

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
ESCUELA DE ECONOMÍA**

**Í OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA  
EN EL SECTOR DE LA POBLACIÓN DE ESCASOS RECURSOS  
DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA  
Periodo 2000-2009Í**

**TESIS**

**PRESENTADA A LA HONORABLE JUNTA DIRECTIVA  
DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

**POR**

**ANDRELY MAELÍ CISNEROS FLORES**

**PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE**

**ECONOMISTA**

**EN EL GRADO ACADÉMICO DE**

**LICENCIADA**

**GUATEMALA, JUNIO DE 2012**

**MIEMBROS DE LA HONORABLE JUNTA DIRECTIVA  
DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

Lic. José Rolando Secaida Morales	Decano
Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales	Secretario
Lic. Álvaro Joel Girón Barahona	Vocal 1ro.
Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez	Vocal 2do.
Lic. Juan Antonio Gómez Monterroso	Vocal 3ro.
P.C. Oliver Augusto Carrera Leal	Vocal 4to.
P.C. Walter Obdulio Chiguichón Boror	Vocal 5to.

**PROFESIONALES QUE REALIZARON LOS EXÁMENES DE  
ÁREAS PRÁCTICAS BÁSICAS**

Lic. Rubelio Isaías Rodríguez Tello	Área de Matemática Estadística
Lic. Rudy Raciél Méndez y Méndez	Área de Teoría Económica
Lic. Edgar Ranfery Alfaro Migoya	Área de Economía Aplicada

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXÁMEN PRIVADO DE TESIS**

Lic. Edgar Ranfery Alfaro Migoya	Presidente
Lic. Sergio Alejandro García Guinea	Examinador
Lic. Edsón Roger Ortiz Cardona	Examinador

**JULIA BOLAÑOS**  
**ECONOMISTA**  
**COLEGIADA ACTIVA 2,444**

Guatemala, 12 de julio 2011

Licenciado  
José Rolando Secaida Morales.  
Decano de Facultad de Ciencias Económicas  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Señor Decano:

Tengo el agrado de informar a usted que de acuerdo con Dictamen Esc. Economía número 06-2010 de fecha 02 de marzo 2010, me designo para asesorar al estudiante **Andrely Maeli Cisneros Flores**, carné 200115855 en elaboración de su trabajo de Tesis denominado **"OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA EN EL SECTOR DE LA POBLACIÓN DE ESCASOS RECURSOS DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA: Periodo 2000-2009 "**


El déficit habitacional en Guatemala es devirado de varias causas estructurales, la investigación de diez años del proceso de planes gubernamentales para asignación de recursos, destinados a reducir ese déficit es necesaria para plantear política de vivienda que con recursos asignados por mandato de Acuerdos de Paz, se pueda reducir este problema.

La exposición de modelos de construcción de vivienda, realizada por desarrolladores nacionales con financiamiento bancario, para familias de ingreso mensual superior a Q.4, 000.00 en espacios físicos cada vez más distantes de centros de trabajo, esta evidenciado en el estudio.

Todo el proceso de costos, ubicación, ingreso de familias y tamaño de terreno y construcción se encuentra perfectamente integrado en el documento, lo que significa un aporte de importancia para esta línea de la economía de Guatemala.

Por lo tanto considero que el trabajo del estudiante Cisneros Flores, cumple con los requisitos establecidos por la Facultad de Ciencias Económicas para Tesis de Graduación y que considero debe ser aceptado para su defensa privada, que debe sustentar, para optar al título de licenciada en el grado académico de economista

Atentamente,

  
Licda. Julia Bolaños  
Economista  
Col. No. 2444



FACULTAD DE CIENCIAS  
ECONOMICAS

Edificio "S-8"

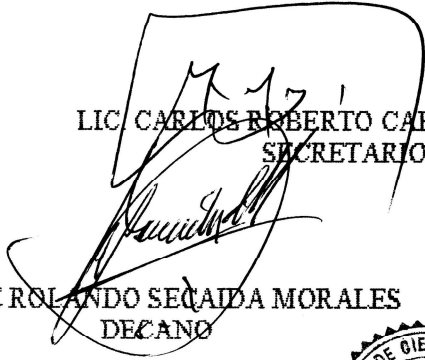
Ciudad Universitaria, Zona 12  
GUATEMALA, CENTROAMERICA

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS. GUATEMALA,  
DIECINUEVE DE ENERO DE DOS MIL DOCE.**

Con base en el Punto CUARTO, inciso 4.3, subinciso 4.3.1 del Acta 31-2011 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 24 de noviembre de 2011, se conoció el Acta ECONOMIA 270-2011 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 26 de octubre de 2011 y el trabajo de Tesis denominado: "OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA EN EL SECTOR DE LA POBLACIÓN DE ESCASOS RECURSOS DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. PERÍODO 2000-2009", que para su graduación profesional presentó la estudiante **ANDRELY MAELÍ CISNEROS FLORES**, autorizándose su impresión.

Atentamente,

**"ID Y ENSEÑAD A TODOS"**

  
LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES  
SECRETARIO



LIC. JOSE ROLANDO SECAIDA MORALES  
DECANO



Smp.

## **ACTO QUE DEDICO**

### **A DIOS**

Quien es el centro de mi vida y la razón de mi existencia, gracias por bendecirme diariamente y por enseñarme a tener una vida con propósito, por concederme su gracia y permitirme alcanzar esta meta. Que para Él sea toda la honra, poder y gloria.

### **A MIS PADRES**

Gustavo Adolfo Cisneros Beza y Gilma Damaris Flores López, por amarme incondicionalmente, por apoyarme en cada una de mis decisiones, y sobre todo por sus nobles esfuerzos a favor de mi superación. Los amo!

### **A MIS HERMANAS**

Irene Beatríz y Sofía Guadalupe, por ser mis mejores amigas, por quererme, cuidarme y aconsejarme, por desear lo mejor para mi vida y por compartir una vida juntas.

### **A MI HERMANO**

Gustavo Adolfo, por haber sido un ejemplo de vida para mí, y enseñarme que sobre todas las cosas primero es Dios, gracias hermano!, guardo la esperanza de volverte a ver cuando Cristo vuelva.

### **A MIS SOBRINOS**

Gustavo José, Marco Samuel, Karla Sofía, Andrey Valentina por llenarme de energía y felicidad, gracias por existir, los amo! y en especial a Irene Maelí, por haber llegado a mi vida y a la de mi familia en un momento de dolor y desconsuelo, gracias por darle sentido a mi vida y hacerme feliz con tu dulzura, inocencia y cariño, te amo!

### **AL RESTO DE MI FAMILIA**

Con mucho aprecio por sus buenos deseos, en especial a mis cuñados David Lázaro y Jose Ochoa, por haberme apoyado cuando más lo necesitaba.

### **A MIS AMIGOS**

Gloria Álvarez y Pablo Yup, por apoyarme en la culminación de mi carrera de forma incondicional, Raquel Hurtarte por animarme y quererme siempre, Efraín Lemus por sus buenos deseos y por las vivencias compartidas. Ana María Fischer por ser como una segunda madre, y en especial a María Fleischmann por ser una hermana y estar conmigo en todo momento, gracias a cada uno de mis amigos por ser parte de mi vida. Los quiero!

**A ALGUIEN MUY ESPECIAL**

A mi catedrático y amigo, Licenciado Humberto Pérez Montenegro, por su apoyo incondicional, su paciencia, y su valiosa colaboración en el transcurso y culminación de mi carrera.

**A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

Por ser el centro de educación superior que me brindó la oportunidad de prepararme académica y profesionalmente. Y en especial a la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales.

## ÍNDICE GENERAL

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<i>i</i>
<b>CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO</b> .....	1
1. Concepto de déficit .....	1
2. Agentes involucrados para reducir el déficit habitacional .....	2
3. El efecto multiplicador .....	3
<b>CAPÍTULO II: DÉFICIT HABITACIONAL EN GUATEMALA</b> .....	7
1. Aspectos generales .....	7
2. Resultados de censos de habitación.....	8
3. Proyección 2009 .....	9
<b>CAPÍTULO III: INSTRUMENTOS Y MECANISMOS GUBERNAMENTALES PARA REDUCCIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN GUATEMALA</b> .....	11
1. Programas y Acciones Gubernamentales .....	11
1.1 Fondo Guatemalteco de Vivienda FOGUAVI .....	11
1.2 Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas FHA .....	19
1.3 Constitución Política de la República de Guatemala .....	20
1.4 Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala .....	20
1.5 Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.....	22
2. Otros actores del sector vivienda .....	25
2.1 Instituciones del gobierno, locales y nacionales .....	26
2.2 Instituciones privadas del sector y de financiamiento .....	26
2.3 Empresas privadas para la elaboración de mapas .....	27
2.4 Organizaciones internacionales .....	27
3. Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, Acuerdos de Paz Firme y Duradera.....	28
<b>CAPÍTULO IV: VIVIENDA</b> .....	32
1. Características.....	32
2. Tipos de Vivienda .....	33
3. Localización Geográfica.....	33
4. Vivienda e ingreso de la población.....	34
4.1 Vivienda, sueldos y salarios .....	34
4.2 Vivienda y remesas familiares.....	37
<b>CAPÍTULO V: PRODUCCIÓN</b> .....	45
1. Demanda de vivienda .....	45
2. Oferta de vivienda.....	45
2.1 Viviendas de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción.....	46
2.2 Viviendas de hasta cien metros cuadrados de construcción.....	47

2.3 Viviendas de más de cien metros cuadrados de construcción.....	47
3. Costo de producción de vivienda .....	48
4. Tasa de Interés en Capital de Trabajo .....	55
5. Comportamiento de precio medio de venta por municipio.....	58
5.1 Municipio de Guatemala.....	58
5.2 Municipio de Chinautla .....	64
5.3 Municipio de Mixco.....	68
5.4 Municipio de San Juan Sacatepéquez .....	72
5.5 Municipio de Santa Catarina Pinula.....	74
5.6 Municipio de San José Pínula .....	76
5.7 Municipio de Fraijanes (Región Oriente) .....	78
5.8 Municipio de Villa Canales .....	80
5.9 Municipio de Amatitlán .....	82
5.10 Municipio de San Miguel Petapa .....	86
5.11 Municipio de Villa Nueva.....	90
6. Relación precio de venta y costo .....	96
7. Participación del Gobierno .....	97
<b>CAPÍTULO VI: IMPACTO DEL SISTEMA DE PRODUCCIÓN EN LA POBLACIÓN .....</b>	<b>98</b>
1. Nivel de ingreso requerido para compra de vivienda.....	98
2. Baja remuneración al trabajo .....	99
3. Vivienda para familias de ingresos mayores .....	102
4. Falta de programas de asistencia a población de bajo ingreso .....	103
5. Incremento constante de déficit habitacional.....	104
6. Experiencias en otros países .....	105
<b>CAPÍTULO VII: PROPUESTA DE POLÍTICA HABITACIONAL.....</b>	<b>107</b>
1. Introducción .....	107
2. Algunos datos habitacionales.....	108
3. Entorno social, político y económico .....	109
4. Política de precios.....	111
5. Conflictos entre objetivos.....	112
6. Programa de construcción de vivienda popular digna .....	113
6.1 Definición de política habitacional .....	114
6.2 Objetivos.....	116
6.3 Visión .....	117
6.5 Ejes estratégicos y lineamientos de políticas .....	118
6.5.1 Gestión y participación .....	118
6.5.2 Disponibilidad de suelo.....	121
6.5.3 Financiamiento para vivienda .....	122
6.6 Forma legal.....	125
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>126</b>
<b>RECOMENDACIÓN .....</b>	<b>129</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>130</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>134</b>



## **ÍNDICE DE CUADROS**

Cuadro 1 Viviendas no propias en Guatemala, según Censos de Población .....	8
Cuadro 2 Distribución del déficit habitacional en Guatemala, Clasificado por ingreso.....	9
Cuadro 3 Proyección de déficit habitacional Población total de Guatemala y departamento de Guatemala Período 2000-2009.....	10
Cuadro 4 Presupuesto aprobado y asignado a FOGUAVI para construcción de vivienda popular, Período 2000-2009.....	12
Cuadro 5 Programa de descentralización y desarrollo de vivienda popular .....	13
Cuadro 6 Programa de fortalecimiento a la demanda de vivienda popular.....	13
Cuadro 7 Programa de alto riesgo y emergentes Período.....	14
Cuadro 8 Asignación presupuestaria para vivienda popular, Según Acuerdos de Paz, Período 2000-2009 .....	30
Cuadro 9 Ingreso, clasificado por rango, año y número de personas, en Guatemala, Período 2001-2009 .....	35
Cuadro 10 Unidades familiares según segmentos de ingreso.....	36
Cuadro 11 Resultados del déficit habitacional del departamento de Guatemala Período 2000-2009 .....	37
Cuadro 12 Ingreso de remesas familiares en Guatemala Período 2000-2009 .....	38
Cuadro 13 Población de Guatemala, clasificada por departamento de origen residente en el extranjero.....	41
Cuadro 14 Destino de remesas familiares en Guatemala Período 2000-2009 .....	42
Cuadro 15 Destino de remesas familiares del departamento Guatemala, período 2000-2009 .....	43
Cuadro 16 Viviendas de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	47
Cuadro 17 Departamento de Guatemala Principales materiales de construcción, .....	50
Cuadro 18 Comparación de la inflación con el promedio de precios Período 2000-2009 .....	50
Cuadro 19 Tasas de interés activa de la cartera de crédito, aplicadas al sector construcción en Guatemala, Período 2000-2009 .....	56

Cuadro 20 Municipio de Guatemala Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	59
Cuadro 21 Municipio de Guatemala Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	61
Cuadro 22 Municipio de Guatemala Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	63
Cuadro 23 Municipio de Chinautla Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	65
Cuadro 24 Municipio de Chinautla Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	67
Cuadro 25 Municipio de Mixco Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	69
Cuadro 26 Municipio de Mixco Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	71
Cuadro 27 Municipio de San Juan Sacatepéquez Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	73
Cuadro 28 Municipio de Santa Catarina Pínula Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	75
Cuadro 29 Municipio de San José Pinula Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009.....	77
Cuadro 30 Municipio de Fraijanes (Región Oriente) Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	79
Cuadro 31 Municipio de Villa Canales Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009.....	81
Cuadro 32 Municipio de Amatitlán Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción Período 2000-2009.....	83
Cuadro 33 Municipio de Amatitlán Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	85
Cuadro 34 Municipio de San Miguel Petapa Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción Período 2000-2009.....	86
Cuadro 35 Municipio de San Miguel Petapa Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009.....	88
Cuadro 36 Municipio de San Miguel Petapa Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009.....	89

Cuadro 37 Municipio de Villa Nueva Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de constricción Período 2000-2009.....	91
Cuadro 38 Municipio de Villa Nueva Vivienda de hasta cien metros cuadrados de constricción Período 2000-2009.....	92
Cuadro 39 Municipio de Villa Nueva Vivienda de más de cien metros cuadrados de constricción Período 2000-2009.....	94
Cuadro 40 Departamento de Guatemala Precio medio de venta de vivienda, clasificado por tipo.....	95
Cuadro 41 Comparación de vivienda, área de construcción y terreno similares, clasificada por tipo y municipio, Años 2000 y 2009 Vivienda en M <sup>2</sup> de construcción .....	100
Cuadro 42 Variación del déficit anual de viviendas del departamento de Guatemala Periodo 2000-2009 .....	110
Cuadro 43 Presupuesto destinado a vivienda, Según Acuerdos de Paz, período 2000-2009 .....	117

## **ÍNDICE DE GRÁFICAS**

Gráfica 1 Comportamiento del sector construcción en Guatemala Período 2000-2009.....	4
Gráfica 2 Aporte del sector construcción al PIB Período 2000-2009 .....	5
Gráfica 3 Remesas familiares recibidas en Guatemala Período 2000-2009.....	39
Gráfica 4 Remesas familiares recibidas en Guatemala Periodo 2000-2009.....	40
Gráfica 5 Comportamiento de la tasa de interés activa de la cartera de crédito, .....	57
Gráfica 6 Guatemala: Precio medio de venta Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción.....	60
Gráfica 7 Municipio de Guatemala: Precio medio de venta, Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción, Período 2000-2009 .....	62
Gráfica 8 Municipio de Guatemala: Precio medio de venta, Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción, Período 2000-2009 .....	64
Gráfica 9 Chinautla: Precio medio de venta, Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción, Período 2000-2009 .....	66
Gráfica 10 Chinautla: Precio medio de venta Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	68
Gráfica 11 Mixco: Precio medio de venta Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009.....	70
Gráfica 12 Mixco: Precio medio de venta Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción.....	72
Gráfica 13 San Juan Sacatepéquez: Precio medio de venta Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	74
Gráfica 14 Santa Catarina Pínula: Precio medio de venta Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	76
Gráfica 15 San José Pínula: Precio medio de venta Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	78
Gráfica 16 Fraijanes: Precio medio de venta Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	80
Gráfica 17 Villa Canales: Precio medio de venta Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	82

Gráfica 18 Amatlán: Precio medio de venta Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	84
Gráfica 19 Amatlán: Precio medio de venta Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	85
Gráfica 20 San Miguel Petapa: Precio medio de venta Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	87
Gráfica 21 San Miguel Petapa: Precio medio de venta Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	88
Gráfica 22 San Miguel Petapa: Precio medio de venta Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción, Período 2000-2009 .....	90
Gráfica 23 Villa Nueva: Precio medio de venta Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	91
Gráfica 24 Villa Nueva: Precio medio de venta Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	93
Gráfica 25 Villa Nueva: Precio medio de venta Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción Período 2000-2009 .....	94

## INTRODUCCIÓN

Un factor determinante de desarrollo social y económico, en la medida que posibilita la disminución de la pobreza y la miseria, la reactivación de la economía y la generación de empleo; es la vivienda. No obstante es el bien más costoso que la mayoría de la población puede aspirar a adquirir a lo largo de su vida, ya que cada año el camino que las familias tienen que recorrer para obtener una vivienda es más difícil, debido al crecimiento de precios de materiales de construcción, tierra y costo del dinero necesario para esa producción. Es aquí donde el Estado debe intervenir ya que desempeña un rol importante en la configuración del bienestar social, interviniendo como empresario y como garante de las necesidades básicas de la población, para lo cual muchas veces procura mecanismos accesibles. Dentro de los mecanismos generados se consolidan los sistemas de financiamiento estatal de viviendas, y la promoción y construcción estatal de viviendas para los estratos socioeconómicos de menores ingresos.

El Gobierno no ha podido hacerle frente al déficit habitacional, ya que el número de viviendas producidas anualmente no es suficiente ante la demanda existente, en consecuencia, el país tiene un déficit acumulado que aumenta cada año, el cual no se reduce porque las acciones y programas dirigidos a la población objetivo se desfocalizan y son utilizados por familias con mayores niveles de ingreso que no los necesitan y que tienen el acceso garantizado a créditos ofrecidos por las instituciones financieras.

Cabe resaltar que a pesar de las políticas habitacionales y de la asignación presupuestaria destinada a vivienda, el déficit habitacional en Guatemala no se reduce, por lo que en éste trabajo se plantea la hipótesis siguiente: Las inapropiadas acciones, instrumentos y mecanismos gubernamentales, y falta de decisión política, limita hacer que el déficit creciente de vivienda se pueda reducir, si existe regulación en los Acuerdos de Paz firme y duradera, de asignación anual de 1.5 por ciento de

los ingresos tributarios para construcción de vivienda para familias de escasos recursos, desde el año 1,996.

Se define como población de escasos recursos a las personas y/o familias con bajos niveles de ingreso o poca capacidad de compra, ya que no tienen los medios suficientes para la obtención de algo que se pretende; en este caso vivienda.

El adecuado procedimiento para tratar de minimizar el déficit habitacional, es la participación de todos los sectores, gobierno, municipalidades, sector privado, las familias; pero lo más importante es tener la voluntad política para efectuar y desarrollar los estudios y planes ya establecidos para la solución del mismo. Tomando las consideraciones del caso en lo económico y efectuando los planes de fomento de vivienda con las clases más necesitadas, tratando siempre de cumplir las metas programadas.

