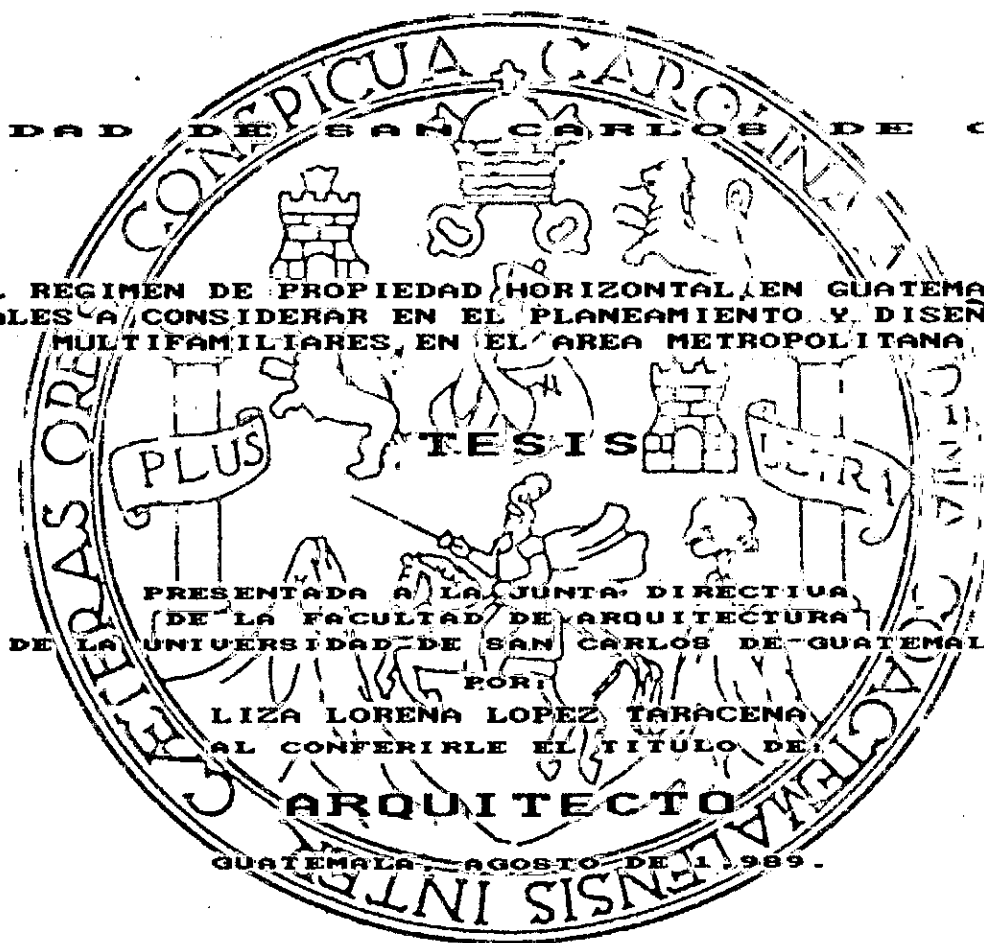


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN GUATEMALA
ASPECTOS GENERALES A CONSIDERAR EN EL PLANEAMIENTO Y DISEÑO DE EDIFICIOS
MULTIFAMILIARES, EN EL AREA METROPOLITANA



PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

Biblioteca Central

DL
02
T(280)

DEDICO ESTA TESIS A DIOS QUIEN ME ILUMINO PARA PODER
CULMINAR FELIZMENTE MIS ESTUDIOS.

A MIS PADRES
MERCADOLOGO LUIS ALBERTO LOPEZ SALAZAR
LICDA. AURA TARACENA DE LOPEZ

A MIS HERMANOS, ABUELITOS, FAMILIA, AMIGOS Y PROFESIONALES
QUE ME DIERON SU APOYO Y ORIENTACION EN TODO MOMENTO.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

JUNTA DIRECTIVA DE LA FACULTAD
DE ARQUITECTURA

DECANO.	ARQ. EDUARDO AGUIRRE CANTERO
VOCAL 1.	ARQ. MARCO ANTONIO RIVERA M.
VOCAL 2.	ARQ. HECTOR CASTRO M.
VOCAL 3.	ARQ. RAFAEL ESCOBAR
VOCAL 5.	BR. EDWIN SANTIZO
SECRETARIO.	ARQ. HEBER PAREDES

TRIBUNAL QUE PRACTICO, EL EXAMEN
PRIVADO

DECANO.	ARQ. EDUARDO AGUIRRE CANTERO
EXAMINADOR 1.	ARQ. OLIVIA CHANG
EXAMINADOR 2.	ARQ. OSCAR ORELLANA VILLAGRAN
EXAMINADOR 3.	ARQ. OSMAR VELASCO LOPEZ
SECRETARIO.	ARQ. HEBER PAREDES

EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN GUATEMALA 1
Aspectos generales a considerar en el planeamiento y diseño de edificios
multifamiliares en el área metropolitana.

CONTENIDO	Página
INTRODUCCION	2
ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION	4
DELIMITACION DEL TEMA	6
OBJETIVOS	7
HIPOTESIS	7
METODOLOGIA	8
CAPITULO 1. ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS DE LA POBLACION	10
1.1 ASPECTOS GENERALES SOBRE LA POBLACION Y LA VIVIENDA	11
1.2 ANALISIS Y PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA	14
1.3 SITUACION DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE VIVIENDA	19
1.4 LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO RESPUESTA A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA.	20
CAPITULO 2. REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	22
2.1 SITUACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	25
2.2 ASPECTOS GENERALES	26
2.3 EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	28
2.4 OBJETIVOS GENERALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.	28
2.5 CARACTERISTICAS DEL REGIMEN	29
CAPITULO 3. COMPONENTES QUE INTERVIENEN EN EL REGIMEN	31
3.1 ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD	32
3.2 ASPECTOS LEGALES	34
3.3 ASPECTOS ADMINISTRATIVOS	37
3.4 ASPECTOS DE EQUIPAMIENTO	43
3.5 ASPECTOS TECNICOS DE CONSTRUCCION	46
CAPITULO 4. RESULTADOS DE LA ENCUESTA	55
CAPITULO 5. CONCLUSIONES	58
CAPITULO 6. RECOMENDACIONES	74
CAPITULO 7. GLOSARIO Y SIGLAS DE INSTITUCIONES	84
BIBLIOGRAFIA	90

INTRODUCCION.

Este trabajo tiene como propósito llevar a cabo un estudio general de los componentes socio-económicos, legales, administrativos, de equipamiento y de diseño que intervienen en el planeamiento, diseño y uso de edificios en Propiedad Horizontal construidos por el Estado.

La experiencia adquirida por la autora en el Banco Nacional de la Vivienda (BANVI), por haber laborado en dicha entidad del Estado, le permitió conocer las circunstancias sociales, económicas y físicas en que viven las familias que habitan los edificios multifamiliares construidos y administrados por esta institución, y sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.

Para realizar este trabajo se contó con la información existente en estudios realizados por el BANVI, ANACОВI, DIRECCION GENERAL DE ESTADISTICA, MUNICIPALIDAD Y LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN GUATEMALA, así como información proveniente de profesionales de diversas disciplinas relacionadas con esta entidad.

Para completar la información necesaria, se realizó una encuesta en los multifamiliares de Pamplona, Venezuela y Justo Rufino Barrios, utilizando una muestra representativa de familias que viven en multifamiliares construidos por el Estado.

El presente trabajo esta dividido en la forma siguiente:

En la primera parte, se estudio la composición de la población y sus aspectos socio-económicos, la tenencia de la vivienda, el déficit y las necesidades habitacionales del país.

En la segunda parte, se abarca la problemática de la Propiedad Horizontal en Guatemala y los aspectos generales de dicho Régimen.

Seguidamente, se analizan componentes que intervienen en el Régimen de Propiedad Horizontal, tales como sus aspectos socio-económicos, legales, administrativos, de equipamiento y técnicos de diseño.

A continuación en los últimos capítulos, se enfoca la problemática de la vivienda en propiedad horizontal en Guatemala y se extraen conclusiones y recomendaciones para el diseño y planeación de futuros proyectos de vivienda multifamiliar.

Finalmente, se plantea un glosario de términos comunmente utilizados, relacionados con el tema y la bibliografía consultada para el estudio.

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

La ciudad de Guatemala se ha extendido en forma desordenada sin que se haya establecido una política de desarrollo del sector "vivienda y desarrollo-urbano-construcción" y en particular del desarrollo habitacional, lo que ha provocado que la ciudad se tipifique como un centro que crece sin planeamiento urbanístico. A ello hay que agregar que también existe un elevado déficit de vivienda, en especial de vivienda popular.

Dentro de este marco, la construcción de viviendas, presenta desde el punto de vista físico, dos modalidades: unifamiliares y multifamiliares.

Los proyectos de vivienda unifamiliar se caracterizan por un elevado costo social, en términos de transporte por la lejanía de la vivienda a centros de trabajo y la inexistencia parcial o total de servicios sociales tales como salud, educación, deportes; además pérdidas económicas y de tiempo por el traslado de los centros de trabajo, a los lugares de residencia.

Los proyectos de vivienda multifamiliar en propiedad horizontal han estado dirigidos en su mayoría a la población de ingresos medios y a pesar de que su costo ha sido muy elevado, han contribuido en parte a solucionar el problema de la vivienda. En Guatemala, estas soluciones son llamadas "Condominios".

La vivienda multifamiliar se ha venido explorando desde 1963, en los conjuntos habitacionales construidos por el Estado a través del Banvi. Algunos de ellos son conocidos como, "cuadruplex", "octuplex", "multifamiliares", todos los cuales caen dentro del "Régimen de Propiedad Horizontal". Entre ellos están: "El Tesoro", "Venezuela", "Bello Horizonte", "Multifamiliares Zona 3", "Juan Pablo", "Pamplona", "Justo Rufino Barrios" y "Nimajuyú".

La vivienda multifamiliar ha sido aceptada a pesar de presentar características diferentes a las que tradicionalmente la población acostumbra, como es el uso de la vivienda unifamiliar.

Pero, en el diseño y planeamiento de edificios multifamiliares, es importante la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, porque deben de tomarse en cuenta los aspectos que intervienen en el régimen, tales como los

aspectos de organización espacial, técnicos-constructivos, administrativos, legales y socio-económicos, con el propósito de que los adjudicatarios y / o propietarios puedan ejercer el autogobierno de su comunidad y hagan uso racional de su vivienda.

De otra manera, no se podrían solucionar los problemas que este Régimen presenta, entre los que destacan los siguientes:

DEL DISEÑO URBANO.

1. Localización urbana inadecuada del conjunto habitacional.
2. Distribución inadecuada de la vivienda en relación al conjunto.

DE LA VIVIENDA.

3. Desconocimiento de las necesidades de los habitantes potenciales de los multifamiliares en cuanto al espacio y su distribución.
4. El hacinamiento ocasionado por el poco espacio disponible debido al número de personas por familia y el menaje de la casa que habitaban y que es trasladado a la nueva casa-habitación.

DE LA CONDICION SOCIAL Y ECONOMICA DEL USUARIO.

5. Reducida capacidad de pago de la familia que adquiere cada apartamento del multifamiliar.
6. Falta de adaptación al modo de vida en multifamiliares que es muy diferente a la forma de vida de donde provienen.
7. Inadecuado comportamiento del habitante, respecto al Régimen de Propiedad Horizontal.

DELIMITACION DEL TEMA

Se hace constar que este trabajo no tiene como propósito final evaluar los aspectos negativos y positivos del Régimen de Propiedad Horizontal individual, sino aportar los criterios más relevantes que será indispensable tomar en cuenta para cuando se planifiquen, diseñen y desarrollen proyectos habitacionales dentro del Régimen de Propiedad Horizontal en nuestro país, así como aclarar el concepto entre lo que es Condominio y Propiedad Horizontal.

Las particularidades de cada uno de los proyectos desarrollados o por desarrollar, merecían una investigación dirigida a determinar la relevancia de los problemas que presenta cada proyecto para jerarquizar su dimensión y establecer prioridades de resolución de los mismos.

En este trabajo no se hizo un análisis casuístico de cada uno de los proyectos sometidos a investigación. Por el contrario, se trató de hacer generalizaciones que condujeran a tomar en consideración la problemática total de tal manera que, a partir de ahí, se analizaran y resolvieran las condiciones específicas en cada caso en materia de ubicación, diseño y ejecución de los proyectos y características de la población beneficiada.

OBJETIVOS

1. Objetivo General

Hacer un estudio general de los elementos más importantes que deberían considerarse para la planeación arquitectónica y administración de los conjuntos de vivienda sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, en el área metropolitana de la Ciudad de Guatemala.

2. Objetivos Específicos

2.1 Aportar una serie de criterios que intervienen en el Régimen de Propiedad Horizontal, relativos a la planeación y diseño de proyectos que serán sometidos a dicho régimen, tales como los aspectos administrativos, legales, técnicos constructivos y de equipamiento.

2.2 Proporcionar recomendaciones para mejorar la calidad física y social en el planeamiento de vivienda multifamiliar.

2.3 Ejecutar los proyectos en función de los objetivos generales, como es el dotar de vivienda a la población a la que son dirigidos los proyectos de vivienda multifamiliar y su respectivo régimen administrativo y legal.

HIPOTESIS

Para que los conjuntos de vivienda, en Propiedad Horizontal, construyan soluciones apropiadas y contribuyan a resolver el problema de vivienda urbana, es necesario que, el planeamiento arquitectónico y administrativo, se haga en función de las características socio-económicas, de la población objetivo y de conformidad con los aspectos legales que intervienen en el Régimen de Propiedad Horizontal.

METODOLOGIA

Este trabajo se realizó en el Area Metropolitana de la Ciudad de Guatemala, mediante el método analítico y descriptivo, utilizando técnicas de investigación bibliográfica y de campo, así:

A. Investigación Bibliográfica:

Consistió en la recolección, clasificación y análisis de la información existente acerca del tema de esta Tesis. La fuente de esta información secundaria provino de trabajos realizados y publicados por, ANACOVÍ, BANVI, CAMARA DE LA CONSTRUCCION, MUNICIPALIDAD, CONSEJO NACIONAL DE PLANIFICACION ECONOMICA, DIRECCION GENERAL DE ESTADISTICA, UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS; así mismo, se estudió la LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN GUATEMALA y reglamentos respectivos.

B. Investigación de campo:

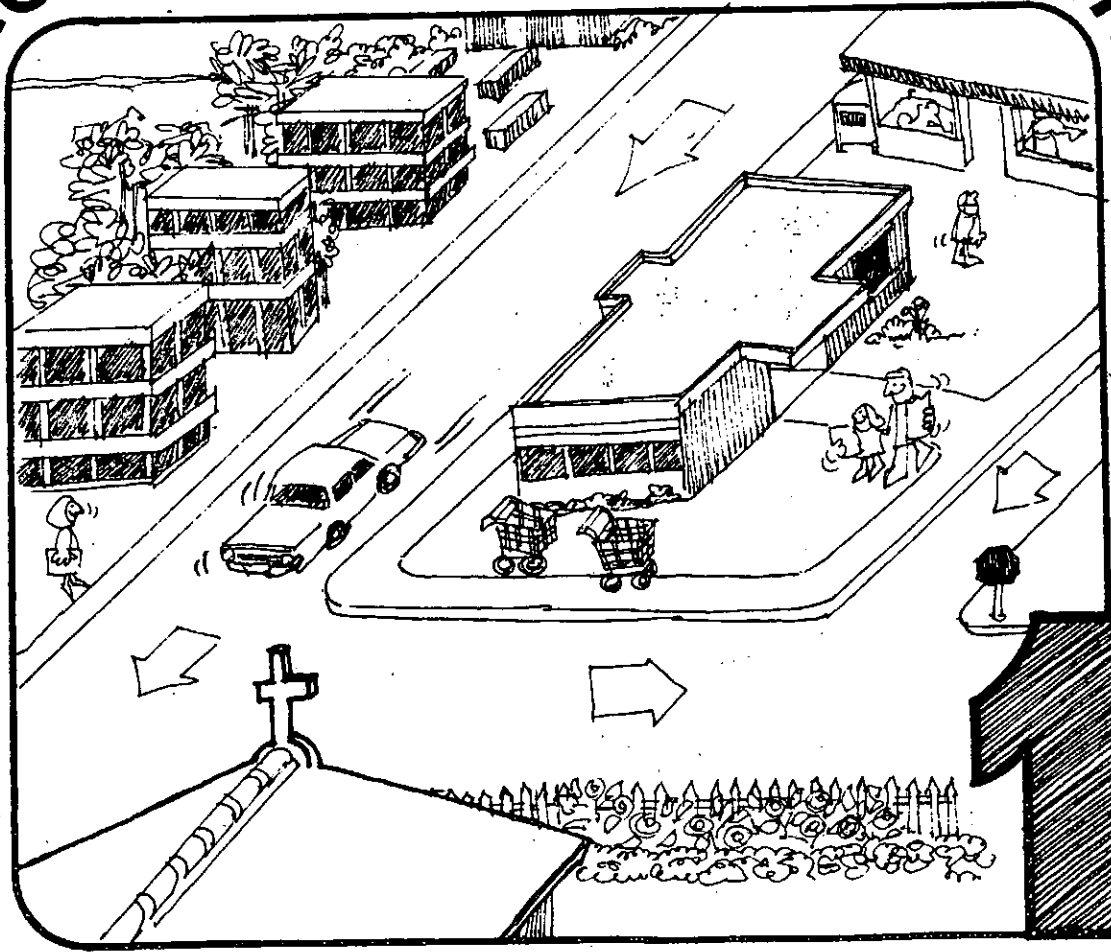
Para la recolección de datos primarios se utilizaron dos fuentes de información, mediante los procedimientos siguientes:

1. Entrevistas no estructuradas con funcionarios, profesionales y técnicos relacionados, cuyo trabajo se relaciona con el tema de este trabajo en las instituciones arriba mencionadas.
2. Encuesta realizada entre familias habitantes de los multifamiliares edificados por organismos del Estado que representan el total de la población ubicada en viviendas multifamiliares (Universo).
Esta información se recogió usando la técnica de la entrevista personal mediante un cuestionario estructurado y probado previamente.

El muestreo al azar se efectuó en los edificios multifamiliares JUSTO RUFINO BARRIOS, VENEZUELA Y PAMPLONA, que se consideraron representativos para este estudio, entrevistándose 240 familias que constituyen el 15% del universo. (El total de familias adjudicatarias y viviendo en estos edificios fue de 1604, - Ver Cuadro No. 3, Pág. 66).

Todo este trabajo se realizó en dos años en virtud de que fue difícil reunir la escasa información dispersa que se encuentra disponible. La encuesta se realizó del 22 al 30 de Enero de 1987, empleando un grupo de entrevistadores previamente seleccionados y entrenados para este trabajo.

ASPECTOS SOCIOECONOMICOS DE LA POBLACION



CAPITULO 1

ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS DE LA POBLACION DEL AREA METROPOLITANA DE GUATEMALA

Los seres humanos enfrentan necesidades básicas o fundamentales que pretenden satisfacer, como son la alimentación y vivienda y las de orden socio-cultural. Dentro de estas últimas encontramos la educación, el trabajo y el empleo.

Uno de los problemas de la arquitectura actual, es la insuficiencia de los esfuerzos en el sector de la construcción para satisfacer las necesidades de las grandes masas a las que no importan los aspectos cualitativos de una vivienda, sino simplemente la solución de su alojamiento.

La mayoría de viviendas carecen de las comodidades mínimas que no favorecen el confort, la salubridad y la interrelación entre los vecinos.

Guatemala, en su proceso de desarrollo no ha resuelto en su oportunidad el problema de la vivienda, el cual ha crecido en tal forma, que resulta imposible resolverlo a un plazo mas o menos corto, aumentando gradualmente debido a:

1. El crecimiento de la población,
2. El deterioro de las viviendas existentes,
3. La falta de capacidad financiera para construir nuevas viviendas en número suficiente,
4. Que el problema de la vivienda también es un problema económico-social y financiero; y
5. La falta de decisión o claridad política para tomar las decisiones urgentes y necesarias para resolverlo.

1.1 ASPECTOS GENERALES SOBRE LA POBLACION Y LA VIVIENDA EN EL AMG.

De acuerdo con las proyecciones de la Dirección General de Estadística y la Secretaría del Consejo Nacional de Planificación Económica, en 1984, Guatemala tenía una población de 7.823,200 habitantes. La población estaba concentrada principalmente en el altiplano y en la región central, donde se localiza la ciudad de Guatemala, capital de la República. Su crecimiento acelerado, extensivo ha dado lugar a lo que se ha dado en llamar el "Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala" (AMG).

En base a estimaciones estadísticas de la Dirección General de Estadística, para el año 2,000 la población de la República alcanzará los 12.783,000 habitantes, lo que representa un incremento anual de 3.03%. 1/

El AMG, con una población de 754,243 habitantes, que representa el 12.45% de la población total del país (IV y último Censo de Habitación), abarca el municipio de Guatemala y áreas aledañas de los municipios de Chinautla, Mixco, Villa Nueva, San Miguel Petapa, Santa Catarina Pinula y San José Pinula, ocupando un valle de una extensión aproximada de 150 kms. cuadrados, según datos proporcionados por la Municipalidad de Guatemala. (Ver mapa No.1 pág.12.)

La población de Guatemala tiende a ser urbana a través de un proceso lento de cambio. En el cuadro No.1, Pág. 13, se aprecia el comportamiento de la población urbana y rural, se observa que la población rural, en el período 1950-1984, se reduce del 75% al 59%. Esa reducción es compensada con el aumento de la población urbana en la misma proporción.

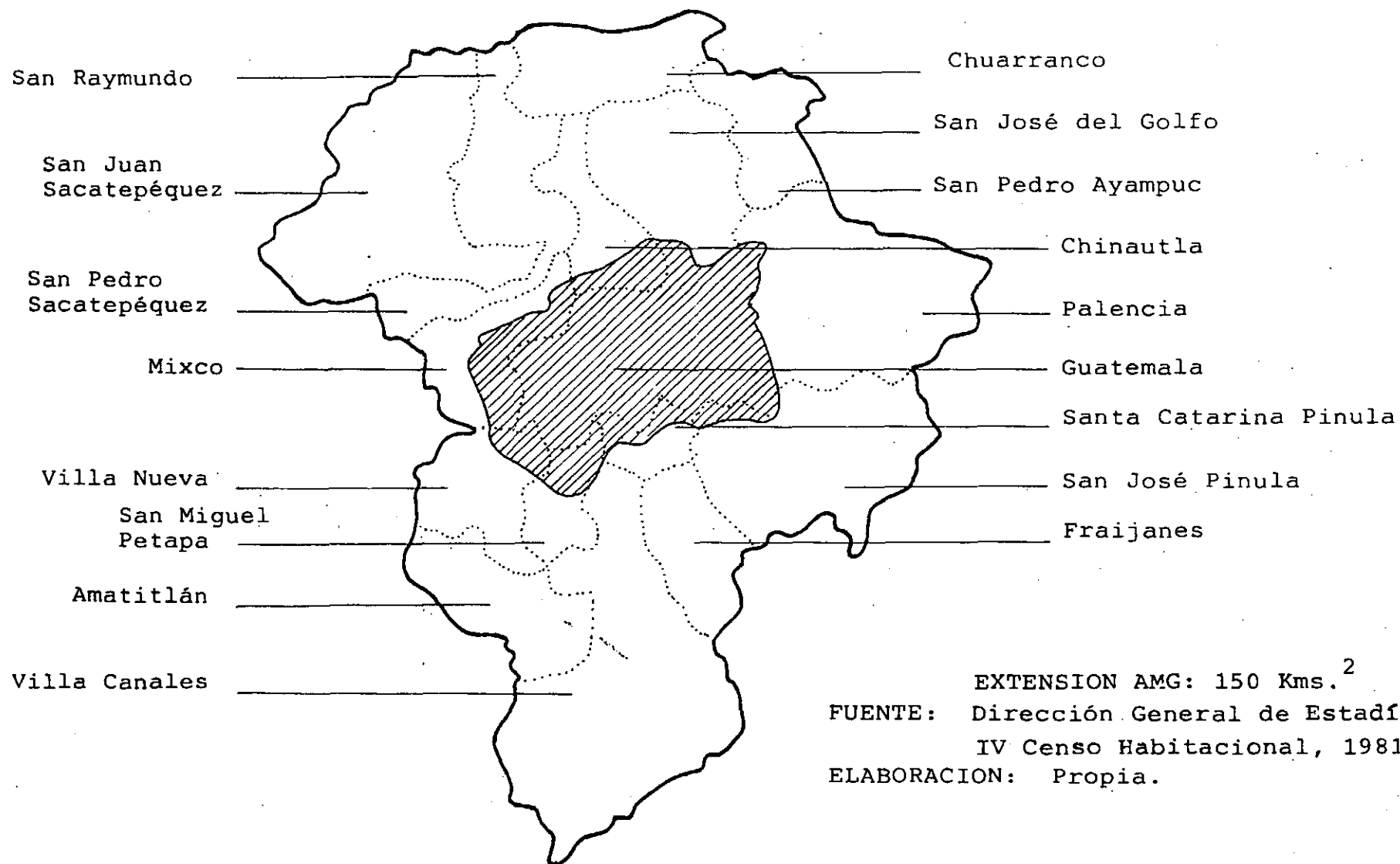
La mayor parte de ese aumento lo absorbe la Ciudad de Guatemala, cuya proporción se duplica. De acuerdo a esta estimación, para el año 2,000 el departamento de Guatemala tendrá 3.4 millones de habitantes.

Esto da una medida de la migración desde los departamentos hacia la capital y su área de influencia urbana debido a la concentración de la actividad económica, industrial, comercial y de servicios. Esta situación viene a generar una mayor demanda de vivienda en el área urbana del departamento de Guatemala.

1/ IV Censo de habitación de la Dirección General de Estadística, 1981

MAPA No. 1

POBLACION URBANA DE LOS MUNICIPIOS DE GUATEMALA Y DELIMITACION DEL
AREA METROPOLITANA DE GUATEMALA (AMG). GUATEMALA 1981



CUADRO No. 1

POBLACION DE GUATEMALA (Miles de Habitantes)

Año	TOTAL		RURAL		URBANO			
	Habs.	%	Habs.	%	Departamento de Guatemala		Los demás Departamentos	
					Habs.	%	Habs.	%
1950	3 036.8	100	2 279.1	75.0	346.5	11.4	411.2	13.4
1964	4 446.8	100	2 963.1	66.6	659.7	14.8	824.0	18.5
1973	5 730.1	100	3 682.9	64.3	917.7	15.9	1 135.0	19.6
1984	7 823.2	100	4 617.7	59.0	1 578.8	20.2	1 626.7	20.8
2000	12 736.6	100	6 876.4	54.0	3 391.0	26.6	2 471.3	19.4

FUENTE: Planificación Económica enero/1978
Planificación Económica marzo/1981

1.2 ANALISIS Y PROBLEMATICA DE LA VIVIENDA

1.2.1 Causas de la Escasez de Unidades Habitacionales

La vivienda es una necesidad vital porque contribuye a la formación, reproducción y permanencia continua del grupo social.

En el Censo de 1981, el AMG registró 264,545 viviendas y 754,243 habitantes. Según estudios hechos por el BANVI, el AMG se encuentra con un déficit de 1616463 viviendas las cuales están distribuidas de manera desordenada. (Cuadro No.2, Pág.15). 2/

Dentro de la formación social guatemalteca, al igual que las restantes formaciones sociales latinoamericanas, la vivienda resulta ser un bien diferenciado y por lo tanto presenta toda una gama de características en lo concerniente a su calidad (equipamiento, confort, tipo de construcción, durabilidad, su forma individual, colectiva, etc.) y su régimen legal de tenencia (sin título, en alquiler, en propiedad, en copropiedad, prestada, cedida, etc.).

Esta diferencia de vivienda condiciona su consumo para cada clase social. La vivienda asume características específicas que determinan el modo de ese consumo. Este hecho refleja la estructura de clases y la formación social a la que la vivienda pertenece.

A pesar de que la población urbana del país, vista en forma global, presenta un cuadro dramático, la Ciudad de Guatemala, principal componente del AMG, tiene características aún más agudas. En la Gráfica N.º.1 Pág.16 podemos observar que, según proyecciones hechas por Planificación Económica, para 1984, el déficit de vivienda es mayor en un 45% al índice de oferta habitacional.

2/ EFECTOS ECONOMICOS DE LA INVERSION DE LA CONSTRUCCION, ANACOVÍ, Agosto 1984.

CUADRO No. 2

DEFICIT HABITACIONAL ACUMULADO POR REGION

REGION	POBLACION TOTAL POR REGION 1961 1/	POBLACION TOTAL POR REGION 1967 2/	POBLACION TOTAL REGION 1969 3/	NUMERO DE HOGARES 1967 2/	NUMERO DE HOGARES 1969 3/	DEFICIT POR 1/ DETERIORO 1961	DEFICIT POR 3/ DETERIORO 1969	DEFICIT 1961 CUALITATIVO 1/	DEFICIT 1969 CUALITATIVO 3/	DEFICIT 1969 CANTITATIVO 3/	DEFICIT TOTAL
01 METROPOLITANA	1311192	1636628	1765394	320375	345115	23742	31966	76998	185146	24746	161646
02 NORTE	347618	687638	677806	112943	125998	43570	64767	2618	5898	13685	163112
03 NOR-ORIENTAL	568781	792442	889535	150449	177653	34484	47628	7508	12474	14414	79516
04 SUR-ORIENTAL	581327	784568	867658	140765	164342	18798	28826	5176	7728	15637	51343
05 CENTRAL	689522	885257	963788	171983	187151	35485	58146	12524	17599	15748	82998
06 NOR-OCCIDENTAL	759518	1873329	1284621	186890	284649	26371	48685	3287	5837	22754	72851
07 NOR-SUR OCCIDENTAL	1586428	2283711	2438923	339731	434866	52165	88325	19881	24875	45176	133545
08 PETEN	131527	176852	194571	32823	36173	15388	23428	1588	2224	3338	28994
SUMATORIA TOTAL	5964227	8162529	9601988	1521819	1688357	248287	392813	138854	184989	159238	736288

1/ Datos Tomados del Censo de 1961.

2/ Encuesta Socio-Económica 1966-1967. Instituto Nacional de Estadística.

