIONAL (ponencias específicas). U.I.A. México. 1978.
- Engels, F. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA. Barcelona: Editorial G. Gilli, S.A. 1977.
- Grimes Jr. Orville. VIVIENDAS PARA FAMILIAS URBANAS DE BAJOS INGRESOS, Aspectos Económicos y de Política en el Mundo en Desarrollo. Traductor: Banco Mundial. Madrid: Editorial Tecnos, S.A. 1978. 196pp.

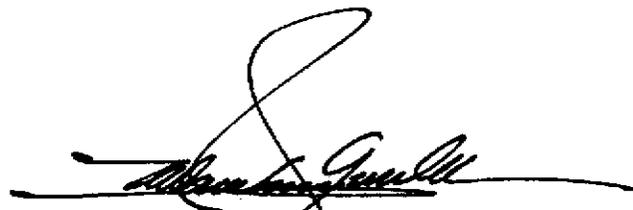
- Guzmán, F. y Louckokta, P. **EVALUACION DE LA HABITABILIDAD Y FUNCION SOCIAL DE LA VIVIENDA POPULAR EN EL AREA AFECTADA POR EL TERREMOTO DE 1976 EN GUATEMALA.** Tesis de arquitectos. Guatemala, USAC. 1980. 78pp.
- CRN-USAC-OEA **LA VIVIENDA POPULAR EN GUATEMALA, ANTES Y DESPUES DEL TERREMOTO DE 1976.** Guatemala: Gándara G. José Luis, Editor. 1982.
- Harris y Colaboradores. **LA VIVIENDA EN HONDURAS.** Union Panamericana O.E.A. Washington, D.C. 1964. 316 pp.
- Molina, Raúl. **ASPECTOS TECNICOS Y SISTEMAS DE CONSTRUCCION EN LA PRODUCCION DE VIVIENDAS.** Segundo Informe: Proyecto Banvi-Birf. Guatemala, 1978. Documento fotocopiado.
- Morea, L.M. **VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO URBANO.** extracto del libro "La Urbanización en América Latina" (fotocopiado Facultad de Arquitectura, USAC) pags. 65-111; 47pp.
- ICT: **PROGRAMAS Y POLITICAS DEL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL.** Bogotá. 1979. 53pp.
- OEA-USAC: **TECNOLOGIA DE LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA POPULAR.** Análisis de costos; Guatemala, Gándara, J.L. y Aguilar, E. Editores. 1981.
- Pradilla, Emilio. Tres textos sobre la vivienda: **EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA CRITICA A DOS TEORIAS IDEOLOGICAS; POLITICAS DE VIVIENDA DE LOS ESTADOS LATINOAMERICANOS (1976).** Revista ARQUITECTURA-AUTOGOBIERNO, UNAM No.7. México. 1977. 48pp.
- Saldarriaga, A. **HABITABILIDAD.** Bogotá: Escala, Fondo Editorial, colección arquitectura. 1975. 138pp.
- SGNPE, BANVI, BANDESA: **POLITICA NACIONAL DE VIVIENDA.** Guatemala: Edición preliminar. 1980. 107pp.
- Turner. J.F.C. y Otros. **LIBERTAD PARA CONSTRUIR (El proceso habitacional controlado por el usuario).** siglo XXI. Traductora: Alejandra Gómez. México. 1976. 283 pp.
- UNCHS, Quiroga, Hiram. **MARCO CONCEPTUAL PARA UNA POLITICA NACIONAL DE VIVIENDA.** SGNPE. Guatemala, Impresos Industriales, 1979. 182pp.
- Utría, Rubén D. **EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO DE AMERICA LATINA** Fondo Editorial Común. Caracas. 1969. 151pp.



HEBER ARTURO PAREDES NAVAS
Sustentante



ARQ. JOSE LUIS GANDARA G.
Asesor



ARQ. MARCELINO GONZALEZ CANO
Decano