La falta de vivienda es el problema central de este trabajo, y su objetivo general es Identificar los procedimientos de asignación de recursos de gobierno para construcción de vivienda para familias de escasos recursos y conocer la oferta y demanda de vivienda del mercado, para encontrar el origen del déficit.

Como objetivos específicos están los siguientes:

1. Analizar el déficit habitacional de la República de Guatemala, con especial atención en el departamento de Guatemala, durante el período 2000 a 2009.
2. Verificar asignación presupuestaria en el ministerio correspondiente, para cumplir con los acuerdos de paz firme y duradera, en el periodo de estudio.
3. Investigar relación costo beneficio de proyectos existentes, por rango de precio medio de venta, incluyendo los programas de gobierno de vivienda subsidiada.

4. Analizar esquemas de otros países que han superado este déficit vía proyectos gubernamentales.
5. Presentar propuesta de política social de reducción del déficit habitacional en Guatemala.

La presentación del trabajo está dividida en siete capítulos, siendo el primero de ellos el marco teórico que es la base teórica para el desarrollo de la investigación, el segundo está orientado al déficit habitacional en Guatemala, con resultados de censos habitacionales realizados y proyección del año 2009. En el tercer capítulo se encuentran los instrumentos y mecanismos gubernamentales para reducción del déficit habitacional que son los programas y acciones, así como las instituciones orientadas a reducir dicho déficit. El cuarto capítulo trata de las características y tipos de vivienda, localización geográfica e ingreso de la población. Producción, viviendas producidas anualmente; costo de producción; precio medio de venta y su relación se encuentra en el quinto capítulo. En el capítulo sexto se encuentra el impacto del sistema de producción en la población que contiene el nivel de ingreso requerido, remuneración al trabajo, falta de programas de asistencia a la población de bajo ingreso, así como experiencias en otros países. En el séptimo capítulo se encuentra una Propuesta de Política Habitacional, con entorno social, política de precios y programa de construcción de vivienda popular digna, y finalmente las conclusiones y recomendaciones del trabajo.



# CAPÍTULO I

## MARCO TEÓRICO

### 1. Concepto de déficit

El concepto de déficit es ~~la~~ falta o escasez de algo que se juzga necesario+ y se relaciona con la idea de ~~deficiente+~~ deficiente+, que significa ~~falta~~ falta o incompleto+, ~~que~~ que tiene algún defecto o que no alcanza el nivel considerado normal+. Déficit habitacional es carencia de un espacio físico adecuado para vivir.<sup>1</sup>

La referencia teórica del concepto anterior, está enfocado directamente con la teoría Keynesiana, que dice que el Estado puede y debe generar inversión pública, en el caso actual de Guatemala, en vivienda para lograr la reactivación económica. Primero como parte de producción, en donde factores de trabajo, tierra y capital, contribuyen a formular un producto que se denomina vivienda, que es de uso durable, que constituye actividad económica, que es considerada como corriente y que familias consideran como inversión.<sup>2</sup>

El Keynesianismo valora la participación del Estado como estimulador y acelerador del crecimiento de la economía de un país. Plantea la necesidad de moderar y guiar la libertad económica, controlar los factores del desarrollo económico y orientar la integración de la iniciativa privada.

El Estado desempeña un rol importante en la configuración del bienestar social, interviniendo como empresario y como garante de las necesidades básicas de la población, para lo cual muchas veces procura mecanismos accesibles. Dentro de los mecanismos generados se consolidan los sistemas de financiamiento estatal de viviendas, y la promoción y construcción estatal de viviendas para los estratos socioeconómicos de menores ingresos. El Estado reconoce que el acceso a la

---

<sup>1</sup> Diccionario de la Real Academia Española -RAE-

<sup>2</sup> Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero (1936), John Maynard Keynes.

vivienda, particularmente las medidas para superar el déficit habitacional de la población, tienen profundas implicaciones en la condición económica de la población, así como en la calidad de vida de los menos favorecidos. Cabe destacar que la importancia del Estado en la definición, formulación y aplicación de la política habitacional, y no solo de esta, sino de las demás políticas sociales y económicas, radica en el desempeño de sus funciones propias como Estado ante la sociedad.

## **2. Agentes involucrados para reducir el déficit habitacional**

Entre los agentes involucrados para reducir el déficit habitacional bajo el Keynesianismo se pueden citar:

El Estado, que en el sector habitacional debe participar directamente en el mercado, promoviendo a través de las instituciones estatales, proyectos de vivienda para los sectores de estratos bajos y medios. Además de generar subsidios indirectos para los créditos de vivienda ofrecidos directamente por las instituciones estatales y las instituciones financieras. Cabe resaltar que a pesar de los intentos que el gobierno de Guatemala ha hecho para reducir el déficit habitacional, éste no se reduce, esto sucede porque los programas dirigidos a la población de escasos recursos, son utilizados por familias con mejores niveles de ingreso que no los necesitan y que tienen el acceso garantizado a créditos ofrecidos por las instituciones financieras.

Los constructores, que con apoyo del Estado, deben desarrollar su actividad económica atendiendo a los sectores de la población de escasos recursos y no a los que les ofrezcan mayor rentabilidad económica como negocio.

Los intermediarios financieros, éstos deben orientarse a atender a las familias con ingresos bajos y medios, apoyándolos en la compra de vivienda a través de créditos hipotecarios y en la producción habitacional a través de créditos para inversión, respectivamente. Las familias, que de acuerdo a sus recursos, aunque sean mínimos, tengan la posibilidad de acceder a programas habitacionales.

En la teoría keynesiana para reducir el déficit habitacional, todos los agentes deben estar dentro del mercado, incluido el Estado y las familias de menores ingresos como beneficiarios de la asistencia estatal. En la intervención estatal del sector vivienda, se destaca la doble función que debe cumplir el Estado; construir viviendas y financiarlas. Cabe resaltar que la actual aplicación de los mecanismos del Estado de Guatemala no ha conseguido hacer frente al déficit habitacional, ya que el número de viviendas producidas no es suficiente ante la demanda existente, generada por el crecimiento vegetativo y la formación de nuevos hogares. En consecuencia, el país tiene un déficit acumulado que aumenta cada año.

Entre los principales problemas que afectan la eficiencia de las acciones realizadas por el Estado está la desfocalización de las mismas, dado que los costos son altos para la población objetivo, esto debe entenderse como un problema ligado a la oferta de bienes y servicios dirigidos a un determinado sector de población con una baja capacidad económica de consumo y que por esta razón se establece una condición preferencial para que pueda acceder a ellos. Pero por causas propias de mercado terminan beneficiándose sectores que no tienen ninguna dificultad para acceder a tales bienes y servicios. Adicionalmente, las condiciones económicas necesarias para mantener estos mecanismos suponen un alto costo de funcionamiento de las instituciones estatales, alto endeudamiento externo y bajo impacto de los proyectos, a pesar de los montos invertidos.

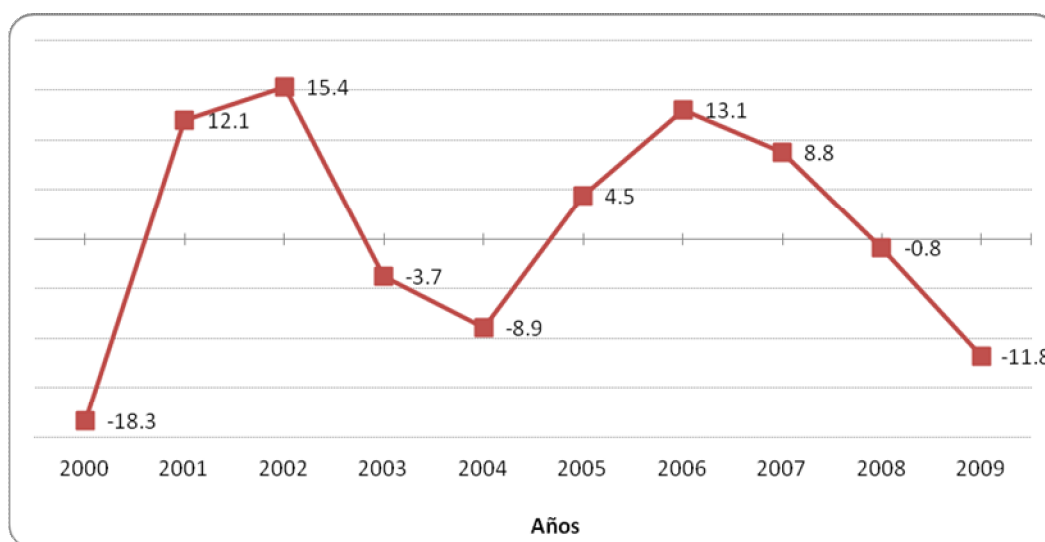
### **3. El efecto multiplicador**

Según el mecanismo keynesiano del multiplicador, un aumento de la inversión eleva la renta de los consumidores, provocando una cadena de aumentos del gasto en cascada pero cada vez menores. Las variaciones de la inversión se multiplican, pues, traduciéndose en aumentos mayores de la producción. El mecanismo del multiplicador no se aplica sólo a la inversión sino que tiene un carácter mucho más amplio. En realidad, cualquier variación del gasto público también se traduce en una variación mayor de la producción.

Bajo la lógica económica keynesiana de pleno empleo, la construcción de viviendas juega un papel importante en la política macroeconómica de un país, ya que la actividad constructora es un sector económico que requiere una gran cantidad de mano de obra no calificada, que está presente en el mercado laboral de las ciudades (demanda de empleo) y debe suplir sus necesidades de consumo de bienes y servicios para satisfacer sus necesidades cotidianas (oferta de bienes y servicios de diversa índole). La construcción como actividad económica tiene la capacidad de generar fuertes encadenamientos productivos en los sectores y subsectores vinculados con esta actividad. Tomando en cuenta que en Guatemala genera más de 360,000 empleos directos<sup>3</sup> e involucra a 43 diferentes industrias, entre ellas de cemento, hierro y energía.

La siguiente gráfica muestra el comportamiento de dicho sector.

**Gráfica 1**  
**Comportamiento del sector construcción en Guatemala**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación porcentual-**



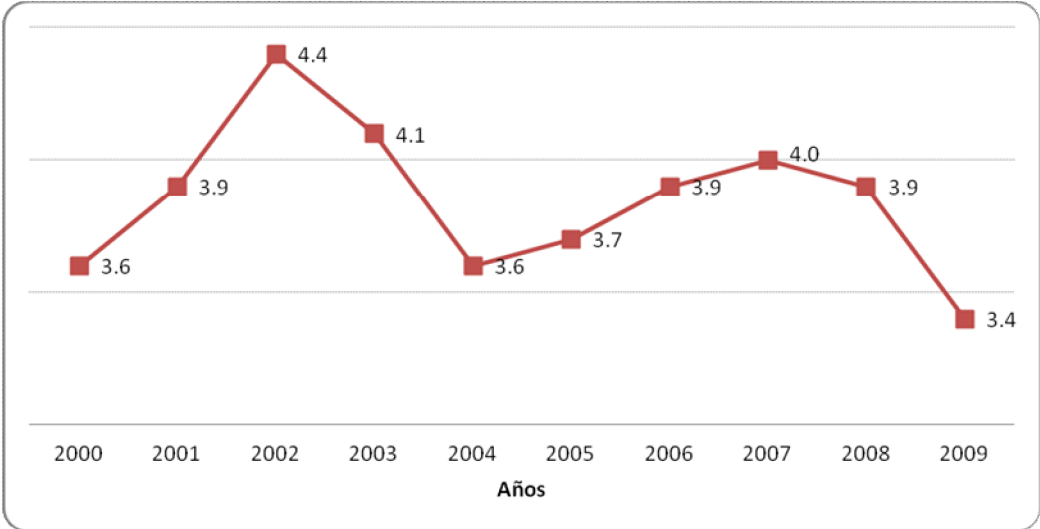
Fuente: Elaboración propia con datos del Banco de Guatemala y la Cámara Guatemalteca de la Construcción.

<sup>3</sup> Fuente: Cámara Guatemalteca para la Construcción

Según la Cámara Guatemalteca de la Construcción, la baja actividad en éste sector ocasionó que las empresas despidieran a 56,160 personas en el año 2009, esto debido a la crisis económica generada en los Estados Unidos. En esta cantidad no se están tomando en cuenta los empleos indirectos, que se relacionan con el sector. Según el sistema bancario los años 2008 y 2009 han sido los peores años en varias décadas para éste sector.

Cabe resaltar que en el sector real de la economía de Guatemala, la construcción representa el quinto lugar como aporte al PIB durante el período 2000-2009. La siguiente gráfica muestra el comportamiento de dicho sector como aporte al PIB.

**Gráfica 2**  
**Aporte del sector construcción al PIB**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación porcentual-**



Fuente: Elaboración propia con datos del Banco de Guatemala

El sector de la construcción muestra reducción en el aporte al Producto Interno Bruto de Guatemala. En el año 2008 la economía registró un crecimiento de 4.0% del PIB, menor al promedio del período 2004-2007 (4.3%) y al mismo tiempo el sector construcción registra un decrecimiento en el año 2008. Ello ha incidido en la disminución de los principales indicadores de la actividad económica del sector

construcción, tales como el índice de ventas de cemento, la superficie de construcción autorizada, la cartera de crédito y el empleo. Es importante acotar que casi la mitad (46%) de los empresarios se encontró a inicios del año 2009 sin ejecutar proyectos y obras de construcción, lo que viene a confirmar el horizonte negativo del sector.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Asociación de Investigación y Estudios Sociales ASIES y Cámara Guatemalteca de la Construcción.

## CAPÍTULO II

### DÉFICIT HABITACIONAL EN GUATEMALA

#### 1. Aspectos generales

En Guatemala el déficit habitacional supera al 1,300,000 viviendas, con un incremento anual de 50,000 unidades. La construcción del Estado no supera las 6,000 unidades/año, por lo tanto no se cubre la demanda anual.<sup>5</sup>

Geográficamente, se estima que el 15 por ciento del déficit habitacional se encuentra en el departamento de Guatemala y el restante 85 por ciento en el interior del país. El 61 por ciento del déficit habitacional tiene carácter cualitativo (a este sector pertenecen los asentamientos humanos precarios, que se contabilizan en más de 227 sólo en el área metropolitana de la ciudad de Guatemala. El concepto alude a construcciones cuyas condiciones son en extremo precarias, carentes de servicios básicos. Adicionalmente estas viviendas están asentadas en zonas no urbanizables de alto riesgo y que, por su localización, ponen en peligro la vida de sus habitantes), y el restante 39 por ciento es de carácter cuantitativo (se refiere a la ausencia de soluciones habitacionales, lo cual provoca fenómenos de hacinamientos y el asentamiento de vivienda).

Por otro lado, se estima que el nivel de hacinamiento es de 41 por ciento de la población, el 52 por ciento de la población vive en un cuarto (3 personas o más), el 10 por ciento con 7 personas o más.<sup>6</sup>

El problema habitacional se evidencia por el creciente número de asentamientos humanos precarios, que muestran alto deterioro de la calidad de vivienda, hacinamiento, inexistencia de servicios básicos: agua, drenaje, difíciles accesos e inadecuados servicios públicos.

---

<sup>5</sup> Fuente: Fondo Guatemalteco para la Vivienda, cifras estimadas para el año 2009.

<sup>6</sup> Ídem

## 2. Resultados de censos de habitación<sup>7</sup>

Para establecer en algún grado el déficit habitacional y conocer el desenvolvimiento, se tomaron cifras de los últimos tres censos de habitación (años 1981, 1994 y 2002) que se han levantado, así como datos de desarrolladores especialmente del departamento de Guatemala.

Las cifras que existen de censos, así como la proyección del año 2009 sirvieron para conocer el déficit habitacional correspondiente a cada año.

**Cuadro 1**  
**Viviendas no propias en Guatemala,**  
**según Censos de Población**  
**Años 1981, 1994, 2002 y proyección 2009**

	C E N S O S			
Características	1981	1994	2002	2009*
Adecuadas	115,627	129,136	299,543	449,315
Inadecuadas	93,523	191,260	110,554	165,831
Rancho	96,141	106,338	119,156	178,734
Otras <sup>1</sup>	110,336	241,875	492,339	738,509
<b>Total</b>	<b>415,627</b>	<b>668,609</b>	<b>1,021,592</b>	<b>1,532,388</b>

Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Habitación y proyección 2009 del INE

<sup>1</sup>Incluye: Hacinadas, de mala calidad o deficitarias de servicios.

Cifras proyectadas

Como se puede observar, el déficit habitacional de viviendas no propias es presentado clasificado a nivel de adecuadas, inadecuadas, rancho y otras, no se hace diferencia entre vivienda digna y cualquier otro lugar en donde vivir, lo que se pretende es relacionar esta información con ingreso, para encontrar los límites entre adecuado e insuficiente para obtener una vivienda digna, la suma de estos criterios constituye el déficit absoluto y relativo en cada censo.

---

<sup>7</sup> Ídem



La clasificación mencionada en el párrafo anterior permite trabajar los resultados censales con información de ingreso, elemento esencial para determinar los componentes de política social de vivienda que solucione el problema de déficit de este bien en población pobre y extrema pobreza.

### 3. Proyección 2009

Con la relación déficit habitacional - ingreso, se obtiene los resultados siguientes:

**Cuadro 2**  
**Distribución del déficit habitacional en Guatemala,**  
**Clasificado por ingreso mensual**  
**Años 1981,1994, 2002 y 2009**

Rango de Ingreso Mensual	Déficit Habitacional			
	1981	1994	2002	2009*
1 - 1,000	40,289	64,812	99,028	148,542
1,001 - 2,000	89,978	144,746	221,162	331,743
2,001 - 3,000	68,491	110,179	168,347	252,521
3,001 - 4,000	42,975	69,132	105,630	158,445
4,001 - 7,000	85,128	136,943	209,240	313,860
7,001 - 10,000	33,353	53,655	81,981	122,972
10,001 - 15,000	23,267	37,429	57,189	85,784
15,001 - 20,000	18,607	29,932	45,734	68,601
20,001 y mas	13,540	21,782	33,281	49,922
<b>Total</b>	<b>415,627</b>	<b>668,609</b>	<b>1,021,592</b>	<b>1,532,388</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del INE Encuesta de Ingresos y gastos familiares 1998-1996, XI censo de Población y VI de Habitación 2002.

\*Proyecciones

De acuerdo con la información censal 2002, el total de hogares ascendió a 2,200,608 de estos el 54 por ciento vivía en condiciones aceptables, vivienda propia, construcción de paredes de block o ladrillo y pisos de calidad, servicios de agua potable, drenajes y electricidad; el resto 46 por ciento, que está comprendida en ingreso mensual de Q1,000.00 a Q2,000.00 no tiene esa condición, porque la vivienda que habitan es alquilada adecuada, inadecuadas, ranchos y palomares, muchas de ellas sin servicios básicos.

De acuerdo a la tasa de crecimiento vegetativo de Guatemala, el -INE- proyecta el crecimiento anual de la población por departamento, sexo y edad, y utiliza el índice de 5.1 personas por hogar, que facilita determinar el número de hogares que cada año se debería de agregar al stock de viviendas en condiciones adecuadas y en propiedad de las familias, para mantener el déficit estacionario y no acumulativo.