3/ Método de Cálculo Exponencial.

Proyecciones Realizadas por la Sección de Estudios Territoriales del IBAM.

CASOS DE ATENCION POR REGION PARA 1989

RANGO DE INGRESO	REGION METROPOLITANA	REGION NORTE	REGION NOR-ORIENTAL	REGION SUR-ORIENTAL	REGION CENTRAL	REGION NOR-OCCIDENTAL	REGION SUR-OCCIDENTAL	REGION PETEN	NUMERO DE CASOS POR ESTRATO
0 128 - 0 199	351	769	1111	1838	1364	1217	2968	222	9882
0 208 - 0 599	351	769	1111	1838	1364	1217	2968	221	9881
0 688 - 0 999	39	142	123	112	152	234	329	25	1156
0 1088 - 0 1999	37	28	123	112	158	36	329	24	841
SUMATORIA TOTAL	788	1788	2468	2248	3838	2764	6578	492	28888

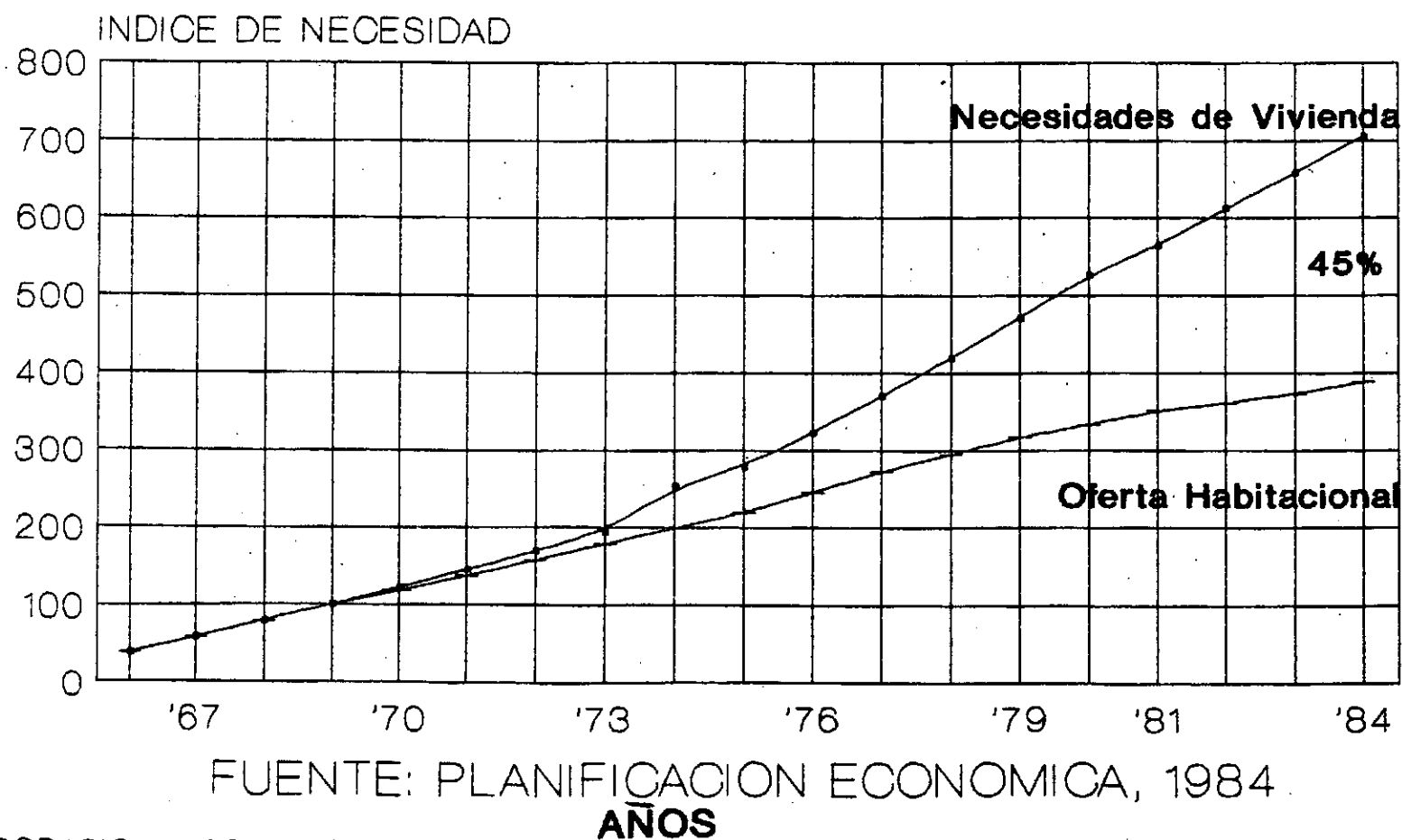
Datos por Rangos de Ingresos Tomados de la Encuesta Socio-Económica 1966-1967.

Instituto Nacional de Estadística Volumen II (Módulo Empleo)

Proyecciones Realizadas por la Sección de Estudios Territoriales del IBAM.

LA CIUDAD DE GUATEMALA Y SUS ALREDEDORES

DEFICIT HABITACIONAL



ELABORACION: PROPIA

La ciudad capital, pone en evidencia los problemas que plantea la escasez de vivienda y lo inadecuado de muchas de las que se utilizan actualmente. Si examinamos la situación de la vivienda en la capital, encontramos que la ciudad tiene un sector que se caracteriza por viviendas de lujo, casas confortables, otras más sencillas y además un sector considerable de viviendas modestas y precarias.

Debe tomarse en cuenta al analizar este agudo problema el hecho de que muchas viviendas actuales en el área urbana, que se estiman en un 45% según estudios hechos por ANACCOVI, no reúnen las condiciones mínimas de comodidad y seguridad.

El estado ha buscado diversas formas para resolver el problema cada vez más agudo de la vivienda en el AMG como por ejemplo, los conjuntos habitacionales, las colonias o bien entregando el lote urbanizado para que quien lo adquiere, construya su habitación de acuerdo a sus posibilidades. Pero no se ha logrado hasta ahora resolverlo, en parte debido a la pobreza de los sectores más necesitados, al crecimiento acelerado y concentrado de la población y a la corriente migratoria procedente de los departamentos.

1.2.2 Crecimiento Anual y Demanda de Vivienda del AMG:

Se estima que, en promedio, en el período 1985-1990 la población total del país, aumentará en 226,000 personas cada año. Este aumento de población, generará necesidades habitacionales en el orden de unas 46,000 nuevas viviendas anualmente. De ellas, unas 19,000 serán requeridas en las zonas rurales del país y 27,000 en los conglomerados urbanos. 3/

Según estudios hechos por ANACCOVI, las necesidades de vivienda urbana con características semejantes a las que ofrecen las viviendas de construcción en serie se estiman en unas 18,000 viviendas por año. La mayor parte de ellas tendrían que estar ubicadas en la Ciudad de Guatemala y sus alrededores, si no se establece una política de descentralización inteligente y técnicamente concebida de inmediato.

3/ EFECTOS ECONOMICOS DE LA INVERSION DE LA CONSTRUCCION, ANACCOVI, AGOSTO 1984

1.3 SITUACION DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE VIVIENDA

El sector de ingresos marginales por su escasa o nula capacidad de ahorro y por su alto índice de desintegración familiar, no puede ingresar al mercado de vivienda pudiendo optar únicamente a programas escalonados con algún tipo de subsidio estatal: cuotas iniciales reducidas, menores tasas de interés, pagos a largo plazo, etc. 4/

La vivienda constituye unas de las necesidades básicas de la población. Sin embargo, el problema del déficit habitacional se ha venido incrementando tanto en el aspecto cuantitativo como cualitativo.

En Guatemala la construcción de vivienda ha disminuido en los últimos años y no llega a cubrir la demanda actual, de acuerdo al crecimiento de la población.

Esta insuficiente oferta de unidades de vivienda, se debe a la inadecuada producción de soluciones habitacionales tanto del sector público como del privado.

Además a los costos elevados de producción de vivienda, originados en parte por el alza continua en los precios de los materiales de construcción, los altos costos de funcionamiento, de urbanización, del suelo; hay que agregar que se han generado diseños y soluciones habitacionales inadecuadas en la construcción de vivienda.

A la oferta de soluciones habitacionales no adecuadas señaladas anteriormente, habría que agregar también, la insuficiencia de servicios locales e infraestructura básica que complementan la dotación de vivienda.

Por otro lado, existe una reducida capacidad de pago de la población, esto es consecuencia de los bajos niveles de ingreso de la población, y del proceso inflacionario que reduce, aún más los niveles de ingresos reales. De poco serviría que la producción de vivienda aumentara notablemente, si la mayoría de la población no dispone del dinero necesario para adquirirla.

4/ POBLACION Y VIVIENDA. Luis Galich, APROFAM, 1983.

1.4 LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO UNA RESPUESTA A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

En el mundo entero, las capitales han crecido considerablemente, pero en América Latina, este crecimiento va acompañado de un desequilibrio cada vez mayor entre la capital y el resto del país. Además, la escasez de vivienda, el tránsito de vehículos y la falta de estacionamientos, las necesidades de agua y energía eléctrica, así como el alza de precios de los alimentos se agrava cada vez más. Las capitales atraen a los habitantes del resto del país, sin contar con los medios adecuados que les permita resolver los problemas derivados de la concentración urbana.

Ante esta situación, los sectores públicos y privados, han realizado soluciones aisladas en lo que respecta a la vivienda, en las cuales el Régimen de Propiedad Horizontal es una opción ante la escasez de la misma y las deficiencias de los servicios públicos.

Examinando en Guatemala el crecimiento urbano, se encuentra que, hay una marcada expansión en la extensión de la ciudad, manteniendo una alta concentración en el AMG de la población (usualmente llamada expansión horizontal) a través de parcelamientos y urbanizaciones de lotes unifamiliares que es la que predomina en nuestro medio y que se ha atribuido a la preferencia de los habitantes por obtener una vivienda tradicional de tipo familiar, que por sus características ofrece una parcela de terreno, una mayor privacidad y simplicidad de relaciones comunales. 5/

Los habitantes soportan el efecto del crecimiento horizontal con una mayor distancia entre el domicilio y los lugares de trabajo, de comercio, recreación, etc. El Estado se enfrenta con la dificultad de prestar servicios de agua potable, drenajes, centros de salud, teléfonos y otros servicios indispensables a la comunidad; desde distancias cada vez mayores, generándose así dificultades y consecuentemente, incomodidades a la población, a medida que la ciudad se va extendiendo.

En Guatemala, existen las viviendas multifamiliares, que son las edificaciones en las cuales se separan internamente espacios como unidades habitacionales completas para una familia y generalmente se desarrollan en

construcciones de varias plantas.

La vivienda multifamiliar es una edificación que usualmente ha sido dada por el sistema de alquiler, sin hacer uso del Régimen de Propiedad Horizontal. Este, sin embargo, abre un gran campo para las tendencias urbanísticas que recomiendan, en lo posible, evitar la desmedida expansión horizontal. 6/

En Guatemala, la única Institución Estatal que tiene proyectos habitacionales que se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, es el Banco Nacional de la Vivienda BANVI. 6A/

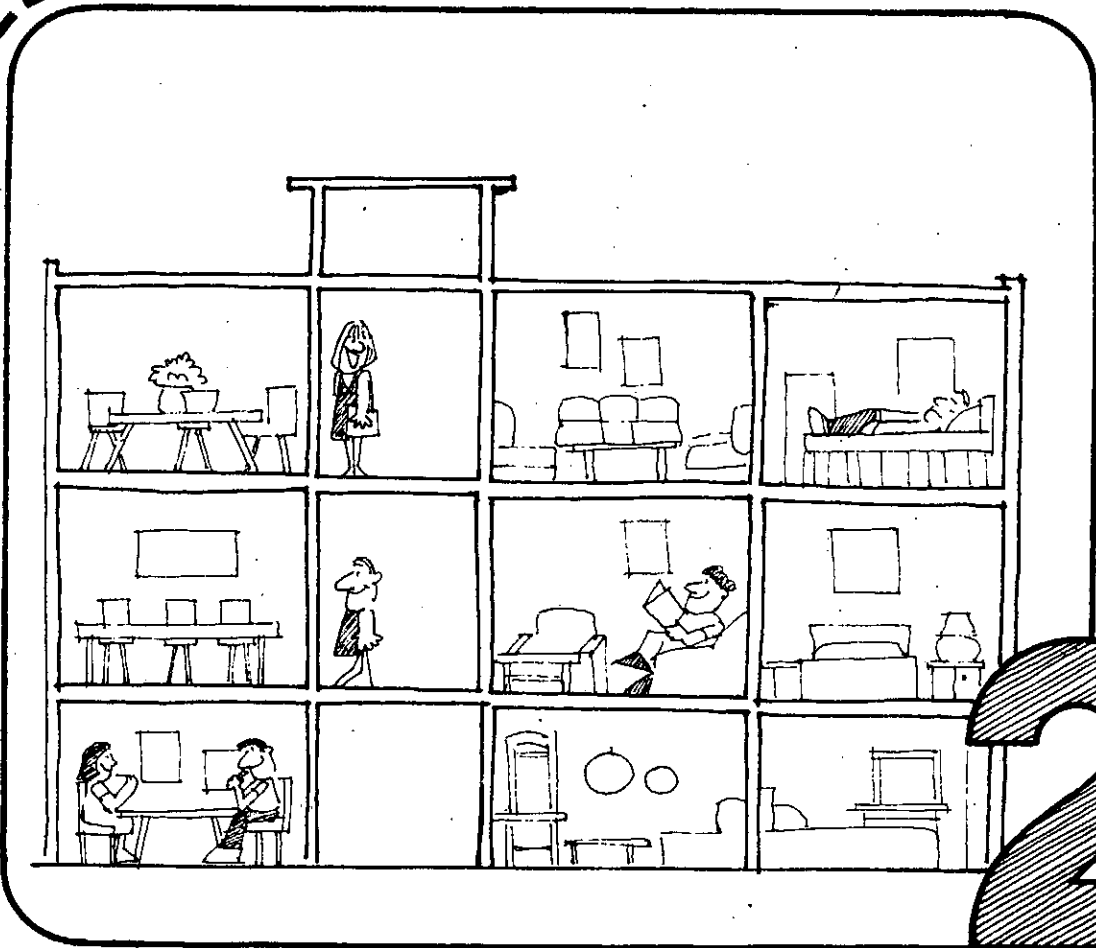
Los proyectos habitacionales del BANVI, regidos por Propiedad Horizontal, se iniciaron en 1963, actualmente los proyectos de esta naturaleza son los siguientes: (Ver mapas y cuadros en capítulo 5).

1. Conjunto Habitacional Multifamiliares Zona 3,
2. Conjunto Habitacional Multifamiliares Juan Pablo
3. Conjunto Habitacional Multifamiliares El Tesoro
4. Conjunto Habitacional Multifamiliares Pamplona
5. Conjunto Habitacional Multifamiliares Justo Rufino
Barrios III y IV
6. Conjunto Habitacional Multifamiliares Venezuela
7. Conjunto Habitacional Multifamiliares Bello Horizonte
8. Conjunto Habitacional Multifamiliares Nimajuyu

6/ ANALISIS DE LOS MULTIFAMILIARES COMO SOLUCION AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN GUATEMALA. Carlos Madriz, Fac - Ing. USAC.

6A/ LA FORMA DEL CONTRATO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, Rubén Darío López.

REGIMEN DE PROPIEDAD AD HORIZONTAL



CAPITULO 2

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DEFINICION.

En términos generales, el concepto moderno de Propiedad Horizontal busca satisfacer las necesidades individuales y familiares de los pobladores que habitan un conjunto habitacional, conformando una sociedad organizada, desarrollando espacios técnicamente ordenados y eficientes. En ellas se da satisfacción a todas las demandas sociales e individuales del ser humano, garantizando la calidad de vida y generando una sociedad en desarrollo constante.

Debe entenderse por ello, que desde el punto de vista arquitectónico, el diseño, construcción y organización de conjuntos habitacionales bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, es una responsabilidad multi-disciplinaria en la cual no debe caerse en ningún momento en la improvisación, y la irresponsabilidad u omisión de cualquiera de sus elementos básicos. Un régimen bien organizado garantiza el bienestar de las familias que lo conforman. El concepto de horizontalidad principia en la propiedad de cada uno de los planos del edificio destinado a la vivienda, oficinas o comercio.

El sistema de "División Horizontal" tiene lugar cuando se construye un edificio de varios niveles susceptibles de ser aprovechados individualmente o cuando el edificio se encuentra ya construido y él o sus propietarios deciden someterlo a este régimen, siempre que el edificio se encuentre en posibilidad de ser dividido en sectores de propiedad exclusiva. Si el edificio integrado por varios inmuebles o unidades horizontales, cumple con las condiciones legales y reglamentarias, mediante la formación del reglamento de copropiedad y administración, por escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad, entonces podemos afirmar que existe una propiedad horizontal. Z/

Contrariamente a lo que pudiera parecernos, en principio la horizontalidad debería referirse a un mismo plano y a la vertical hacia arriba o varios planos, pero sucede lo contrario. Se ha denominado horizontal porque es una propiedad asentada en un mismo terreno con varios pisos o planos horizontales. Siempre se refiere a un edificio de varios niveles. El edificio

Z/ EL REGIMEN JURIDICO GUATEMALTECO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, Roberto Díaz Durán, 1979. URL

está construido en forma vertical, pero su división no podrá ser de otra forma que horizontal, o sea en pisos o niveles, apartamentos y habitaciones. El derecho de propiedad está limitado por planos horizontales.

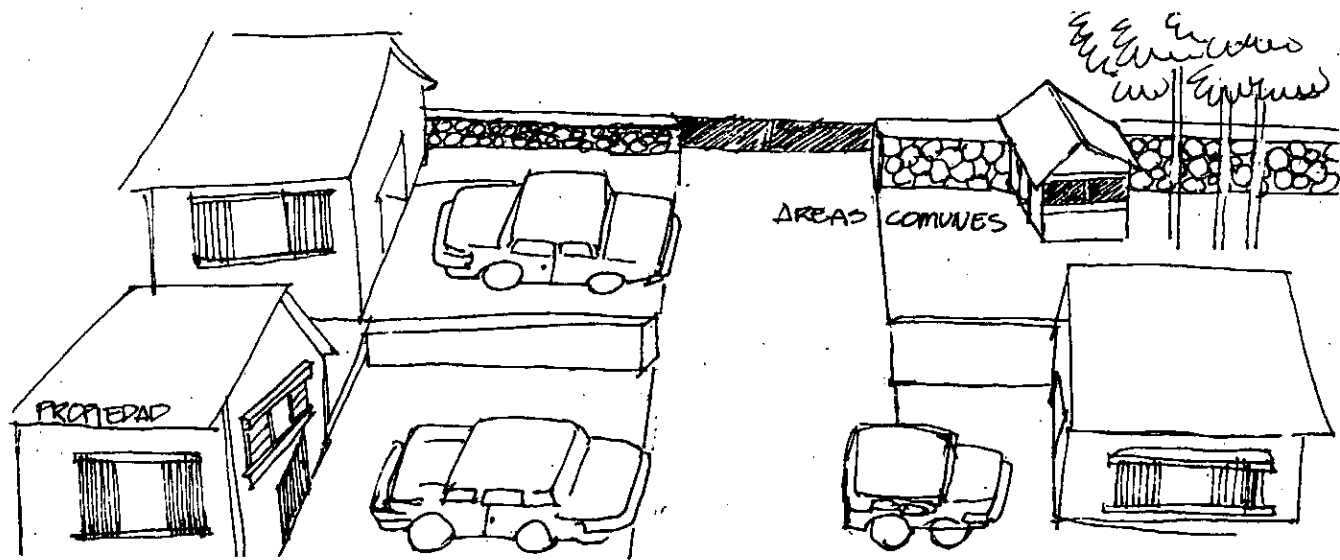
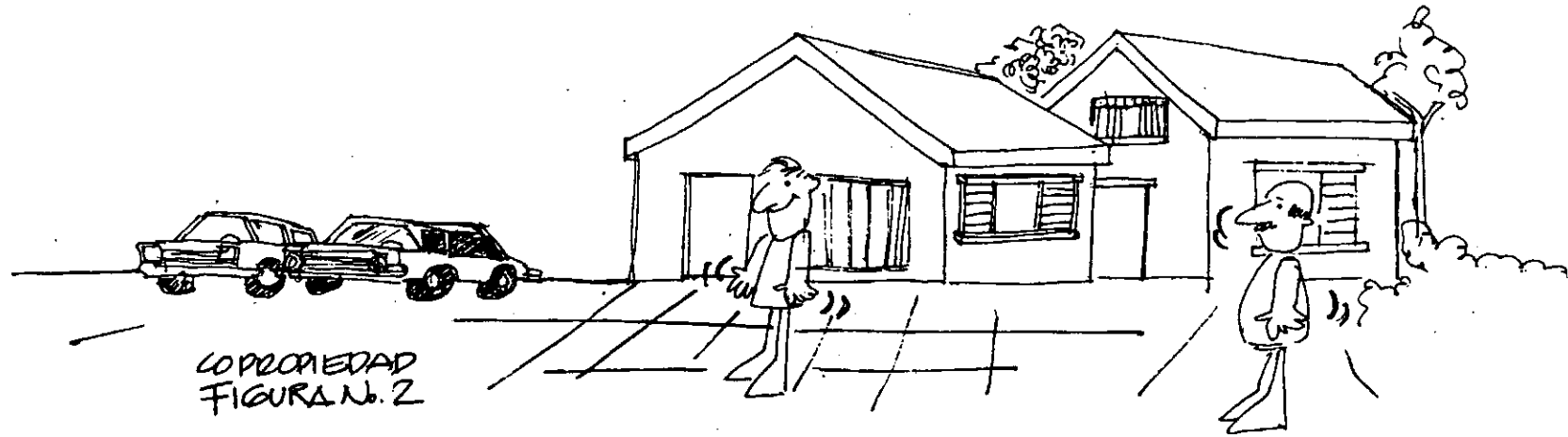
Es importante en este momento hacer un deslinde conceptual de los términos de "PROPIEDAD", "CONDOMINIO", "CO-PROPIEDAD", y "PROPIEDAD HORIZONTAL" debido a que por su frecuente uso en forma indistinta ha provocado una serie de confusiones que es necesario aclarar:

PROPIEDAD: Dice nuestro Código Civil de Guatemala, que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes (Artículo 464). Esto significa que cuando una persona en lo individual posee un bien y puede usarlo y disponer de él se dice que es el propietario. (Ver fig. No. 1)

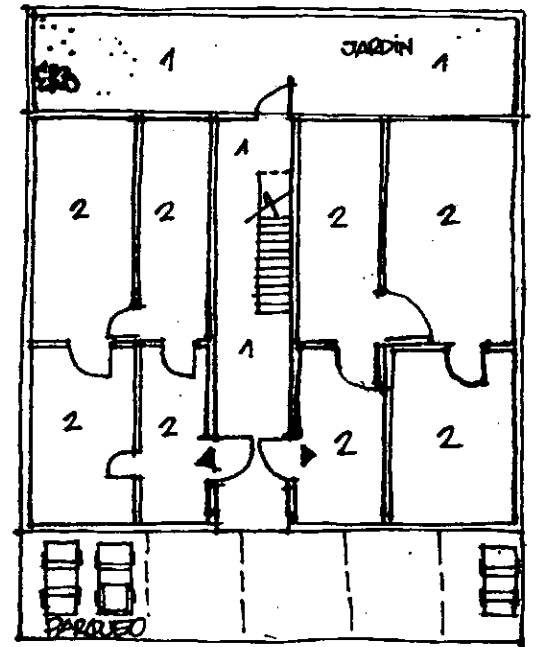
CO-PROPIETARIO: El mismo Código Civil en su artículo 485 es claro al definir la co-propiedad cuando un bien o un derecho pertenece PRO INDIVISO a varias personas. Esto significa que en la copropiedad, el derecho de gozar y de disponer de un bien o un derecho es compartido por dos o más personas, pero en forma pro indivisa, es decir inseparablemente pues al darse la división, cesar necesariamente la co-propiedad y al partirse el bien o el derecho de cada quien pasa a ser propietario exclusivo de su parte. Mientras hay co-propiedad cada participante es propietario de la parte "alícuota" que le corresponde; es decir, de una proporción porcentual que corresponde a la parte en la que participa. (Ver fig. No. 2)

CONDOMINIO: Aunque la ley no lo define expresamente, el condominio existe cuando se combinan las dos formas de propiedad anteriores: la individual y la co-propiedad. De ambos surge el régimen de condominio con su propia definición que de condominio hace el jurista mexicano Gerardo Guzmán Araujo que es la siguiente: "Condominio como un inmueble construido en forma vertical, horizontal, o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible". 8/

8/ EL CONDOMINIO, Gerardo Guzmán Araujo, México, 1985.



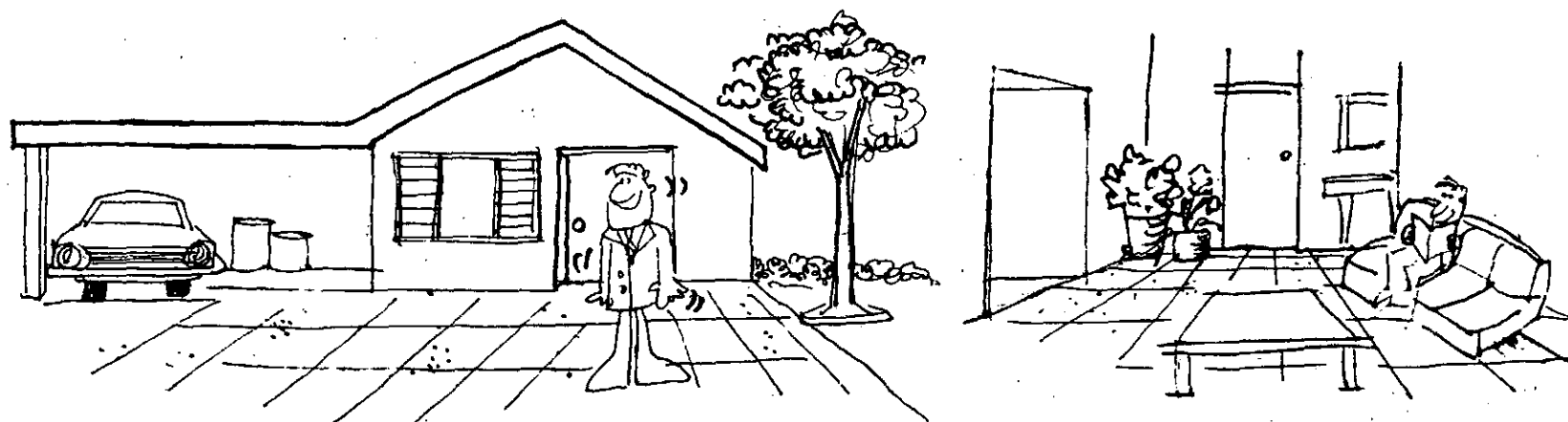
CONDOMINIO
FIG. No. 3



1 BIENES COMUNES
2 BIENES PRIVATIVOS

De lo anterior se deduce que en el condominio hay propiedad exclusiva sobre el piso, apartamento, casa o porción de terreno, pero simultáneamente existe co-propiedad sobre las áreas comunes como accesos, jardines, escaleras, elevadores, parques y/o calles interiores. El condominio se puede dar en propiedad singular o sea en un solo nivel o puede darse en forma de propiedad horizontal, es decir en varios niveles. (Ver Fig. No. 3)

PROPIEDAD HORIZONTAL: Nuestro Código Civil lo define en su artículo 528 y dice: "Los distintos pisos, apartamentos, habitaciones de un edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente pueden pertenecer a diferentes propietarios en forma separada o en condominio, siempre que tenga salida a la vía pública o a determinado espacio común que tenga acceso a dicha vía". De ello se deduce que la propiedad horizontal solo puede darse en edificios de más de una planta, y cuando se somete a este régimen, existe la presencia de la propiedad exclusiva del piso o apartamento, y simultáneamente co-propiedad sobre las áreas comunes y accesos. De esto se deduce que hay condominio en propiedad horizontal. (Ver Fig. No. 4)



EL COPROPIETARIO TIENE DERECHO
SOBRE SU APARTAMENTO

PROPIEDAD
FIGURA No. 1

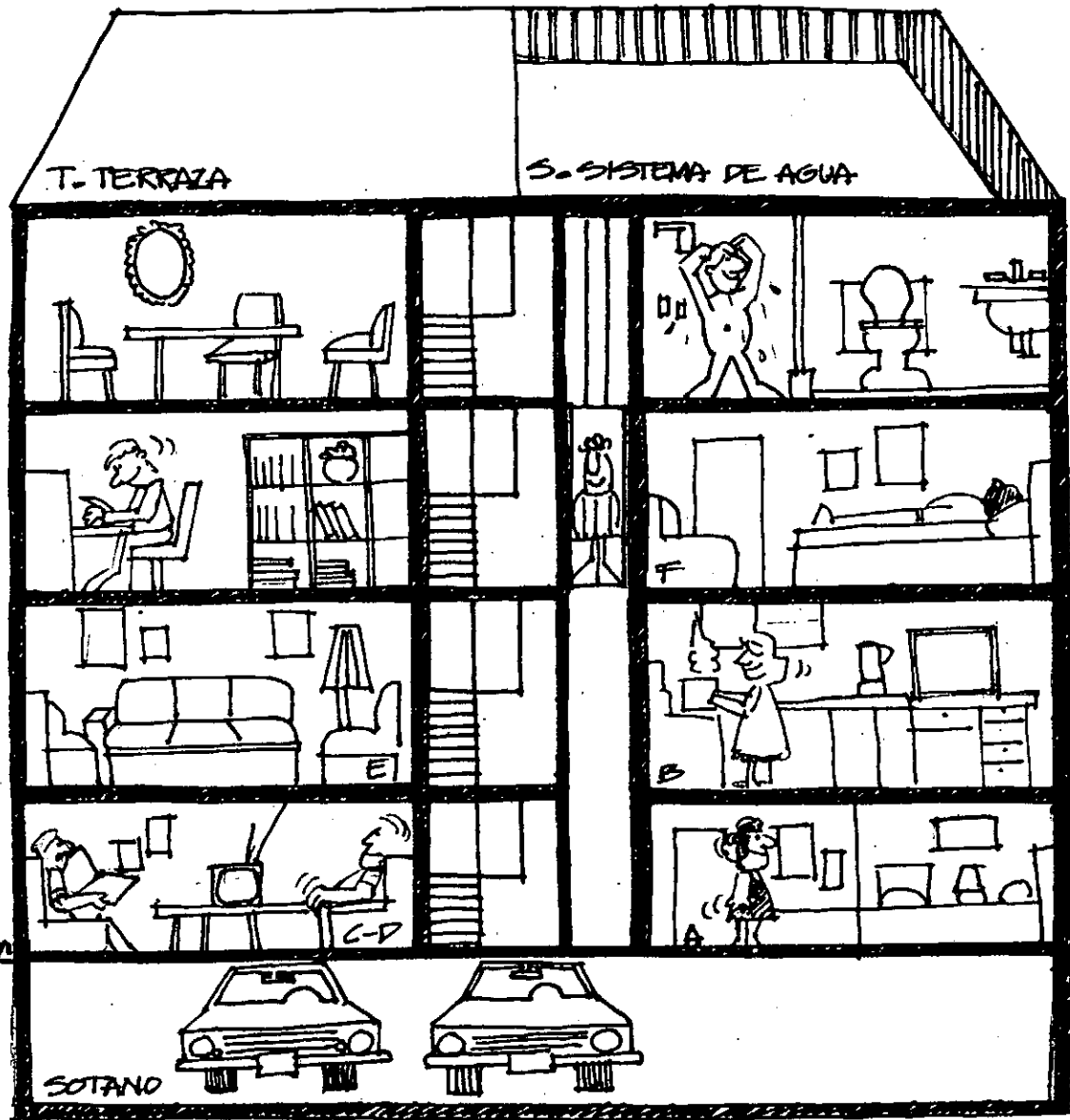


FIGURA Nº 4

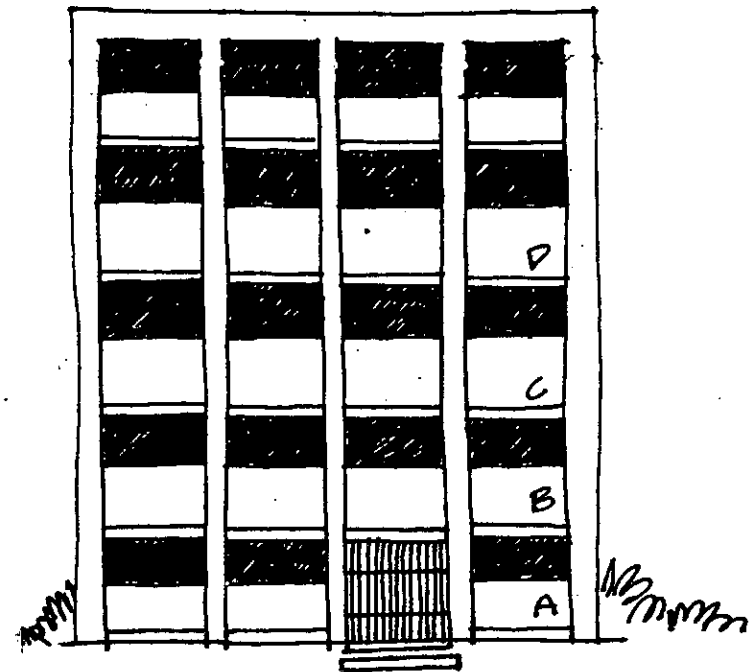


FIGURA Nº 5
COPROPIEDAD

PROPIEDAD HORIZONTAL

En la figura No. 4 del edificio, cada propietario en este caso: A, B, E Y F son dueños exclusivos de su piso, apartamento y habitación, mientras que C-D son propietarios de un piso en copropiedad y a la vez todos los propietarios tienen la copropiedad sobre los elementos comunes:

S = Sótano, X = Ascensor, M = Escaleras, T = Terraza y P = Sistema de Agua

En la figura No. 5 todo el edificio, corresponde en copropiedad a: A-B-C-D; ninguno tiene derecho exclusivo sobre piso o apartamento alguno, únicamente una cuota ideal, que se hace realidad si el edificio se divide entre ellos, lo que podría dar origen a la Propiedad Horizontal.