La proyección de déficit habitacional para el total de población de Guatemala y el departamento de Guatemala, para el año 2009, se encuentra en el cuadro siguiente:

**Cuadro 3**  
**Proyección de déficit habitacional**  
**Población total de Guatemala y departamento de Guatemala**  
**Período 2000-2009**

Año	Población		Déficit Habitacional	
	Total	Departamento Guatemala	Total	Departamento Guatemala
2000	11,225,403	2,245,081	972,578	503,778
2001	11,563,653	2,312,731	1,001,884	516,052
2002	11,791,136	2,358,227	1,021,593	528,295
2003	12,087,014	2,417,403	1,047,229	540,451
2004	12,390,451	2,478,090	1,073,519	552,466
2005	12,700,611	2,540,122	1,100,391	564,280
2006	13,018,759	2,603,752	1,127,956	575,933
2007	13,344,770	2,668,954	1,156,202	587,461
2008	13,677,815	2,735,563	1,185,057	598,809
2009	14,017,057	2,803,411	1,214,449	609,920

Fuente: Elaboración propia con datos de Proyección del INE

La proyección de déficit habitacional del año 2010, se elaboró de acuerdo al crecimiento poblacional, con base en proyección elaborada por el -INE- que permite actualizar la situación habitacional de Guatemala y sobre esa base desarrollar parte de este trabajo. Con estas cifras, se nota que el esfuerzo, para mantener el déficit estacionario es considerable, y para reducirlo por lo menos 10 por ciento cada año, la decisión debe responder a política social de vivienda.

## CAPITULO III

### INSTRUMENTOS Y MECANISMOS GUBERNAMENTALES PARA REDUCCIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL EN GUATEMALA

#### 1. Programas y Acciones Gubernamentales

Debido al gran déficit habitacional, el Congreso de la República de Guatemala creó en el año 1996 la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos. Se establece la base institucional, técnica y financiera para que las familias guatemaltecas puedan tener acceso a una vivienda digna y apropiada. El estado tiene que facilitar este acceso con la ayuda de sistemas de financiamiento, la legalización de las viviendas y los terrenos y la supervisión de las municipalidades para que cumplan sus funciones en el área de vivienda y de urbanismo<sup>8</sup>.

##### 1.1 Fondo Guatemalteco de Vivienda FOGUAVI

Con el decreto 120-96 se creó la institución de financiamiento Fondo Guatemalteco de Vivienda+FOGUAVI<sup>9</sup>, que forma parte del MICIVI. Con el apoyo de bancos, ONGs y cooperativas, éste debe dar apoyo financiero y técnico para la construcción de casas básicas.

##### Destino del presupuesto de FOGUAVI

Cuando se revisa la ejecución presupuestaria de gobierno, se observa que esta asignación para construcción de vivienda para familias de escaso ingreso, es gastada en su totalidad, lo que es contablemente cierto, realmente existen transferencias que se considera parte de gasto ejecutado, con destino diferente a lo que estaba presupuestado.

---

<sup>8</sup> La responsabilidad del control de la implementación de las leyes mencionadas es tarea del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda -MICIVI-. Hasta el año 1997 el viceministerio de vivienda dependía del Ministerio de Economía.

<sup>9</sup> -FOGUAVI- tomó el lugar del Banco Nacional de la Vivienda -BANVI- que actualmente está en liquidación.

Así se tiene que en este período presupuestado, aprobado, asignado y ejecutado muestra los cambios siguientes:

**Cuadro 4**  
**Presupuesto aprobado y asignado a FOGUAVI**  
**para construcción de vivienda popular, Periodo 2000-2009**  
**-Millones de quetzales-**

Año	Presupuesto de Gasto			
	Aprobado	Ejecutado	Transferencia	Vivienda
2000	225.0	209.1	158.4	50.7
2001	238.9	215.0	100.1	114.9
2002	289.4	260.1	131.7	128.4
2003	304.2	279.9	163.7	116.2
2004	329.6	296.6	191.0	105.6
2005	349.7	323.2	168.0	155.2
2006	408.6	339.9	189.8	150.1
2007	473.2	430.6	282.5	148.1
2008	500.4	455.0	284.9	170.1
2009	486.6	440.4	290.0	150.4

Fuente: Elaboración propia, con datos del Ministerio de Finanzas Públicas MINIFIN

La cobertura se encuentra en Q15,000.00, previo aporte familiar de Q5,000.00 para vivienda y Q10,000.00 para lote con servicios.

Los elementos expuestos anteriormente, son parte que se debe tomar en cuenta en el contexto de propuesta de política social de vivienda.

El objetivo de FOGUAVI, es apoyar a las familias guatemaltecas en situación de pobreza y pobreza extrema<sup>10</sup>, en sus esfuerzos de provisión de una solución habitacional a través de la asignación de subsidios directos, que con el aporte familiar y, si fuera el caso, el préstamo complementario, permita adquirir la solución habitacional a las familias. Para tener acceso a este subsidio, los grupos familiares

<sup>10</sup> La población meta la constituyen las familias que se encuentran en las siguientes condiciones: Pobreza: Conocida como la situación en la cual un individuo o familia, se encuentra en la imposibilidad de acceso y/o carencia de los recursos para satisfacer las necesidades básicas humanas que inciden en un deterioro del nivel y calidad de vida y cuyos ingresos no excedan de cuatro salarios mínimos familiares mensuales. Pobreza Extrema: Se entiende como la situación de penuria de un individuo o familia que se encuentra desposeída de la mínima cantidad de los satisfactores indispensables para su sobrevivencia, caracterizada por la privación severa de las necesidades básicas humanas y cuyos ingresos no exceden de dos salarios mínimos familiares mensuales.

deberán cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Reglamento de la Ley y el Manual Operativo.<sup>11</sup>

A continuación algunos programas de FOGUAVI<sup>12</sup>

**Cuadro 5**  
**Programa de descentralización y desarrollo de vivienda popular**  
**Periodo 2008-2012**

Tipo de Solución	Subsidio de FOGUAVI 75%	Aporte Beneficiario 25%	Valor de Solución
Vivienda familiar	Hasta Q.20,000.00	Hasta Q.6,667.00	Hasta Q.26,667.00

Fuente: Fondo Guatemalteco para la Vivienda FOGUAVI

Este programa está dirigido al segmento de población en extrema pobreza no considerada "Sujeto de Crédito", por lo que el valor total de la solución habitacional se limita al monto del subsidio directo y del aporte previo.

**Cuadro 6**  
**Programa de fortalecimiento a la demanda de vivienda popular**  
**Periodo 2008-2012**

Tipo de Solución	Subsidio FOGUAVI	Aporte del Beneficiario	Préstamo complementario Banca Privada	Valor de Solución	Tasa de Interés
Lote Urbanizado con vivienda	Hasta Q.20,000.00	Hasta Q.6,667.00	Hasta Q.173,333.00	Hasta Q.200,000.00	Tasa del mercado
Lote Urbanizado	Hasta Q.20,000.00	Hasta Q.6,667.00	Hasta Q.18,333.00	Hasta Q.45,000.00	Tasa del mercado

Fuente: Fondo Guatemalteco para la Vivienda FOGUAVI

<sup>11</sup> Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-, [www.foguavi.gob.gt](http://www.foguavi.gob.gt)

<sup>12</sup> Ídem

El cuadro anterior muestra el programa que está dirigido al segmento de población en situación de pobreza considerada %Sujeto de Crédito+, por lo que el valor de la solución habitacional se compone del monto del subsidio directo, el aporte previo y el crédito bancario otorgado al beneficiario para el efecto.

**Cuadro 7**  
**Programa de alto riesgo y emergentes**  
**Periodo 2008-2012**

Tipo de Solución	Subsidio de FOGUAVI 75%	Aporte Beneficiario 25%	Valor de Solución
Vivienda familiar	Hasta Q.20,000.00	Hasta Q.6,667.00	Hasta Q.26,667.00

Fuente: Fondo Guatemalteco para la Vivienda FOGUAVI

Este programa está dirigido al segmento de habitantes de regiones o sectores del país que hayan sido damnificados por algún desastre, o bien que se encuentren en alto riesgo y que sean identificados por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres CONRED.

El sistema de financiamiento de FOGUAVI para personas de bajos recursos se compone de:<sup>13</sup>

1. Subsidio directo: Es la donación única para personas de pocos ingresos (máximo: Q12,000.00).
2. Aporte previo: El aporte de cada familia que obtiene un subsidio directo es un tercio del valor del subsidio directo (máximo: Q4,000.00). El aporte también se puede %pagar+con la mano de obra o materiales de construcción.
3. Préstamo en condiciones de mercado: Otros organismos de financiamiento pueden dar créditos hasta Q65,000.00, pero en la realidad solamente 8 por ciento

<sup>13</sup> Fondo Guatemalteco para la Vivienda FOGUAVI, [www.foguavi.gob.gt](http://www.foguavi.gob.gt)

de las familias que obtuvieron un subsidio directo piden un crédito. Cada familia puede obtener una sola vez el apoyo financiero por parte de FOGUAVI.

Entre los años 1998 y 1999 legalizaron 60 asentamientos marginales de la capital, y para poder legalizar un terreno se necesita:

- Plano general de asentamiento
- Plano de registro individual
- Dictamen de habitabilidad
- Avalúo
- Escrituración en el registro de la propiedad

Esto significa un costo hasta de Q1,000.00 por familia. Además del costo del terreno, el cual le tiene que ser comprado al estado. Para esto eventualmente se puede obtener el apoyo financiero por parte de FOGUAVI. Otra institución gubernamental, la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas también tiene como parte de su área de trabajo la legalización de terrenos.

### **Ámbito de acción de FOGUAVI**

- Obtener y administrar los recursos financieros de conformidad con la ley vigente.
- Crear los mecanismos necesarios para los otorgamientos del financiamiento.
- Constituir fideicomisos en las entidades intermediarias aprobadas para financiamiento de soluciones habitacionales.
- Supervisar la utilización de los recursos de los fideicomisos en las entidades intermediarias aprobadas.
- Participar en el mercado de capitales para la colocación de títulos valores sobre la base de la cartera hipotecaria que se genere con los recursos de los fideicomisos.

- Administrar títulos valores emitidos por el Estado para canalizar los fondos a programas de vivienda.
- Crear mecanismos que promuevan la participación de capitales privados nacionales y extranjeros en los financiamientos de vivienda.
- Promover el ahorro interno, por medio de las entidades intermediarias para el financiamiento de vivienda.
- Propiciar la creación de los mecanismos necesarios para el aprovechamiento del ahorro a largo plazo.
- Establecer los instrumentos para el manejo de los fondos del Estado en Administración.
- Elaborar los reglamentos, manuales y normas técnicas que correspondan.

En general, todas aquellas funciones que de manera específica se le atribuyan en los reglamentos específicos. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda se organiza con una junta directiva formada por representantes de gobierno, nombrados por el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda -MICIVI-; en la especialización de construcción vivienda y por el sector privado representantes de la Cámara Guatemalteca de la Construcción y una dirección educativa que está representada por miembros de municipalidades, comités cívicos, etc, y unidades administrativas y técnicas formados por profesionales y técnicos en el tema de costos de construcción y el legal.

Si los programas de vivienda popular que impulsa el gobierno central por medio de FOGUAVI, fueran ejecutados, la reducción del déficit habitacional sería insignificante, aún así algo se avanzaría en ese campo.

### **Incumplimiento de FOGUAVI**

La visión de FOGUAVI ha sido la de disminuir el déficit habitacional existente en el país y mejorar la calidad de vida de las familias guatemaltecas en situación de pobreza y extrema pobreza, a través de un adecuado otorgamiento de subsidios,



siendo un facilitador del desarrollo habitacional en una forma transparente y bajo un enfoque social.<sup>14</sup> Es por ello que en 1989 FOGUAVI subió la producción de viviendas en Guatemala, ya que se encontraba por debajo de los demás países de Centro América. No obstante FOGUAVI tiene la reputación de deudas, corrupción y poca actividad.

El cumplimiento con los términos de las leyes y regulaciones aplicables, es responsabilidad de la Junta Directiva del Fondo Guatemalteco para la Vivienda y la Dirección Ejecutiva. Como parte, para obtener seguridad razonable acerca del Balance General, y los correspondientes Estados de Resultados, y de flujo de Efectivo, por el período terminado al 31 de diciembre de 2008, preparados por el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, en su calidad de fiduciario, La Contraloría General de Cuentas de la Nación, como parte de la aplicación de sus procedimientos de auditoría efectuó pruebas de cumplimiento de leyes y regulaciones aplicables, para verificar si están libres de errores importantes.

Los resultados de dichas pruebas de cumplimiento revelaron los siguientes aspectos de incumplimiento:<sup>15</sup>

#### **INCUMPLIMIENTOS DE:**

- 1 Falta de integración de subsidios pagados.
- 2 Diferencia de saldos del balance general del fiduciario y de la unidad ejecutora.
- 3 Excesiva concesión de prorrogas de plazo a proyectos.
- 4 Información no proporcionada oportunamente.
- 5 Pago indebido a diferentes proyectos que se traducen a 102 soluciones habitacionales.
- 6 Incumplimiento de 26 contratos de obras a diferentes empresas que equivale a 3,341 casos de construcción.
- 7 Varias obras abandonadas.

Fuente: Contraloría General de Cuentas de la Nación

<sup>14</sup> Fondo Guatemalteco para la Vivienda FOGUAVI [www.foguavi.gob.gt](http://www.foguavi.gob.gt)

<sup>15</sup> Contraloría General de Cuentas de la Nación. Guatemala, mayo de 2009.

La Contraloría General de Cuentas de la Nación consideró estas situaciones importantes de incumplimiento para formar una opinión respecto a si los estados financieros del Fideicomiso Fidesubsidio del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, por el período mencionado, se presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, de acuerdo con los términos de las leyes y regulaciones aplicables.

### **Situación actual de FOGUAVI**

Aún cuando se desarrolló un plan para generar soluciones habitacionales populares, una de las principales limitaciones para el acceso al crédito fue la falta de información y de poder de decisión de las agencias de los bancos locales, autorizados por el FOGUAVI<sup>16</sup>, en la presentación de anteproyectos de lotificaciones, dirigidos especialmente a una clase social determinada caracterizada por la pobreza y extrema pobreza; lo especial de estos casos es el estudio socioeconómico a los potenciales beneficiarios, ya que se debe tomar en cuenta su capacidad de pago, que completa el difícil panorama que deben enfrentar los sectores más necesitados de la población que requieren acceder al crédito. Esto amerita una revisión del programa de FOGUAVI que flexibilice los requisitos, utilizando mecanismos alternativos de otorgamiento de crédito y descentralizando la toma de decisiones. En la actualidad, el informe del gobierno al Grupo Consultivo Internacional de las Naciones Unidas para América Latina, con respecto a los avances en lo que se refiere al cumplimiento de los Acuerdos de Paz, no demostró eficiencia para desarrollar proyectos que impulsen la realización de dichos acuerdos, con lo cual dejaron en duda lo que logren para el resto de su período.

Como se menciona en el capítulo II, el déficit habitacional supera al 1,300,000 viviendas, la demanda anual se incrementa en 50,000 unidades y la construcción de las mismas no supera las 6,000 unidades/año, dejando un elevado número de demanda insatisfecha.

---

<sup>16</sup> Plan conjunto entre banco privado y FOGUAVI

En el departamento de Guatemala se ha venido incrementando la demanda insatisfecha de vivienda, básicamente por el crecimiento poblacional, derivado por migración de familias que esperan encontrar en la Ciudad facilidades de trabajo, estudio, servicios y otros elementos que no se encuentran en su comunidad, esta migración trae como consecuencia que la demanda habitacional supere la oferta, lo que conduce a estas familias a invadir terrenos.

## **1.2 Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas FHA<sup>17</sup>**

El objetivo principal es facilitarle a la familia guatemalteca la adquisición de una vivienda propia a través del financiamiento que otorgan las entidades financieras del sistema, con las mejores condiciones del mercado como: mínimo enganche, tasa de interés preferencial y hasta 25 años para pagar la deuda. Para evaluar la capacidad de pago se toma en consideración el ingreso de su núcleo familiar.

### **Ámbitos de acción del FHA:**

- Compra de vivienda proyectada o que está en construcción en algún complejo habitacional.
- Compra de vivienda existente o construida.
- Mejoras de vivienda.
- Reparación de vivienda.
- Ampliación de vivienda.
- Liberación de hipoteca.
- Compra de clínicas, centros educativos, locales comerciales, oficinas profesionales, ubicadas dentro de los proyectos habitacionales.
- Asesoría a las entidades participantes en el sistema de hipotecas aseguradas, con objeto de agilizar las operaciones.
- Calificación de los proyectos habitacionales.

---

<sup>17</sup> Fuente: [www.fha.gob.gt](http://www.fha.gob.gt), El -FHA- es una entidad descentralizada del Estado, creada en el año 1961 por el Decreto 1448 del Congreso de la República. Su función principal es asegurar hipotecas, con el fin de promover la inversión de capitales en financiamiento de vivienda a largo plazo.

- Calificación de los sujetos de crédito.
- Apoyo en la mentalización del pago de cuotas, a través del programa de acción emergente del FHA, realizando una labor de cobro a los deudores.
- Pago del reclamo del seguro de hipoteca en efectivo o con bonos inmobiliarios FHA, reconocimiento del saldo de capital, intereses, costas y gastos judiciales y reintegro de otros gastos realizados por la entidad aprobada.

Se puede determinar que el FHA es una institución que no cumple del todo con su normativa y, específicamente, la calidad de construcciones para la clase media baja y media alta, ya que basa sus informes en 3 etapas de supervisión, sus delegados supervisan en general trazo y cimentación, losas y acabados del proyecto en cuestión. Lo anterior es una resolución muy generalizada y no es acorde a la realidad del proyecto, ya que estos tipos de proyectos ameritan un supervisor de planta fijo.

### **1.3 Constitución Política de la República de Guatemala**

Otra base importante para el sector vivienda y urbanismo es la Constitución Política de la República del año 1985. En el Artículo 119 está escrito que la construcción o bien el financiamiento de casas básicas debe de ser una prioridad en las tareas gubernamentales.

### **1.4 Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala**

Así como la Constitución Política de la República, el Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala es importante para el sector de vivienda, que existe únicamente para la capital. El reglamento incluye normas para las actividades relacionadas con la construcción de viviendas nuevas, ampliaciones, modificaciones de la construcción o del uso de la misma, así como reparaciones. El objetivo es el uso correcto del suelo así que la regulación y el control de las viviendas (construcción y diseño). También se aplican sanciones que deben de estar

controladas por la municipalidad. Según este reglamento, casi todas las casas informales tendrían que demolerse porque no cumplen las demandas del reglamento.

La ley no pone atención a los materiales de construcción en áreas rurales ni tampoco al tema de Gestión de Riesgo. Con excepción de la capital, en Guatemala no existe una ley de construcción. Una iniciativa privada elaboró un Código de construcción el cual comparado con el reglamento, contiene información más concreta sobre todo de los elementos de construcción. Para estar en vigor, las comunidades tienen que aceptarlo. Además existe un Consejo del reglamento de construcción que está integrado por diversos actores privados, que tienen como tarea el discutir los cambios del reglamento de construcción.

En general las municipalidades no tienen la capacidad técnica y financiera suficiente, es decir, los puntos antes mencionados existen solamente por escrito.

En la administración de la municipalidad del departamento de Guatemala existen tres secciones relevantes para el sector vivienda y urbanismo:<sup>18</sup>

1. *Plan de desarrollo metropolitano*: Elaboración de planes integrales de desarrollo, normas y propuestas políticas y estratégicas. El plan de desarrollo ~~Metrópolis~~ 2010+ prevé la creación de una oficina para la mitigación de riesgos. Para la realización de las ideas y los planes no existe el dinero suficiente.
2. *Unidad de control de la construcción urbana*: Inspección a la aplicación del reglamento de construcción. Hay tres inspectores por zona.
3. *Catastro*: La elaboración de un catastro sirve solamente como base para el cobro de los impuestos.

---

<sup>18</sup> Fuente: Municipalidad de Guatemala.

En general, en las otras comunidades del país solamente existe una unidad técnica de planificación. En la municipalidad de Guatemala existe un Plan regulador del año 1971 y una propuesta para su cambio del año 1998, que también contiene zonas de riesgo. Para que este pueda entrar en vigor, este debe ser confirmado por el Concejo Municipal. Según la ley preliminar de urbanismo, todas las comunidades tienen el deber de elaborar tales planes de regulación.

En resumen se puede decir que a pesar de que en los reglamentos y leyes mencionados, un factor importante es el financiamiento, no es suficiente para resolver la situación habitacional y la demanda existente.

### **1.5 Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda**

El Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, como ente rector y supervisor del sector Vivienda y Asentamiento Humanos, desarrolló la Política Nacional de Vivienda 2001. Este programa de financiamiento y subsidio trató de financiar a las familias que viven en situación de pobreza y extrema pobreza tener acceso al financiamiento de largo plazo, para adquirir una solución habitacional que cumpla con las normas de urbanización y construcción de viviendas aprobadas por el FOGUAVI; pero por diversas razones el programa no se cumplió.<sup>19</sup>

Dentro de la política se abarcaba el Plan de Acción de Vivienda y Asentamientos Humanos que pretendía que las familias guatemaltecas tuvieran:

- Certeza jurídica en la adquisición de una solución habitacional.
- Desestimulo a la invasión de tierras (asentamientos precarios).
- Ordenamiento territorial.
- Mejoramiento en la calidad de vida de las familias.

---

<sup>19</sup> El objetivo principal de La Política Nacional de Vivienda 2001 estaba orientado a reducir el déficit habitacional que asciende a un millón trescientas mil viviendas aproximadamente y el cual, derivado del crecimiento de la población se incrementa anualmente en 50,000 unidades.

Dada la dimensión del problema, la Política económica de vivienda define como grupos de intención prioritaria a los sectores sociales ubicados dentro de los rangos de pobreza y extrema pobreza. Para lograr el objetivo planeado, se debía tener en cuenta los diferentes elementos que intervienen en su logro tales como la capacidad de la población para resolver sus propios problemas, el grado de coordinación interinstitucional (público y privado) disponible, así como la capacidad de respuesta que tienen los gobiernos locales para atender la problemática.

La multiplicidad de campos que se debe atender, demanda acciones para todos y cada uno de ellos, ya que por ser complementarios no pueden atacarse unos y dejar otros sin atender. Debe, pues, establecerse prioridades en todos los campos y desarrollar proyectos piloto que pueda ser aplicado en otros lugares.

Para invertir la tendencia creciente del déficit de vivienda, en lo cualitativo y cuantitativo, se diseñaron programas que contemplan las siguientes acciones:

*Programa político:* Elaboración y seguimiento de una agenda de requerimientos de apoyo político para la gestión del sector vivienda en el Ejecutivo, en las juntas de Gabinete y el Congreso.

*Programa institucional:* 1. Fortalecer el Viceministerio de la Vivienda para que pueda llevar a cabo todas las acciones que se pretenden. Para el cumplimiento de sus fines, el Viceministerio debe tener participación directa en las decisiones que, sobre el desarrollo del país, se tomen al más alto nivel. 2. Dentro del marco modernización de la administración pública y por medio del ente rector, el Viceministerio de la Vivienda, reorganizar eficientemente, así como, delimitar claramente los ámbitos de acción de las entidades estatales existentes que atienden la vivienda y los asentamientos humanos; tales como FHA, FOGUAVI, de manera que se logre una acción coordinada y eficaz dentro de la Política Nacional de Vivienda. 3. Fortalecer a los gobiernos locales en el ámbito legal, técnico y administrativo, para que estén en

capacidad de resolver, juntamente con la población organizada, el problema habitacional de sus comunidades.

*Programa tecnológico:* 1. Disponer de un sistema de información que promueva la investigación y transferencia tecnológica sobre la vivienda y asentamientos humanos, con énfasis en la utilización de recursos locales. 2. Mejoramiento y construcción de vivienda en las áreas urbanas y rurales: Las acciones comprenden, además de la ejecución de las soluciones, el desarrollo de métodos, sistemas y procedimientos para su réplica, así como para la capacitación y asistencia técnica a los pobladores beneficiados. Para organizar especialmente el programa, se contempla la ubicación de un centro de atención del mismo, con un radio de acción determinado, para lo cual se seleccionará una ciudad de cada región del país en la pueda canalizarse u coordinarse el desarrollo de las acciones tanto para el área rural como urbana. 3. Generar procesos de capacitación, asistencia técnica e investigación: la dotación de vivienda debe llevar acciones que permitan y promuevan la capacitación y participación de los sectores sociales, en la programación, financiación y construcción de vivienda de modo activo, dinámico y permanente. 4. Para que ello se lleve a cabo es importante la participación de ONG's, grupos asociativos, comunitarios y los gobiernos locales, en una adecuada organización comunitaria y administración del problema en cuestión.

Para este propósito se consideró la creación de centros de capacitación con un radio de acción determinado que pueden complementarse para servicios de apoyo tales como: adquisición de insumos de construcción a costos más favorables, aprovechando las ventajas de la compra al por mayor.

*Programa financiero:* 1. Las reformas a introducir dentro de la modernización del sistema financiero constituyen un gran reto del sector: la posibilidad de ofrecer créditos a largo plazo (15 años) así como, los recursos necesarios para mejoras y ampliaciones. 2. Se requiere de las instituciones, tanto estatales como no gubernamentales, vinculados con el componente social de la vivienda, conformen un



sector, bajo la coordinación del ente rector y contando con la intermediación financiera del FOGUAVI.

En lo referido a lo que el Plan Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos trató de programar, administrativamente pretendía rebajar el déficit habitacional y cumplir al mismo tiempo con los Acuerdos de Paz, en lo que a vivienda se refiere; hubo un aplazamiento en avance por varios atenuantes que se describen a continuación:

1. Falta de buena voluntad para resolver los inconvenientes que se presentan y buscar los medios adecuados para su solución.
2. Carencia de asesoramiento conveniente para organizaciones locales, de los interesados en comités pro construcción de viviendas.
3. Insuficiencia en el desarrollo del programa para vivienda por reubicación de fondos destinados para vivienda a otros diferentes.

Estos factores al corresponderse forman paralización en el proceso, por consiguiente, el bien común es el desarrollo de la vivienda para las clases más necesitadas, con soluciones prácticas pero eficaces se debe tomar las decisiones exactas y tomar en cuenta a todos los involucrados, en todos los niveles de participación tanto en el participativo como financiero.

## **2. Otros actores del sector vivienda<sup>20</sup>**

Los actores listados a continuación trabajan en el sector vivienda y urbanismo o solamente tienen algunos proyectos en esta área. Ellos están especializados en financiamiento, la elaboración de mapas, de pequeños proyectos individuales o grandes proyectos de vivienda.

---

<sup>20</sup> Fuente: Cámara Guatemalteca de la Construcción: Directorio oficial de la industria de la Construcción 2001.

## **2.1 Instituciones del gobierno, locales y nacionales<sup>21</sup>**

1. -FOGUAVI- (Fondo Guatemalteco para la Vivienda) que es parte del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.
2. -DHAVI- (Dirección de Asentamientos Humanos y de Vivienda)
3. -FHA- (Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas)
4. -FIS- (Fondo de Inversión Social)
5. -SEGEPLAN- (Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia)
6. -FONAPAZ- (Fondo Nacional para la Paz)
7. -INFOM- (Instituto de Fomento Municipal)
8. -INTECAP- (Instituto Nacional Técnico de Capacitación)
9. -RENICAM- (Red Nacional de Instituciones de Capacitación para el Fortalecimiento Municipal): Más o menos 30 instituciones como EPSDA (Ejercicio profesional supervisado de arquitectura, Universidad de San Carlos), -INFOM- (Instituto de Fomento Municipal) y ANAM (Asociación Nacional de Alcaldes Municipales)
10. Comunidades, etc.

## **2.2 Instituciones privadas del sector y de financiamiento**

1. -FENACOAC- (Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito)
2. -FENACOV- (Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda)
3. -HODE- (Hogar y Desarrollo)
4. -ACT- (Asociación de Cooperación Técnica)
5. -ANACOV- (Asociación nacional de construcción de vivienda)
6. Fundación del Centavo

---

<sup>21</sup> Fuente de información oficinas centrales -FONAPAZ-, Gobierno de Guatemala. -FONAPAZ- es un fondo social del gobierno, adscrito a la Presidencia de la República, con carácter de interés y beneficio social, que tiene bajo su responsabilidad la ejecución de acciones encaminadas a fortalecer el desarrollo económico y social de la población guatemalteca y mejorar su nivel de vida. -FONAPAZ-, es necesario resaltar que surge a partir de los Acuerdos de Paz, con el fin de fomentar la infraestructura, ayuda social y técnica en el área que más afectó la guerra interna, específicamente en la zona rural. Así mismo la Secretaría de la Paz -SEPAZ- es una entidad creada para dar cumplimiento a los compromisos contraídos en los Acuerdos de Paz, siendo su principal objetivo el asegurar que el diseño y ejecución de las labores y proyectos de las diversas dependencias que conforman el Organismo Ejecutivo sean congruentes con las políticas de gobierno, para dar cumplimiento a los compromisos contraídos en dichos acuerdos.

7. Fundación Génesis Empresarial
8. Fundazúcar
9. Empresas de construcción, etc.

### **2.3 Empresas privadas para la elaboración de mapas**

1. -APESA- (empresa, sistema de información geográfica)

### **2.4 Organizaciones internacionales**

1. -HABITAT- (Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos)
2. -CHF- (Cooperative Housing Foundation)
3. -ASDI- (Agencia Sueca de Cooperación para el Desarrollo Internacional)
4. -BID- (Banco Interamericano de Desarrollo)
5. Banco Mundial
6. -CECI- (Centro canadiense de cooperación internacional)
7. -CARE-
8. Cooperación Española
9. Visión Mundial
10. Cruz Roja (nacional como internacional)
11. -MSF- (Médicos sin frontera), etc.

Como se puede observar en el listado anterior, tanto en el sector público como privado existen instituciones o empresas que brindan servicios financieros que incluyen construcción y servicios de viviendas, tomando los argumentos necesarios y desarrollando servicios de proyección, verificación y controles de información para satisfacer el servicio solicitado a quien verdaderamente lo necesita. En alguna medida, todas estas entidades ofrecen información y algún tipo de plan para fomento de vivienda, lo contradictorio es que dichas entidades no están coordinadas entre sí, como se supone que debería.

El desarrollo para la vivienda y asentamientos humanos tiene que estar acoplado a una coordinación general para que se den las condiciones óptimas de otorgar de un techo mínimo a las clases más desposeídas, lo cual no se ha podido lograr.

Se tendrá que dar un cambio de preceptos actuales para lograr resultados positivos y así minimizar el déficit habitacional, tratando de profesionalizar la cartera del Viceministerio en lo que se refiere a vivienda.

### **3. Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, Acuerdos de Paz Firme y Duradera**

En dicho acuerdo se reconoce la necesidad de llevar a cabo, de acuerdo con el mandato constitucional, una política de fomento con prioridad en la construcción de vivienda popular mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto de que el mayor número de familias guatemaltecas la disfrute en propiedad. Para ello, el Gobierno se compromete a:<sup>22</sup>

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

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

*Oferta:* Promover una política de incremento de la oferta de vivienda en el país que contribuya al mejoramiento del acceso a soluciones habitacionales en propiedad o en

---

<sup>22</sup> Acuerdos de Paz Firme y Duradera, Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, sección II, Desarrollo Social, literal (d), numeral (25).

alquiler a los sectores de menores recursos de la población. Incentivar la oferta de servicios, soluciones habitacionales y material de construcción de calidad y costo adecuados; en este contexto, aplicar normas antimonopolio en la producción y comercialización de materiales y servicios de construcción de conformidad con el artículo 130 de la Constitución.

*Financiamiento y facilidades:* Poner en práctica acciones de política monetaria que permitan reducir significativamente el costo del crédito.

Promover y facilitar el mercado de valores para la adquisición de vivienda, incluyendo la hipoteca de primero y segundo grados, facilitar la compraventa de títulos-valores emitidos con motivo de las operaciones de vivienda, incluyendo acciones comunes y preferenciales de empresas inmobiliarias, bonos y cédulas hipotecarias, certificados de participación inmobiliaria, letras complementarias, pagarés y otros documentos relacionados con el arrendamiento con promesa de venta.

Diseñar y aplicar un mecanismo de subsidio directo a la demanda de vivienda popular, en beneficio de los más necesitados. Para ello, fortalecer el Fondo Guatemalteco para la Vivienda FOGUAVI, a fin de que mejore su capacidad de otorgar recursos financieros para la población pobre y en extrema pobreza.

*Participación:* Estimular la creación y fortalecimiento de sistemas de participación comunitaria, tales como cooperativas y empresas autogestionarias y familiares, que aseguren la incorporación de los beneficiarios en la ejecución de los planes y construcción de viviendas y servicios.

*Regularización:* Promover la legalización, acceso y registro de terrenos, no solamente alrededor de la ciudad de Guatemala, sino también para el desarrollo urbano en las cabeceras y municipios del país, así como la ejecución de proyectos habitacionales en aldeas y fincas, especialmente para vivienda rural.

*Compromiso nacional:* En vista de la magnitud y urgencia del problema habitacional, se deben movilizar los esfuerzos nacionales al respecto. **El Gobierno se compromete a dedicar a la política de fomento de la vivienda el equivalente de no menos del 1.5 por ciento del presupuesto de ingresos tributarios, a partir de 1997, con prioridad al subsidio de la demanda de soluciones habitacionales de tipo popular.**

El párrafo anterior corresponde al campo político que está estrechamente relacionado con la sociedad, se debe de recordar que los funcionarios públicos son electos por el pueblo para que administre política social, para buscar equilibrio del resultado de actividad económica, que se genera cada año.

En el caso de vivienda, desde 1996 cuando se firmaron los documentos de Acuerdos de Paz Firme y Duradera, en lo referente a vivienda se acepto de parte del gobierno central y los revolucionarios, que el 1.5 por ciento de los ingresos tributarios, serían asignados en el presupuesto de ingresos y gastos del gobierno, cada año, para construcción de vivienda para familias de bajo ingreso, esta asignación teóricamente sería en el período de la siguiente forma:

**Cuadro 8**  
**Asignación presupuestaria para vivienda popular,**  
**Según Acuerdos de Paz, Período 2000-2009**  
**-Millones de quetzales-**

<b>Año</b>	<b>Ingresos Tributarios</b>	<b>Impuestos Directos</b>	<b>Impuestos Indirectos</b>	<b>Acuerdo del 1.5%</b>	<b>Vivienda Construida</b>
2000	15,003.0	3,312.2	11,690.8	225.0	6,696
2001	15,928.7	3,864.1	12,064.7	238.9	7,068
2002	19,294.7	5,085.4	14,209.2	289.4	8,222
2003	20,280.7	5,257.8	15,023.0	304.2	8,450
2004	21,974.0	5,376.6	16,597.3	329.6	8,674
2005	23,310.0	6,057.9	17,252.2	349.7	8,967
2006	27,238.1	7,655.9	19,582.2	408.6	10,215
2007	31,543.3	8,668.5	22,874.9	473.2	11,005
2008	33,358.1	9,714.3	23,643.9	500.4	11,530
2009	32,439.8	9,221.3	23,218.5	486.6	10,959
<b>Total</b>	<b>240,370.6</b>			<b>3,605.6</b>	<b>91,785</b>

Fuente: Elaboración propia, con datos del Ministerio de Finanzas Públicas MINFIN

Con esta asignación, cada año se podría construir viviendas de cuarenta metros cuadrados de construcción y sesenta de terreno, que reduciría el déficit habitacional en aproximadamente 2.4 por ciento anual. (Ver cuadro 43)

La magnitud del déficit habitacional solamente en el departamento de Guatemala es respetable y la producción de viviendas no responde al crecimiento de familias, básicamente porque los espacios físicos para nuevos proyectos se encuentran cada día con precios más elevados y distancia considerable de los centros de trabajo que se localizan en ciudad de Guatemala, que impacta en el ingreso de familias, en doble vía, el elevado precio de vivienda y el gasto de transporte para llegar y regresar a los centros de trabajo.

Sumado al compromiso nacional de otorgar no menos del 1.5 por ciento de los ingresos tributarios, para soluciones habitacionales de tipo popular, la política presupuestaria debe responder a la necesidad de un desarrollo socioeconómico con estabilidad, para lo cual se requiere de una política de gasto público enmarcada en los siguientes principios básicos:<sup>23</sup>

- Prioridad hacia el gasto social, el financiamiento de la prestación de servicios públicos y la infraestructura básica de apoyo a la producción y comercialización;
- Prioridad a la inversión social en salud, educación y vivienda, al desarrollo rural, a la promoción del empleo y al cumplimiento de los compromisos asumidos en los acuerdos de paz. El presupuesto debe contemplar suficientes recursos para el fortalecimiento de los organismos y de las instituciones que garantizan el estado de derecho y el respeto a los derechos humanos;
- Ejecución eficiente del presupuesto, con énfasis en su descentralización, desconcentración y fiscalización.

---

<sup>23</sup> Acuerdos de Paz Firme y Duradera, Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, Sección IV, Modernización de la gestión pública y política fiscal, Literal (B), numeral (48).

## CAPÍTULO IV

### VIVIENDA

#### 1. Características

En el proceso de ejecución de proyectos de vivienda, los desarrolladores ubican demanda efectiva, áreas atractivas, precios de terreno, cálculo de metro cuadrado de construcción, materiales y mano de obra, que es el mismo procedimiento teórico de oferta agregada, que utilizan todos los empresarios. Con proyecto definido, se busca financiamiento en el sistema bancario, financieras, capital propio o recursos públicos si se trata de viviendas para población de escasos recursos.

El mercado de desarrolladores de proyectos de vivienda está dividido de acuerdo al ingreso mensual que reciben los compradores en su núcleo familiar, que inicia con Q4,000.00, calculan el 30 por ciento (Q1,200.00), que es lo que pueden aportar de amortización mensual, el enganche tiene tratamiento de varias cuotas mensuales y generalmente inician pagando en el período de construcción de vivienda, este nicho de mercado es el de menor importancia para desarrolladores.<sup>24</sup> El nicho importante lo constituye la población cuyo ingreso familiar mensual es hasta Q10,000.00, que están en capacidad de adquirir vivienda con amortización mensual de Q3,000.00, porque facilita la operación del productor y el último nicho, está constituido por familias que ganan mensualmente más de Q20,000.00, con disponibilidad de amortización de Q6,000.00 mensuales, que constituye la mejor parte del mercado para los desarrolladores.

La demanda efectiva se localiza especialmente en el rango de ingreso familiar mensual de Q4,000.00 a Q12,000.00, los extremos menores a Q4,000.00 y superiores a Q12,000.00 tienen otro tratamiento, los menores de Q4,000.00 buscan subsidio de gobierno y los mayores de doce, tienen sitios especiales para construcción de vivienda.

---

<sup>24</sup> Fuente: Cámara Guatemalteca de la Construcción.



Con esa clasificación de mercado derivada de demanda efectiva, los desarrolladores inician proyectos para cubrir demanda de familias de ingreso mensual de menos de Q4,000.00 en espacios ubicados en zona 18, zona 6 y otros; el segundo segmento, que se vuelve importante para los desarrolladores se cubre con viviendas construidas en municipios de Amatitlán, Villa Nueva y San Miguel Petapa, el tercer segmento, constituye construcción en Mixco, San José Pínula, Santa Catarina Pínula, Fraijanes Carretera al Salvador y Ciudad capital.

## **2. Tipos de Vivienda**

Para el desarrollo del trabajo, se definió utilizar las viviendas clasificadas por metros cuadrados de construcción terreno, y se crearon tres tipos de vivienda, así: Hasta cincuenta metros cuadrados; hasta cien metros cuadrados; y más de cien metros cuadrados; además se incluye un tipo de vivienda que se identifica únicamente como tipo FOGUAVI, que incluye varias características diferentes de acuerdo al programa que desarrolle el gobierno con relación a vivienda subsidiada.

## **3. Localización Geográfica**

Se cubre únicamente el departamento de Guatemala, porque los registros de autorización de construcción son confiables, para determinar el número de viviendas producidas cada año y se solicitó información a municipalidades que conforman el departamento.