2.1. SITUACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN GUATEMALA

El auge que la propiedad ha tenido en la actualidad en Guatemala es evidente. Basta con observar que en el Registro de la Propiedad se encuentran inscritos a la fecha aproximadamente 260 edificios sometidos al régimen en cuestión, a partir del 5 de febrero de 1960. 9/

En materia de propiedad horizontal, es necesario reconocer que lo construido ha adquirido mayor importancia que el terreno. Ello se ha hecho evidente en nuestro medio, debido sin duda alguna, al alto costo de los predios en áreas de gran concentración de la población. El alto costo de la tierra urbana edificable inclina a los propietarios de predios a la construcción en altura con el objeto de sacar mayor ventaja económica al terreno mediante la venta de unidades independientes o singulares a diferentes personas.

Así como el progreso y la necesidad de espacio vital ha contribuido al desarrollo de esta forma de propiedad de manera espectacular en la última década en Guatemala, también las dificultades para los adquirientes de unidades singulares de un edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal han aumentado. Esto se debe en buena parte a la falta de información existente

9/ CONDOMINIO EN GUATEMALA. Charles Jordan Brown. Febrero 1980.

sobre esta materia y a la disciplina que debe observarse en las relaciones de vecindad derivadas del marco colectivo dentro del cual se desarrolla el derecho de Propiedad Horizontal.

En la mayoría de los casos basta al adquirente conocer que es o será propietario exclusivo de un piso, apartamento y habitación de un edificio, para sentir asegurada su inversión y no se detiene a considerar los derechos y obligaciones que en relación a los elementos comunes del edificio y su administración le competen.

2.2 ASPECTOS GENERALES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La Propiedad Horizontal es una propiedad especial constituida sobre los edificios divididos por pisos, apartamentos y habitaciones los que pueden ser aprovechados de manera independiente. Esta propiedad otorga el derecho singular o inseparable sobre los elementos y servicios comunes generales y limitados que se determinan previamente.

2.2.1. Definición del Régimen

El derecho de propiedad horizontal es un derecho de propiedad especial que atribuye a su titular la facultad de usar, gozar y disponer de su unidad independiente dentro de los límites que establecen las leyes y el reglamento de propiedad y administración, además de un derecho de copropiedad, sobre los elementos y servicios comunes del edificio del cual forma parte su unidad, siempre que no impidan al resto de propietarios usarlos conforme a su derecho y a la facultad de participar en los mismos mediante voz y voto en la "Junta de Propietarios".

La Propiedad Horizontal, es una institución jurídica de carácter civil, integrada por un conjunto de normas que regulan y organizan la propiedad de unidades independientes de un edificio de más de una planta, susceptibles de pertenecer en forma separada o en condominio a diferentes propietarios, quienes de un derecho singular y exclusivo sobre su unidad o unidades, gozan de un derecho de copropiedad indivisible, sobre los restantes elementos y servicios comunes del inmueble.

La definición basada en la ley dice: "PROPIEDAD HORIZONTAL: Es el conjunto de pisos apartamentos y habitaciones de un edificio de más de un nivel, los cuales pueden ser aprovechados individualmente e independientemente uno del otro, por varios propietarios o en copropiedad, siempre que tengan una salida que conduzca a la vía pública". 10/

2.2.2 Historia del Régimen

El Régimen de Propiedad Horizontal tiene antecedentes importantes. Fue empleado por los romanos, en virtud de las mismas razones por las cuales se usa en la actualidad en varios países: escasez, falta y alto precio de la tierra urbana. A medida que aumentaba la demanda de la tierra en Roma, especialmente alrededor de las zonas habitacionales vecinas al "foro" se incrementaban los precios de las mismas, por cuya razón las leyes admitieron la propiedad, por separado, de unidades de vivienda que formaban parte de un conjunto que tenía algunos servicios comunes.

En Europa central existieron antiguamente los "Mietkaserne", cuarteles de alquiler, o apartamentos de alquiler. Sin embargo, el régimen propiamente dicho de propiedad horizontal, se desarrolló y adquirió importancia hasta la primera mitad del siglo actual, especialmente en España, Italia, Francia y Alemania.

En los Estados Unidos de Norteamérica se desarrolló dicho sistema, después de la segunda guerra mundial, debido al crecimiento de la población, el cual se había detenido por el conflicto entre las naciones. Después de esta guerra se ha hecho necesario aumentar la atención de este asunto, pues la concentración de la población en los núcleos urbanos, la escasez de la vivienda, la aspiración de la clase media a tener hogar propio, han incrementado esta forma de propiedad.

10/ Artículo 528 del Código Civil de Guatemala.

2.3 EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN GUATEMALA

En Guatemala, según los usos y la costumbre, se observan los diferentes tipos de vivienda que presentan las soluciones habitacionales así: vivienda de tipo básico, lote con servicio, unidad familiar, etc.

Esta situación se ha explorado desde el año de 1963 con los multifamiliares de la zona 3. Más recientemente se han tenido experiencias en los conjuntos habitacionales "Justo Rufino Barrios", "Venezuela", "Bello Horizonte", "El Tesoro", "Pamplona", "Nimajuyu", y "Juan Pablo", que han sido promovidos y financiados por el Estado a través de la institución gubernamental de vivienda, BANVI.

El sector privado ha desarrollado varios conjuntos habitacionales llamados "en Condominio" para el estrato medio alto y alto, como lo son "Real América", "Santa Clara", "Reforma Obelisco", "El Bosque", "Cañadas de San Angel" y muchos otros.

Actualmente, la vivienda multifamiliar comienza a ser aceptada a pesar de presentar características diferentes y contrarias a la estructura tradicional a la cual la población guatemalteca está acostumbrada. La construcción de soluciones habitacionales, de tal naturaleza, se está incrementando en el AMG.

2.4 OBJETIVO DEL REGIMEN

El objetivo fundamental del Régimen de Propiedad Horizontal es, hacer accesible la vivienda convenientemente ubicada en el área urbana, a la mayoría de la población, mediante una inversión de capital acorde con sus posibilidades para atender sus necesidades relativas al espacio y a los elementos propios de estas necesidades, permitir la agrupación de distintas viviendas bajo un techo, sometidas a un mismo reglamento. Asimismo, facilitar la organización administrativa de la comunidad para el manejo adecuado del conjunto habitacional, de tal manera que se regularice la utilización de las áreas de uso común de los edificios en copropiedad, evitando el desorden o la anarquía.

Desde el punto de vista legal, administrativo y técnico-constructivo, el objetivo general del Régimen es, regular y organizar la propiedad de las unidades independientes de un edificio de más de una planta, así como el derecho indivisible sobre el resto de los elementos y servicios comunes del inmueble.

En materia urbanística, el Régimen de Propiedad Horizontal se propone reducir el proceso de expansión horizontal en las ciudades, aumentando la densidad de población de tal manera que se reduzca el largo desplazamiento de los centros de trabajo y de consumo, mejorando en forma planificada el aspecto físico y lo que es más importante reduciendo los costos de introducción de los servicios básicos que requiere la ciudad y sus pobladores.

2.5 CARACTERÍSTICAS DEL REGIMEN

La Propiedad Horizontal tiene características especiales y conlleva ventajas funcionales y económicas. Son características sociales de esta forma de propiedad:

VENTAJAS

- Ser propietario de uno o varios pisos, apartamentos y habitaciones en relación a un edificio, susceptibles de aprovechamiento independiente.
- Se organiza en mejor forma la tenencia habitacional.
- Permite una vida social más activa.
- Se concreta en un edificio el mayor número de servicios.
- Otra característica sobresaliente es la existencia en la propiedad horizontal, de un derecho de propiedad especial que atribuya a su titular un derecho exclusivo sobre su unidad o unidades y un derecho compartido con el resto de propietarios singulares sobre las áreas y servicios comunes del edificio.

Jurídicamente un edificio debe reunir dos elementos:

- La construcción del edificio y el suelo o el subsuelo en que descansa.
- Contribuye a un mayor desarrollo social, económico y técnico-jurídico en nuestro país.

En materia de propiedad horizontal no basta la existencia de estos dos elementos, sino que, para que un edificio pueda ser sometido al régimen de propiedad horizontal, requiere además: que el mismo sea de más de una planta y dividido en pisos, apartamentos o habitaciones, los cuales, a su vez, deben tener salida a una vía pública o a un espacio común que conduzca a dicha vía y ser susceptibles de aprovechamiento independiente, así como de pertenecer a diferentes propietarios en forma separada o en copropiedad. 11/

Aspectos Económicos:

- Contribuir a los gastos de mantenimiento, reparación, ornato, administración, etc., del elemento común, y, sujetarse a determinadas normas en el uso y goce de sus respectivos edificios, impuestas en virtud de la copropiedad.
- Debido a la concentración, es más barato el suministro de servicios públicos que tienen a su cargo como agua potable, drenaje, teléfono, luz, seguridad, aseo, etc.
- Proporciona un sentimiento de seguridad al tener accesos controlados, vigilancia compartida, control de ingresos, etc.

DESVENTAJAS

- Obliga a la indivisión forzosa de las partes comunes.
- Existencia del reglamento de copropiedad y administración, debido a conflictos entre vecinos.
- Limitaciones a la propiedad.
- Convivencia con personas de diferentes costumbres y culturas.

11/ Decreto Ley Número 1318. El Congreso de la República de Guatemala.

INTERVIENEN EN EL REGIMEN

COMPONENTES QUE



3

CAPITULO 3

COMPONENTES QUE INTERVIENEN EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La Propiedad Horizontal funciona para diversos usos, tales como, vivienda, comercio y oficinas. En lo que se refiere a la vivienda en Guatemala, a pesar del interés que significa para el país la solución del déficit habitacional, en los edificios multifamiliares, existe un conocimiento muy limitado acerca de las formas de tenencia y de uso de este tipo de propiedad.

Por otra parte, no se han realizado estudios a fondo acerca de las necesidades de la población a las que han sido dirigidas estos proyectos en cuanto a sus ingresos, costumbres, nivel cultural, etc.

Las instituciones y personas que han tenido la responsabilidad de planear y ejecutar este tipo de proyectos habitacionales no han realizado las construcciones para que respondan a las necesidades individuales y colectivas de los usuarios o en su caso no los han completado, dando como resultado que los usuarios complementen y modifiquen anárquicamente su propia vivienda y servicios comunales en forma desordenada.

El usuario por su parte, también desconoce el Régimen de Propiedad Horizontal, dando como resultado la poca o ninguna organización que ha habido para administrar los edificios y sus servicios en forma eficiente de tal manera que satisfaga las necesidades de las familias como unidad y como grupo social.

No es sino hasta hace pocos años que la legislación ha sistematizado el Régimen de Propiedad Horizontal. Esto hace que se requiera un período de adaptación durante el cual, tanto desde el punto de vista práctico como socio-económico, se logre un enfoque práctico de los aspectos involucrados en dicho Régimen.

Además, la Propiedad Horizontal implica la necesidad de adaptar la mentalidad de las personas hacia una forma de gobierno interno de todo lo que sea común en la propiedad y que requiere conocimientos prácticos de relaciones comunales.

Este trabajo es enfocado por un análisis general de los aspectos que intervienen muy estrechamente en el Régimen de Propiedad Horizontal. Ellos son: .

1. Aspectos Socio-económicos,
2. Aspectos administrativos,
3. Aspectos de equipamiento,
4. Aspectos técnicos constructivos, y
5. Aspectos legales.

3.1 ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS DE LA POBLACION EN ESTUDIO

Si el hombre es un ser social por naturaleza y como tal, tiene necesidades que satisfacer. Por lo tanto, debe reunir ciertas condiciones que le proporcionen un mínimo confort. Es por ello que en el diseño de la vivienda hay que tomar en cuenta el aspecto humano. Si en la conformación de un conjunto multifamiliar juegan papel importante los aspectos legales, técnicos, administrativos, etc., no es de olvidarse que estos no pueden acoplarse si se ignora la presencia de los criterios sociales y económicos, o sea, es en torno al hombre donde debe cimentarse todo planeamiento y ejecución de cualquier proyecto habitacional, que se lleva a cabo con la finalidad de cumplir una función social y económica.

La poca aceptación de las personas para obtener un apartamento en propiedad, involucra a las ideas generalizadas que todos los apartamentos son únicamente para ser alquilados y de hecho son incómodos. Usualmente se menciona que en ellos se pierde la privacidad, lo que generalmente se debe a las soluciones arquitectónicas que en este tipo de edificaciones se han efectuado.

La vivienda no representa en si misma un satisfactor a las necesidades básicas de la población, sino que es parte de un conjunto de factores de carácter económico, social y físico. Para que esto se logre tiene que llenar los requisitos mínimos de habitabilidad, logrando uno de los objetivos básicos de la vivienda como lo es que por medio de ella el individuo logre reproducir su fuerza de trabajo y sus relaciones sociales. Esto se logrará si la misma cumple con los requerimientos de seguridad, confort, adaptabilidad e integración.

Se parte de la consideración de que habitabilidad son las características cualitativas y cuantitativas que un conjunto habitacional debe poseer, y por medio de las cuales se proporciona a los pobladores la satisfacción de sus necesidades básicas, siendo éstas: servicios mínimos de infraestructura, equipamiento para: educación, salud, recreación, cultura y transporte, así como propiciar la integración social de la comunidad.

Estos multifamiliares han influido en que el AMG no cumpla con las actividades de servicio de integración social que se espera de un centro urbano, aumentando los problemas urbanos de ésta y motivando que el equipamiento y servicios existentes sea más escaso, conduciendo al AMG a un desorden urbano por la falta de integración.

La adquisición de éstos multifamiliares ha sido difícil para los adjudicatarios debido a los problemas económicos de éstos.

Actualmente la necesidad de albergar a grandes núcleos de población concentradas en reducido espacio de áreas metropolitanas actuales, ha sido uno de los problemas vitales que más han preocupado a diversos países. Este se ha debido a la fuerza de los fenómenos sociales y económicos y esto hace que la adquisición de éstos multifamiliares sea más difícil.

Los problemas de habitación y vivienda no sólo son físicos, hay otros problemas que los causan y condicionan, como lo son: los aspectos socio-económicos, financieros y administrativos.

Dentro de las expectativas de vivienda para una familia de un nivel de ingresos medio que requiera de vivienda, existen varias posibilidades:

- El alquiler de una casa o de un apartamento. El valor de la renta obliga a que, si se desea alquilar una casa habrá que conformarse con una localidad bastante alejada de los centros de trabajo, educacionales, comerciales y de salud o bien, si se desea algo más cerca del centro de la ciudad, con apartamentos generalmente de espacios reducidos.
- Obtener una casa en propiedad, mediante créditos a largo plazo, pero éstas vendrán a ser también, viviendas bastante alejadas del centro de la ciudad.

- Posibilidad de comprar un apartamento situado en forma más ventajosa, mediante el Régimen de Propiedad Horizontal.

La Propiedad Horizontal en Guatemala es clasificada, atendiendo al nivel socio-económico de sus propietarios, siendo éstos: de lujo y popular.

Los populares -objeto de estudio de ésta tesis-, se ubican en las zonas más pobladas y en las áreas periféricas a la ciudad (Ver Mapa No. 2, Pág. 23), unidades habitacionales destinadas exclusivamente para vivienda de la clase media, concebidas generalmente a largo plazo con amortizaciones mensuales de acuerdo a los ingresos de los solicitantes.

3.2 ASPECTOS LEGALES (REQUISITOS DE TRAMITE)

GENERALIDADES:

Para el propósito de este trabajo es interesante hacer una breve descripción de dos aspectos legales así:

- A - Los requisitos relativos a la construcción y funcionamiento de un edificio multifamiliar y,
- B - Los relativos al registro de la propiedad.

A. Para construir un edificio sometido al régimen y poder elaborar la escritura correspondiente, es necesario que el Departamento Jurídico o el notario disponga de los siguientes documentos y datos exigidos por el Decreto Ley No. 106 Código Civil y la Ley de Propiedad Horizontal: 12/

- A.1. Los planos de los edificios aprobados, señalando numéricamente los pisos y apartamentos.
- A.2. Descripción del inmueble y porción del mismo en donde está construido el edificio, con especificación de éste, de sus pisos y apartamentos, de su número, extensión y medida cúbica y proporción del valor de cada piso o departamento, con respecto al valor total del inmueble. (Artículo 531 Código Civil)

12/ Decreto Ley No. 1318 de la República de Guatemala.

- A.3. Descripción de los elementos que conforman la propiedad privada y la comunal.
- A.4. Certificación de haberse aprobado la construcción de los edificios (municipalidad).

Además de los documentos y datos relacionados, es necesario elaborar un Reglamento de Administración que regule las relaciones de propiedad, comunidad y administración que se dan entre los propietarios o adjudicatarios de cada edificio y de los conjuntos de edificios agrupados por acuerdo de la Junta Directiva. En la actualidad los Reglamentos de Administración que se han formulado para este objeto, regulan cada uno de ellos, la conservación de las cosas comunes de un edificio, así como la administración de los grupos de edificios de cada Conjunto habitacional (Artículos del 545 al 552 del Código Civil).

B. Los aspectos sobresalientes del tratamiento registral sobre esta materia son los siguientes:

- B.1. Es necesario acompañarse al registro, los planos de la edificación y de la unidad o piso. Los planos deben detallar la situación, dimensiones y colindancias del terreno, así como una descripción del edificio, incluyendo sus servicios, y descripción de cada piso y unidad.
- B.2. La inscripción del edificio, como finca matriz, se practica en la finca con cuyo número aparece inscrito el terreno.
- B.3. Cada piso, apartamento o habitación debe inscribirse como finca independiente de la finca matriz (se denominan fincas filiales), debiendo tener cada una de las nuevas fincas notas marginales de mutua referencia;
- B.4. En la inscripción deben expresarse los elementos comunes a favor del o de los que resulten ser titulares del edificio total y de los que corresponda a cada piso, apartamento o habitación;

- B.5 La constitución de Propiedad Horizontal debe hacerse en escritura pública, o sea ante Notario (Artículo 531 del Código Civil)
- B.6. Es factible la inscripción de la edificación no incluida, debiendo en este caso indicarse lo realizado y lo pendiente de construir. La inscripción deberá modificarse o ampliarse al terminar la obra.
- B.7. La adición de nuevos pisos o la adquisición de nuevas porciones de terreno colindantes, efectuada por la totalidad de titulares para que formen parte de los elementos comunes del edificio, se ha de inscribir en la finca matriz, con la cual deben unificarse las nuevas parcelas adquiridas.
- B.8. La cancelación total o parcial de gravámenes que afecten el edificio en general, y las anotaciones preventivas que hagan referencia expresa al edificio o a los elementos del mismo en su totalidad, se deben practicar en la finca matriz, dejando anotación marginal en las fincas filiales.
- B.9. El inmueble sobre el que se constituye, debe estar libre de hipotecas, servidumbre o embargos (Artículo 530 del Código Civil).

El Régimen de Propiedad Horizontal tiene como fin el aprovechamiento de la propiedad privada y las propiedades comunes. El apartamento es para uso privado y, para uso común, con todas las instalaciones que existen en el conjunto habitacional en que están localizadas.

Todos los propietarios tienen el derecho de usar esas propiedades comunes, cuidarlas y conservarlas.

La Ley de Propiedad Horizontal es un instrumento de orden, control, vigilancia y administración que regula la vida comunal de todos los habitantes de un conjunto.

Cada edificio multifamiliar en propiedad horizontal o en condominio tendrá un administrador que lo representará y que es un encargado de cuidar los

intereses de los propietarios. Pero el órgano superior del propietario o copropietario lo es la Asamblea general de ellos, nombre que se le da a la reunión de todos los propietarios de los apartamentos.

La legislación de los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal merece mayor divulgación entre los propietarios o arrendatarios para conocer sus derechos y obligaciones ya que, de acuerdo a lo observado en los conjuntos habitacionales del sector privado las normas relativas a la administración se respetan más que en los multifamiliares realizados por la administración pública, debido a que las instituciones responsables son las que administran la propiedad y los adjudicatarios tienen muy poca participación.

Un ejemplo que se deriva de la falta de resolución respecto a los aspectos legales, es el siguiente: A pesar de existir desde 1963 el manejo de la propiedad horizontal en el BANVI, hasta 1986 únicamente se habían inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, una escritura pública de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal.

La no constitución del régimen de propiedad horizontal en los proyectos de BANVI, produce como consecuencia inseguridad jurídica para los adjudicatarios y sus beneficiarios, en lo que respecta a viviendas adjudicadas bajo éste régimen. 13/

3.3 ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

La administración de un edificio sometido al régimen consiste en organizar y atender todos los asuntos relacionados con los recursos físicos y económicos del mismo.

Los conjuntos habitacionales poseen áreas de uso común que tienen que ser administradas por una organización que distribuya las funciones y responsabilidades para realizar las actividades con eficiencia empleando personal idóneo.

13/ La Forma Notarial del Contrato de Propiedad Horizontal, Rubén Darío López. USAC, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 1986.

También existe un sistema de autoadministración del conjunto por los propios adjudicatarios, pero esta no puede establecerse desordenadamente. En el proyecto Nimajuyú se ha hecho un adiestramiento previo para tener la capacidad de administrar con eficiencia. Se ha organizado un sistema administrativo por una institución o por una autoadministración de los mismos propietarios de los conjuntos habitacionales.

En Guatemala no ha existido la autoadministración de los conjuntos multifamiliares. En ellos hay poca o ninguna participación de los propietarios.

3.3.1 Recomendaciones del Banvi para la Administración de los multifamiliares. 14/

Las funciones recomendables para una autoadministración o una institución que administre los conjuntos habitacionales construidos y financiados por el Estado serían:

1. Cuidar, vigilar y mantener los edificios, bienes, áreas y servicios comunes en perfecto estado.
2. Velar porque el orden, la armonía y la seguridad se mantengan entre los dueños y ocupantes de los módulos y de los edificios del conjunto; aplicando las normas dictadas para el efecto por la asamblea general de propietarios titulares, dentro de los límites de la Ley, lo dispuesto en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal y los reglamentos que se emitan.

14/ Principios de Administración. Banco Nacional de la Vivienda, - BANVI - 1983

3. Delegar responsabilidades para solucionar problemas, previa autorización del comité directivo de representantes de los módulos.
4. Llevar a cabo las funciones de la administración y conservación que requiera el buen funcionamiento del Régimen de Propiedad Horizontal.
5. Realizar o hacer realizar los actos normales y urgentes de administración y conservación, así como las reparaciones menores de los bienes y servicios.
6. Certificar la solvencia del propietario, previo a las votaciones de los miembros propietarios de la directiva de las asambleas generales.
7. Sugerir a la junta administrativa, la imposición de sanciones económicas a los propietarios de los apartamentos, por el incumplimiento de las normas de convivencia establecida en los reglamentos.
8. Convocar a las Asambleas ordinarias y extraordinarias, en los casos y en las formas establecidas en los reglamentos.
9. Cumplir y velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley del régimen de Propiedad Horizontal.
10. Recaudar las cuotas ordinarias y extraordinarias que correspondan a cada uno de los titulares para contribuir a los gastos comunes y demás cargas que le correspondan por virtud del Régimen de Propiedad Horizontal. Recibir los cánones de arrendamiento de las áreas rentables propiedad de la comunidad, así como el pago de los daños ocasionados por algún propietario a las áreas o servicios comunes.
11. Designar discrecionalmente al personal auxiliar necesario, fijar su remuneración y sustituirlo en su caso.
12. Llevar la contabilidad de los ingresos y gastos de cada edificio, así como un estado de cuenta de cada propietario. Mantener los comprobantes cronológicamente ordenados y archivados para su revisión por los propietarios que lo solicitan en días y horas hábiles.

13. Custodiar en la institución financiera (BANVI) los títulos de propiedad del inmueble original, documento y reglamento de condominio y administración; así como los libros de Actas de las Asambleas y Juntas, para que puedan ser consultados por los propietarios en días y horas hábiles.
14. Rendir cuentas de esta administración una vez al año, ante la Asamblea General de propietarios titulares, presentando una memoria de las actividades realizadas.
15. Elaborar en el primer semestre de cada año el Proyecto de presupuesto de gastos comunes del Ejercicio Anual siguiente para que sea conocido por la Asamblea General de propietarios Titulares Singulares.
16. Cubrir puntualmente por medio de cheques contra recibos debidamente registrados todos los pagos que correspondan por cualesquiera de los gastos y obligaciones comunes de los edificios, de los módulos o del multifamiliar en general.
17. Promover las acciones correspondientes a efecto de que se impongan las penas por la Ley en cada uno de los actos constituidos, cometidos en contra del o de los edificios del conjunto.
18. Autorizar, por escrito:
 - a) Las modificaciones, reparaciones, ampliaciones o alteraciones en los elementos ornamentales, instalaciones o servicios de los apartamentos, previa solicitud, escrita de los propietarios, siempre que no se menoscabe o altere la estructura general, configuración o estado exterior del edificio, o se perjudiquen los derechos de otros propietarios.
 - b) Las obras de mantenimiento o reparación de los apartamentos, cuando éstas afecten áreas comunes o que sean visibles desde el exterior.
 - c) La venta, alquiler o cesión en alguna forma distinta de uso del apartamento.

19. Calificar discrecionalmente la permanencia de animales domésticos en los apartamentos, según las molestias, ruidos, etc. que puedan afectar la tranquilidad y seguridad de los demás propietarios.
20. Efectuar los cargos correspondientes en los recibos mensuales de pago en los casos previstos, especificando el concepto de los mismos.
21. Utilizar con discreción el fondo de reserva del edificio, del módulo y del conjunto multifamiliar para cubrir gastos imprevistos o mantener los servicios básicos, la conservación y el funcionamiento del correspondiente multifamiliar.

En los conjuntos habitacionales del BANVI se ha puesto a funcionar un sistema de administración siguiendo modelos de otros países, pero no se han evaluado los resultados.

El sistema de administración comprende tres etapas para cumplir con los objetivos de la autoadministración, así: 15/

- a) Administración Tutelada,
- b) Administración Compartida, y
- c) Autoadministración.

A continuación se hace una breve descripción de estas etapas.

- a. Administración Tutelada:

La administración está a cargo del fiduciario. Mientras no se organice el régimen totalmente o se cancele el valor de los apartamentos del conjunto habitacional, la administración tiene el derecho de manejar el conjunto habitacional y a los copropietarios, por su parte, la obligación de cancelar los gastos, por medio de un fideicomiso que debe establecerse para el efecto.