El Departamento de Guatemala está integrado por los municipios siguientes: 1. Guatemala, 2. San José Pínula, 3. Santa Catarina Pínula, 4. Fraijanes, 5. Villa Canales, 6. Amatitlán, 7. Villa Nueva, 8. Mixco, 9. San Pedro Ayampuc, 10. Chinautla, 11. San José del Golfo, 12. Palencia; 13. San Pedro Sacatepéquez, 14. San Lucas Sacatepéquez, 15. Santiago Sacatepéquez y 16. San Juan Sacatepéquez, 17. San Pedro Ayampuc.

La municipalidad es la institución en donde se solicita licencia de construcción y para este estudio se solicitó y utilizó las extendidas cada año del periodo analizado, esta información en principio indica la producción de viviendas y permite elaborar la matriz que contenga el número de viviendas por municipio, que constituye la oferta habitacional y se supone para fines de análisis, que se vendieron todas, porque no existe registro de venta de vivienda.

Para facilitar el seguimiento de desarrollo de proyecto de construcción, se incluyó un esquema del Departamento de Guatemala, que está formado por cada uno de los municipios que integran el departamento. (Anexo 4)

#### **4. Vivienda e ingreso de la población**

Como se indica anteriormente, los proyectos de vivienda finalizan con la colocación de viviendas a compradores que han sido acreditados como sujetos de crédito por el sistema bancario o por los desarrolladores de proyectos habitacionales cuando ellos asumen el financiamiento, lo que significa que el ingreso permite cubrir el valor de enganche y amortizaciones mensuales durante el periodo contratado. Cuando se cierra el proyecto, todas las viviendas están vendidas, constituye el inicio de nuevos proyectos, desde luego en espacios físicos cada vez más lejanos de la ciudad capital y a precio más alto. Por esto es que se tratara de analizar los ingresos familiares y su origen.

##### **4.1 Vivienda, sueldos y salarios<sup>25</sup>**

El nivel de ingreso del comprador de vivienda, de acuerdo con normas bancarias debe estar en relación con el precio de vivienda seleccionada y así determinar si es sujeto de crédito y puede optar a ella, este procedimiento es sencillo de aplicar y

---

<sup>25</sup> Como los registros de ingreso son escasos y los que existen se encuentran agrupados, para contar con parámetros aproximados, se utilizó el despliegue de ingreso familiar, de base de datos de encuestas que el Instituto Nacional de Estadística -INE- ha levantado en diferentes fechas del periodo de estudio y encadenarse para obtener el monto de ingreso familiar mensual de la República de Guatemala en general y del Departamento de Guatemala en particular, para colocar a las familias en segmento o rango de ingreso en que se encontraba cada año del periodo 2000-2009.

consiste básicamente en comprobar el ingreso mensual familiar, y calcular la distribución en cuarenta por ciento para cubrir amortización mensual del saldo de precio de vivienda, en el plazo solicitado, si esto es verificado, y cumple con el resto de requisitos el banco del sistema otorga el crédito.<sup>26</sup>

El nivel de ingreso del comprador es básicamente el punto de referencia de caracterización del comprador como sujeto de crédito para adquirir la vivienda que solicita, esto hace que el ingreso personal sea vital en compra de vivienda. Por la importancia que tiene el ingreso familiar se espera explicar cuál fue el comportamiento del ingreso en el período, para observar como el precio ofrecido influyó en la decisión que tomó la persona que se encontraba en situación de solicitar vivienda, con crédito otorgado por el sistema financiero, en forma directa o con seguro de -FHA-.

El ingreso corresponde a un mes de cada año del periodo 2000-2009, clasificado por rango y año, se puede observar en el cuadro siguiente:<sup>27</sup>

**Cuadro 9**  
**Ingreso, clasificado por rango, año y número de personas,**  
**en Guatemala, Período 2000-2009**

Rango	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*	2008*	2009*
1-1,000	333,203	312,847	287,362	272,941	252,483	208,483	186,567	168,237	194,352	275,350
1,001-2,000	220,877	243,233	267,718	285,362	326,820	367,198	445,359	463,689	404,654	356,420
2,001-3,000	60,348	75,548	93,862	113,195	133,313	133,431	151,312	167,748	170,860	145,387
3,001-4,000	20,611	25,424	32,264	36,400	40,386	44,975	52,391	56,255	48,731	44,044
4,001-7,000	14,594	16,490	18,379	19,528	22,338	24,183	25,632	27,618	26,954	24,361
7,001-10,000	36,116	39,012	42,112	44,002	48,894	50,083	54,862	58,383	58,997	53,322
10,001-15,000	6,093	5,592	5,382	5,270	4,958	4,833	4,799	4,893	5,982	5,407
15,001-20,000	2,857	3,315	3,827	4,325	4,638	4,896	5,861	6,419	5,596	5,058
20,001- y mas	88	8	12	16	40	81	103	127	135	130
<b>Total</b>	<b>694,707</b>	<b>721,473</b>	<b>750,922</b>	<b>781,063</b>	<b>833,911</b>	<b>838,185</b>	<b>926,909</b>	<b>953,377</b>	<b>916,257</b>	<b>909,437</b>

Fuente: Elaboración propia con información de ENCOVI 2000 Y 2006 y ENEI 2004, INE.  
\*Proyección

<sup>26</sup> El sistema de Hipotecas Aseguradas sigue un procedimiento similar, cuando el desarrollador decide utilizar el seguro hipotecario -FHA-, para cubrir el saldo no pagado por cualquier eventualidad del comprador.

<sup>27</sup> La población económicamente activa ocupada en el Departamento de Guatemala que contribuye al IGSS, muestra diferencia con los totales que aparecen en el cuadro anterior, básicamente porque la información tomada de -INE- es completa, sin excluir a quienes no contribuyen a Seguridad Social. Con esta aclaración se procedió a trabajar con los datos de distribución de ingreso obtenida, primero con familias que se encuentran en el segmento de ingreso mensual de hasta Q.4,000.00, que debe tener análisis especial porque es el nicho de mercado que para los desarrolladores tiene poca importancia y este deberá ser atendido por política social de vivienda, en el ámbito de subsidios otorgados por el gobierno central.

El mercado de desarrolladores de proyectos de vivienda está dividido de acuerdo al ingreso mensual que reciben los compradores en su núcleo familiar, que inicia con Q4,000.00, calculan el 30 por ciento (Q1,200.00) que es lo que pueden aportar de amortización mensual.

Para trabajar los nichos de mercado se debe separar el cuadro anterior en segmentos de ingreso, de la siguiente forma:

**Cuadro 10**  
**Unidades familiares según segmentos de ingreso**  
**del departamento de Guatemala**  
**Periodo 2000-2009**

<b>Segmento 1</b>										
<b>Rango en quetzales</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
0-1,000	333,203	312,847	287,362	272,941	252,483	208,483	186,567	168,237	194,352	275,350
1,001-2,000	220,877	243,233	267,718	285,362	326,820	367,198	445,359	463,689	404,654	356,420
2,001-3,000	60,348	75,548	93,862	113,195	133,313	133,431	151,312	167,748	170,860	145,387
3,001-4,000	20,611	25,424	32,264	36,400	40,386	44,975	52,391	56,255	48,731	44,044
<b>Familias</b>	<b>635,039</b>	<b>657,052</b>	<b>681,206</b>	<b>707,898</b>	<b>753,002</b>	<b>754,087</b>	<b>835,629</b>	<b>855,929</b>	<b>818,597</b>	<b>821,200</b>
<b>Segmento 2</b>										
<b>Rango</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
4,001-7,000	14,594	16,490	18,379	19,528	22,338	24,183	25,632	27,618	26,954	24,361
7,001-10,000	36,116	39,012	42,112	44,002	48,894	50,083	54,862	58,383	58,997	53,322
<b>Familias</b>	<b>50,710</b>	<b>55,502</b>	<b>60,491</b>	<b>63,530</b>	<b>71,232</b>	<b>74,266</b>	<b>80,493</b>	<b>86,000</b>	<b>85,951</b>	<b>77,683</b>
<b>Segmento 3</b>										
<b>Rango</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
10,001-15,000	6,093	5,592	5,382	5,270	4,958	4,833	4,799	4,893	5,982	5,407
15,001-20,000	2,857	3,315	3,827	4,325	4,638	4,896	5,861	6,419	5,596	5,058
20,001- y mas	8	12	16	40	81	103	127	135	130	88
<b>Familias</b>	<b>8,958</b>	<b>8,919</b>	<b>9,225</b>	<b>9,635</b>	<b>9,677</b>	<b>9,832</b>	<b>10,787</b>	<b>11,447</b>	<b>11,709</b>	<b>10,553</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística INE y del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social IGSS

El cuadro anterior que muestra el resultado en segmentación de vivienda, únicamente ilustra la diferencia entre ingresos menores de Q4,000.00 y más de Q20,000.00 para orientar la construcción de vivienda de acuerdo a los rangos de ingreso.

El déficit habitacional por año, se encuentra de manera agregada, como resultados en el cuadro siguiente.

**Cuadro 11**  
**Resultados del déficit habitacional del departamento de Guatemala**  
**Periodo 2000-2009**

<b>Resultados</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Total requerido de Viviendas	694,707	721,473	750,922	781,063	833,911	838,185	926,909	953,377	916,257	909,437
<b>Déficit</b>	503,778	516,052	528,295	540,451	552,466	564,280	575,933	587,461	598,809	609,920
<b>Cubiertas</b>	190,929	205,421	222,627	240,612	281,445	273,905	350,976	365,916	317,448	299,517

Fuente: Elaboración propia con datos del INE

La situación que no es fácil de encontrar es la distribución de vivienda por precio, para calcular cuántas de estas viviendas que aparecen en el rubro de cubiertas pertenecen a cada uno de los rangos de ingreso y esto limita la investigación a trabajar con especificación de detalle, que sería interesante para este estudio.

## **4.2 Vivienda y remesas familiares**

En la búsqueda de fuentes de ingreso de familias, para conocer con que recursos contaron las personas que adquirieron vivienda durante el año 2000 hasta el año 2009, se debe incorporar ingresos generados por remesas familiares recibidas del exterior. Guatemala ha tenido varios motivos que han influido en la decisión de personas de emigrar, en busca de oportunidad de empleo, que pueda mejorar el nivel de vida de todos los integrantes del grupo familiar, esto se ha traducido en

cantidad de divisas que emigrantes que se logran establecer en el país elegido para migrar, encuentran ingreso superior a gastos de estancia, envían a su familia el excedente en divisas, para cubrir gastos de consumo o ahorro. Se tiene información de que el número de personas con esta calidad asciende a 10.7 por ciento de la población total, y a finales de 2009 se contaban 1,482,247 migrantes en total y la mayoría están radicados en Estados Unidos de Norte América.<sup>28</sup>

Las remesas familiares durante el periodo 2000-2007, registraron crecimiento constante y expertos llegan a considerar este ingreso más importante que el monto de divisas que el país recibe por exportación de algunos bienes agrícolas como café.

Para los años 2008 y 2009 las condiciones de migrantes cambiaron, básicamente por crisis financiera que afecto a todo el mundo incluyendo Estados Unidos que más personas guatemaltecas alberga.

Los ingresos recibidos por año, son los siguientes:

**Cuadro 12**  
**Ingreso de remesas familiares en Guatemala**  
**Período 2000-2009**

<b>Año</b>	<b>Miles de US\$</b>	<b>Tipo de cambio de Q por US\$1</b>	<b>Miles de Q</b>
2000	563,438.7	7.72	4,349,746.8
2001	592,339.1	7.98	4,726,866.0
2002	1,579,391.9	7.77	12,271,875.1
2003	2,106,504.8	8.02	16,894,168.5
2004	2,550,623.1	7.74	19,741,822.8
2005	2,992,822.5	7.60	22,745,451.0
2006	3,609,813.1	7.60	27,434,579.6
2007	4,128,407.6	7.61	31,417,181.8
2008	4,314,730.6	7.78	33,568,604.1
2009*	3,912,286.8	8.20	32,080,751.8

\*2009 es calculado a tipo de cambio medio 8.20 anual  
Fuente: Elaboración propia con información de OIM

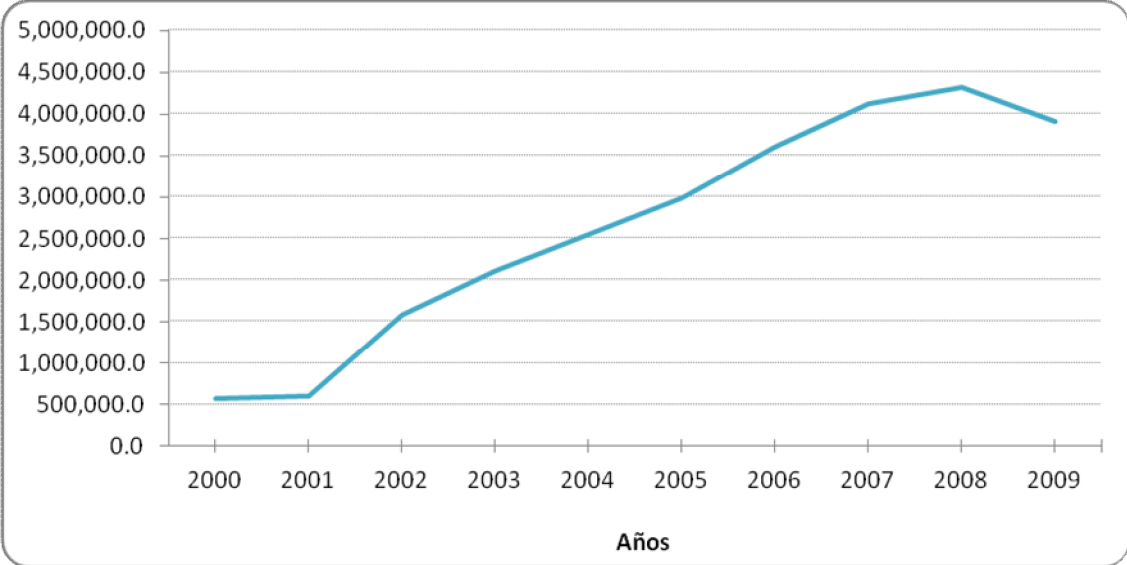
<sup>28</sup> Estadísticas de este movimiento de divisas se encuentra oficialmente en Banco de Guatemala, lamentablemente solamente son cifras, por lo que se recurrió a otras fuentes, encontrando en -OIM-, resultados de encuesta que ellos realizan con familias de migrantes, y que agregan el destino de esas remesas, origen de migrantes y otros datos importantes.

Como se puede observar, el ingreso de remesas enviadas por guatemaltecos residentes en el exterior, a familias en Guatemala, alcanza cifras que desde el año 2000 se viene incrementando hasta el 2008 porque en 2009 se ha calculado una reducción como consecuencia de la crisis económica financiera especialmente en Estados Unidos.

Con esta aclaración se procedió a trabajar con los datos de distribución de ingreso obtenida, primero con familias que se encuentran en el segmento de ingreso mensual de hasta Q.4,000.00, que debe tener análisis especial porque es el nicho de mercado que para los desarrolladores tiene poca importancia y este deberá ser atendido por una política social de vivienda, en el ámbito de subsidios otorgados por el gobierno central.

En la gráfica siguiente, se muestra el crecimiento que estos ingresos han tenido durante el período.

**Gráfica 3**  
**Remesas familiares recibidas en Guatemala**  
**Período 2000-2009**  
**-Miles de US dólares-**

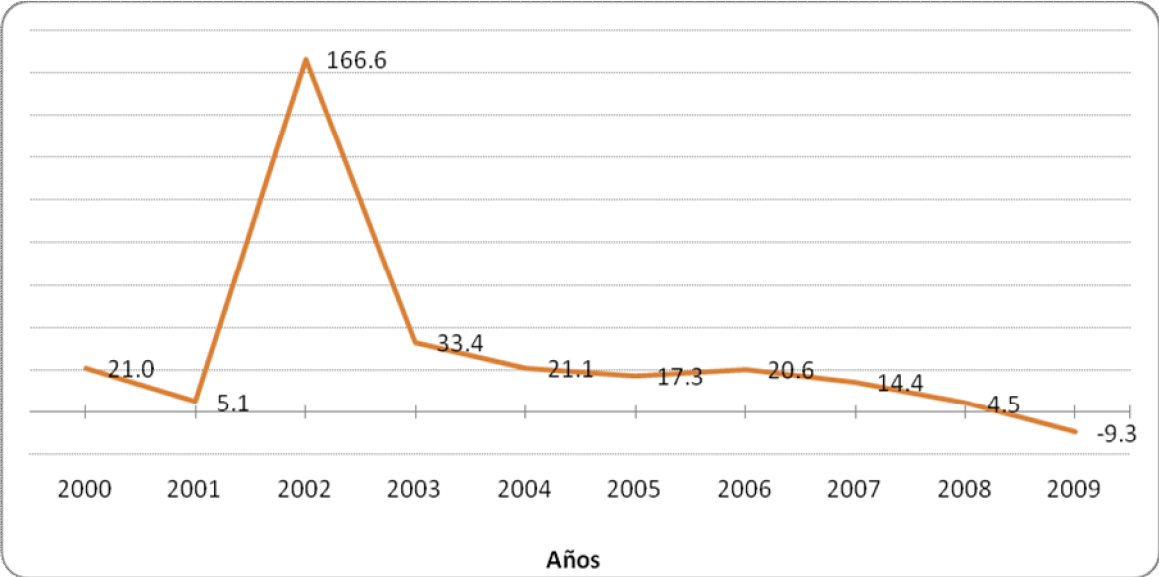


Fuente: Elaboración propia con datos de Banco de Guatemala BANGUAT

En la gráfica anterior se puede observar que a partir del año 2001 las remesas familiares en Guatemala tiene un comportamiento ascendente hasta el año 2008, es en el año 2009 donde muestra un descenso de las mismas. Éste descenso en el nivel de ingreso de las remesas se debe a la crisis financiera y económica en Estados Unidos que empezó a finales del año 2008.

La siguiente gráfica muestra la variación porcentual durante el período de estudio.

**Gráfica 4**  
**Remesas familiares recibidas en Guatemala**  
**Periodo 2000-2009**  
**-Variación porcentual-**



Fuente: Elaboración propia con datos de Banco de Guatemala BANGUAT

A lo largo del período 2000-2009 las remesas familiares han aumentado constantemente con un crecimiento promedio de 25 puntos anuales. Sin embargo, es en el año 2002 donde tiene un crecimiento de 166.6 por ciento y a partir de ese año las cifras alcanzadas por este rubro tienen un impacto sustantivo en la macroeconomía del país. No obstante en el año 2009 hay un descenso en las remesas, esto producido por la crisis financiera en los Estados Unidos.



La encuesta realizada por -OIM- en el año 2009, estima que la población guatemalteca que reside en el exterior es de 1,590,832. Además establece el origen de emigrantes residentes en Estados Unidos, en donde se menciona el departamento a donde se dirigen las remesas; en el departamento de Guatemala, se ubica el mayor porcentaje de familias que reciben porción de estas remesas (20.0 por ciento); del resto de departamentos, San Marcos es el principal (10.2 por ciento), esta participación de ingresos permite a familias residentes en el departamento de Guatemala, contar con más recursos financieros de los que genera su actividad económica, por lo mismo constituye aporte de ayuda familiar adicional, que amplía la disponibilidad financiera.

El cuadro siguiente muestra los departamentos con mayor emisión de guatemaltecos hacia el exterior.

**Cuadro 13**  
**Población de Guatemala,**  
**clasificada por departamento de origen**  
**residente en el extranjero**

<b>Departamento</b>	<b>Personas</b>	<b>Porcentaje</b>
Guatemala	318,166	20.0
San Marcos	162,265	10.2
Huehuetenango	136,812	8.6
Quetzaltenango	97,041	6.1
Jutiapa	81,132	5.1
Alta Verapaz	68,406	4.3
Izabal	68,406	4.3
Escuintla	66,815	4.2
Suchitepéquez	65,224	4.1
Chiquimula	58,861	3.7
Quiché	55,679	3.5
Petén	54,088	3.4
Zacapa	46,134	2.9
Retalhuleu	46,134	2.9
Baja Verapaz	44,543	2.8
Santa Rosa	42,952	2.7
Jalapa	46,134	2.9
Chimaltenango	30,226	1.9
Totonicapán	28,635	1.8
El Progreso	27,044	1.7
Sololá	23,862	1.5
Sacatepéquez	22,272	1.4

Fuente: Encuesta sobre Remesas 2009 Niñez y Adolescencia UNICEF y OIM

La identificación de origen de emigrantes, facilita calcular la distribución de montos de remesas recibidas, esto significa que las familias del departamento de Guatemala reciben una porción importante de esas remesas. De la información obtenida por -OIM-, se puede identificar el destino económico de estas remesas, en donde el gasto en consumo registra el más alto porcentaje promedio de uso (59.1 por ciento), inversión (18.96 por ciento), negocios (14.22 por ciento) y otros (7.72 por ciento).

Los montos de remesas familiares registradas cada año, se convirtieron a quetzales corrientes, tomando de referencia el tipo de cambio promedio anual que utiliza el Banco de Guatemala, se aplicaron a los porcentajes de destino que se menciona anteriormente, para identificar montos asignados a cada uno de ellos de la siguiente forma:

**Cuadro 14**  
**Destino de remesas familiares en Guatemala**  
**Periodo 2000-2009**  
**-Miles de quetzales-**

Año	Total	D E S T I N O			
		Consumo	Negocio	Inversión *	Otros
2000	4,349,746.80	2,570,700.36	618,533.99	824,711.99	335,800.45
2001	4,726,866.00	2,793,577.81	672,160.35	896,213.79	364,914.06
2002	12,271,875.10	7,252,678.18	1,745,060.64	2,326,747.52	947,388.76
2003	16,894,168.50	9,984,453.58	2,402,350.76	3,203,134.35	1,304,229.81
2004	19,741,822.80	11,667,417.27	2,807,287.20	3,743,049.60	1,524,068.72
2005	22,745,451.00	13,442,561.54	3,234,403.13	4,312,537.51	1,755,948.82
2006	27,434,579.60	16,213,836.54	3,901,197.22	5,201,596.29	2,117,949.55
2007	31,417,181.80	18,567,554.44	4,467,523.25	5,956,697.67	2,425,406.43
2008	33,568,604.10	19,839,045.02	4,773,455.50	6,364,607.34	2,591,496.24
2009	32,080,751.80	18,959,724.31	4,561,882.91	6,082,510.54	2,476,634.04

\* Este rubro incluye reparación y compra de vivienda.  
Fuente: Elaboración propia con información de OIM

Conocido el ingreso y distribución del mismo, permite aislar lo que corresponde al departamento de Guatemala y calcular el monto de quetzales que las familias reciben y que de acuerdo al rubro inversión puede destinar a mejoras o compra de vivienda.

**Cuadro 15**  
**Destino de remesas familiares del**  
**departamento Guatemala, período 2000-2009**  
**-Miles de quetzales-**

Año	Total	D E S T I N O			
		Consumo	Negocio	Inversión *	Otros
2000	900,416.20	532,145.97	128,039.18	170,718.91	69,512.13
2001	978,299.40	578,174.95	139,114.17	185,485.57	75,524.71
2002	2,541,863.80	1,502,241.51	361,453.03	481,937.38	196,231.89
2003	3,499,107.40	2,067,972.47	497,573.07	663,430.76	270,131.09
2004	4,084,952.30	2,414,206.81	580,880.22	774,506.96	315,358.32
2005	4,707,267.60	2,781,995.15	669,373.45	892,497.94	363,401.06
2006	5,682,552.20	3,358,388.35	808,058.92	1,077,411.90	438,693.03
2007	6,477,901.50	3,828,439.79	921,157.59	1,228,210.12	500,094.00
2008	6,948,701.00	4,106,682.29	988,105.28	1,317,473.71	536,439.72
2009	6,591,441.60	3,895,541.99	937,303.00	1,249,737.33	508,859.29

\* Este rubro incluye reparación y compra de vivienda.  
Fuente: Elaboración propia con información de OIM

Del monto total de remesas recibidas en el año 2000, las familias residentes en el departamento de Guatemala contaron con Q900,416.20: que destinaron a: 1) gasto de consumo Q532,145.97; 2) negocios familiares Q128,039.18; 3) inversión, que incluye mejoras o compra de vivienda Q170,718.91 y 4) otros Q69,512.13 todos en miles de quetzales. En años siguientes lo destinado a inversión, que es la parte de ese gasto que se destina a mejoras y compra de vivienda, mejoró y en el año 2006 que registró Q1,077,411.90, en el año 2007 vuelve a crecer hasta 2008, que ascendió a Q1,317,473.71, en 2009 se observa disminución, Q1,249,737.33 derivado de reducción en el monto total de remesas recibidas.

Es necesario tomar en consideración que como resultado de la crisis económica financiera mundial que repercute en desaceleración de actividad de producción experimentada en varios países en donde residen guatemaltecos, especialmente Estados Unidos de Norte América, que envían estas remesas, los montos pueden reducirse, en alguna proporción, en los años futuros.

## **CAPÍTULO V**

### **PRODUCCIÓN**

#### **1. Demanda de vivienda**

Como se menciona en el capítulo II, el déficit habitacional supera al 1,300,000 de viviendas, la demanda anual se incrementa en 50,000 unidades y la construcción de las mismas no supera las 6,000 unidades/año, dejando un elevado número de demanda insatisfecha.

En el departamento de Guatemala se ha venido incrementando la demanda insatisfecha de vivienda, básicamente por el crecimiento poblacional, derivado por migración de familias que esperan encontrar en la Ciudad facilidades de trabajo, estudio, servicios y otros elementos que no se encuentran en su comunidad, esta migración trae como consecuencia que la demanda habitacional supere la oferta, lo que conduce a estas familias a invadir terrenos.

#### **2. Oferta de vivienda**

En Guatemala existen proyectos habitacionales que el sector construcción ofrece cada año, dirigidos a familias cuyos ingresos superan los Q5,000.00 mensuales, porque de acuerdo a normas bancarias, el comprador debe destinar por lo menos el 30 por ciento de su ingreso para amortización de vivienda que solicita. Esta forma de satisfacer al mercado, deja fuera a muchas familias cuyo ingreso no está en ese nivel y por lo tanto el déficit habitacional crece anualmente.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Cabe resaltar que en el Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria de los Acuerdos de Paz, en lo que a oferta de vivienda se refiere, indica lo siguiente: Promover una política de incremento de la oferta de vivienda en el país que contribuya al mejoramiento del acceso a soluciones habitacionales en propiedad o en alquiler a los sectores de menores recursos de la población. Incentivar la oferta de servicios, soluciones habitacionales y material de construcción de calidad y costo adecuados; en este contexto, aplicar normas antimonopolio en la producción y comercialización de materiales y servicios de construcción de conformidad con el artículo 130 de la Constitución.

En Guatemala no existe un sistema de seguimiento de la oferta y demanda habitacional; por lo tanto se toma como referencia, el número de licencias de construcción emitidas por las municipalidades de cada departamento; esta información contiene además especificación de metros cuadrados a construir, clase de material y otros datos, que es fuente de información para el sistema de medición de actividad económica en el sector construcción de cuentas nacionales, que publica sin mayor detalle el Banco de Guatemala, en la memoria anual, comparada con la producción nacional, que incluye número de viviendas de proyectos públicos, para personas de escasos recursos económicos.

El sector de cuentas nacionales denominado construcción, calculado en el Banco de Guatemala, incluye producción de viviendas, edificios, fabricas y otras construcciones, para fines de este estudio únicamente se trabajara con el segmento de vivienda, comprendido en el desarrollo de proyectos habitacionales, en tipos de vivienda identificadas anteriormente, en donde el número de metros de construcción es el indicador utilizado, durante el período 2000 a 2009, ubicados geográficamente en municipios del departamento de Guatemala.

## **2.1 Viviendas de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción**

El tipo de vivienda, que llega hasta cincuenta metros cuadrados de construcción es más común, según registros de municipalidades de ciudad de Guatemala, Chinautla, Amatitlán, San Miguel Petapa y Villa Nueva; el resto de municipios no reportan este tipo de vivienda entre licencias otorgadas.

El siguiente cuadro muestra el aporte a producción de viviendas de los municipios mencionados anteriormente:

**Cuadro 16**  
**Viviendas de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**

Año	Producción de Viviendas
2000	63,643
2001	68,474
2002	71,209
2003	80,204
2004	93,815
2005	91,302
2006	116,992
2007	121,772
2008	105,816
2009	99,839

Fuente: Elaboración propia con datos de la Municipalidad de Guatemala, Amatitlán, Chinautla, San Miguel Petapa y Villa Nueva

## **2.2 Viviendas de hasta cien metros cuadrados de construcción**

Los proyectos de tipo de vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción, mencionado anteriormente, que estaba dirigido al segmento de mercado de ingresos medios, contribuyo en producción de vivienda en municipios de Guatemala, Chinautla, Mixco, San Juan Sacatepéquez, Santa Catarina Pínula, Villa Canales, Amatitlán, San Miguel Petapa y Villa Nueva, otros municipios como Palencia, San Lucas Sacatepéquez, San José Pínula y Fraijanes; no participaron en construcción de este tipo de vivienda, en el período en estudio.

## **2.3 Viviendas de más de cien metros cuadrados de construcción**

Para viviendas de más de cien metros cuadrados de construcción, los municipios que participaron durante el período fueron: Guatemala, Mixco, San José Pínula, Fraijanes, San Miguel Petapa y Villa Nueva.

Guatemala, San Miguel Petapa y Villa Nueva, son municipios que han desarrollado proyectos de vivienda los tres tipos durante todo el período de estudio. Los municipios con proyectos de vivienda ejecutados en tres tipos, casi todo el periodo son Chinautla, Mixco, Santa Catarina Pínula, San José Pínula, Villa Canales, y Amatitlán; y no han participado en ninguno de los años, los municipios de San José del Golfo, San Pedro Sacatepéquez y Santiago Sacatepéquez.

### **3. Costo de producción de vivienda**

*Valor de Materiales:* Se tomaron cinco elementos importantes del grupo de materiales, para este trabajo, necesarios en la actividad productiva de construcción, específicamente estructumalla, cemento, hierro, concreto y aglomerantes (piedrín y arena de río).

Se procede de esta forma, debido a que los materiales de construcción más importantes, están de acuerdo con la estructura propia de cada constructor, que limita agruparlos, por las características de vivienda; en la práctica no se rigen por una estructura definida. Esta situación requiere aplicar otros mecanismos en la búsqueda de uniformar parámetros para aproximarse a costos, que permita identificar la relación de estos con el precio medio de venta de cada vivienda.

Para encontrar la forma de contar con tipo de estructura, fue necesario conocer un número considerable de estructuras utilizados en proyectos, lo que permitió tomarla de diferentes estructuras obtenidas durante la investigación. Esta estructura tipo básicamente incluye hierro de determinadas medidas y grados, estructumalla, concreto 5000, cemento, block, aglomerantes, arenas, piedrín y cal, pisos, maderas, ductos, artículos de plomería, sanitarios, artículos eléctricos, puertas, ventanería, pisos de granito, de cemento líquido y otros, madera y otros agregados que se reunieron en ~~los~~ otros<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> De estos productos algunos son importados y otros nacionales, distribuidos por proveedores mayoristas, quienes lo colocan directamente a desarrolladores o lo venden a ferreterías y otros establecimientos comerciales. Finalmente se levanto una



*El mercado Guatemalteco:* Incluye empresas que se dedican a comercializar materiales de construcción, desde pequeños establecimientos que distribuyen especialmente aglomerantes, otros tienen existencia reducida de productos y grandes que prácticamente pueden surtir casi todos los materiales a distribuidores y directamente a desarrolladores, esta línea de distribución soporta incrementos de precio en cada fase y esto se observa frecuentemente en los pequeños vendedores, que para mantener precio más bajo, especialmente arena de río, el metro es incompleto, lo mismo sucede con otros productos, debido a que no existe aplicación de leyes de pesos y medidas o Procuraduría de Defensa del Consumidor.

Como se menciona anteriormente, del mercado de materiales de construcción durante el período 2000-2009, se tomaron precios medios, con esta información, aplicada a los principales materiales que contiene la estructura, se puede observar el comportamiento relativo de estabilidad en los años 2000-2004, con incrementos casi del nivel del ritmo de la tasa de inflación interanual; en los últimos cuatro años, se advierten incrementos que superan la tasa de inflación oficial, en especial en los años 2007 y 2008. La información de precios de materiales de construcción, en cifras absolutas para el período, se encuentra en cuadro 17 y Anexo Uno.

Es importante conocer el comportamiento de precios de materiales de construcción que se utilizan en esa actividad; como se dice anteriormente, en este estudio se hará relación de cinco elementos del grupo de materiales. En términos generales, en el comportamiento de precio de materiales, sobresale el hierro, con incrementos que van de 11.49 por ciento en el año 2001, hasta 30.34 por ciento en el año 2008, influido por la demanda de este bien por países como China e India, de acuerdo con versión de importadores locales, en el año 2009 los precios se reducen.

---

encuesta, a principales distribuidores de materiales de construcción, con la diferencia de que se tomaron empresas que no se incluyen en el levantamiento que realiza la Cámara de la Construcción. Para conocer el comportamiento de precios en el periodo de referencia, se usó el indicador de precios que maneja la Cámara de la Construcción y que obtiene por medio de encuesta mensual directa a proveedores seleccionados de estos materiales. Además se tomo de referencia el índice trimestral, base febrero-julio 1981, que publica el Instituto Nacional de Estadística en el Diario de Centro América y facilita observar la tendencia y variación trimestral de precios. También se utilizó información proporcionada por personas que tienen experiencia y conocimiento en procesos y precios de la actividad del sector de vivienda.

Otro de los materiales que ha mostrado movimiento es el concreto 500, que pasó de 6.7 a 16.3 por ciento, derivado básicamente de la existencia de monopolio de cemento en Guatemala, sigue estructumalla, que creció de 1.7 a 6.6 por ciento durante el período, cemento muestra crecimientos en los años 2001, 2003 y 2006 y aglomerados (arena de río, piedrín y arena amarilla) que en promedio se ha mantenido estable.

El cuadro siguiente muestra los movimientos anuales, en cifras relativas y la comparación entre el crecimiento promedio de materiales y la inflación de cada año, que trata de visualizar como es el comportamiento de ambos.

**Cuadro 17**  
**Departamento de Guatemala**  
**Principales materiales de construcción,**  
**Precio promedio anual puesto en local de proveedor, período 2000-2009**  
**-En quetzales-**

<b>Materiales / Unidad</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Hierro Quintal	148	165	180	216	247	224	265	314	409	250
Cemento Bolsa	25	28	30	34	36	38	44	51	52	52
Aglomerados Metro <sup>3</sup>	135	151	164	213	257	241	249	254	255	241
Concreto 500 Metro <sup>3</sup>	750	800	855	892	987	1090	1150	1224	1424	1150
Estructumalla Plancha	373	379	379	385	385	385	350	355	378	355

Fuente: Elaboración propia, con datos del -INE-

Como se puede observar en el cuadro siguiente, el promedio de crecimiento de materiales de construcción supera a la inflación con excepción de años 2000, 2001 y 2005 y 2009 en el período.

**Cuadro 18**  
**Comparación de la inflación con el promedio de precios**  
**Período 2000-2009**

<b>Concepto</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Promedio		8.8	6.5	13.9	10.1	0.4	6.8	8.9	11.3	4.3
Inflación		8.91	6.32	5.85	9.21	8.61	5.8	8.75	9.4	6.2

Fuente: Elaboración propia, con datos del -INE-

Es necesario agregar que los establecimientos ofrecen el precio del material puesto en bodega o establecimiento; el costo de transporte es pagado por el comprador, esta característica hace que los empresarios utilicen vehículos propios o contraten el servicio en el mercado; la tarifa de flete se ha incrementado, casi en cien por ciento en 2008, según información de desarrolladores.

Al observar el comportamiento de precios de materiales básicos de construcción; hierro, cemento, aglomerado concreto 5000 y estructumalla, durante el período, se advierte que todos, en diferente magnitud han experimentado cambios al alza, con alguna tendencia a reducción, en años específicos. Si se calcula el promedio simple de cada año y se deja de lado ponderar la participación de materiales, se observa que los años 2004 y 2008 son más altos, entre los motivos que incidieron en el incremento de los precios de construcción para el año 2004 se puede mencionar la inflación importada como resultado del incremento en el precio internacional del petróleo, que según el FMI, aumentó en un 25%, en el 2004 en relación al período anterior (2003). El incremento en el precio del petróleo se encuentra en factores de demanda, tal como el mayor requerimiento de los principales países consumidores e importadores de petróleo, Estados Unidos y China; así como aspectos relacionados con la oferta en países con problemas bélicos (Irak), políticos (Nigeria), económicos (Rusia) e incluso climatológicos (México), y que redujeron la oferta en importantes países exportadores importantes. La demanda mundial, especialmente la de China, debido a la construcción de la hidroeléctrica Tres Gargantas, también afectó otros precios como el hierro y el acero. Según el Banguat, aproximadamente una cuarta parte del incremento de los precios durante 2004 se atribuye a inflación importada. Luego en el año 2008 se empiezan a ver como la crisis financiera de estados unidos que empezó a mediados de ese año afecta la economía de Guatemala viéndose reflejado en la tasa de inflación y por consiguiente en el incremento de los precios promedio de materiales de construcción.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Fuente: Asociación de Investigación y Estudios Sociales. Evaluación de la actividad económica 2004.

Los resultados expresados de crecimiento de precios de materiales de construcción durante el período 2000 a 2008, sirve de referencia para encontrar otros componentes de la actividad de construcción de vivienda e iniciar la complementación de elementos para verificar si estos incrementos causan impacto en el precio medio de vivienda. Desde luego la crisis ha impactado en el año 2009 con reducción de algunos de los precios de materiales de construcción, lo cual no se observa en el precio de metro cuadrado de construcción.

*Mano de obra:* Las fuentes de información de salarios de trabajadores de construcción, incluye en primer lugar al Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, que mantiene información anual de salarios pagados, número de trabajadores clasificados por rama de actividad y construcción es una de ellas; esto facilita encontrar el monto recibido por trabajador en mes o año, esta forma de presentación de información no permite conocer el salario por rango, que es necesario para identificar la cantidad de trabajadores que se clasifican en cada uno y así manejar la demanda potencial de vivienda, dependiendo del tipo de proyecto que se desarrolla<sup>32</sup>.

El Ministerio de trabajo utiliza el parámetro de salario mínimo y los movimientos se realizan cuando representantes de trabajadores y patrones se ponen de acuerdo sobre el monto propuesto, este proceso requiere bastante tiempo y el resultado es que no se produce acuerdo y es el presidente de la República, quien define en última instancia el nivel del nuevo salario mínimo.

Otra opción está constituida por la asignación que incluye en estructura de costos por metro cuadrado los desarrolladores y que se encuentra en diferentes modalidades, en esa línea se recogieron diferentes datos y se calcularon otros derivados de información que se encuentra en publicaciones e investigaciones; se proceso y luego

---

<sup>32</sup> Esta forma de presentar información de salarios de trabajadores que cotiza al IGSS, sirve únicamente de parámetro del total de salarios pagados en el año y número de trabajadores que cotizan, cuya relación es salario medio pagado y este resultado se ve influenciado por los montos de salarios extremos de trabajadores. La posibilidad de encontrar información en las empresas de desarrolladores, no fue factible por razones de seguridad de operación que los dueños de empresas mantienen de su negocio.

a promedios por etapa y renglón, para obtener el movimiento de salarios de trabajadores de construcción durante el período. Los salarios promedio contratados a destajo, permiten conocer la tendencia de estos durante el período.