Con base a lo anterior, la Coordinación del Conjunto debe preparar un esquema de administración, que contemple la sectorización de las actividades.

15/ Principio de Administración, Banco Nacional de la Vivienda, -BANVI- 1983

En esta etapa, la estructura de la administración estará diseñada de manera que posteriormente pueda funcionar con el Régimen de Autoadministración. Para ello es necesario incorporar la atención social constante induciendo gradualmente a la segunda etapa, que es la Administración Compartida.

b. Administración Compartida.

Esta etapa es un paso decisivo en el desarrollo y adiestramiento de la población ya que del éxito de la misma dependen los resultados que se puedan obtener en la meta final que es la "Auto-administración".

La Administración Compartida, consiste en distribuir en las diferentes actividades en forma progresiva y continua, capacitando y organizando a la comunidad. Para que esta etapa se pueda desarrollar, la administración deberá estar totalmente organizada y reglamentada; una vez que ya esté constituida la asamblea de propietarios.

Es compromiso de la Administración Tutelada, a través de los Administradores de cada sector y el equipo social, el adiestramiento preparatorio para poder ejercer la autoadministración posteriormente.

Durante este período de Administración Tutelar sigue siendo responsable directa del sistema, pero debe existir una apertura y amplitud en todas aquellas funciones donde sea factible que los copropietarios compartan la acción.

Una vez que se hallen desarrollando la habitabilidad y preparación necesaria en la comunidad, se podrá pasar a la etapa definitiva y permanente como se espera.

c) Auto-Administración:

En ésta etapa se espera cumplir con el fin último de la Administración. La auto-administración, marcará la independencia administrativa y social de la comunidad. Para que esto sea una realidad, se deberá demostrar que la comunidad es capaz de organizarse y llevar a cabo los programas por ellos definidos en el campo social, cultural, recreativo y administrativo.

Debe anotarse que el Estado, pierde grandes cantidades de dinero anualmente por no responsabilizar a la población que habita los conjuntos habitacionales en la administración de estos y la consecuente pérdida por no pagar los arbitrios municipales y de renta inmobiliaria.

Es también importante señalar que los adjudicatarios, al estar insatisfechos por algún aspecto Administrativo, dejan de pagar sus cuotas, entrando en mora y provocando problemas financieros.

3.4 ASPECTOS DE EQUIPAMIENTO

El planeamiento de los conjuntos multifamiliares debe tener la característica de integralidad, para que en ellos se puedan dar todas las actividades humanas de recreación, educación, trabajo y transporte.

El ser humano, como elemento dinámico entre la comunidad, está relacionado con una serie de funciones urbanas como transporte, educación, servicios públicos, comercio, trabajo, recreación, funcionando todas y cada una para la realización integral de los habitantes.

Que el equipamiento previsto no se haya construido en la actualidad, motiva que la población de los multifamiliares tenga que realizar un mayor gasto económico y social, recorriendo grandes distancias con el consabido gasto de tiempo y energía para ir en busca de los satisfactores de sus necesidades básicas siendo este equipamiento el que comprende:

- Edificios escolares para la educación familiar,
- Abastecimiento y comercio,
- Recreación y deportes,
- Culturales y de culto,
- Salud,
- Servicios públicos.

El equipamiento es de gran importancia en los multifamiliares destinados a estratos económicos medio y medio-bajo por cuanto permite superar en parte, las limitaciones de la vivienda económica, entregando servicios a nivel colectivo que las familias no pueden obtener para uso exclusivo.

La falta de utilización de las áreas previstas para la construcción del equipamiento, ha motivado que éstas sean utilizadas para otro tipo de actividades, como lo es la acumulación de desechos, estacionamientos públicos y otros, provocando el deterioro de la urbanización en perjuicio de la población que habita dichos multifamiliares.

El aspecto de equipamiento, servicios y fuentes de trabajo tienen gran importancia en la satisfacción de las necesidades de la población y el que la mayoría de los conjuntos multifamiliares de interés social muestren insuficiencia o ausencia total de estos satisfactores, hace que dejen de cumplir con los objetivos para los que fueron planificados. Además, el hecho de que los adjudicatarios se sientan insatisfechos en sus necesidades, incide en la falta de integración social de éstos, impidiendo otro de los objetivos básicos por el cual fueron ejecutados, que como su nombre lo indica se consideran de interés social.

Por otra parte, el crecimiento de la capital, también ha producido una notable alza en los precios de la tierra, y el desplazamiento de la población hacia ésta misma ha contribuido a incrementar el desempleo fomentando así la delincuencia en todas sus formas. Con esto se deduce que es necesario el estudio de una zonificación apropiada, que permita establecer una ubicación adecuada de parques, jardines, áreas de vivienda, equipamiento, comercio e industria, y que evite asimismo el congestionamiento del tránsito, la especulación de la tierra, los malos olores, el humo, el ruido, etc. 16/

16/ Estrategias para el desarrollo de una política habitacional. BANVI 1973

A continuación se exponen algunos criterios o aspectos que se consideran importantes tomar en cuenta en la conformación de un edificio multifamiliar:

- La falta de espacio incide en el comportamiento humano. La vivienda debe ser adaptada a las necesidades de la familia guatemalteca. Por lo tanto, es necesario que las áreas comunes generales de los adjudicatarios sean protegidas y cuidadas para el uso conveniente de áreas abiertas para uso social.
- Ciertas instalaciones primarias que motivan a la comunidad a mejorarlas: áreas recreativas, centros comerciales y educativos, y / o hospitales, etc..
- Los servicios públicos, son indispensables: (lugares adecuados para la deposición de basura, que sean accesibles tanto a los residentes como a los camiones recolectores; así como no menos importante el servicio de transporte).
- Criterios administrativos y de mantenimiento que no signifiquen recargo oneroso en el presupuesto familiar.
- Localización próxima a fuentes de trabajo, educación y recreación (o cuando menos cercanos a áreas verdes).
- Las condiciones ambientales del área para conservarla y no deteriorarla más.

Un programa de equipamiento dentro de los multifamiliares, debería satisfacer las necesidades de las poblaciones existentes dentro de dichos multifamiliares.

El objetivo de un programa de equipamiento será suministrar a las poblaciones los servicios mínimos indispensables para mejorar sus condiciones de vida, así como el de generar fuentes de trabajo. 17/

3.5 ASPECTOS TECNICOS CONSTRUCTIVOS

Los aspectos técnicos de la construcción de edificios destinados a vivienda en propiedad horizontal, son muchos y muy variados. Algunos de ellos, (normas mínimas de planeamiento, diseño y construcción, costos y formación y desarrollo de programas de investigación) se abordan en el presente capítulo.

3.5.1 Necesidad de hacer estudios para fijar normas mínimas de planeamiento o diseño y construcción de edificios en propiedad horizontal destinados a vivienda:

Normas Vigentes de Planeamiento y Construcción:

El decreto legislativo número 1183, Código Municipal, el Decreto Presidencial número 583 y la Ley preliminar de Urbanismo, establecen la responsabilidad de las municipalidades de emitir los reglamentos, así como los planes reguladores, pero muy poco se ha hecho al respecto. La Municipalidad de Guatemala, basada en lo anterior ha puesto en vigor el "Reglamento de Construcción", el cual contiene normas para planeamiento, diseño y Construcción de edificaciones que se llevan a cabo en la Ciudad de Guatemala y dentro del área de influencia urbana.

En lo que se refiere a la construcción del conjunto habitacional, los aspectos importantes están contenidos en el Reglamento de Construcción, para obras de más de 3 plantas (Edificios tipo B) son:

De los planos que deberán presentarse a la oficina al solicitar licencia (Cap. V);

1. Clasificación de edificaciones (Art. 57);
2. Los planos (Art. 60);
3. Disposiciones administrativas (Título II);
 - Normas mínimas de supervisión (Capítulo III);
 - Disposiciones urbanísticas (Título III);
 - Alineaciones y rasantes (Cap. II);
4. Areas de estacionamiento de vehículos (Cap. III);
5. Andamios y vallas (Cap. IV);
 - Normas mínimas de diseño (Título IV);

6. Areas, solares y porcentaje del área permisible para construcción (Cap. I).
- Distancias mínimas: al frente, al fondo, laterales y dimensiones mínimas de patio (Cap. I).
 - Altura de verjas (Cap. I);
 - Dimensiones mínimas de habitaciones y ventanas (Cap. III);
 - Corredores, barandales, escaleras y ascensores (Cap. IV);
 - Agua y drenajes (Cap. V);
7. Códigos (Cap. VI).

Del estudio del mencionado Reglamento, se puede observar que muchos de los aspectos establecidos en él (especificaciones técnicas en cuanto a diseño, construcción y supervisión de edificaciones de edificios de dos pisos o más) no son suficientes para los propósitos del desarrollo de la Propiedad Horizontal dentro de los requerimientos establecidos por el sistema FHA. Sin embargo, dadas las condiciones del desarrollo urbano, se prevee y ya se puede apreciar especialmente en la Ciudad Capital, una tendencia bastante marcada al desarrollo de la propiedad horizontal.

Las normas de planeamiento y Construcción del FHA no contemplan específicamente lo referente a este tipo de edificaciones, únicamente existe un anteproyecto de normas de diseño urbanístico que comprende algunos requisitos para viviendas multifamiliares, pero insuficientes.

En ese anteproyecto se hace un análisis sobre el Reglamento de urbanizaciones y fraccionamientos de la Municipalidad de Guatemala, que establece los requisitos que los lotificadores deben cumplir, para la autorización de las lotificaciones de la Municipalidad, llegándose a la conclusión de que dicho reglamento no constituye una base suficiente para normar el desarrollo de estos aspectos urbanísticos. 18/

Como resultado de la expansión de la Ciudad que ha sobrepasado los límites del municipio, la extensión de los servicios y su intercomunicación con los existentes en el centro de la ciudad, cada día es más difícil y costosa. Además, el desarrollo de áreas alejadas del centro ha elevado considerablemente el valor de la tierra en las zonas intermedias y como consecuencia, se busca un mejor aprovechamiento del terreno.

18/ Consideraciones sobre Régimen de Propiedad Horizontal. FHA

El crecimiento de la propiedad horizontal y por consiguiente de una mayor densidad de población, incidirá en el probable congestionamiento de los servicios existentes y en un mayor índice de peligrosidad para las personas y los bienes en caso de siniestro. Por lo tanto se hace necesario establecer normas que permitan conjugar los diversos intereses socio-económicos resguardando fundamentalmente el bienestar y la seguridad de las personas.

Pasando a examinar lo relativo a las condiciones topográficas se puede señalar que la República de Guatemala se encuentra sentada sobre terrenos montañosos en relieve accidentado, con variaciones de altitud bastante pronunciadas desde el nivel del mar, hasta más de 4,000 metros en una extensión aproximada de 131,800 km. cuadrados; ésta condición ha dificultado las actividades de transporte principalmente con el altiplano y con la zona norte del país y ha favorecido el establecimiento de pequeños núcleos de población diseminados, carentes muchos de ellos de los servicios necesarios para el desarrollo de sus actividades. 19/

La Ciudad Capital se encuentra localizada en la Región Central ocupando un valle de una extensión aproximada de 150 km. cuadrados, donde está concentrada más del 12.45% de la población del país. 20/

Debido a la acción de la erosión producida principalmente por el agua de lluvia sobre el suelo arenoso de origen volcánico, se han formado grandes socavaciones en el terreno que se conocen con el nombre de barrancas o barrancos, éstas condiciones obstaculizan el acceso directo e intercomunicación entre las diversas áreas planas aprovechables, dando origen a la concentración del desarrollo urbano en las inmediaciones de las vías principales, formándose las zonas de bajos recursos (áreas marginales) al borde de los barrancos, con gran peligro para los moradores, pero favorecidas algunas de ellas por su cercanía al centro de la ciudad.

Algunas de éstas áreas de barranco han sido desarrolladas, efectuando obras de rellenos y puentes, como el caso del área de la "Barranquilla" que dió como resultado el desarrollo de la Ciudad Olímpica y el Centro Cívico, pero la ejecución de obras de este tipo es de elevado costo, por lo que la actividad

19/ Marco Conceptual para una política Nacional de Vivienda. SEGEPLAN, 1976

20/ Secretaria Nacional del Consejo Nacional de Planificación Económica, 1981

privada se dirige más hacia las zonas planas, aún cuando estén alejadas del centro y algunas veces fuera de los límites del municipio.

Las condiciones topográficas indicadas, han incidido grandemente en el desarrollo de la ciudad capital hacia el sur y occidente, pero actualmente las áreas planas son escasas y las condiciones de acceso más difíciles, haciendo más atractivo el aprovechamiento de las áreas cercanas por el sistema de propiedad horizontal.

Sobre las condiciones geológicas del AMB, se puede indicar lo que sigue: El valle de Guatemala se encuentra constituido por suelos de origen volcánico de condiciones y características favorables para resistir cargas de edificios de varios niveles. Sin embargo, es condición desfavorable su localización dentro del área de influencia de una zona de actividad volcánica.

Acerca de las condiciones climáticas, y como una referencia, merece mencionarse que: El clima de la Ciudad de Guatemala está considerado como uno de los más cómodos y atractivos. La temperatura oscila entre 5 y 32 grados centígrados, siendo la temperatura media de unos 20 grados centígrados; la humedad relativa es de 70% a 80%, la presión atmosférica media es de 640 mm. con una altura sobre el nivel del mar de 1500 metros, la precipitación es de 1,200 mm. con 160 días de lluvia anuales. 21/

Por sus condiciones geográficas y topográficas, la República de Guatemala y en especial la ciudad capital no está sujeta a fuertes vientos por lo que se ha considerado para el diseño, que éste no es un aspecto peligroso.

Las condiciones del clima favorecen grandemente las necesidades de soleamiento y de áreas mínimas de ambiente, pero es conveniente determinar, cómo afecta el medio, la contaminación del ambiente ("polución" del aire especialmente) debido a las condiciones climáticas y a la concentración de industrias y otras actividades en la Ciudad Capital.

La expansión horizontal de la Ciudad Capital ha influido probablemente en el clima ya que el aprovechamiento de grandes extensiones de terreno y la disminución de áreas verdes así como el aprovechamiento de las fuentes de agua superficiales y subterráneas han producido disminución en la

21/ Instituto Nacional de Sismología, Vulcanología y Meteorología, 1986

humedad del suelo y del ambiente.

Por las razones expuestas, el desarrollo de la propiedad horizontal que incrementa la densidad de población, debe corresponder a una acción conjunta que incluya el mejor aprovechamiento de los barrancos, los cuales habiendo sido producidos por la erosión del agua pueden transformarse en grandes depósitos de esta misma precipitación.

Además deben incrementarse las áreas verdes en cantidad y localización adecuada para contrarrestar los efectos de la contaminación ambiental y de una mayor densidad de población.

Condiciones Tecnológicas:

En los últimos años, se han perfeccionado ciertos métodos de construcción, los cuales, al ser aplicados, logran economías de capital y de tiempo. Los países que cuentan con el apoyo de las industrias dedicadas a productos para la construcción, se han aventurado a utilizar los recursos de la tecnología moderna.

La tecnología de los sistemas constructivos industrializados, basada en métodos que tienden a la simplificación de las operaciones en el sitio de la obra, contribuye indudablemente a mejorar la eficiencia general de la edificación, cuya calidad es más controlada y sujeta a menores variaciones que en la construcción tradicional. 22/

La experiencia de los países europeos, en el campo de la prefabricación señala que es posible obtener una buena calidad constructiva para diferentes tipos de edificaciones utilizando los métodos industrializados, y que no existe problema fundamental de orden tecnológico que afecta el uso de diversos materiales.

22/ Plan de Desarrollo de Nuevos Proyectos, BANVI, Dirección de Planificación, 1977

La prefabricación se ha empleado en la edificación de edificios altos, viviendas unifamiliares, comercios, oficinas, escuelas, etc., usando elementos que pueden hacerse en fábricas o al pie de la obra. Los sistemas más avanzados incluyen células o unidades volumétricas que constituyen secciones completas con todas sus instalaciones y acabados. Existen indudablemente ciertos problemas en el orden técnico que debe tomarse en cuenta, como son las uniones o juntas que estructuralmente representan una desventaja en las zonas donde existen movimientos sísmicos. El aislamiento térmico, el paso de viento o el agua son otros factores que deben estudiarse en la etapa de investigación y experimentación.

Los sistemas industrializados de la construcción abarcan los métodos tradicionales racionalizados en alto grado, y los sistemas modernos a base del uso de alta tecnología los cuales han experimentado un mayor desarrollo en Europa y E.E.U.U. y con ello se ha logrado un buen grado de calidad y aunque no se ha obtenido grandes economías en los costos de producción, en algunos países, sí ha sido favorable el rendimiento habiéndose reducido el tiempo de trabajo en la obra.

La experiencia obtenida en el desarrollo de la construcción en Guatemala, ha demostrado que el costo final (por metro cuadrado) de una vivienda para nuestro medio es aún elevado, lo cual se debe a varios factores, entre otros: la falta de políticas adecuadas para asegurar una provisión de terrenos de costo razonable, continuidad de la demanda y la adopción de una nueva tecnología de la construcción adaptada al medio. 23/

La reorganización del equipo "Diseño-Construcción" debe basarse en la integración y coordinación entre los diferentes elementos que intervienen en el mismo. Es importante crear conciencia que el diseño debe considerarse en un concepto muy amplio, no debe confundirse con el proyecto arquitectónico, pues el concepto va más lejos aún.

El diseño debe cubrir (además de la fase arquitectónica que está destinada básicamente a cubrir las necesidades individuales o colectivas) todas las diversas facetas que conforman la ejecución y la funcionalidad de la obra.

23/ El Proceso de Urbanización y su impacto en una economía en desarrollo, Federico Fahsen, 1973

Una vez que se emplea el diseño en su concepto integral, se pueden establecer los requerimientos que deben exigirse al equipo que debe tener la responsabilidad de dicho diseño, el cual abarcará el análisis tecnológico y económico.

El diseño debe tener la suficiente flexibilidad, que permita las revisiones que pueda sugerir posteriormente la asesoría técnica y financiera, o sea, que deben tomarse en cuenta los métodos adecuados de construcción y los materiales que representan la mejor alternativa, debiendo encuadrarse la ejecución del proyecto dentro de los recursos económicos disponibles.

Al estudiar el problema del diseño desde el punto de vista de la ejecución de material de la obra, es necesario tener presente algunos aspectos, como:

1. Poner en práctica la modulación, estandarización de los materiales y productos a emplear, con el propósito de reducir a un mínimo las pérdidas por desperdicios excesivos;
2. Seleccionar productos con los cuales sea posible emplear métodos de fabricación y/o colocación que resulten económicos;
3. Normalizar los productos para facilitar el adiestramiento del obrero;
4. Considerar el diseño de elementos prefabricados que conduzcan a una industrialización que permita mejorar la productividad;
5. Analizar el equipo, y otros elementos de trabajo, que deberán emplearse con cierta frecuencia durante la ejecución de la obra;
6. Tratar de prever todas las alternativas y circunstancias especiales que se presentarán durante la ejecución de la obra; y
7. Tomar en cuenta la durabilidad de los materiales y el mantenimiento de las obras y equipo.
8. Programación de la obra y su seguimiento.

Es fundamental afirmar que en el sector de la construcción de unidades habitacionales, la ejecución de trabajos en "serie" tiene por resultado un significativo aumento de la productividad, tanto en el empleo más racional de los materiales, como en la obtención de un mayor rendimiento de la mano de obra, y por lo tanto se disminuyen los costos totales, lo cual posibilita un mayor acceso al mercado.

Lineamientos para normas mínimas de planeamiento y construcción:

Las normas mínimas deben responder a los objetivos de promoción de la vivienda dentro de los requerimientos de comodidad, dignidad humana, seguridad y posibilidades económicas de los adquirientes de las mismas.

Para lograr estos objetivos en lo que se refiere a edificios en la propiedad horizontal es fundamental el cumplimiento, entre otros, de los siguientes principios:

A. Respetto a la parte física:

La ubicación y dimensiones de las edificaciones debe conformarse a normas técnicas de urbanización, ajustándose a los requerimientos de la comunidad con respecto a las necesidades de los mismos.

B. Respetto al lugar:

1. Protección contra usos inarmónicos a los fines residenciales;
2. Atractivos físicos y sociales;
3. Existencia de centros cívicos, sociales y comerciales adecuados;
4. Comunicación y transporte adecuados;
5. Suficiencia de servicios públicos.

C. Respetto a las edificaciones:

1. Calidad estética,
2. Calidad funcional,
3. Condiciones de luz y ventilación natural,
4. Calidad estructural,

5. Resistencia al uso y a los elementos, y
6. Calidad y número de equipos mecánicos.

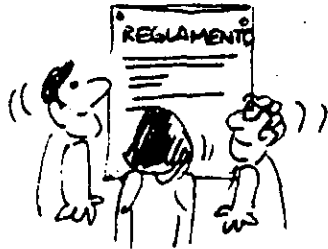
D. Respecto a los equipamientos:

1. Areas para salud,
2. Areas para educación,
3. Area para mercados,
4. Area para comercio,
5. Areas recreativas.

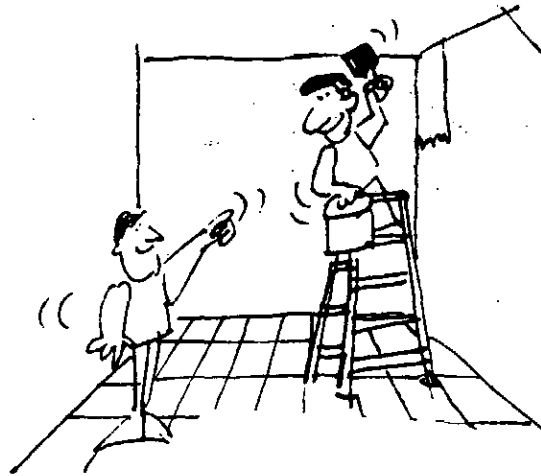
E. Respecto a los servicios públicos:

1. Agua potable,
2. Drenajes,
3. Electricidad,
4. Teléfonos.

REGLAMENTO



LOS COPROPIETARIOS DEBERÁN RESPETAR EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y TODAS SUS DISPOSICIONES.



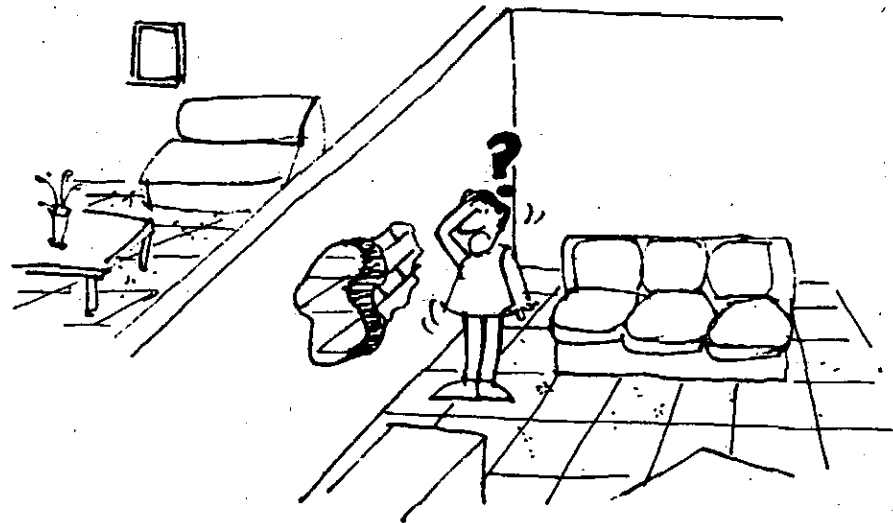
ADMINISTRADOR SUPERVISANDO TRABAJOS DE MANTENIMIENTO



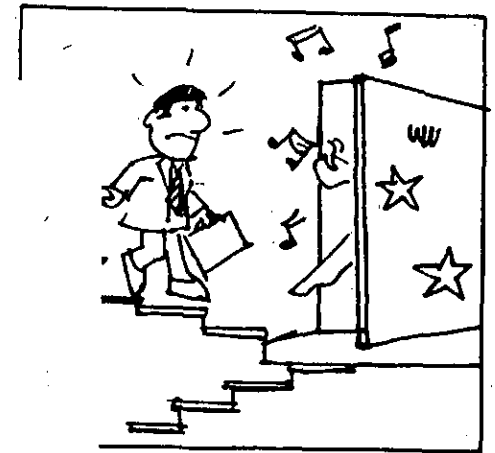
PAGAR LAS CUOTAS



FONDO DE MANTENIMIENTO ADMINISTRACION Y RESERVA

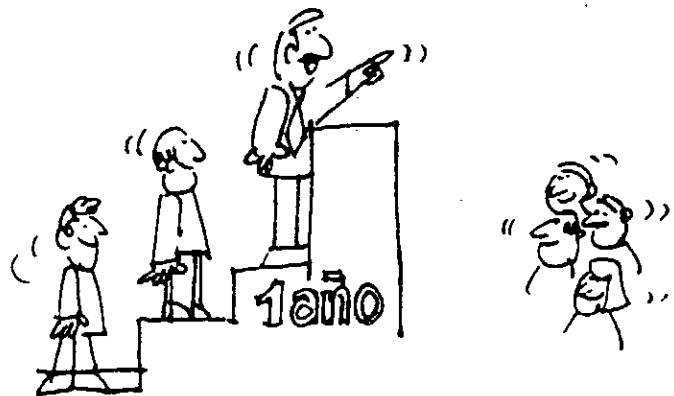


REPARACION DE MUROS MEDANEROS CON GASTOS COMUNES.

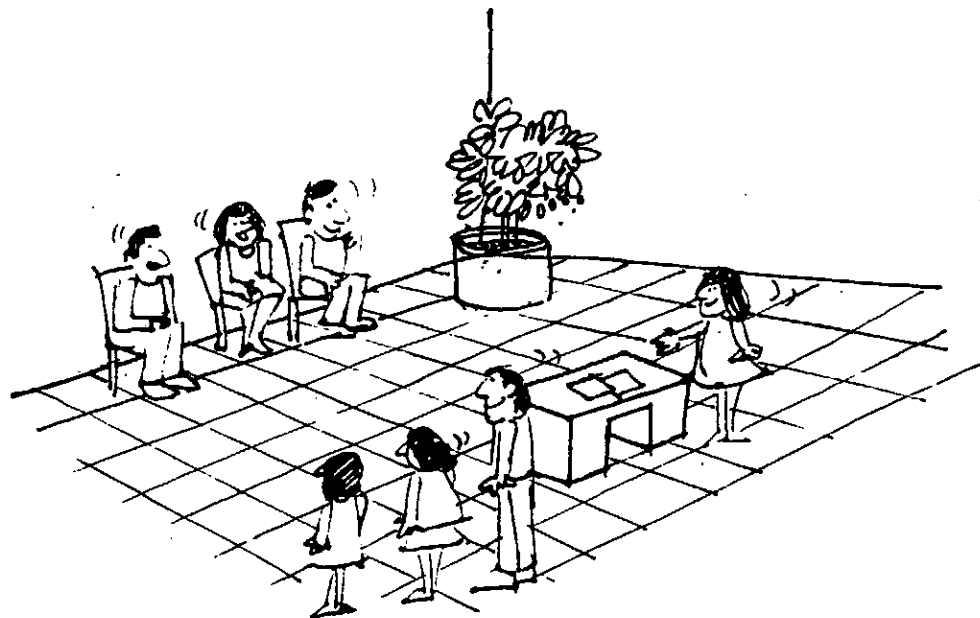


LIMITACIONES EN EL USO DE VOS APARTAMENTOS SEGUN EL REGLAMENTO.

ADMINISTRACIÓN



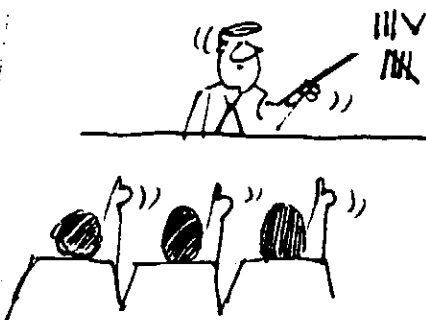
LOS DIFERENTES COPROPIETARIOS SERÁN ADMINISTRADORES EN FORMA CONSECUTIVA Y ROTATIVA.



LA ASAMBLEA DESIGNARÁ ADMINISTRADOR Y COMITÉ DE VIGILANCIA.



ASAMBLEAS PRESIDIDAS POR COPROPIETARIOS.

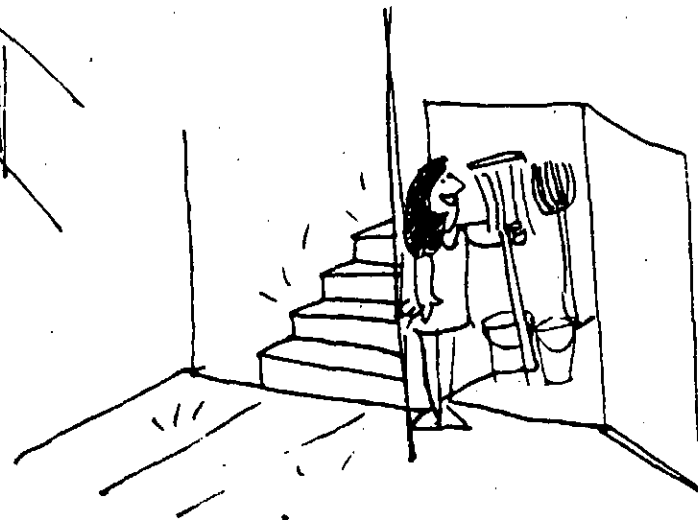
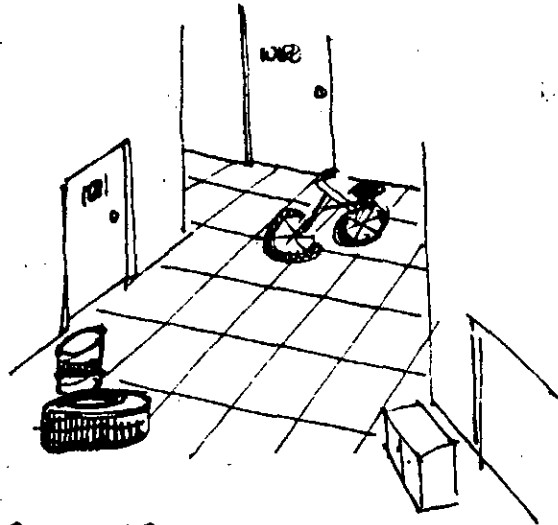


TODO COPROPIETARIO TIENE DERECHO A VOTAR.