La clasificación que tiene cada etapa, está directamente relacionada con la actividad que desarrolla el trabajador en su especialidad y el ingreso que obtiene; en cada etapa se encuentran diferentes niveles de salario, por lo que al obtener promedio, se toma en consideración que los extremos influyen en el resultado.

La Etapa preliminar, incluye limpieza de terreno, nivelación, movimiento de tierra, acarreo de tierra al punto de carga, construcción de bodegas de material y otros; urbanización, bordillos, engramado, postes; excavaciones, considera terreno suave y duro, zanjas, profundidad de las excavaciones; drenajes, colocación de tubos de cemento, PVC, cajas de registro, entradas y salidas para colocar servicios sanitarios, pilas, lavamanos, duchas; fontanería, colocación de servicio sanitario, lavamanos, duchas, pila; cimientos, con terrón o mezcla apisonado y nivelado; rellenos, a mano apisonado y mojado por capas; armaduras, estribos de diferentes números, para losa, costillas, para muros, y para techos; armadura de vigas; armadura de zapatas de hierro de diferentes número; fundiciones, zapatas hacer y colocar concreto, solo colocar concreto, cimiento corrido, cenefas, soleras, gradas, losas solo colocar concreto; andamios, de pared, de cielos, hechura de torres, deshacer andamios de pared, de torres, de cielos; paredes y muros, levantado de pared de block, ladrillo, piedra y vidrio; techos, colocación de lamina, asbesto, machihembre, perfiles para cielos falsos; revestimiento, colocar piedra natural, azulejo, fachaleta de ladrillo, mosaico; formaletas, hechura y colocación de formaleta, en paredes, columnas, esquinas, hacer y colocar tableros de formaleta; pisos, colocación de cemento liquido, mármol, granito, barro cocido, adoquín, cerámico, gradas y fundición de torta; acabados, cernido, blanqueado, encarchado, granceado y martelinado de paredes, columnas y cielos; pintura, de aceite, hule, esmalte, acrílica en paredes, cielos, puerta y ventanas; y otros, incluye colocación de medidor de energía eléctrica, colocación de puertas, ventanas y balcones.

Como se menciona anteriormente, los salarios medios a destajo, pagados por desarrolladores de proyectos de vivienda, esta agrupado en 21 etapas, y cada una de ellas contiene renglones que especifica con bastante detalle la actividad que tiene que desarrollar el trabajador, y el grado de especialidad que requiere para esa labor y en esa relación se define el salario a pagar, con unidad de medida que regularmente es metro lineal, cuadrado y cúbico, y unidad específica cuando esta es la única opción de medida para definir el salario.

En la etapa preliminar los salarios en promedio en el año 2000 fueron de Q5.26 y en el año 2009 llegaron a Q19.1, los especialistas en fontanería recibían en el año 2000, Q59.6 y en el año 2009, Q120.00 que representa un incremento de más de 100 por ciento, en esa línea se encuentra mínimos y máximos por etapa. (Ver anexo dos).

Se estableció por medio de entrevistas con algunos operarios en los proyectos, que estos trabajos mantienen el nivel de salario sin movimiento, porque inician con la obra y se termina en cualquier momento o al finalizar y entregar el proyecto, que induce a pensar que estos son precios que no se modifican con facilidad.

Para contar con cifras manejables normalmente, conociendo que los montos son relativamente bajos unos y altos otros, al convertirlos en porcentajes de crecimiento, puede maximizarse ese incremento, independientemente de ello, se trasladó la información de salarios pagados por actividad a cifras relativas y se calculo el promedio de promedios. (Ver anexo tres).

*Valor de tierra:* El costo de tierra, es elemento básico en el desarrollo de proyectos de vivienda, porque se espera que reúna características adecuadas para asentar en ese espacio físico, viviendas que servirán a familias como hogares permanentes.

El crecimiento de población, migración de áreas rurales al departamento de Guatemala, y la preferencia del consumidor por viviendas individuales, de uno, dos o tres niveles, ha influido en la necesidad de expandir los límites de espacio físico,

especialmente en otros municipios del departamento de Guatemala y eliminar de planificación personal la distancia entre zona de trabajo y residencia, que se traduce en gastos adicionales al pago de amortización de vivienda, que en el momento de incremento general y permanente de precios, ante ingreso fijo de la familia, las prioridades se modifican y se descontinúa el pago del crédito recibido del banco del sistema para adquisición de vivienda, y este falta de pago produce juicio de desalojo y remate del bien.

La necesidad de vivienda se refleja en el incremento del valor de tierra y la diferencia entre un espacio físico del municipio cercano, con otro lejano no influye en la decisión de familias de adquirirla, sin tomar en consideración el costo de movilidad familiar. El precio medio de metro cuadrado de tierra, en el departamento de Guatemala. (Ver anexo cuatro).

Los valores medios por metro cuadrado, en el departamento de Guatemala, clasificado por municipio, muestra tendencia ascendente en el municipio, de Q370.79 en el año 2000 a Q602.35 el 2009; Chinautla en el año 2000 el precio fue de Q389.87 y de Q460.90 en 2009, lo mismo se observa en Mixco que paso de Q359.24 a Q465.00 metro cuadrado, San Juan Sacatepéquez registro Q242.58 en 2000 y cerro 2008 en Q475.18, Santa Catarina Pínula de Q466.53 en el año 2000 pasó a Q450.50 en el año 2009, San José Pinula de Q419.06 en el año 2000 pasó a Q390.00 en el año 2009, Fraijanes de Q326.88 en el año 2000 pasa a Q618.90 en el año 2009, Amatitlán de Q318.20 en el año 2000 pasa a Q278.50 en el año 2009, San Miguel Petapa de Q319.78 en el año 2000 pasa a Q385.10 en el año 2009 y Villa Nueva de Q360,99 en el año 2000 pasa a Q489.90 en el año 2009, por metro cuadrado durante el período.

#### **4. Tasa de Interés en Capital de Trabajo**

El desarrollo de proyectos de vivienda requiere de capital de trabajo, puede ser propio o requerido al sistema financiero, en oportunidades especiales la

comercialización de vivienda es efectuada desde que se inicia el proyecto, que proporciona ingreso al constructor durante la fase de construcción, de cualquier forma se debe buscar financiamiento para capital de trabajo en diferente proporción, hasta la colocación de las viviendas a las familias interesadas, y el crédito a los compradores, amortiza el capital utilizado.

El gasto de interés pagado por el desarrollador, como parte del costo del proyecto, se integra al resto de gastos.

El sistema financiero de Guatemala, como parte de política determina diferente tasa activa de interés a clientes importantes, casos especiales y resto de personas, de acuerdo a esta preferencia de atención, se determina el porcentaje a cobrar en cada caso. Como no se tiene esa información, se supone que la institución financiera cobra a la empresa la tasa sobre préstamos que se publica semanalmente en boletín de Superintendencia de Bancos.

El comportamiento de tasa de interés activa ponderada, que para fines de análisis es neutro, fue tomada de la fuente oficial, Superintendencia de Bancos, correspondiente a la última semana del mes de diciembre de cada año y muestra el comportamiento que se puede observar en la gráfica siguiente:

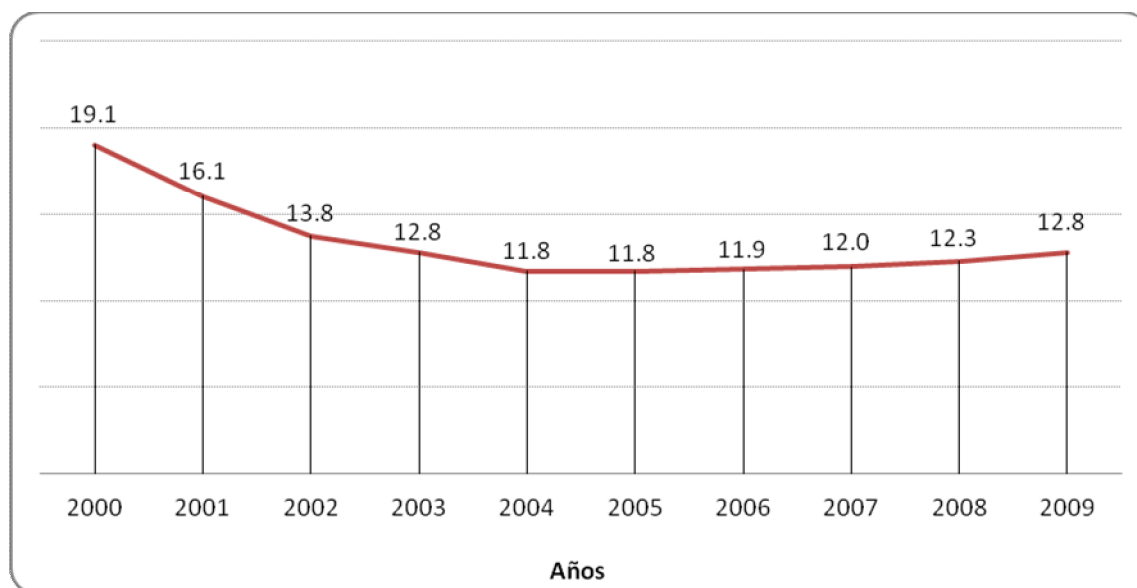
**Cuadro 19**  
**Tasas de interés activa de la cartera de crédito,**  
**aplicadas al sector construcción en Guatemala, Período 2000-2009**  
**-Variación porcentual-**

Año	Tasa de Interés
2000	19.05
2001	16.11
2002	13.77
2003	12.84
2004	11.75
2005	11.75
2006	11.85
2007	11.99
2008	12.32
2009	12.84

Fuente: Informe de tasas de interés aplicadas por el sistema financiero. [www.sib.gob.gt](http://www.sib.gob.gt)



**Gráfica 5**  
**Comportamiento de la tasa de interés activa de la cartera de crédito,**  
**aplicada al sector construcción en Guatemala**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos de la Superintendencia de Bancos SIB

La evolución de las tasas de interés aplicadas a la construcción muestra un descenso en su comportamiento a lo largo del período de análisis, derivado en parte a la profundización del sistema financiero en la actividad económica. Sin embargo a partir del año 2005 se observa un leve incremento en dicha tasa, situación que ha incidido en altos costos en la construcción de viviendas y sus efectos adversos en la reducción del déficit habitacional.

Los porcentajes observados de tasa de interés del período, sugiere que el costo de capital de trabajo, se debe considerar en el rango de 20 por ciento anual sobre saldos utilizados hasta que se amortiza el préstamo contratado para el proyecto.

## **5. Comportamiento de precio medio de venta por municipio**

Se ha descrito las características de tres tipos de vivienda de proyectos que desarrolladores presentan a -FHA-, con el objetivo de satisfacer el nivel de demanda de la población de Guatemala, identificando la ubicación geográfica y la frecuencia de producción, únicamente es necesario agregar el comportamiento de precio promedio de venta de viviendas.

Cabe resaltar que varios municipios no participaron en tipos de vivienda de cien y más de cien metros cuadrados de construcción, dicha información se tomó de las diferentes municipalidades de cada municipio además de la fuente oficial del Banco de Guatemala.

### **5.1 Municipio de Guatemala**

#### **Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción**

El Municipio de Guatemala, que se caracteriza por mantener durante todo el período de estudio, constante desarrollo de tres tipos de vivienda; en el de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción, el promedio de área de construcción, terreno, precio medio de venta y precio medio de metro cuadrado de construcción.

Este municipio registra movimientos, manteniendo casi constantes las otras variables del período 2000 a 2009, como puede observarse en cuadro siguiente:

**Cuadro 20**  
**Municipio de Guatemala**  
**Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

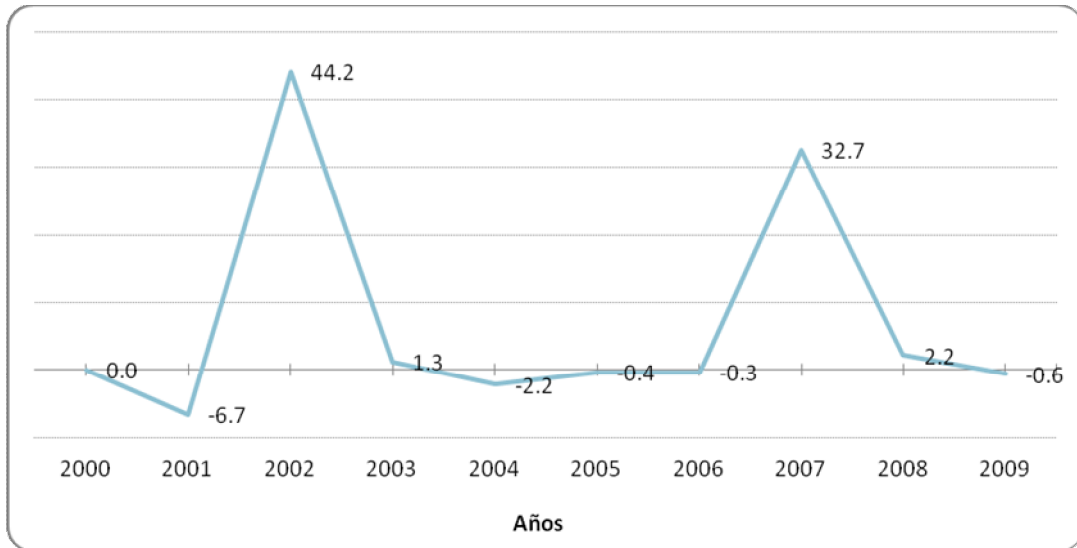
Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	46.74	96.71	11,333.16	106,705.47	2,282.76		
2001	38.91	95.35	17,664.36	99,596.36	2,559.36	12.12	
2002	44.66	103.12	27,036.92	143,621.54	3,215.87	25.65	
2003	46.31	98.78	31,903.70	145,444.44	3,140.39	-2.35	
2004	44.22	94.67	22,851.87	142,251.87	3,217.11	2.44	
2005	42.68	89.61	15,343.09	141,707.80	3,319.96	3.20	
2006	45.75	94.34	24,617.50	141,242.50	3,087.27	-7.01	
2007	42.38	91.15	16,497.50	187,417.50	4,421.89	43.23	
2008	46.25	92.14	23,698.14	191,566.27	4,142.08	-6.33	
2009	46.31	96.1	22,849.96	190,416.30	4,111.77	-7.31	80.12

Fuente: Elaboración propia con datos del Banco de Guatemala BANGUAT y Municipalidad de Guatemala.

Es necesario advertir que el crecimiento del precio de venta y el incremento de costo del metro cuadrado de construcción, en cifras absolutas, muestra tendencia creciente durante todo el periodo, a excepción de año 2009.

Se observa un incremento de 78.45 por ciento, en el precio de venta. En la gráfica 3, el comportamiento de precio medio de vivienda, refleja el movimiento ascendente que es forma especial y usual entre los desarrolladores de proyecto:

**Gráfica 6**  
**Guatemala: Precio medio de venta**  
**Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a</sup>/ El año 2000 es el año base.

### **Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**

Para continuar en Municipio de Guatemala, se muestra lo referente a vivienda de hasta cien metros cuadrados de área construida y terreno, precio medio de venta y requerimiento de enganche, precio de metro cuadrado de construcción, variación absoluta y relativa para cada año en el período.

Durante los años las variaciones de precio de metro cuadrado de construcción son relativamente pequeñas, reflejo de movimiento del precio medio de venta de vivienda en el municipio, para alcanzar como resultado de comparar el último año 2009 con el primer año 2000, un acumulado de 31.10 por ciento, como se observa en cuadro siguiente:

**Cuadro 21**  
**Municipio de Guatemala**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	82.15	129.07	48,897.65	257,472.15	3,134.20		
2001	78.75	122.48	61,669.75	252,688.92	3,208.57	2.37	
2002	83.50	133.12	67,019.34	274,262.19	3,284.58	2.37	
2003	83.49	120.47	67,345.65	284,098.93	3,402.86	3.6	
2004	84.97	129.80	70,820.62	303,048.94	3,566.56	4.81	
2005	69.54	135.53	47,852.46	248,225.57	3,569.33	0.08	
2006	71.01	225.64	52,257.45	269,384.11	3,793.70	6.29	
2007	68.63	212.94	38,157.71	267,317.11	3,895.33	2.68	
2008	68.21	115.25	33,264.66	280,263.02	4,108.87	5.48	
2009	68.10	115.25	32,516.80	278,751.20	4,093.26	-0.38	30.6

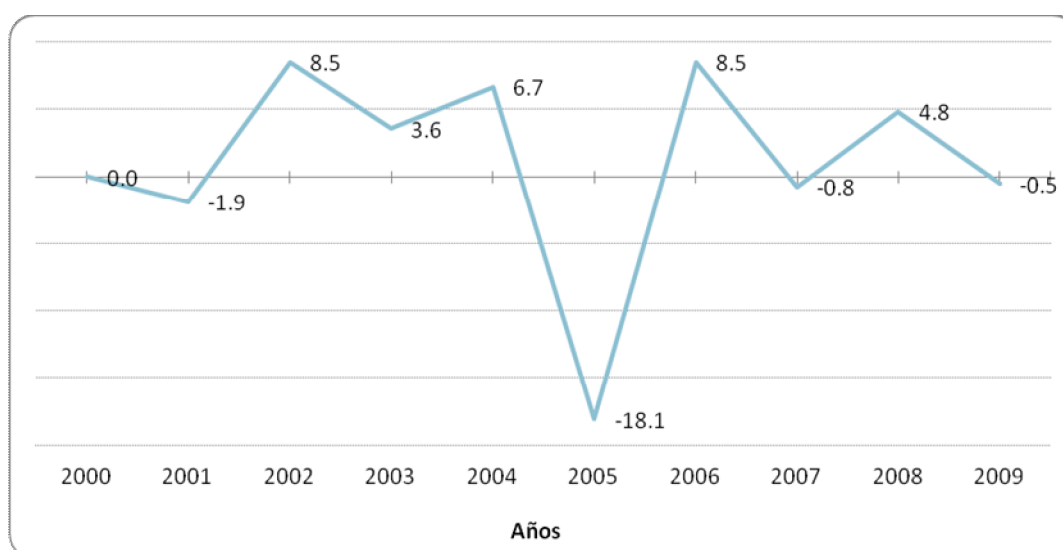
Fuente: Elaboración propia con datos del Banco de Guatemala BANGUAT y Municipalidad de Guatemala.

El crecimiento de precio de venta y el incremento de costo del metro cuadrado de construcción, en cifras absolutas, tiene la misma tendencia; al trasladarlo a cifras relativas, se encuentra el mínimo en 0.08 (año 2006) y el máximo en 6.29 (año 2007). A diferente nivel de valores absolutos y relativos, las viviendas de este Tipo muestra comportamiento similar al tipo de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción en este período, solamente que el incremento de precio por metro cuadrado de construcción es 30.60 por ciento entre el primero y último año del período.

En la gráfica 4 se visualiza el comportamiento de precio medio de vivienda, muestra variaciones hacia arriba a partir del año 2001, que cambia tendencia a la baja en

2004 y de nuevo en 2005 vuelve a subir casi a niveles de los primeros años, hasta 2009; en gráfica 3, el metro cuadrado de construcción, mantiene la tendencia al alza en forma continua, no refleja la baja ocurrida el año 2004, en el precio medio de venta.

**Gráfica 7**  
**Municipio de Guatemala: Precio medio de venta, Vivienda de hasta**  
**cien metros cuadrados de construcción, Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a)</sup> El año 2000 es el año base.