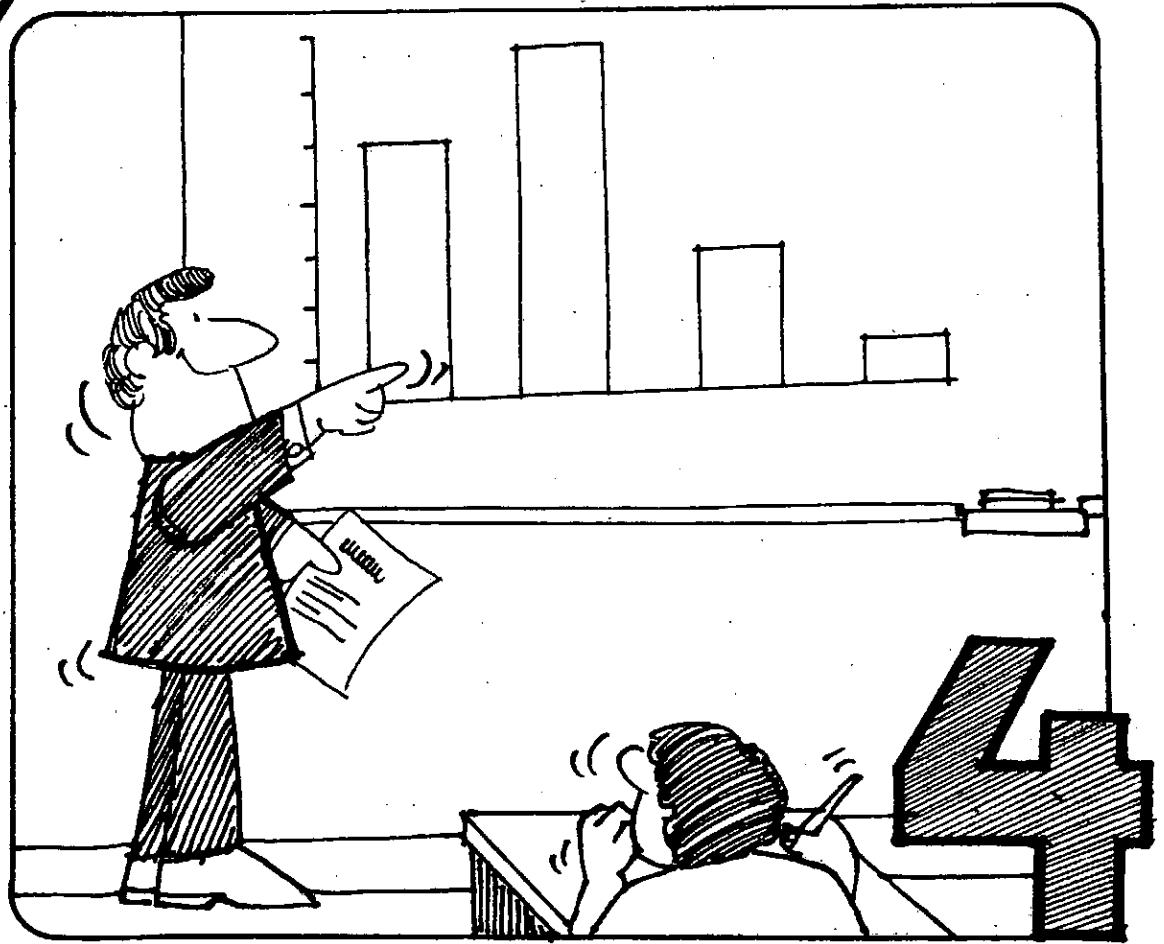


REUNIONES DE COPROPIETARIOS.

MANTENIMIENTO



RESULTADOS DE LA ENCUESTA



CAPITULO 4

RESULTADOS DE LA ENCUESTA.

Los principales resultados de la encuesta realizada entre habitantes de los edificios multifamiliares (Venezuela (35%), Justo Rufino Barrios (40%) y Pamplona (25%)) cuyos informantes eran en su mayoría personas de 21 a 50 años de edad (75%), y de origen étnico denominado "no indígena" o "ladino" (100%), fueron los siguientes:

- 1) El 100% vive permanentemente en los respectivos multifamiliares
- 2) El 45% viven en los multifamiliares más de 5 años, el 30% de 1 a 5 años, el 20% por más de 10 años.
- 3) El 80% de los informantes aseguraron que son adjudicatarios de los apartamentos y el otro 20% son arrendantes.
- 4) Los factores más importantes que motivaron a los encuestados a decidirse por la adquisición de los multifamiliares fueron:
 - a) El Factor Económico 35%. (Precio Accesible),
 - b) Por su localización 25%.
 - c) Por su comodidad 20%.
- 5) La mayoría de los hogares están compuestos de 4 a 5 miembros (70%).
- 6) De los hogares entrevistados el 95% está integrado por dos cónyuges.
- 7) Los ingresos familiares de los hogares entrevistados ascienden a Q600 en un 40%, DE Q 400 a Q 500 en un 30% y de Q 300 a Q 400 en un 25%.
- 8) El medio más significativo de transportación de los hogares es el bus urbano en un 35%, y en vehículo propio 35%.
- 9) El 70% informó que pagan entre Q100 y Q200 quetzales por su vivienda al mes y menos de Q100 el 20%.
- 10) De los hogares entrevistados el 90% aseguró que antes de trasladarse a los multifamiliares vivían en casas individuales y solo el 10% en apartamentos.
- 11) El 75% de los hogares vivía en la ciudad de Guatemala antes de trasladarse al multifamiliar.

- 12) El 45% aseguró que se dedican para el mantenimiento de su vivienda entre Q200 y Q500 y de Q100 a Q200 el 40%, el resto asegura invertir menos de Q100 en mantenimiento.
- 13) 45% de los entrevistados aseguraron que se enteraron de los multifamiliares por medio de otras personas y el otro 55% por medio de la radio.
- 14) El 75% de los entrevistados aseguraron conocer el espacio disponible, de los cuales 35% afirma que es de 40 metros cuadrados, expresando el 40% de los entrevistados que es suficiente, mientras que el 60% dice que es insuficiente.
- 15) El 25% aseguró haberle hecho modificaciones a su apartamento, consistentes en incremento de dormitorios, colocación de puertas y modificaciones en cocina y baños.
- 16) Al sondear su opinión los entrevistados expresaron que los principales problemas que encuentran en los multifamiliares son los siguientes: Falta de agua 45%, falta de escuelas 45%, falta de transporte 60%, Servicios de salud 40%, problemas con los vecinos 40%.
- 17) El 65% de los entrevistados manifestaron que la principal ventaja de vivir en los multifamiliares es de carácter económico y el resto consideró que las ventajas son: comodidad, tranquilidad, seguridad y otros servicios.
- 18) Los entrevistados expresaron algunas condiciones para mejorar la vida en los multifamiliares así: El 25% en relación a su mantenimiento, el 15% mejoras a las relaciones con los vecinos, el resto no respondió.
- 19) Ninguno de los entrevistados manifestó su deseo de participar en el aspecto administrativo de los edificios, debido a que no existe tal administración, y no podrían por su trabajo.
- 20) La colaboración que los entrevistados estarían dispuestos a ofrecer en relación al aspecto administrativo de los multifamiliares está con relación a mejorar las condiciones físicas (40%) y las relaciones con los vecinos y el BANVI (20%).

INTERPRETACION DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS CONCLUSIONES

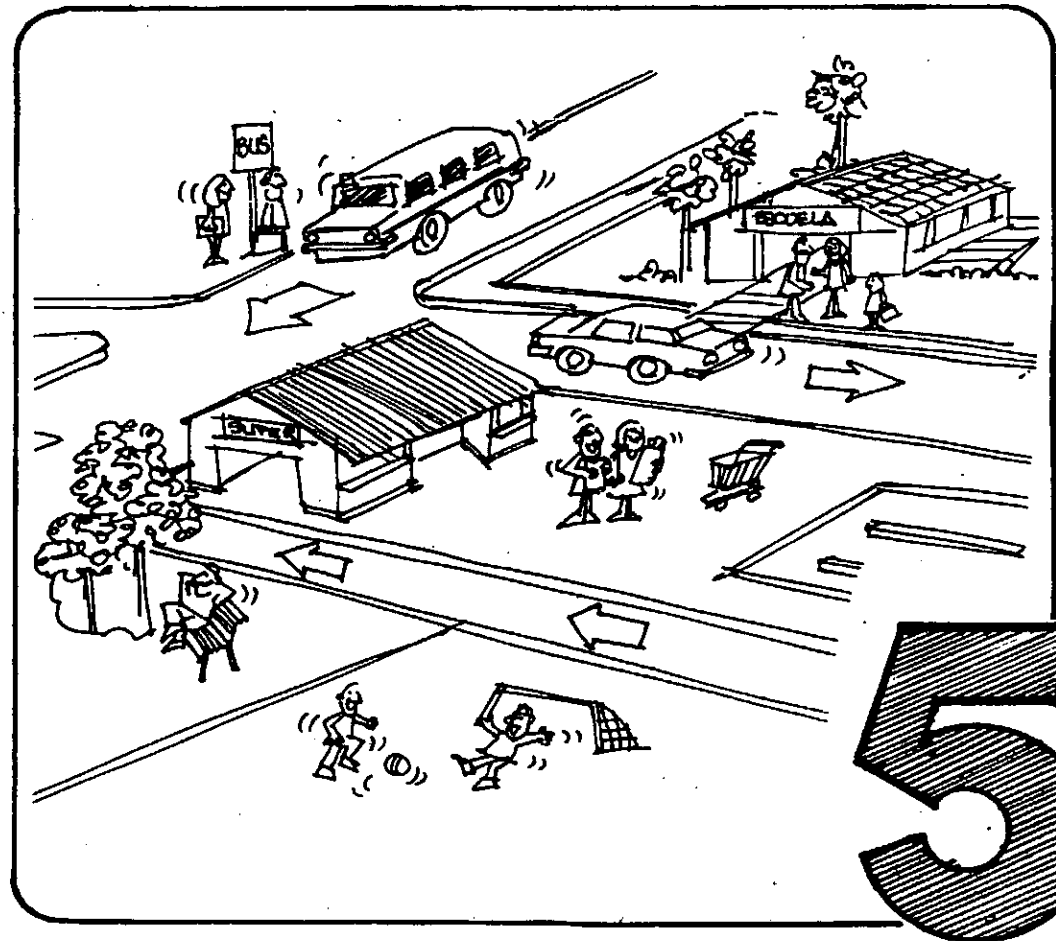
- 1) Existe una evidente estabilidad en la permanencia de los familiares en los multifamiliares.
- 2) La mayoría son adjudicatarios, aunque un 20% son arrendantes.
- 3) Los factores económicos, de localización, de comodidad y del ambiente fueron importantes en la decisión de trasladarse a los multifamiliares, pero al parecer el factor económico es el más significativo.
- 4) El número de miembros por hogar corresponde a lo que está comunmente aceptado en nuestro medio (4 a 5).
- 5) Los hogares aparentan estar integrados ya que casi en el total se componen de dos conyugues.
- 6) Un gran porcentaje de los hogares tienen ingresos mayores de Q400 y de Q600 al mes, lo que los coloca en un nivel medio bajo.
- 7) La mayoría (70%) paga de Q100 a Q200 al mes por su vivienda y se transporta por medios colectivos (65%) aunque un buen número lo hacen en su propio vehículo.
- 8) Es importante haber establecido que la mayoría antes de trasladarse a los apartamentos en los multifamiliares vivían en casas individuales en la ciudad de Guatemala.
- 9) Posiblemente no fue convenientemente interpretada la pregunta relativa al "mantenimiento" de la vivienda pues casi la mitad aseguró emplear de Q200 a Q500 para tal fin mientras que la otra mitad aseguró emplear entre Q100 y Q200.
- 10) El medio más importante para enterarse de estos proyectos fue la comunicación personal.
- 11) En cuanto al espacio disponible de cada apartamento, la mayoría sabe que es de 40 metros cuadrados, lo cual consideran insuficiente.
- 12) Pocas familias aseguran haberle hecho modificaciones a sus apartamentos y estas consisten en incrementar el número de habitaciones.
- 13) Los principales problemas que encuentran los habitantes de los edificios multifamiliares en orden de importancia son: La falta de transporte, el comportamiento de los vecinos, la escasez de agua, la insuficiencia de escuelas y servicios de salud.

- 14) La principal ventaja encontrada es de orden económico (el precio y las facilidades de pago).
- 15) Los habitantes de multifamiliares sugieren para mejorar las condiciones de vida en las viviendas mejoras de carácter físico (mantenimiento) y de relaciones con los vecinos.
- 16) Ningún vecino de entre los informantes participa en la administración, lo cual es significativo porque manifiestan que la administración simplemente no existe, o se inhiben aduciendo que sus propios trabajos no se los permiten.
- 17) En caso de participar, las sugerencias que harían, serían relativas a mejorar las condiciones físicas y de relación humana entre las personas que viven en los edificios multifamiliares.
- 18) La mayoría no tiene un concepto definido de los problemas del Gobierno y del Banco de la Vivienda en Guatemala.

RECOMENDACIONES

- 1) Establecer las condiciones en que los arrendatarios obtuvieron sus apartamentos en los edificios multifamiliares para conocer si están cumpliendo con su función social.
- 2) Establecer una política de selección de los adjudicatarios de tal manera que se beneficie la población de recursos económicos que no pueden acceder a proyectos privados.
- 3) Mejorar los sistemas de transporte en número y en calidad.
- 4) Realizar campañas de promoción y divulgación de los proyectos, principalmente en la radio, para mejorar la imagen del BANVI y aprovechar convenientemente la comunicación entre personas.
- 5) Establecer si el espacio de los apartamentos se adapta al espacio mínimo vital para una familia promedio de 5 miembros.
- 6) Verificar fehacientemente en que consisten las modificaciones que los adjudicatarios han hecho en sus apartamentos para considerar, si lo ameritan, en los futuros proyectos habitacionales multifamiliares.

CONCLUSIONES



CAPITULO 5

CONCLUSIONES

A continuación se presentan las conclusiones relativas a los aspectos estudiados en este trabajo, así:

ASPECTO SOCIO-ECONOMICO.

El aspecto del valor de la tierra fué un factor determinante para la localización de los conjuntos multifamiliares, ya que el elevado costo de los terrenos cercanos al núcleo urbano dió lugar a que los conjuntos se localizaran en áreas distantes al mismo, algunas de las cuales no contaban con infraestructura. Como consecuencia, se tuvo que adoptar a estas áreas de la infraestructura necesaria produciendo alza en los costos de la urbanización, y un costo de traslado (costo social) al trabajo diario.

La localización de los conjuntos habitacionales ha incidido en el crecimiento físico acelerado que ha tenido el AMG en los últimos años, haciendo crítico el empleo de tiempo y energías de la población para trasladarse a las áreas en donde se localizan los satisfactores a sus necesidades sociales de educación, salud, recreación, cultura, trabajo, y otras; tal es el caso de los habitantes de Venezuela y Justo Rufino Barrios. Esto trae como consecuencia que los habitantes de los mismos tengan que recorrer largas distancias para la realización de sus actividades de intercambio y consumo, administración, adquisición de servicios, laborales, etc.

Se puede observar en el plano de la ciudad de Guatemala, que las distancias que el obrero, oficinista y profesional tiene que recorrer en su trayecto al lugar de trabajo y debido al crecimiento de las áreas urbanas, los centros habitacionales están localizados cada vez más distantes a los centros de trabajo. Este se puede comprobar con un simple análisis de los mapas que fueron utilizados para el presente trabajo (Mapa No. 2, No. 3, No. 4, Págs. 60 a 62).

Por ello mismo, se pretendió ubicar a los conjuntos multifamiliares en áreas con proyección industrial (Ver Mapa No. 5, Pág. 63 de asentamientos industriales y localización de vivienda multifamiliar), pero en la actualidad, esto no trae beneficios a la población que habita los conjuntos, debido a que ellos se dedican a otro tipo de actividad y no a emplearse como trabajadores

fabriles. Según la encuesta realizada, únicamente el 35% de los pobladores se quedan en los multifamiliares o trabajan cerca de los conjuntos familiares (Capítulo 6).

Aparentemente no se hizo un estudio de los grupos étnicos al que iban a beneficiar dichos apartamentos, por lo que ha habido una mezcla de los mismos y muchos vecinos están inconformes con sus propios vecinos, por sus diferentes costumbres y tipo de actividades sociales y económicas.

Como resultado de las observaciones de este trabajo, es recomendable que antes que se desarrolle cualquier proyecto habitacional hay que tener muy claro al tipo de población a quien se va beneficiar cualquier proyecto arquitectónico. No solo por su costo social en lo que se refiere a la capacidad de pago, sino también al grupo étnico en lo referente al tipo de cultura, actividad social, costumbres y forma de vida.

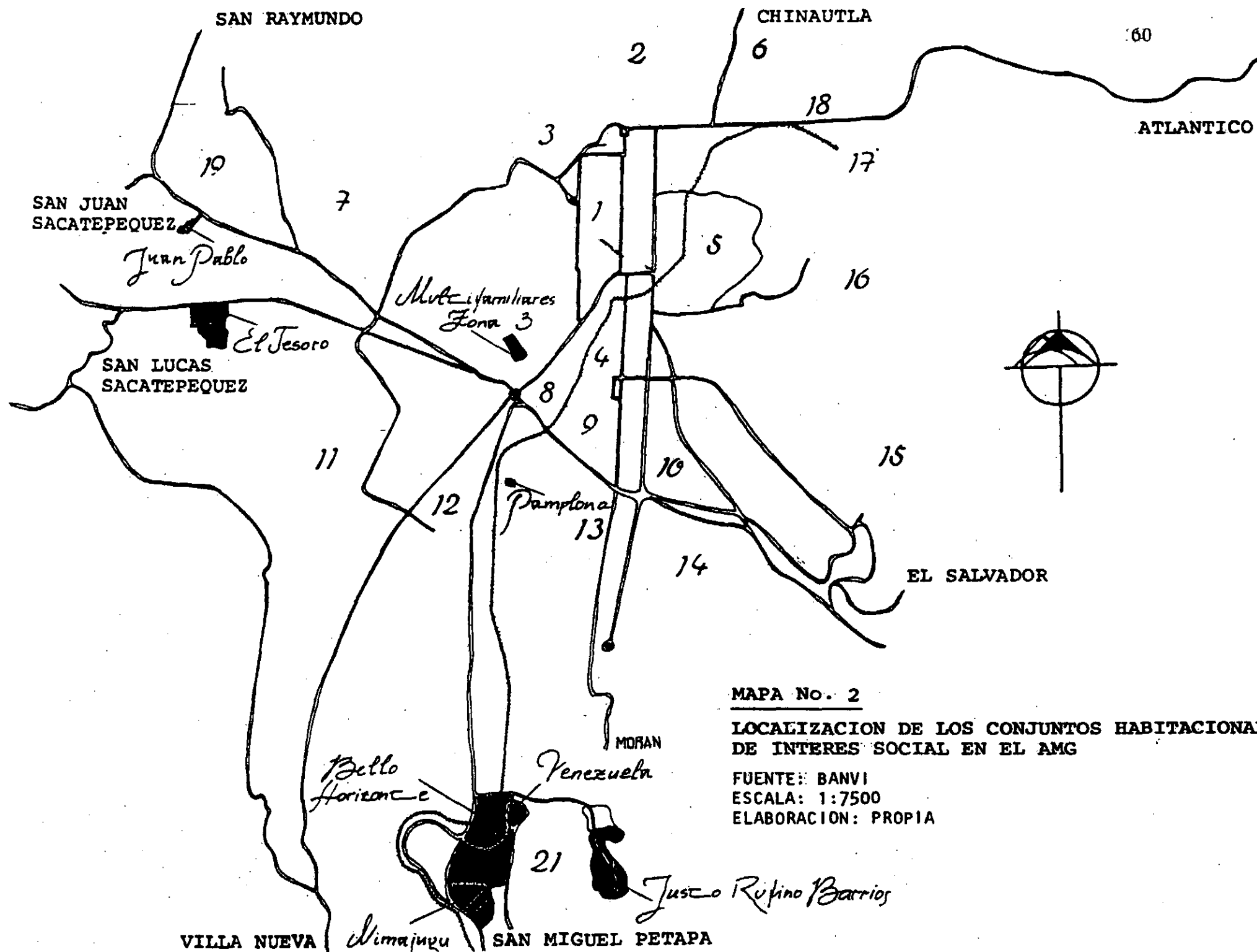
ASPECTOS LEGALES

En el estudio realizado se observó una evidente falta de conocimiento de los propietarios acerca de los aspectos jurídicos del mismo y de lo relativo a la administración que también esta contemplada en la legislación.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

La legislación existente contempla las responsabilidades de los propietarios en lo relativo a la administración del bien común que representa la Propiedad Horizontalmente Dividida, una de cuyas partes determina la naturaleza de la participación en la referida administración.

En el estudio efectuado se pudo observar que aunque las autoridades responsables de la edificación y la adjudicación de los proyectos, han realizado una selección y entrenamiento de adjudicatarios de los edificios multifamiliares, para hacerse cargo de la administración, estos no han funcionado por desinterés en esta materia o por desconocimiento de su responsabilidad en ese sentido; por lo tanto los resultados no han sido satisfactorios y la apatía o ausencia de participación es evidente.



MAPA No. 2

LOCALIZACION DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES DE INTERES SOCIAL EN EL AMG

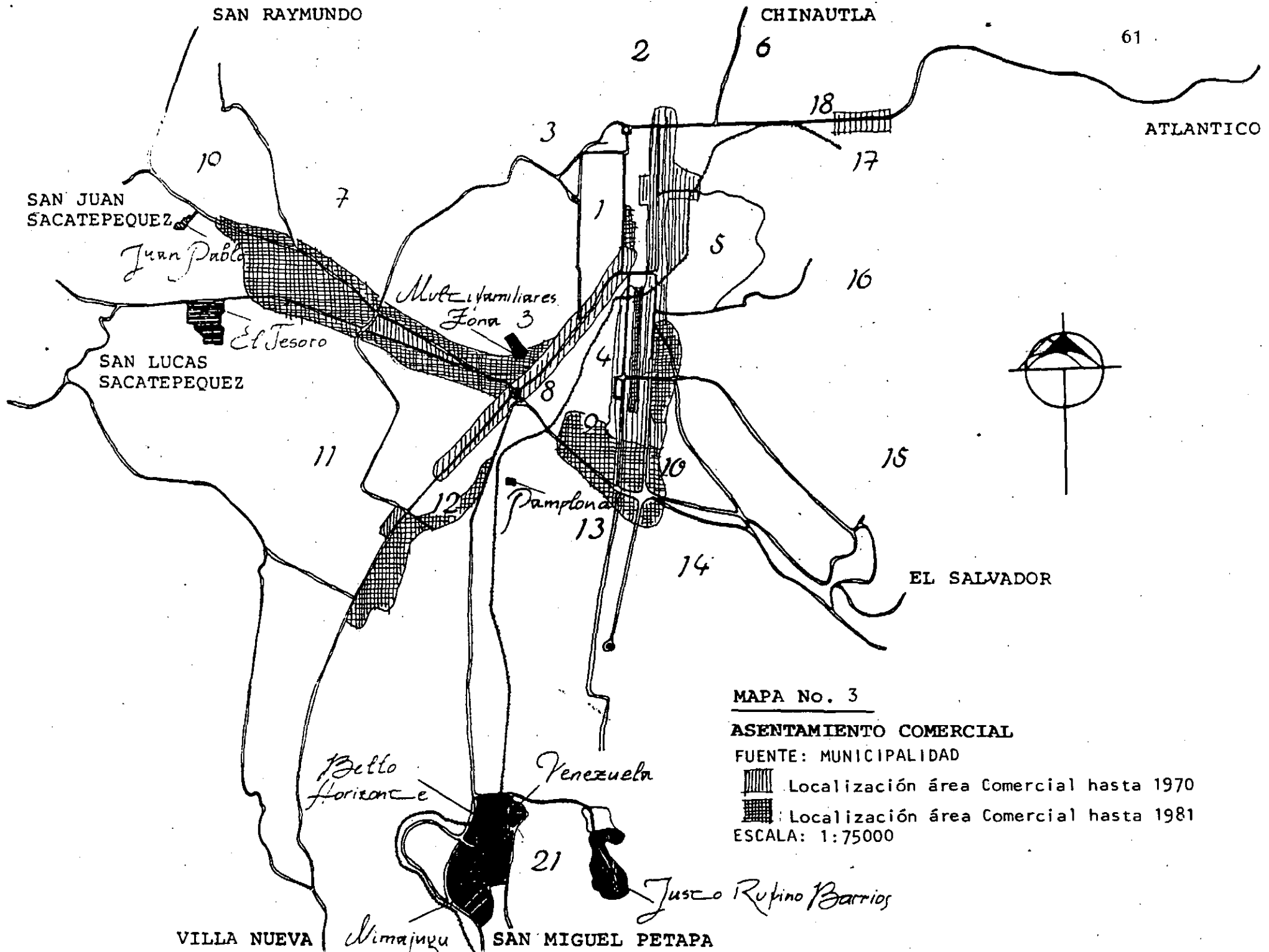
FUENTE: BANVI

ESCALA: 1:7500

ELABORACION: PROPIA

Justo Rufino Barrios

VILLA NUEVA *Dimajuyu* SAN MIGUEL PETAPA



MAPA No. 3

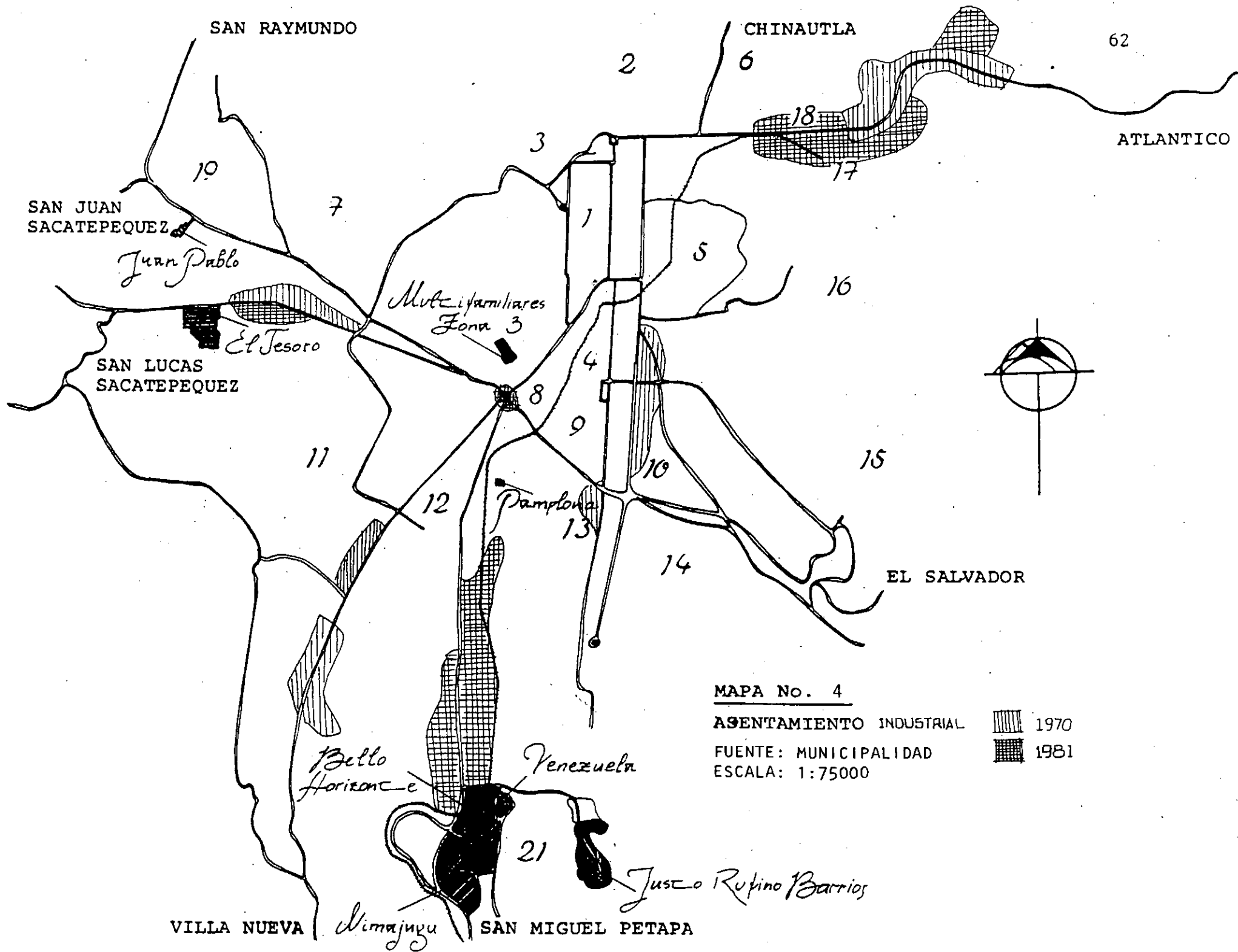
ASENTAMIENTO COMERCIAL

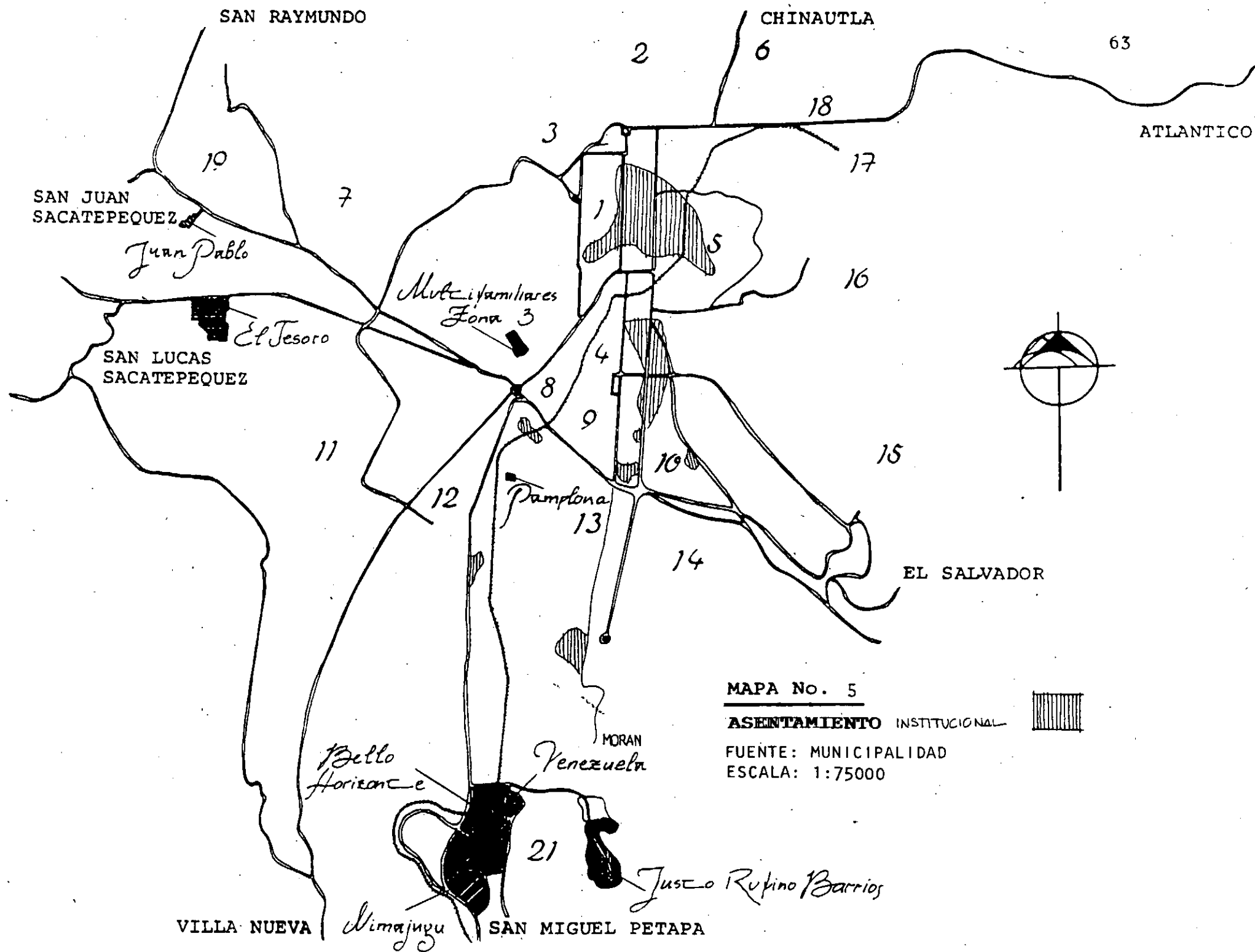
FUENTE: MUNICIPALIDAD

▨ Localización área Comercial hasta 1970

▣ Localización área Comercial hasta 1981

ESCALA: 1:75000





MAPA No. 5

ASENTAMIENTO INSTITUCIONAL

FUENTE: MUNICIPALIDAD
 ESCALA: 1:75000



ASPECTOS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIO

En los conjuntos habitacionales se dejaron previstas ciertas áreas destinadas a la instalación del equipamiento de servicios públicos para atender las necesidades de tales conjuntos.

Sin embargo este equipamiento, con algunas excepciones, no se instaló. Debido a ello los adjudicatarios se ven en la necesidad de trasladarse a otras áreas distintas de las de los conjuntos multifamiliares (servicios de salud, educación, áreas comerciales, recreación, etc.).

Circulación y Transporte:

La ausencia de vías de acceso y flujo para el tráfico que entra y sale del centro y las pocas con que cuenta, quedan obstruidas en varios puntos por calles de poca importancia.

Estos congestionamientos hacen que una persona pierda fácilmente más de una hora diaria de transporte si lo hace en bus público o ruletero. Según encuesta realizada, el 65% de la población sale de sus hogares 1 1/2 ó 2 horas con anticipación para llegar a tiempo a su trabajo. (Capítulo 4).

Los conjuntos multifamiliares fueron diseñados de forma en que el mayor porcentaje de la circulación se realizara peatonalmente. Esto provoca que las personas tengan que recorrer grandes distancias, y motivando a los adjudicatarios que poseen vehículos propios a que circulen con los mismos en áreas no destinadas para esta actividad (áreas verdes) construyendo sus propios estacionamientos y por lo tanto no respetando las vías de acceso peatonal, destruyendo la infraestructura de la urbanización como aceras, bordillos, etc., provocando problemas entre los vecinos y por lo tanto no respetando el Régimen de Propiedad Horizontal.

Limpieza:

Por otra parte tampoco existen áreas destinadas a la recolección y tratamiento de basura y otros desechos lo cual trae como consecuencia la contaminación ambiental y se provoca también la obstrucción de drenajes de lluvia y propagación de insectos.

ASPECTOS DE CONSTRUCCION (DISEÑO, PLANIFICACION Y EJECUCION)

Otra situación que mereció investigarse fué el aspecto, las condiciones y la utilización del área de cada una de las vivienda, fué evidente el mal estado en que se encontraron los muros, pisos, puertas y otras instalaciones en los apartamentos. Así mismo se encontró que el área destinada a las diferentes necesidades familiares no guardaba relación con el número de habitaciones por apartamento. Esto ha provocado que los adjudicatarios utilicen el mismo ambiente para realizar diferentes actividades simultáneas o construyan en forma desordenada nuevas áreas para ser utilizadas y modifiquen los ambientes que ya tienen, como por ejemplo, dormitorios adicionales, comercios, talleres, etc.

Cuando se diseñaron los conjuntos multifamiliares, se dejaron varias áreas destinadas al estacionamiento de vehículos y a la práctica de deportes. Sin embargo, como no se ha reglamentado el uso de estas áreas verdes para el estacionamiento de sus vehículos, utilizando todo tipo de materiales delimitando sus áreas en esta forma apropiada para ellos mismo, lo que ha contribuido a la anarquía en el diseño de los conjuntos y sus áreas. Esto se puede observar especialmente en los conjuntos habitacionales Venezuela y Justo Rufino Barrios.

Lo anterior es consecuencia de que cuando se realizó el diseño de los conjuntos habitacionales no se previó la posibilidad de que los adjudicatarios contaran con vehículo propio, o la misma población se iba a expandir.

A continuación se presenta una breve descripción general de los conjuntos habitacionales construidos por el Gobierno (Ver Cuadro No. 3 Pág 66 y Cuadro No. 4 Pág 67, y Mapas correspondientes).

CUADRO No. 3

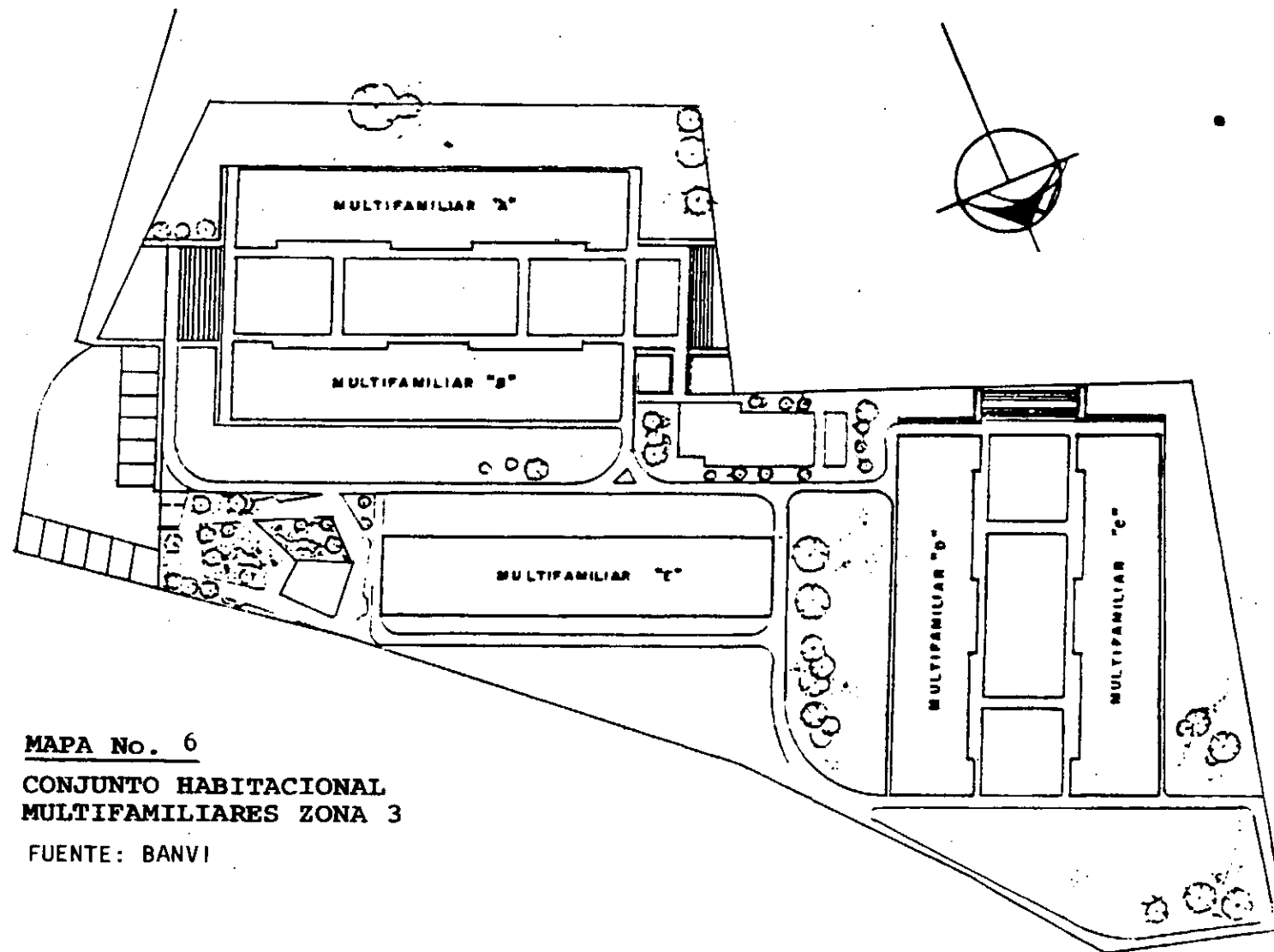
CONJUNTOS HABITACIONALES CONSTRUIDOS POR EL GOBIERNO DE LA REPUBLICA
 POR INTERMEDIO DEL ICIV, INVI Y BANVI AÑOS 1956 A 1985
 SITUACION DE LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR

MULTIFAMILIARES	ZONA	AÑO CONST.	INSTITU. RESPONS.	POBLA. BENEF.	No. DE VIVIEN.	AREA TOT. EN M X M.	COSTO TOTAL (Mil. Q)
MULTIFAMILIARES ZONA 3 10 av. y 36 c. z. 3	3	1963	ICIV	880	160	19105	710.0
JUAN PABLO Calzada San Juan 2-48 z. 7 CSJ y 9 av. B z. 3 Mixco	7	1982	BANVI PRODUC.	792	144	6749.01	2411.6
EL TESORO 44 av. y 1 c. zona 11 1 c. y 9 av. z. 2 Mixco	11	1980- 1982	BANVI PRODUC.	1408	256	22793.30	4572.5
FAMPLONA MULTIFAMILIARES 30 av. entre 18 y 17 c. z. 12	12	1979	BANVI	759	138	8017.47	959.4
JUSTO RUFINO BARRIOS III Y IV 33 av. y 5 calle zona 21	21	1972	INVI - BANVI	2772	504	423970.22	959.4
VENEZUELA 16 av. y 5 calle zona 21	21	1978- 1980	BANVI	5291	962	161953.38	7897.3
BELLO HORIZONTE 16 av. y 5 calle zona 21	21	1977- 1979	BANVI	4862	884	161218.60	6699.5
NIMAJUYU 5 calle y 16 av. zona 21	21	1981- 1985	BANVI	19008	3456	341564.08	42854.4
				35772	6504		

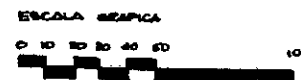
FUENTE: BANVI (Evaluación de la situación actual de los Conj. Hab. del Banvi, Mayo 1985)

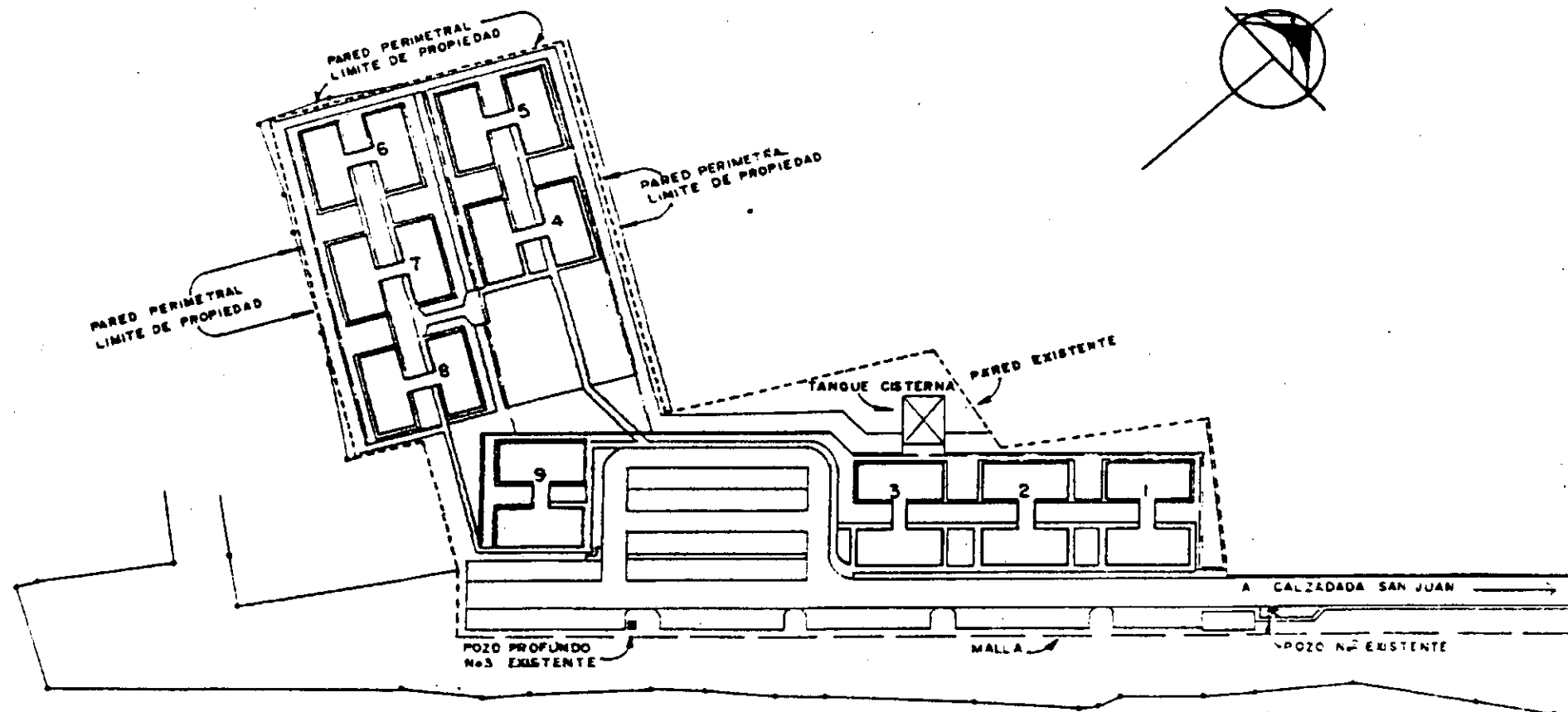
CUADRO No. 4
BREVE ANALISIS DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES
CONSTRUIDOS POR EL ESTADO

MULTIFAMILIARES	CARACTERISTICAS PARTICULARES	CARACTERISTICAS GENERALES
MULTIFAMILIARES ZONA 3	-Proximidad de Relleno Sanitario -Costo de Agua Potable subsidiado por BANVI	Poca Privacidad y Seguridad
JUAN PABLO	-Buen mantenimiento Area Verde -Parqueo Centrado cerca de modulos	Inexistencia de Servicios Comunales
EL TESORO	-Control vehicular y peatonal -Buen uso de Equipamiento	Mal uso de Areas Especificas
PAMPLONA MULTIFAMILIARES	-Cuotas Bajas -Cercano centro ciudad	Apropiamiento de Areas Verdes por parte de los usuarios
JUSTO RUFINO BARRIOS	-Cubre un buen sector de la poblacion -Cuotas Acordes para la gente	Falta de Mantenimiento
VENEZUELA	-Distribucion de Vivienda proporcional al terreno -Facilidad de Acceso	Hacinamiento de personas
BELLO HORIZONTE	-Existencia de Areas Comerciales	
NIMAJUYU	-Suficiente area de parqueo	



MAPA No. 6
CONJUNTO HABITACIONAL
MULTIFAMILIARES ZONA 3
FUENTE: BANVI



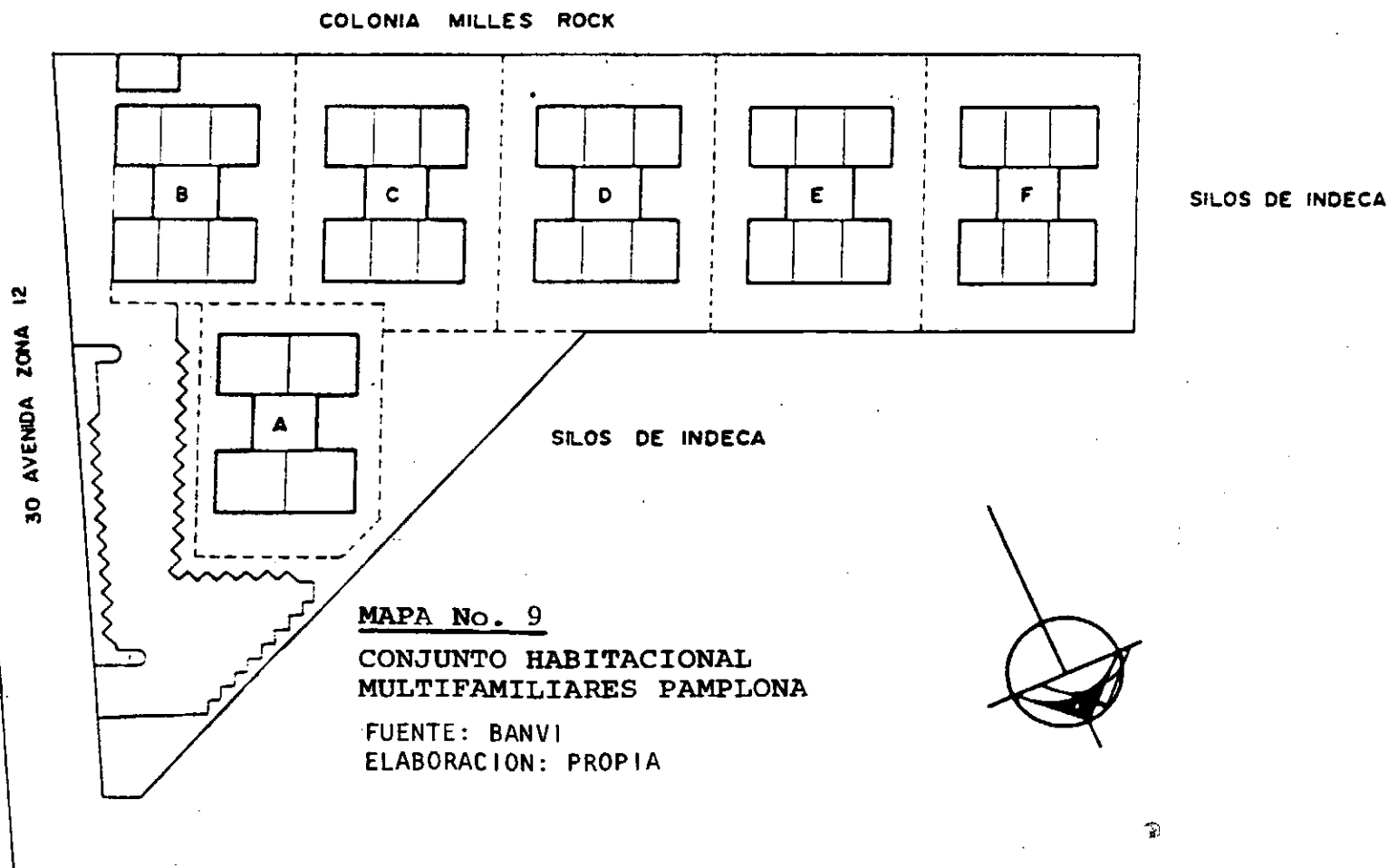


MAPA No. 7

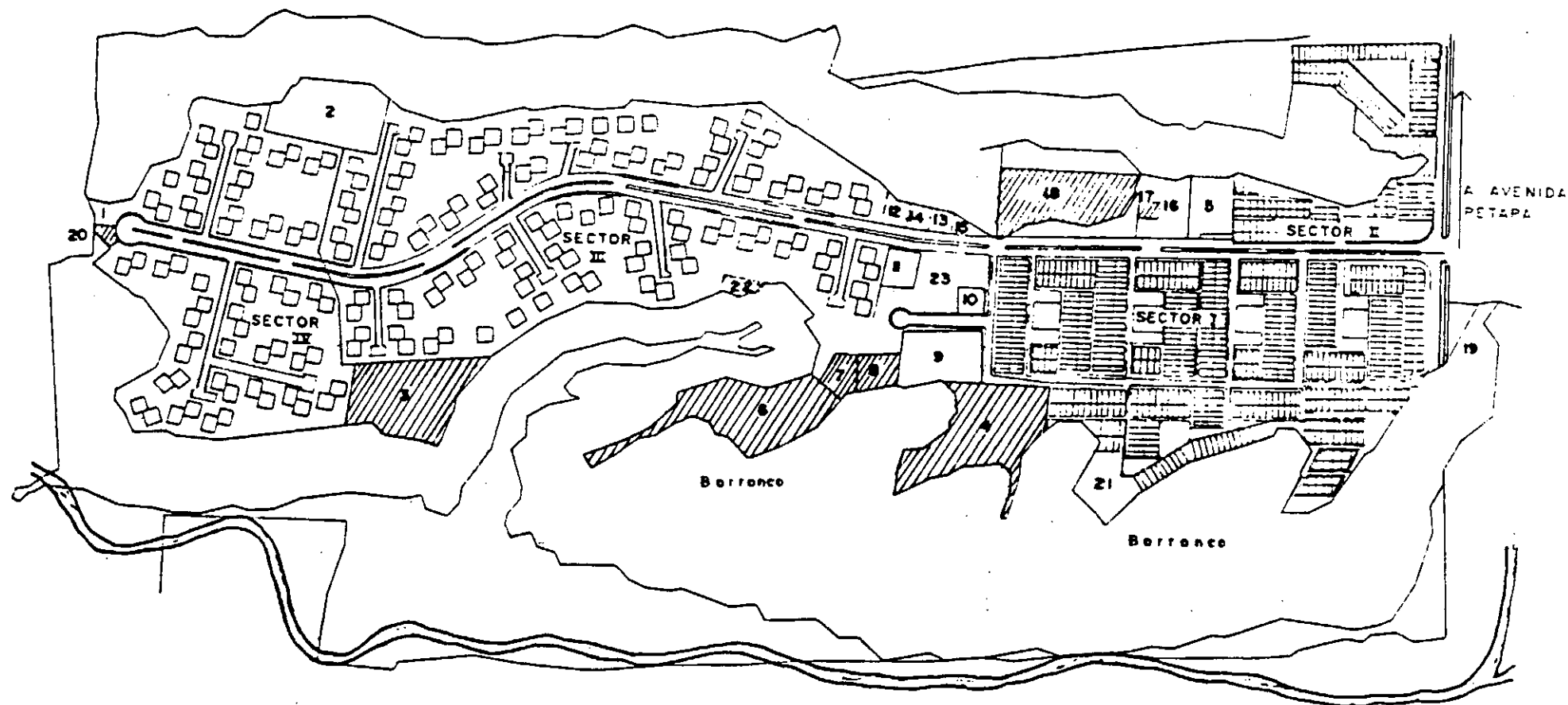
CONJUNTO HABITACIONAL
MULTIFAMILIARES JUAN PABLO

FUENTE: BANVI
ELABORACION: PROPIA

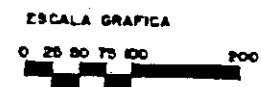
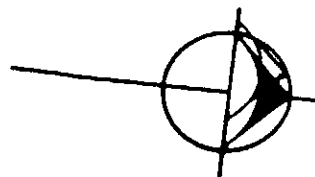
PLANTA GENERAL

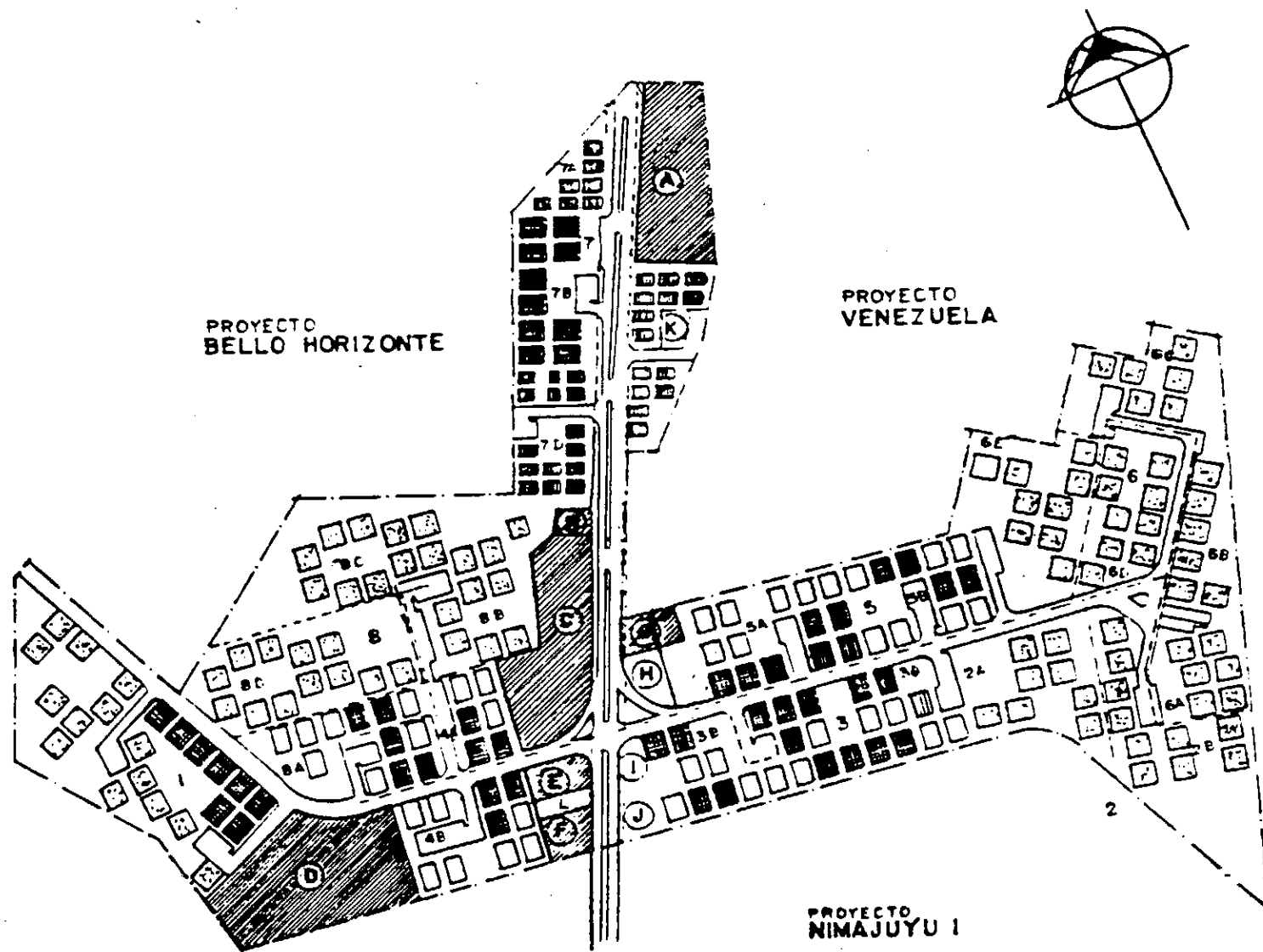


MAPA No. 9
CONJUNTO HABITACIONAL
MULTIFAMILIARES PAMPLONA
FUENTE: BANVI
ELABORACION: PROPIA



MAPA No. 10
CONJUNTO HABITACIONAL
JUSTO RUFINO BARRIOS
 FUENTE: BANVI





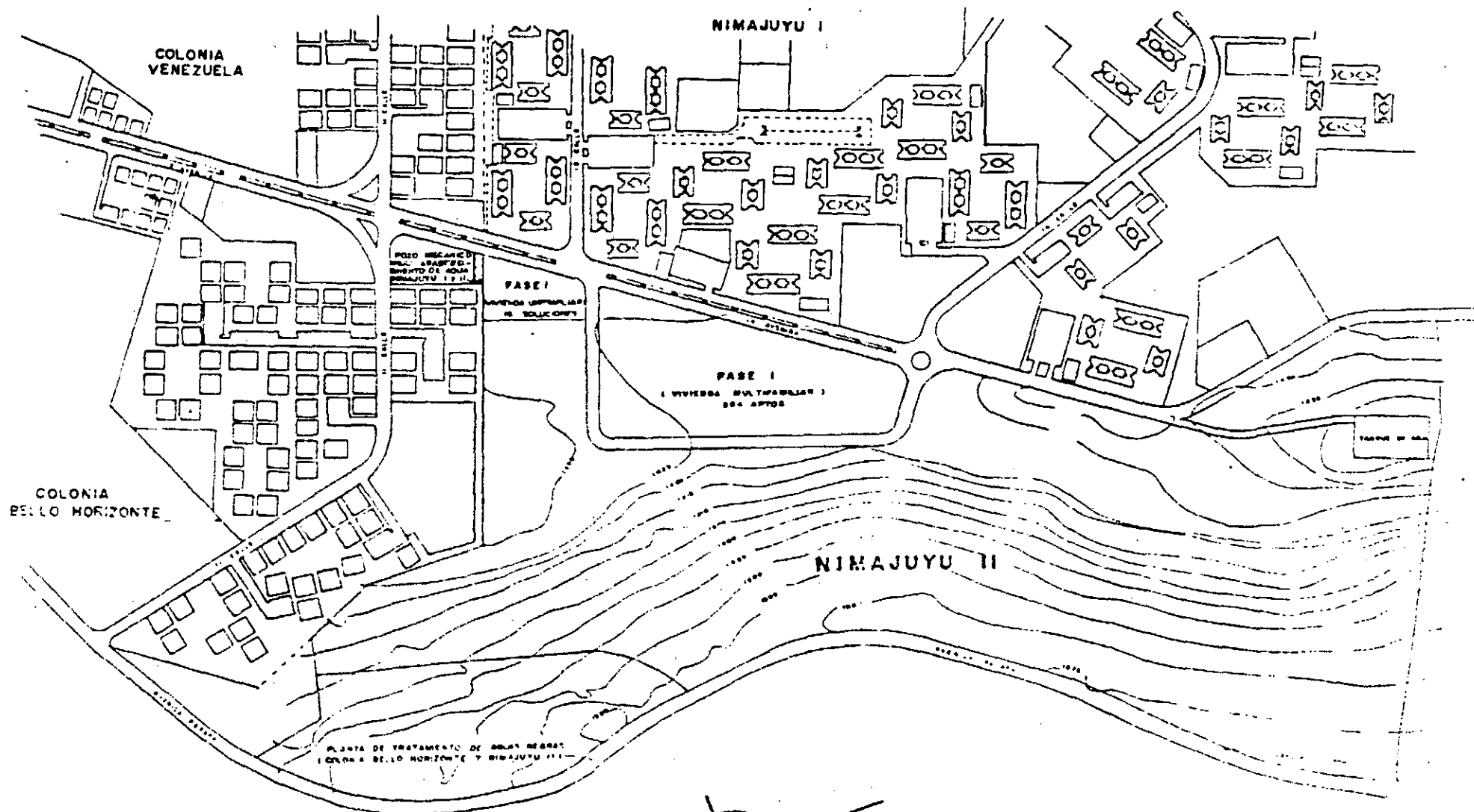
MAPA No. 11

CONJUNTO HABITACIONAL MULTIFAMILIARES
BELLO HORIZONTE Y VENEZUELA

FUENTE: BANVI

ESCALA GRAFICA





MAPA No. 12

**CONJUNTO HABITACIONAL
MULTIFAMILIARES NIMAJUYU**

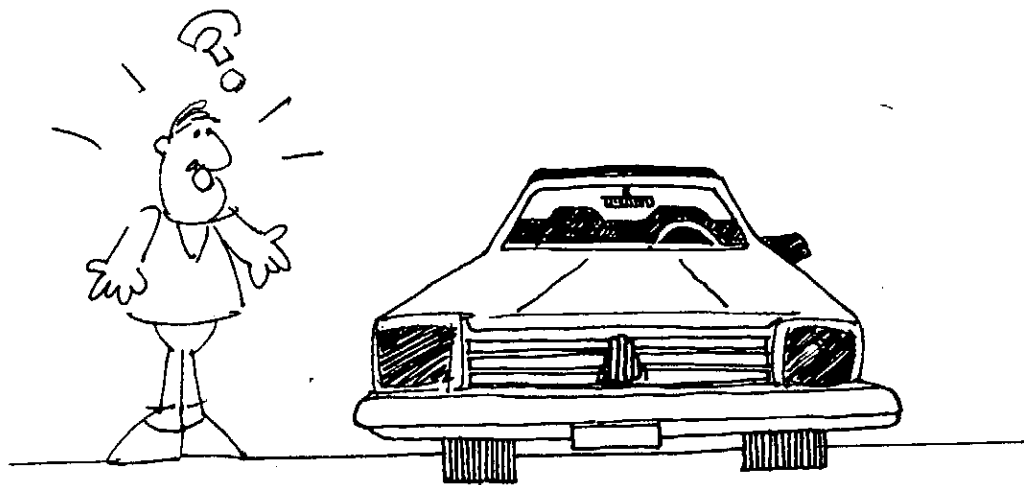
FUENTE: BANVI

ELABORACION: PROPIA

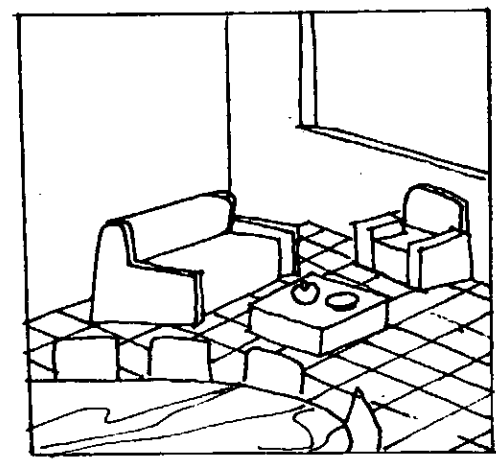
CONCLUSIONES



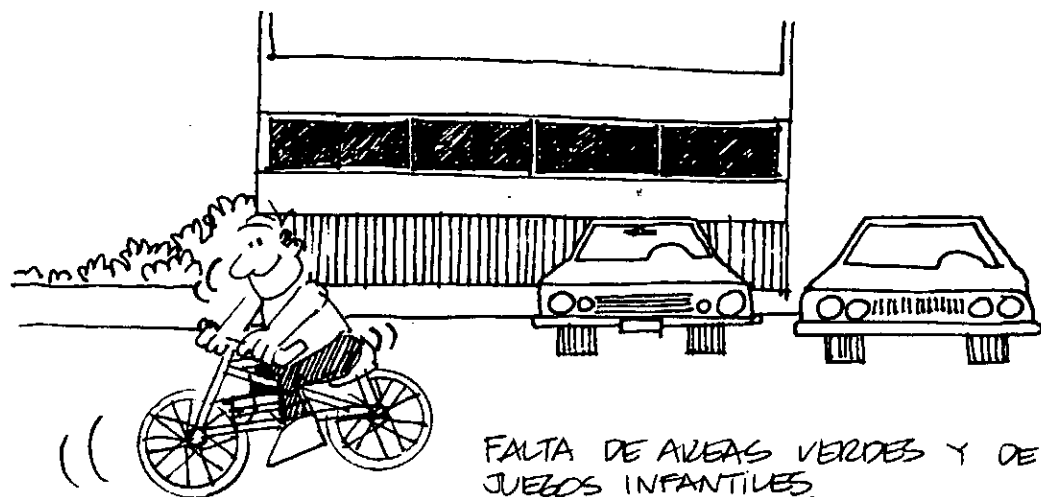
POCA COMUNICACION ENTRE LOS VECINOS.



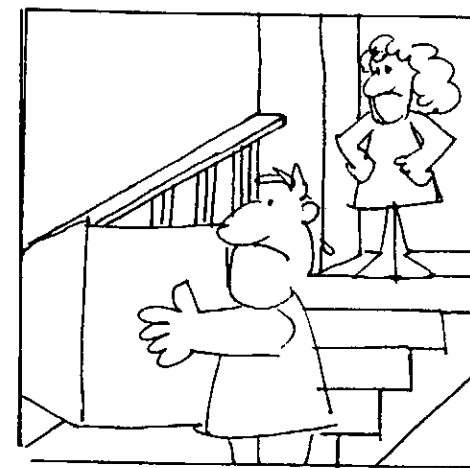
POCA SEGURIDAD DE LOS BIENES PRIVADOS Y PUBLICOS.



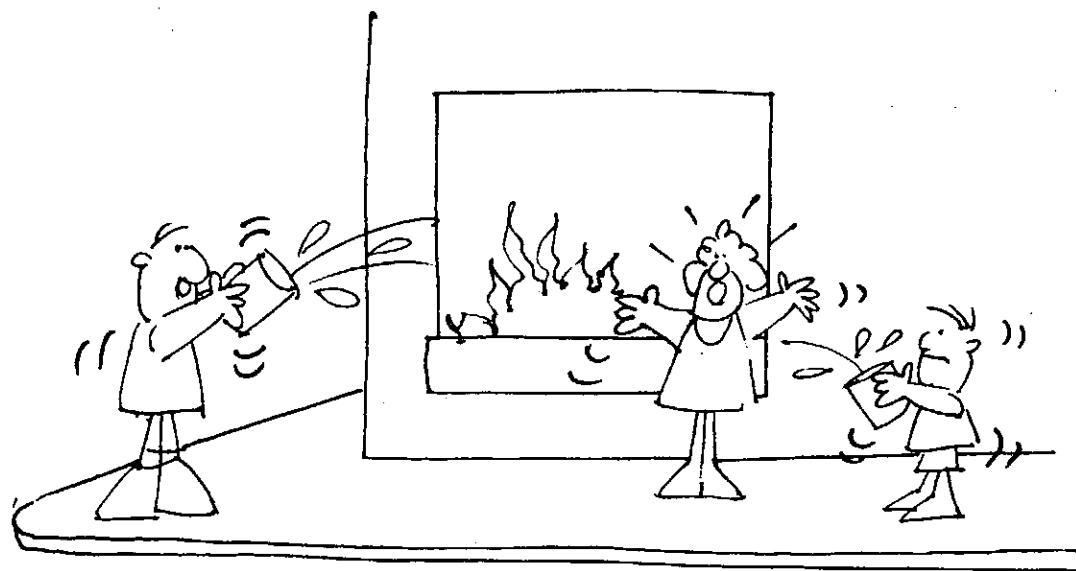
AMBIENTES REDUCIDOS Y ESTRECHOS.



FALTA DE AVESAS VERDES Y DE
JUEGOS INFANTILES.

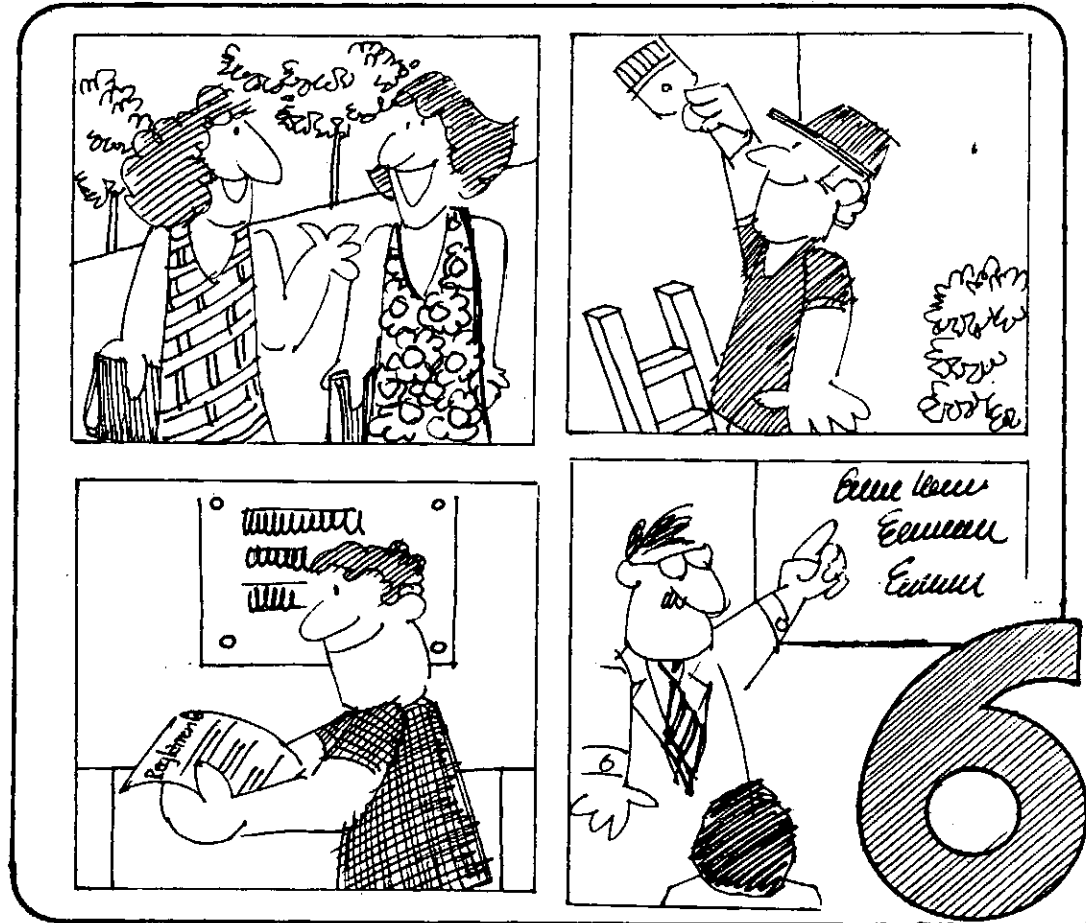


INEXISTENCIA DE SERVICIOS
PARA CARGA Y DESCARGA
DE MOBILIARIO.



INEXISTENCIA DE SERVICIOS DE EMERGENCIA

RECOMENDACIONES



CAPITULO 6

RECOMENDACIONES

De conformidad con las conclusiones relativas a los diferentes aspectos que intervienen en el régimen y funcionamiento de la propiedad horizontal, que han sido objeto de este trabajo de tesis, a continuación se presentan las recomendaciones siguientes:

EN EL ASPECTO SOCIOECONOMICO DE LA POBLACION:

Todo proyecto de construcción de vivienda multifamiliar debe hacerse dentro del concepto "casa-hogar" de tal manera que ésta reúna los requisitos mínimos en cuanto a distribución del área y comodidades mínimas requeridas para el tipo de familia a la que estará dirigido. Dentro de éstas características deberá considerarse lo siguiente:

1. Mayor aprovechamiento de los recursos del terreno y materiales.
2. Contar con suficientes áreas verdes.
3. Mayor aproximación a los centros de servicio de la población, para abaratar los costos de instalación.
4. Mayor seguridad física de la población,
5. Motivar la vida en comunidad.

SERVICIOS DE TIPO SOCIAL:

Entre las instalaciones comunes que deben tener los edificios destinados a vivienda familiar, debe considerarse:

- Apartamento para el guardián o conserje del multifamiliar.
- Vestíbulo principal en planta baja de acceso al público de cada edificio o módulo.
- Cuarto de transformadores.
- Guardería.
- Guardianía (caseta de control de ingresos).
- Juegos y área verde para niños al aire libre.
- Áreas verdes y jardines.
- Estacionamiento de uso público o de uso privado.

Todo proyecto de vivienda multifamiliar debe minimizar los problemas que se dan en las siguientes situaciones:

1. Contemplar la privacidad sin que se rompa la vida comunitaria.
2. Que se contemple la suficiente ventilación e iluminación para que el usuario no tenga que usar medios artificiales que encarezcan el mantenimiento de su vivienda.
3. Hacer un estudio social para el acomodamiento ideal de la familia.

EN LOS ASPECTOS LEGALES RELATIVOS A LOS REQUISITOS DE TRAMITE Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Por parte de la institución promotora, cumplir con todos los requisitos para la obtención de la licencia de construcción y registro de la Propiedad.

Hacer mayor divulgación de los aspectos legales para que haya mayor comprensión de los derechos y obligaciones que asumen los adjudicatarios de estos proyectos para que estén conscientes de la forma en que poseen sus apartamentos, sus derechos y limitaciones y sus responsabilidades tanto en lo que se refiere al Registro de la Propiedad, como en la administración del multifamiliar.

EN LOS ASPECTOS DE ADMINISTRACION DE LOS MULTIFAMILIARES

Desarrollar un programa de motivación y concientización de los habitantes de los multifamiliares, para que participen activamente, de una manera conciente, en la administración del bien común en beneficio propio y de los demás. Esto podría lograrse a través de entrenamiento continuo y estimulación, para que todos estén de acuerdo en la mentalidad de compartir responsabilidades en el resguardo, manejo y mantenimiento del conjunto multifamiliar.

EN EL ASPECTO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

Considerar en el planeamiento y diseño de edificios en propiedad horizontal lo siguiente:

LOCALIZACION:

Deberá ser ubicado en una zona cuyo uso sea compatible con las características de "residencia", que cuente con servicios de equipamiento en caso que no se vayan a desarrollar en el programa arquitectónico.

AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL:

Si no hubiese equipamiento cercano, deberá contar con servicios que estén acordes con las características del conjunto (área comercial, escolar, de salud, mercado, parques infantiles y recreativos, canchas deportivas, áreas para actividades culturales y sociales y para la práctica de oficios religiosos.

SERVICIOS PUBLICOS:

Contar con los servicios públicos esenciales, es decir; instalaciones de agua, drenajes, electricidad, teléfono, pavimento, bordillo, banquetas, transporte público, etc. Los edificios que se proyectan contribuirán al desarrollo del sector y deberán cumplir con los requisitos municipales.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE:

La red de introducción y distribución de agua a las diferentes unidades habitacionales debe permitir el suministro constante de agua, impidiendo desperdicios y previendo la acumulación del fluido en depósitos estratégicamente distribuidos para cuando ocurra una interrupción en el servicio de agua. Debe existir un depósito de suficiente volumen para agua para abastecer los edificios o un sistema de bombeo adecuado dentro de cada uno, así como una instalación especial para incendios.

SISTEMA DE DRENAJES.

Deben de estar diseñados de tal manera que soporten los desechos de cada vivienda, tanto como pluviales y las mismas quedaran conectadas a una red de descarga al sistema de drenajes a las redes municipales o, en su defecto, por medio de fosas sépticas.

ENERGIA ELECTRICA.

La acometida general y la distribución de energía eléctrica deberán ser suficientes para asegurar la iluminación general del espacio habitacional y el consumo de todos los aparatos requeridos para la vivienda moderna.

SERVICIO DE LIMPIEZA.

Los edificios deberán tener instalaciones especiales directamente desde cada vivienda para introducir en ella todos los desechos (basura), recolectándose en lugares comunes para la extracción de las mismas, así como ductos especiales para las instalaciones.

AREAS DE ESTACIONAMIENTO:

Deberán ser amplias y suficientes con acceso de las vías urbanas y de circulación y de fácil acceso a las viviendas.

ACCESOS:

Las unidades deberán de dar toda la comodidad en el acceso a cada una de ellas. Amplias y cómodas escaleras ubicadas en lugares adecuados para permitir la fácil ubicación, así como de un acceso cercano del estacionamiento a las mismas escaleras y que se considerarán como salida de emergencia.

SERVICIO DE MONTACARGA:

Para la mudanza (carga y descarga de muebles).

SERVICIO DE LAVANDERIA:

Existencia indispensable de pila y patio para tender la ropa con suficiente ventilación e iluminación, pudiendo ser individuales o colectivos.

ILUMINACION Y VENTILACION:

El edificio y cada vivienda independiente debe estar debidamente orientado para obtener iluminación y ventilación adecuada principalmente en las áreas de servicios, lavandería, pasillos y escaleras.

SISTEMA DE INTERCOMUNICACION:

Dentro de estos se incluyen teléfono exterior, intercomunicación interna, vestibulo-portería, antenas incorporadas de radio y TV, pararrayos, alarmas, etc.

EN EL ASPECTO TECNICO CONSTRUCTIVO**PARAMETROS PARA EL DISEÑO Y EL PLANEAMIENTO DE CONJUNTOS MULTIFAMILIARES.**

Para la planeación, se hace necesario realizar un estudio preliminar que servirá para analizar un conjunto habitacional que llene los requisitos necesarios de habitabilidad. Este se presenta como un problema al que se deberá atacar con medios científicos y que nos dará como herramienta la tecnificación en la rama de la construcción y diseño, así también como a través del estudio de los requerimientos y necesidades de los usuarios, llegaremos a determinar los ambientes y espacios recomendados para el desempeño de las actividades planificadas acorde con los elementos naturales de la localidad. Estos parámetros serán una ayuda para visualizar los alcances y viabilidad de cada una de las alternativas para la ejecución del proyecto o la sustentación de criterios firmes desde un principio.

RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO EN EL DISEÑO Y PLANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- | | | |
|--|---|--------------|
| 1- Localización: | Hacer estudio de la ubicación y el uso del suelo
(área de trabajo) | |
| | SERVICIOS | EQUIPAMIENTO |
| | INFRAESTRUCTURALES | URBANO |
| 2- Analizar la población a Servir | SOCIO-ECONOMICOS | CULTURALES |
| | Capacidad de pago (Costo, solución habitacional) | |
| 3- Delimitación y definición de áreas privadas, comunes y generales. | | |
| 4- Diseño y planeamiento urbanístico y arquitectónico del complejo. | | |

- Es necesario un estudio del espacio en un nuevo esquema del desarrollo arquitectónico a través del análisis del uso del suelo, optimización de ambientes y áreas de circulación, uso racional y controlado de servicios y una correcta aplicación de reglamentos y normas de vida social comunitaria para una mejor adaptación del sistema.
- El arquitecto como diseñador de espacios horizontales, tendrá que recurrir al acopio de todo tipo de parámetros (sociales, culturales, administrativos y legales) y enmarcarlos dentro de un método científico de evaluar y seleccionar la alternativa con mejores posibilidades de éxito para la población a beneficiar.
- Propiciar el uso racional del suelo urbano. La solución o soluciones adoptadas para el planeamiento y diseño de conjuntos habitacionales deberían estar comprendida dentro de un plan de desarrollo nacional para favorecer el aprovechamiento de las áreas urbanas.
- Formular proyectos arquitectónicos adecuados que permitan un uso intensivo del suelo urbano.
- Dar respuesta a las demandas que plantea la población en vivienda, necesidades de espacio para comercio, oficinas, etc.
- Tener especial cuidado en el diseño y en la administración de las áreas privadas, comunes y comunes limitadas y de los sectores en los proyectos mayores.
- Aportar elementos técnicos para la administración y mantenimiento de los edificios.
- Prever los aspectos de mantenimiento de los edificios en propiedad horizontal.
- Prever aspectos de seguridad en el uso de las edificaciones.

- Optimizar los costos para que éstos no incidan negativamente en los propietarios. Seleccionar materiales adecuados que sean duraderos.
- Además considerar la utilización de materiales ya elaborados y su venta en el área seleccionada o en la localidad que brinde facilidad de comunicación, así generará fuentes de trabajo y aprovechamiento de recursos al poner en movimiento toda la maquinaria productiva, comercial que a su vez evitará el alza desmedida de los costos de construcción, que repercutirá en una rápida recuperación de capital, evitando en lo posible la fuga de capitales al no necesitarse divisas extranjeras.
- Que la mano de obra sea local.
- Espacios interiores: utilización y planeación de espacios flexibles, pisos resistentes que demanden poco mantenimiento.
- Disposición general de conjunto : Planificación compacta para que no haya desperdicio de áreas pero con suficiente movimiento de aire. Pasos cubiertos con protección contra la lluvia y sol. Tratar de eliminar tramos muy grandes en caminamientos, en lo posible tramos cortos, sombreados, bien señaladas y cercanas al área de parqueo.
- Exterior: Creación de vías peatonales que brinden seguridad al usuario, que estén bien delimitadas.
- Considerar las facilidades de transporte y comercialización que estén cercanas al proyecto (vehículos comerciales y compra a mayoristas para reducir costos).
- Acceso: Fáciles de localizar en puntos de importancia. El área del apartamento contará con un acceso desde el vestíbulo general y no desde la plaza principal.
- Paisaje y vegetación: Crear áreas de sombra. Localizar la vegetación en los costados para proteger la edificación de la insolación y para evitar la erosión. Utilizar árboles de rama que brinden buena sombra y sirvan para controlar el viento.

ASPECTOS DE DISEÑO

Los ambientes que necesita una vivienda multifamiliar son los siguientes:

- Acceso y vestibulo de entrada.
- Dormitorios (el número variará en función del grupo, meta al cual van dirigidos).
- Sala-comedor o bien,
- Sala y
- Comedor
- Baños
- Cocina

- Lavandería y patio para tender.
- Balcones.
- Dormitorio y baño de servicio (dependiendo del estrato social).

Todos los ambientes estarán provistos de sus instalaciones necesarias:

- Baños: Agua caliente y fría, drenajes, instalación eléctrica.
- Dormitorios: Ventilación, iluminación, instalaciones eléctricas.
- Sala-comedor: Ventilación, iluminación, instalaciones eléctricas, antenas, salida a balcón.
- Cocina: Instalaciones de agua caliente, fría, eléctricas, drenajes, (estufa, refrigeradora, calentador de agua).
- Lavandería: Instalaciones de pila, área para secado de ropa (tendederos). Tomar en cuenta la buena ventilación e iluminación.

PLANEAMIENTO Y EJECUCION DEL PROYECTO.

Para la realización de un proyecto de edificios multifamiliares, se recomienda que en la planeación, ejecución, venta y control, se cubran los aspectos siguientes:

1. Argumentación y justificación de por qué construir un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal en relación a un sistema de vivienda diferente.

2. El mercado potencial:
 - Qué cantidad de personas componen el mercado específico de vivienda en general.
 - Cuáles son sus características de este segmento del mercado, respecto a sus ingresos, tamaño de la familia, grupo étnico, género de vida, costumbres, en dónde y en que trabajan, procedencia.
 - Qué experiencia tiene de vivir en comunidad y actitudes hacia este sistema de vida.
3. Definición de criterios de construcción y diseño.
4. Contratación de diseñadores y constructores.
5. Ubicación del terreno, qué infraestructura va a tener, facilidades físicas, de transporte, luz, drenaje, escuelas, vías de acceso, seguridad, salubridad, comunicación.
6. Tipo de materiales. (control de calidad acorde con la técnica)
7. Tiempo y costo (Programación y Presupuestación).
8. Requisitos de armonización del diseño global con el paisaje, con el entorno, el medio ambiente y la fisonomía de la ciudad.
9. Llenar requisitos legales no solo en el sistema de propiedad horizontal, sino de legislación respecto a construcciones.
-Llenar requisitos municipales y de construcción.
10. Recursos de carácter económico, cuál sería el flujo financiero, físico y de recursos humanos.
11. Rentabilidad del proyecto y recuperación de la inversión, costo global, costo unitario versus precio de venta.

12. Estrategia mercadológica para hacer atractiva a la gente la adquisición de las unidades de vivienda. Promoción para la venta del proyecto.
13. Aspectos contractuales con los compradores (condiciones de pago, requisitos para la selección de los probables propietarios).
14. Aspectos de organización de la administración y mantenimiento del edificio por parte del grupo promotor del proyecto y de los mismos inquilinos.
15. Evaluación del proyecto y si cumple con el régimen y ejecución de la obra, adjudicación y control posterior.

Finalmente es recomendable que para lograr mejor eficiencia del desarrollo del proyecto se utilice un sistema moderno de programación como el CPM-PERT.

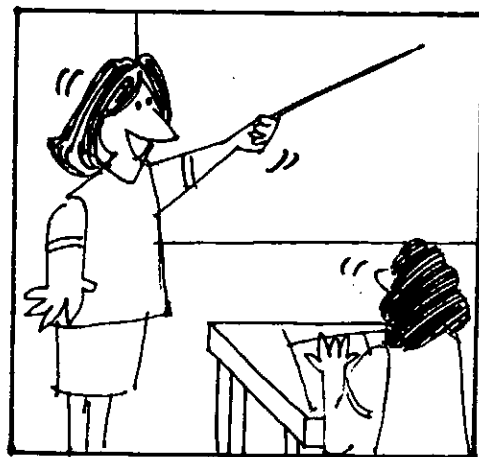
Una vez considerados los aspectos señalados, el proceso de planificación de la vivienda multifamiliar deberá desarrollarse tomando en consideración dos fases:

1. EL DIAGNOSTICO, que es un análisis de la situación económica y social en donde se desarrollará el proyecto, tomando en cuenta los factores que intervienen en pro y en contra del mismo, para establecer los objetivos fundamentales que determinarán la orientación general de la vivienda.

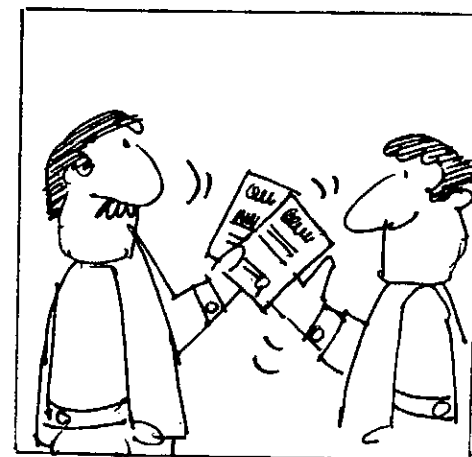
Para efectuar un buen diagnóstico es necesario informarse al máximo de la importancia que el factor vivienda tiene sobre la economía en conjunto. En esta fase juegan un papel muy importante las estadísticas y censos de habitación para la preparación de los programas de vivienda.

2. LA PROGRAMACION, que es un plan que establece el tiempo relativo a la construcción de un determinado número de casas o viviendas a corto y largo plazo con el objeto de mejorar las condiciones habitacionales.

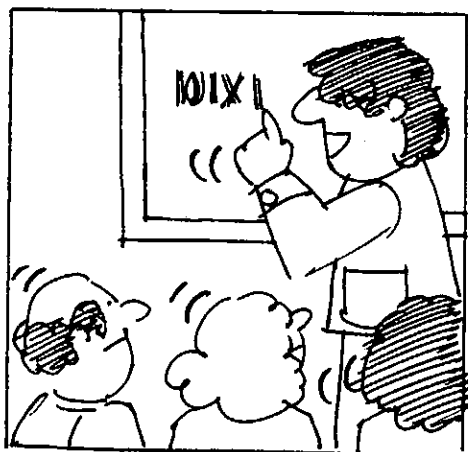
RECOMENDACIONES



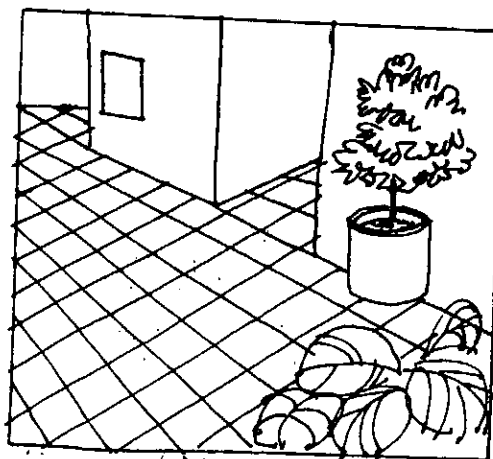
ORIENTACION SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.



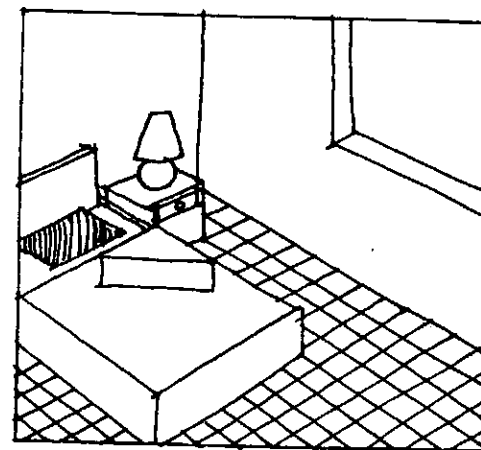
LLENAR REQUISITOS LEGALES.



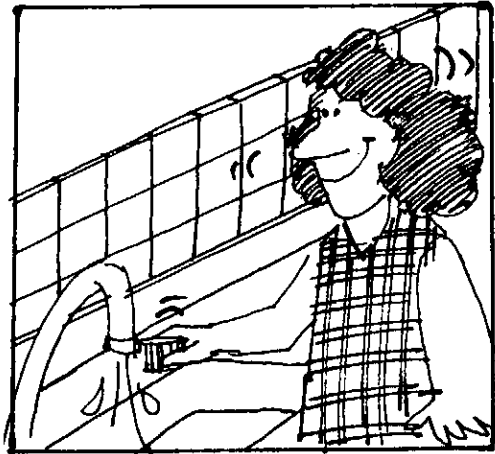
ESTRATEGIA MERCADOLÓGICA PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA.



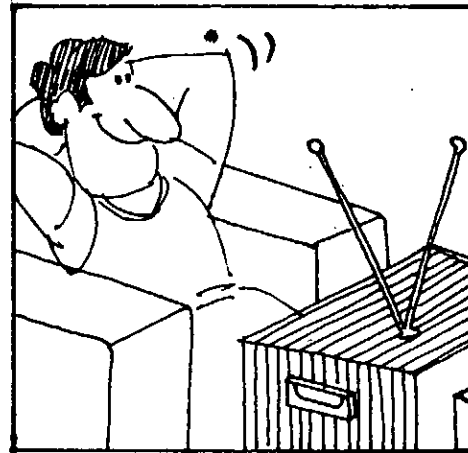
DISPONIBILIDAD DEL ESPACIO PARA CIRCULAR.



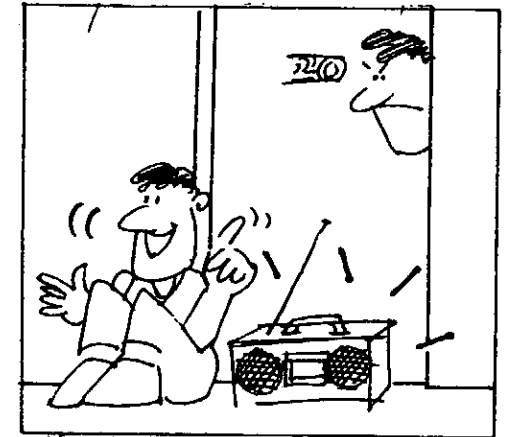
SUFICIENTE VENTILACION E ILUMINACION



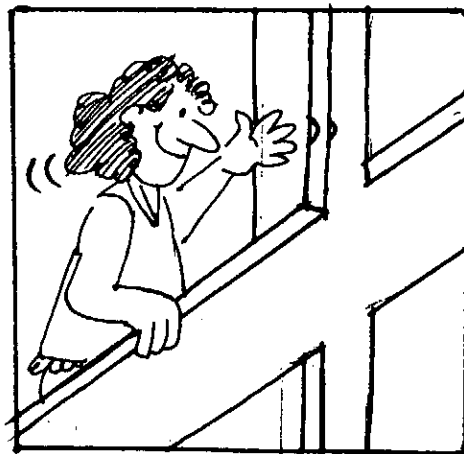
SUFICIENTE SUMINISTRO
DE AGUA POTABLE



INSTALACION ELECTRICA
APROPIADA.



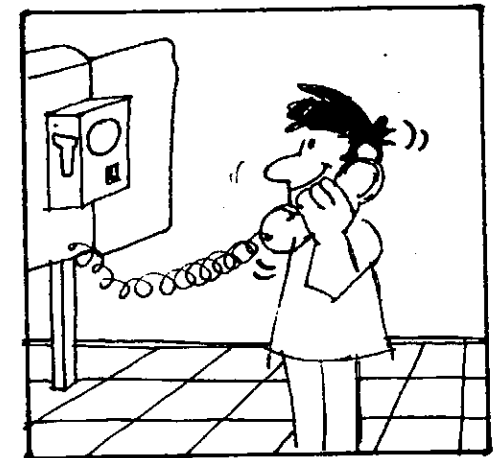
CONTEMPLAR LA PRIVACIDAD
EN QUE SE ROMPA LA VIDA
COMUNITARIA.



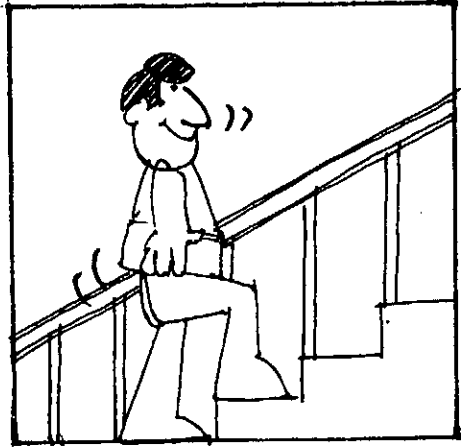
MOTIVAR LA VIDA EN
COMUNIDAD.



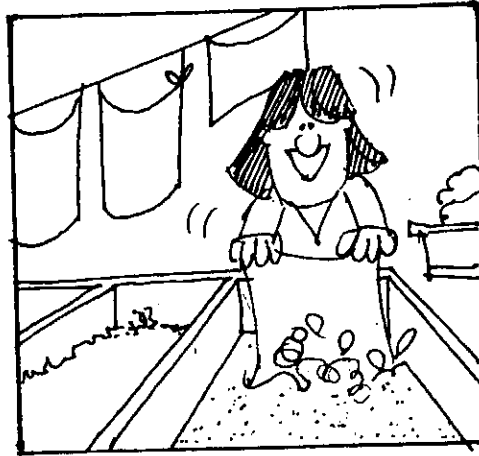
DISEÑO ADECUADO PARA LA
EVACUACION DE DRENAJES



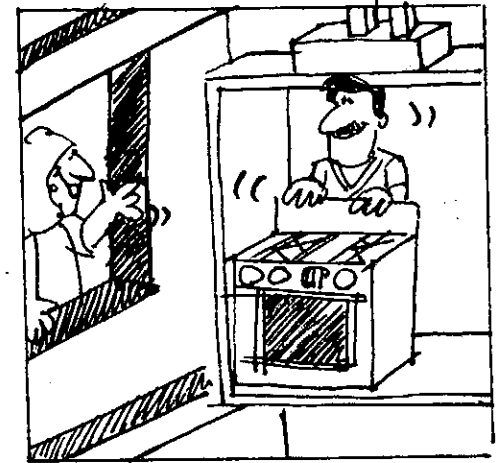
SUFICIENTES SERVICIOS
PUBLICOS



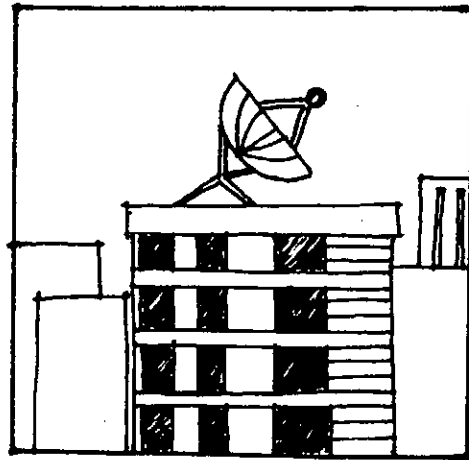
ESPACIOS AMPLIOS PARA LA CIRCULACION PEATONAL



EXISTENCIA DE PILA Y PATIO PARA TENDER.



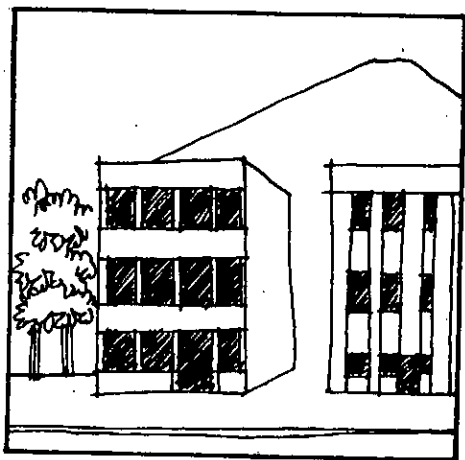
PREVER ESPACIOS PARA SERVICIO DE MONTACARGA (MUDANZA)



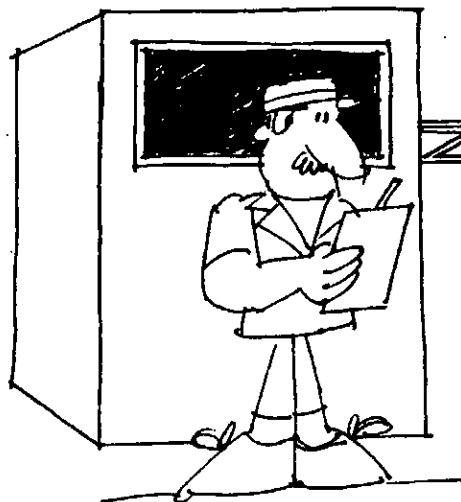
CONTAR CON SISTEMAS DE INTERCOMUNICACION



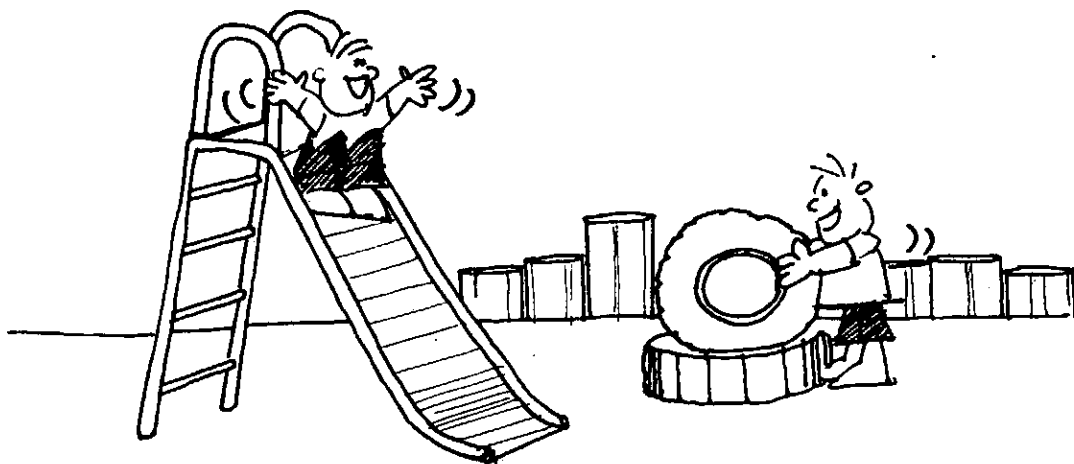
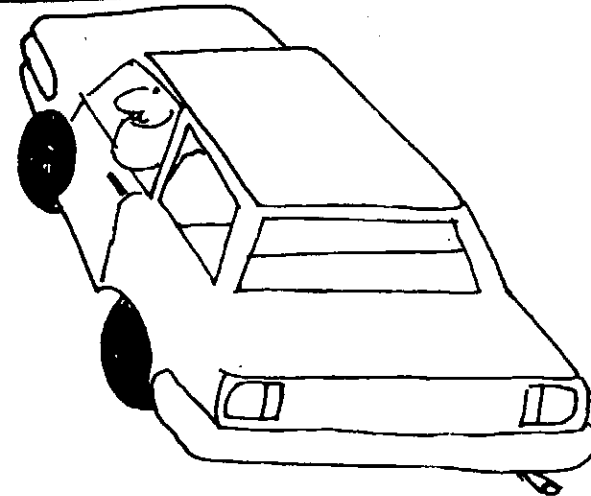
PREVER AREAS ADECUADAS PARA RECOLECTORES DE BASURA.



ANÁLISIS DEL USO DEL SUELO



CAJETA DE CONTROL PARA
SEGURIDAD DE LOS INQUILINOS.



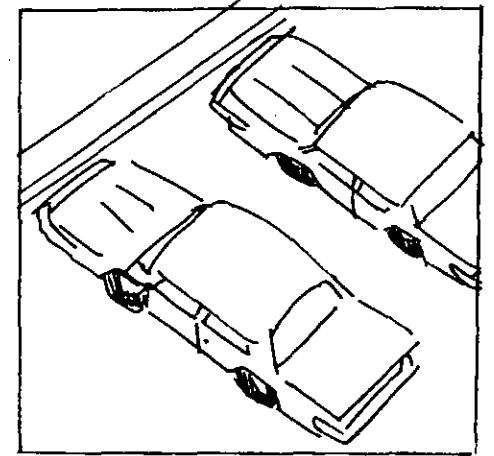
EXISTENCIA DE ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES.



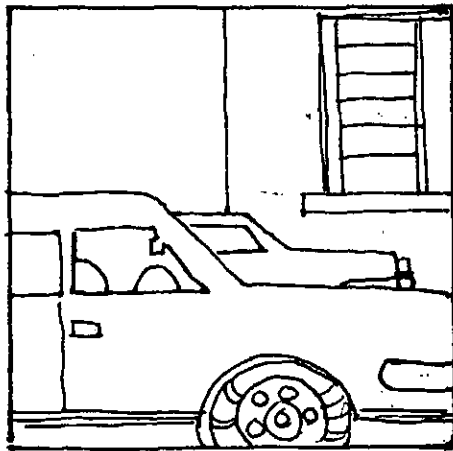
ACCESIBILIDAD DE
GUARDERÍAS.



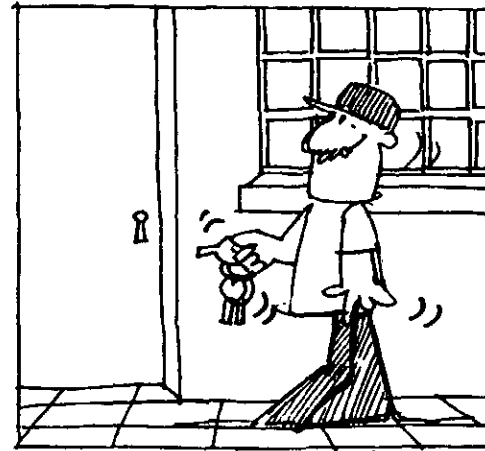
CONTAR CON SERVICIOS DE EMERGENCIA



CONTAR CON SUFICIENTE AREA DE PARQUEOS.



FACILIDAD DE ACCESO DEL PARQUEO A UNIDADES HABITACIONALES.



APARTAMENTO PARA GUARDIAN



MOTIVAR LA VIDA EN COMUNIDAD.

GLOSARIO

CAPITULO 7

GLOSARIO.
-----**AMG:**

Area Metropolitana de la Ciudad de Guatemala.

APARTAMENTO:

Es la construcción que ocupa todo o parte de un piso o de más de uno, en edificio de dos o mas pisos.

AREA COMUN LIMITADA DEL EDIFICIO:

Comprende la superficie donde está asentado el edificio, más un área perimetral necesaria para la iluminación y ventilación del interior de cada apartamento, además del área que ocupan las circulaciones peatonales horizontales (aceras) y las verticales que comunican las dos alas de cada edificio (escaleras).

Es área común limitada para el edificio y común general para los apartamentos del mismo.

AREA COMUN LIMITADA DEL MODULO:

Comprende la plaza localizada al centro de los edificios del módulo, así como, todas las demás áreas del módulo que no sean las comunes limitadas de sus edificios, entre las que se encuentran las áreas de circulación peatonal, que comunican a los edificios entre sí y a éstos con las circulaciones externas del módulo.

Es área común limitada para el módulo y común general para los edificios del mismo.

AREA DE USO COMUN GENERAL:

Es la que está circunscrita por las áreas de uso común limitadas estatal, particular y municipal. Siendo destinada al uso proindiviso de los propietarios titulares singulares de todos los edificios del sector.

CENTROS DE POBLACION:

Areas urbanas ocupadas por los usuarios y necesarias para su vida normal.

CIUDAD.

La ciudad es el lugar geográfico donde se manifiestan, en forma concentrada, las realidades sociales, económicas, políticas y demográficas de un territorio.

COMUNIDAD.

Unidad social con estructura, organización y funciones propias, dentro de un contexto territorial determinado.

COPROPIEDAD:

Es el copropietario en éste régimen de todos los elementos, áreas y servicios, que define el Régimen de Propiedad.

CPM:

Critical Path Method.

DECRETO:

Es la resolución del Congreso Local o Federal que tiene por objeto crear situaciones jurídicas particulares que no existen en la legislación general y formal.

DESARROLLO URBANO:

Proceso de adecuación y ordenamiento, a través de la planeación del medio urbano.

DENSIDAD DE POBLACION:

El número medio de habitantes por kilómetro cuadrado que radican en la entidad y en cada uno de sus municipios.

EDIFICIO MULTIFAMILIAR:

Es un conjunto de apartamentos destinados a uso habitacional de los propietarios titulares singulares dentro de una área común limitada, conformando con los siguientes elementos:

- a) Pasillos o vestíbulo.
- b) Acceso peatonal o gradas.
- c) Paredes divisorias o medianeras.

ELEMENTOS COMUNES GENERALES:

Además del terreno, son todos aquellos elementos necesarios para la existencia, seguridad, conservación y uso del inmueble.

Y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso o goce de su piso. Por ejemplo: Cimientos, ascensores, acometida general del agua o de electricidad, etc.

ELEMENTOS COMUNES LIMITADOS:

Son los que, solamente una parte del inmueble depende de ellos. Por ejemplo: El vestíbulo de un 2o. piso para 4 oficinas; un ascensor que trabaje únicamente en cuatro pisos de diez que tenga el edificio.

EQUIPAMIENTO URBANO:

Conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas.

FINCA FILIAL:

Es la unidad de vivienda constituida en cualquier piso de cualquier edificio del proyecto a la cual se denominará apartamento.

HABITACION:

Es el apartamento constituido por un solo aposento.

MODULO:

Es el conjunto de edificios multifamiliares separados por áreas comunes limitadas colindantes y que comparten para su uso los propietarios titulares singulares con área común específica.

PLANEACION:

Organizar y diseñar en un esquema global coherente y congruente, el conjunto de acciones requeridas para alcanzar un objetivo que se sitúa en el futuro.

PERT:

Program Evaluation and Review Technique.

PISO:

Es el conjunto de apartamentos o habitaciones constituidos en un mismo plano horizontal, en un edificio de varias plantas.

POLIGONO DEL MODULO:

Es la figura geométrica determinada por puntos fijos establecidos, de manera que las líneas que los unen encierren el área común limitada del edificio. El polígono puede ser definido por barreras físicas que cumplan con la condición de inamovilidad (tabules, banquetas, cunetas, etc.) o por medio de mojones (bases de marca).

PROPIEDAD PROINDIVISA:

Es la propiedad de una cosa o de un derecho perteneciente a todos los propietarios titulares singulares de cada edificio o sector de los conjuntos habitacionales para lo cual se requiere pluralidad de sujetos, unidad del objeto e indivisión de la propiedad.

PROPIEDAD HORIZONTAL:

Los distintos pisos de un mismo edificio de más de una planta, con sus apartamentos y habitaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios o en condominio a más de una persona, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

SUELO:

Tierra, territorio, superficie considerada en función de sus cualidades productivas de uso, explotación y aprovechamiento; se le clasifica o distingue, según su ubicación como suelo urbano, reserva territorial y suelo rural.

TRANSPORTE:

Traslado de personas y/o mercaderías de un lugar a otro.

URBANISMO:

Disciplina que se encarga de la organización del medio físico para la vida de los hombres y de las sociedades que forman. Le Corbusier dice: "El

urbanismo es la ordenación de los lugares y de los locales diversos que deben abrigar el desarrollo de la vida material, sentimental y espiritual en todas sus manifestaciones, individuales y colectivas".

USO DEL SUELO:

Término que en planeación urbana designa el propósito específico que se da a la ocupación o empleo de un terreno.

VIVIENDA FORMAL:

Identificada como la solución que llena los requisitos legales de construcción, satisfaciendo los requerimientos mínimos para su habitación, y está dirigida a los estratos medio alto y altos de la población.

VIVIENDA MEDIA ORGANIZADA:

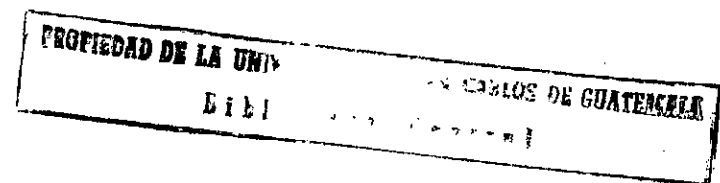
La cual está dirigida a los estratos medios de la población.

VIVIENDA BASICA:

Dirigida a los estratos de menores ingresos de la población con capacidad de pago.

VIVIENDA EXPONTANEA INFORMAL:

La cual carece de requisitos y normas mínimas de habitación, fenómeno surgido como una necesidad real y representa un 70% de la actividad del sector.



SIGLAS DE INSTITUCIONES.

ANACОВI: Asociación Nacional de Constructores de Vivienda.
BANVI: Banco Nacional de la Vivienda.
CRN: Comité de Reconstrucción Nacional.
DGE: Dirección General de Estadística.
DICABI: Dirección General de Catastro y Bienes Inmuebles.
FHA: Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.
ICIV: Instituto Cooperativo Interamericano de la Vivienda 1957-1965.
INVI: Instituto Nacional de la Vivienda 1965-1973.
INSIVUMEH: Instituto Nacional de Sismología, Vulcanología y Meteorología.
SEGEPLAN: Secretaría General del Consejo Nacional de Planificación Económica.
USAC: Universidad de San Carlos de Guatemala.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

1. BROWN, Charles Jordan, CONDOMINIO EN GUATEMALA, Universidad Francisco Marròquin, Guatemala, Febrero de 1980.
2. MONTES HERNANDEZ, Hayde y Francisca Santos de Gallego, CONDOMINIO SAN CARLOS, "Una experiencia a la Implementación de la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos", El Salvador, Octubre 1982.
3. CONSIDERACIONES SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, Instituto de fomento de Hipotecas Aseguradas, (F.H.A.), Guatemala
4. PUIS PEÑA, Federico, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL, Editorial Arazandi, Pamplona, España, 1974.
5. DECRETO NUMERO 31, Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, Directorio Civico Militar, El Salvador.
6. DECRETO NUMERO 106, Propiedad Horizontal, Código Civil, Guatemala.
7. DECRETO LEY NUMERO 1318, Ley de Propiedad Horizontal Dividida, Congreso de la República, Guatemala.
8. EL PROBLEMA HABITACIONAL EN GUATEMALA, Asociación Nacional de Constructores de Vivienda, (ANACОВI), Guatemala, 1979.
9. ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO DE UNA POLITICA HABITACIONAL, Banco Nacional de la Vivienda, Guatemala, 1973.
10. INSTRUCTIVO PARA LA AUTOGESTION ADMINISTRATIVA DE LOS PROPIETARIOS TITULARES SINGULARES DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES SOMETIDOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTALMENTE DIVIDIDA, Banco Nacional de la Vivienda, Guatemala.
11. LA NECESIDAD DE VIVIENDA EN GUATEMALA, LA DEMANDA HABITACIONAL Y LA PRODUCCION DE LA VIVIENDA, Vicepresidencia de Producción, Guatemala, 1978,

12. ESTUDIOS SOCIALES. Revista del Instituto de Ciencias Políticas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar, Guatemala, 1982.
13. MARROQUIN, Hermes y José Luis Gándara, GUATEMALA DESPUES DEL TERREMOTO, Oportunidades para nuevas políticas de vivienda de bajo costo y desarrollo urbano, Vancouver, Canada, 1976.
14. MERCADO HABITACIONAL, Banco Nacional de la Vivienda, Guatemala.
15. PLAN DE DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS, Vicepresidencia de Producción, Dirección de Planificación, Banco Nacional de la Vivienda, Guatemala, 1977.
16. PLAN INTEGRAL DE TRABAJO 1977/1978, Vicepresidencia de Producción, Dirección de Planificación, Banco Nacional de la Vivienda, Guatemala.
17. PROPUESTA PARA EL FORTALECIMIENTO DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA BASICA EN GUATEMALA, IX Conferencia Centroamericana permanente de vivienda y desarrollo urbano -COFVIDU-, Honduras, 1982.
18. PRINCIPIOS DE ADMINISTRACION, Proyecto Nimajuyu I, Vicepresidencia de producción, Banco Nacional de la Vivienda, Guatemala, Noviembre 1983.
19. SEGUNDO ENSAYO, F.P.M. '83, "Análisis del Area Metropolitana de Guatemala".
20. EFECTOS ECONOMICOS DE LA INVERSION EN CONSTRUCCION, Caso Específico: La Vivienda, ANACОВI, 1984.
21. TOPALOV, ANALISIS DE LA CIUDAD CAPITALISTA, Mexico, 1978.
22. V CONGRESO INTERAMERICANO DE VIVIENDA, Estudios Sociales y de Administración para conjuntos habitacionales, Delegación de Mexico, Lima Perú, 1975.

23. ALTERNATIVAS DE POLITICA DE VIVIENDA DE LA RECONSTRUCCION, Banco Nacional de la Vivienda, Guatemala, 1976.
24. ESCOBAR ARMAS, BASES LEGALES PARA CONJUNTOS HABITACIONALES, Guatemala.
25. CAMPO DE ACCION Y LIMITACION PARA UNA POLITICA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, Banco Nacional de la Vivienda, Guatemala.
26. CONSTRUCCION DE TIERRA, SUS PRINCIPIOS Y APLICACIONES PARA VIVIENDA. CYTRYN, S., Centro Regional de Ayuda Técnica, Administración de Cooperación internacional.
27. DIAZ DURAN GARCIA, Julio Roberto, EL REGIMEN JURIDICO GUATEMALTECO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, Universidad Rafael Landivar, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 1979.
28. CASTAÑEDA, Gilberto, EVALUACION DE PROYECTOS, 1978.
29. FAHSEN, Federico, Ricardo Goubaud, Andrew J. Sherman, EL PROCESO DE URBANIZACION Y SU IMPACTO EN UNA ECONOMIA EN DESARROLLO, Guatemala, 1973.
30. CASTRO, Hector, LAS FORMAS DE PRODUCCION DE LA VIVIENDA EN EL AREA URBANA DE GUATEMALA, (Caso específico: La producida en el sector privado), Tesis 1982, USAC.
31. DARIO LOPEZ, Rubén, LA FORMA NOTARIAL DEL CONTRATO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, USAC, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 1986.
32. LA PROGRAMACION SOCIAL DE LA VIVIENDA EN LAS AREAS URBANAS, Departamento de asuntos económicos, Nueva York.
33. MARROQUIN, Hermes y Jose Luis Gándara, LA VIVIENDA POPULAR EN GUATEMALA ANTES Y DESPUES DEL TERREMOTO. Editorial Universitaria, 1982.
34. "LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL" ANTEPROYECTO, Instituto Nacional de la Vivienda, Tegucigalpa, Honduras, 1974.

35. QUIROA, Hiram, MARCO CONCEPTUAL PARA UNA POLITICA NACIONAL DE VIVIENDA, Preparado en la secretaría del Consejo Nacional de Planificación Económica, Proyecto del Gobierno de Guatemala, Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo. 1976.
36. MANUAL PARA AUTO-ADMINISTRACION, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, INFONAVIT, Mexico.
37. MARCO ECONOMICO PARA LA PLANIFICACION DE INVERSIONES EN VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA URBANA, Departamento de asuntos económicos y sociales, Nueva York, 1973.
38. OCTAVA CONFERENCIA COPVIDU, Recurso Tierra y su incidencia en el desarrollo urbano y habitacional, Guatemala, Noviembre 1980.
39. POLITICAS DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, Instituto de Crédito Territorial, Colombia, 1976.
40. POLITICA NACIONAL DE VIVIENDA. Sistema de coordinación del sector público de vivienda. Comisión de trabajo No. 1 SEGEPLAN, BANVI, BANDESA, con la cooperación técnica del Proyecto UNCHS GUA-76-106. Guatemala 1980.
41. CHAVARRIA, Francisco, SEPTIMA CONFERENCIA COPVIDU. Asentamientos Humanos y su relación con los efectos producidos por el terremoto del 4 de febrero de 1976 en Guatemala.
42. MADRIZ MENDEZ, Carlos Arturo, ANALISIS DE LOS MULTIFAMILIARES COMO SOLUCION AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN GUATEMALA. Facultad de Arquitectura. USAC.
43. MELENDEZ BUSCAYROL, Antonio, PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONDOMINIO EN GUATEMALA. Facultad de Arquitectura. USAC.
44. GALICH, Luis, POBLACION Y VIVIENDA, APROFAM, 1983.

45. EVALUACION DE LA SITUACION ACTUAL DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES DEL BANVI, BANVI, 1985.
46. LOS CONDOMINIOS EN GUATEMALA, Documento facultad de Ciencias Económicas, Escuela de Auditoría. Seminario de C.P.A.
47. INFORME DEL BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA 1983.
48. GUZMAN ARAUJO, Gerardo, EL CONDOMINIO, Editorial TRILLAS, 2a. Edición, México, 1985

IMPRIMASE

LIZA LORENA LOPEZ TARACENA
SUSTENTANTE

ARQ.
MIGUEL ANGEL SANTACRUZ
ASESOR

ARQ.
EDUARDO AGUIRRE CANTERO
DECANO

ESCUELA DE LA UNIVE.
BIBLIOTECA DE CHATEMUELA