### **Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción**

Para finalizar el Municipio de Guatemala, tiene vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción, que registró diversidad de áreas de construcción y terreno en el período y en esa forma varía el precio medio de venta, el año 2000 fue de Q485,372.27, se reduce en los años siguientes y vuelve a ese nivel en 2009, desde luego con diferencia en áreas de construcción y terreno, como se observa en cuadro siguiente:

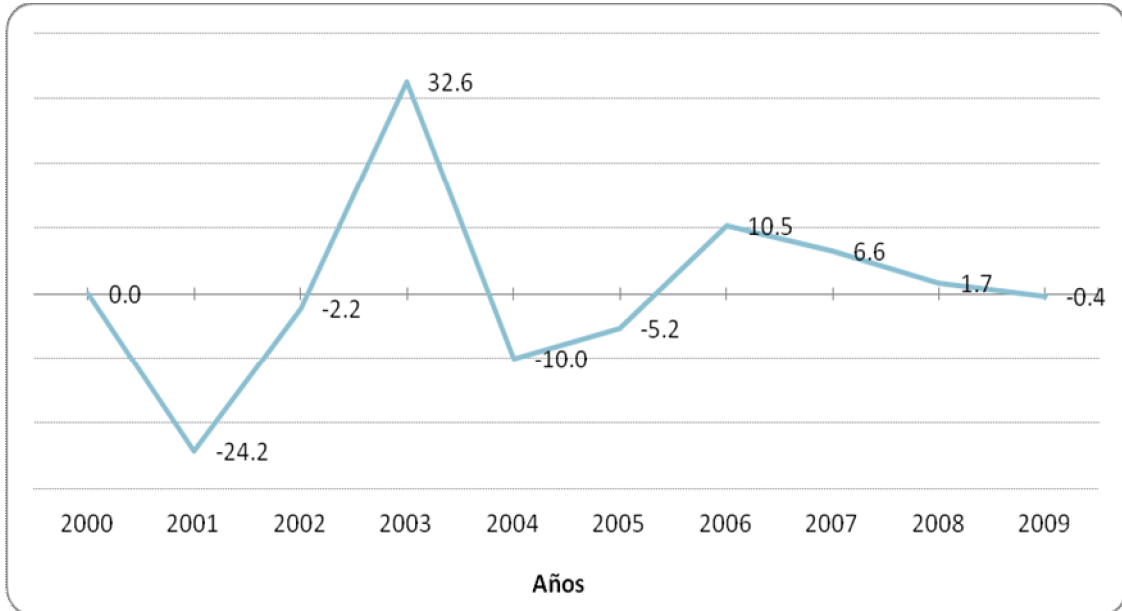
**Cuadro 22**  
**Municipio de Guatemala**  
**Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	155.57	261.93	138,640.45	485,372.27	3,120.02		
2001	152.14	209.83	89,519.00	368,065.16	2,419.29	-22.46	
2002	140.07	178.66	78,420.38	359,951.41	2,569.84	6.22	
2003	131.49	146.55	134,424.89	477,380.77	3,630.53	41.27	
2004	138.09	147.06	113,881.57	429,878.77	3,112.97	-14.26	
2005	125.16	122.12	105,852.14	407,321.82	3,254.49	4.55	
2006	132.25	126.66	95,241.01	450,011.49	3,402.75	4.56	
2007	134.06	148.16	77,904.85	479,798.73	3,578.88	5.18	
2008	128.52	121.88	62,802.66	488,117.46	3,797.99	6.12	
2009	125.52	121.88	61,125.10	486,136.40	3,872.98	1.97	24.13

Fuente: Elaboración propia con datos de la Municipalidad de Guatemala y del Banco de Guatemala

El precio medio de metro cuadrado de construcción, para el año 2000 fue de Q3,120.02 y muestra tendencia a la baja en 2001 y de recuperación los dos siguientes años, para bajar en el 2004 y de nuevo al alza en los siguientes años, hasta llegar a Q3,872.98 en 2009, que representa un crecimiento en el período de 24.13 por ciento.

**Gráfica 8**  
**Municipio de Guatemala: Precio medio de venta, Vivienda**  
**de más de cien metros cuadrados de construcción, Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia con datos del BANGUAT  
<sup>a</sup>/ El año 2000 es el año base.

## 5.2 Municipio de Chinautla

### Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción

Este Municipio participó en desarrollo de proyectos de este tipo vivienda y muestra variación de áreas de construcción y terreno en el período, que se refleja en precio medio de venta y metro cuadrado de construcción.



**Cuadro 23**  
**Municipio de Chinautla**  
**Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

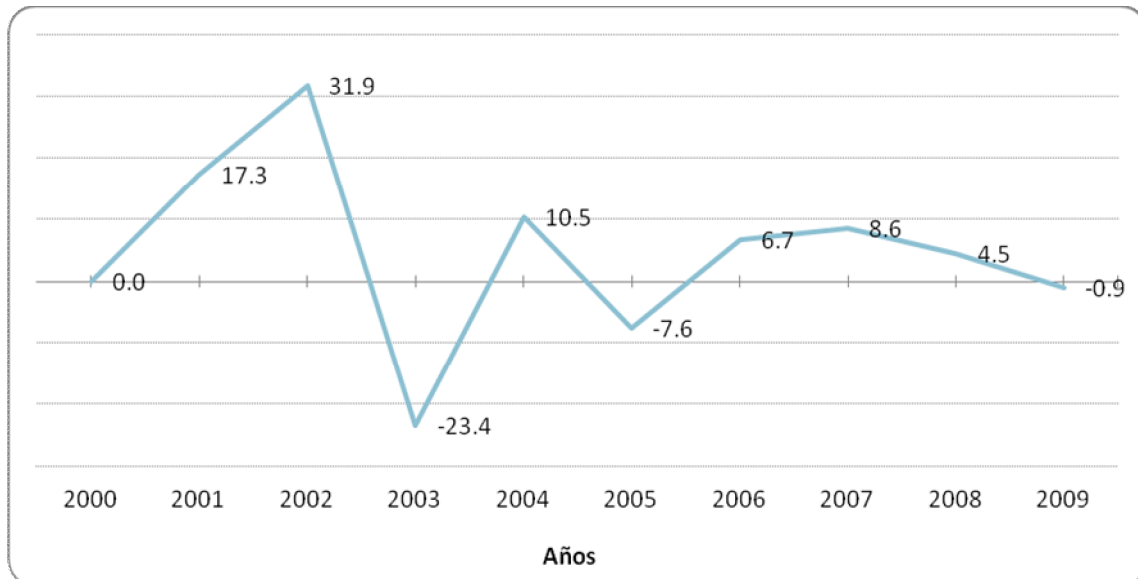
Año	Área Promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	36.22	87.5	15,533.33	71,666.67	1,978.65		
2001	37.59	112.43	17,322.50	84,097.50	2,237.53	13.08	
2002	41.68	157.5	11,040.00	110,890.00	2,660.51	18.9	
2003	41.68	112.5	10,900.00	84,900.00	2,036.95	-23.44	
2004	41.68	113.98	20,000.00	93,800.00	2,250.48	10.48	
2005	32.26	77.1	20,286.75	86,695.59	2,687.73	19.43	
2006	32.25	75.87	20,720.42	92,535.51	2,869.20	6.75	
2007	32.63	77.04	22,077.34	100,527.34	3,080.59	7.37	
2008	32.32	76	18,454.35	105,032.22	3,250.20	5.51	
2009	31.00	79	18,110.10	104,050.00	3,356.45	3.27	69.34

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala BANGUAT y Municipalidad de Chinautla.

En el año 2000 el precio medio de venta fue Q71,666.67 y en 2009; Q104,050.00, con área de construcción y terreno más reducidas, esta tendencia se puede apreciar en la variación de precio de metro cuadrado de construcción que el año 2003 mostró variación negativa de 23.44, y registra incremento 69.34 durante el período.

En graficas 6 se observa el comportamiento de precio medio de vivienda, muestra variaciones hacia arriba hasta el año 2002, baja en 2003 y de nuevo en 2005 vuelve a subir a nivel menor de 2002 que mantiene.

**Gráfica 9**  
**Chinautla: Precio medio de venta, Vivienda**  
**de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción, Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a/</sup> El año 2000 es el año base.

### **Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**

Este municipio también desarrollo proyectos de vivienda de hasta cien metros cuadrados con diferencia de áreas en el período, siguiendo el procedimiento del caso anterior, con áreas no similares, siendo la vivienda del año 2000 más grande que la registrada en el 2009.

El siguiente cuadro muestra el comportamiento del precio medio de venta de vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción del municipio de Chinautla.

**Cuadro 24**  
**Municipio de Chinautla**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

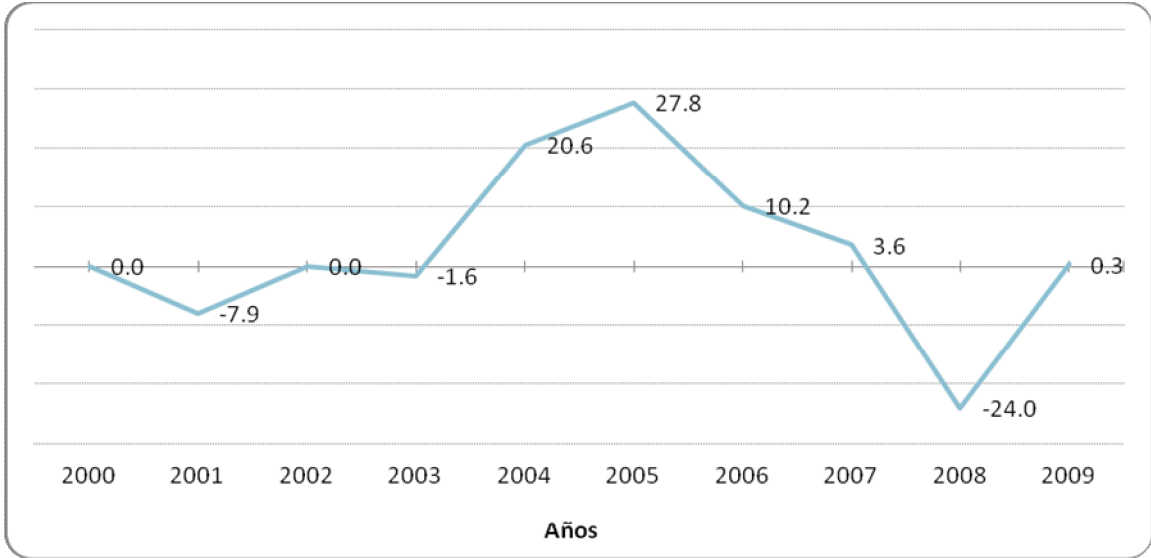
Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	65.75	131.03	54,152.72	235,368.72	3,579.84		
2001	60.69	110.83	53,872.73	216,872.73	3,573.45	-0.18	
2002	60.69	110.83	26,772.72	216,872.72	3,573.45	0	
2003	60.69	110.83	30,300.00	213,300.00	3,514.58	-1.65	
2004	72.74	100.41	92,750.00	257,250.00	3,536.81	0.63	
2005	87.50	101.73	64,098.72	328,696.59	3,756.69	6.22	
2006	88.95	109.80	76,914.29	362,366.67	4,073.85	8.44	
2007	78.67	130.76	99,385.71	375,371.43	4,771.21	17.12	
2008	60.69	110.83	28,600.00	285,200.00	4,699.29	-1.51	
2009	60.00	109.35	27,900.10	286,101.50	4,768.36	1.47	33.2

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala.

En el año 2000 la vivienda con área de 65.75 metros cuadrados de construcción y 131.03 metros cuadrados de terreno se podía adquirir en Q235,368.72 el 2009 con 60 metros cuadrados de construcción y 109.35 metros cuadrados de terreno, el precio medio de venta Q286,101.50 durante el período existe variación de precio de metro cuadrado de construcción, con tres puntos negativos, que cierra con incremento de 33.20 por ciento de incremento.

El movimiento de precio medio de venta se observan en la grafica 7 que permite observar el comportamiento de esta variable, se mantiene a nivel casi constante, en el año 2003 hacia arriba hasta el años 2007, baja en 2008 y sube en 2009.

**Gráfica 10**  
**Chinautla: Precio medio de venta**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a</sup>/ El año 2000 es el año base.

Chinautla no participó en vivienda de más de cien metros cuadrados, más que en dos años del periodo investigado.

**5.3 Municipio de Mixco**

**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**

En proyectos de vivienda de hasta cien metros cuadrados el municipio de Mixco fue constante durante el período, se manifiesta diferencia en áreas de construcción y terreno, específicamente, dos metros cuadrados en construcción, menos en el año 2000 y 20 metros cuadrados más en terreno en ese mismo año. Con esa diferencia,

en el año 2000 el área de construcción es de 72.03 metros cuadrados y de terreno 143.08, precio promedio de venta de Q254,934.07; en el 2009, el área construcción es de 74.00 metros cuadrados y de terreno de 123.50, precio medio de venta Q312,100.00. Durante los años analizados para generar un movimiento de precios del 19.17 por ciento en el período.

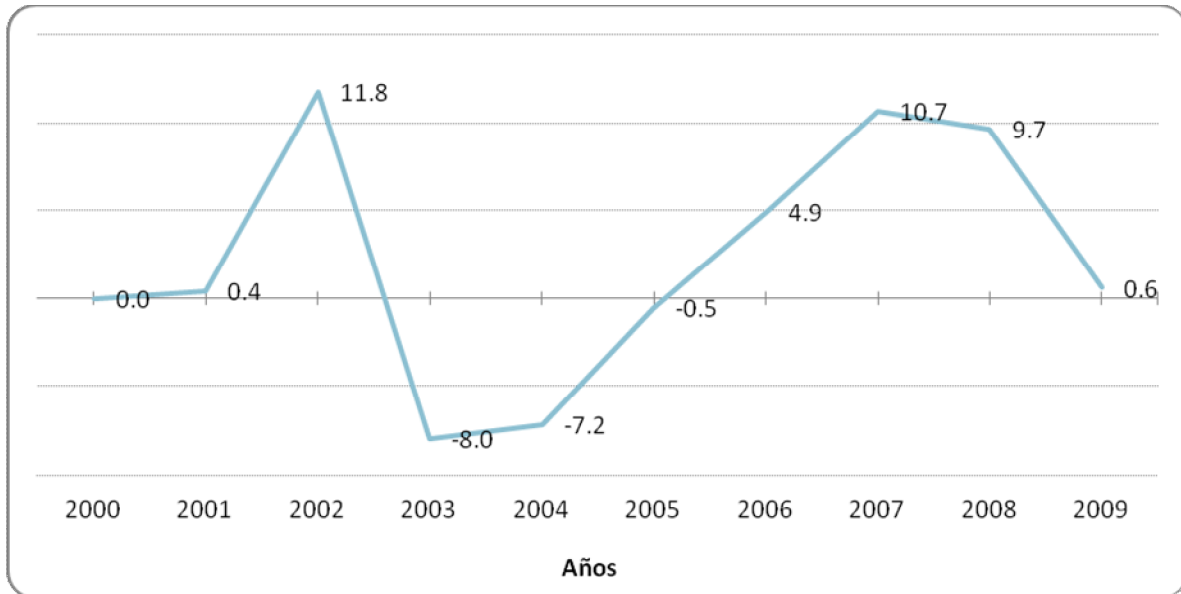
**Cuadro 25**  
**Municipio de Mixco**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	72.03	143.06	51,073.87	254,934.07	3,539.07		
2001	71.17	135.34	51,270.50	256,009.10	3,597.00	1.64	
2002	78.37	127.88	66,409.53	286,255.19	3,652.46	1.54	
2003	72.19	128.13	58,243.09	263,460.43	3,649.41	-0.08	
2004	69.29	127.34	61,722.55	244,602.09	3,530.33	-3.26	
2005	71.14	118.55	48,050.95	243,375.51	3,421.10	-3.09	
2006	73.44	142.27	43,214.29	255,374.60	3,477.11	1.64	
2007	70.19	129.07	54,486.19	282,698.79	4,027.45	15.83	
2008	74.45	123.53	53,554.97	310,150.31	4,166.10	3.44	
2009	74	123.5	53,300.00	312,100.00	4,127.57	1.24	19.17

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala BANGUAT y Municipalidad de Mixco.

En la grafica 8 se observa el comportamiento de precio medio de venta de vivienda, se mantiene alzas y bajas hasta llegar en el año 2009 a su máximo nivel, por lo mismo cierra el período con incremento de 17.72 por ciento.

**Gráfica 11**  
**Mixco: Precio medio de venta**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Periodo 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a)</sup> El año 2000 es el año base.

### **Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción**

En viviendas de más de cien metros cuadrados de construcción, el Municipio de Mixco el área de construcción y terreno es variables en proyectos desarrollados en el período, se observa que en el año 2000 la vivienda de 136.69 metros de construcción y 181.15 de terreno de adquiría por Q381,340.58; en 2009, con 165.00 metros de construcción y 113.20 de terreno, precio medio de venta de Q460,960.25; durante los años el movimiento de precio de metro cuadrado de construcción acumula incremento de 0.14 por ciento en el período.

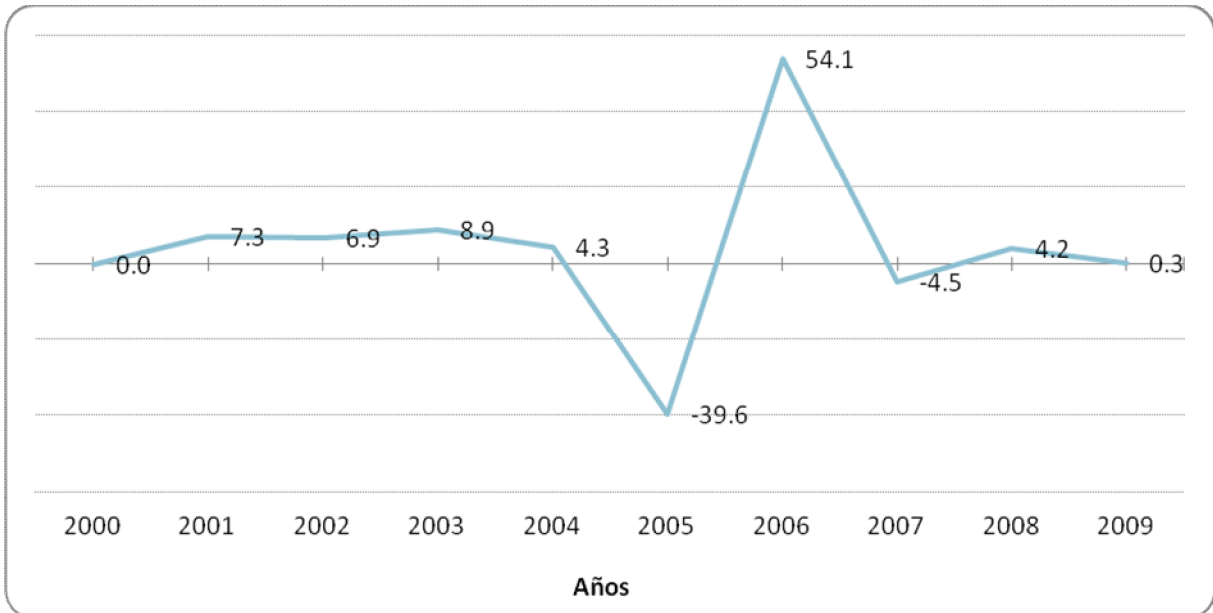
**Cuadro 26**  
**Municipio de Mixco**  
**Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	136.69	181.15	94,981.21	381,340.58	2,789.85		
2001	139.18	163.74	88,841.65	409,162.92	2,939.86	5.38	
2002	153.89	156.96	103,567.12	437,408.78	2,842.42	-3.31	
2003	137.71	126.48	122,573.24	476,285.64	3,458.56	21.68	
2004	148.20	129.63	103,893.67	496,832.42	3,352.53	-3.07	
2005	137.46	160.26	25,000.00	300,000.00	2,182.52	-34.9	
2006	134.85	196.16	73,809.32	462,423.04	3,429.27	57.12	
2007	125.82	126.80	69,310.22	441,418.16	3,508.23	2.3	
2008	166.08	112.00	34,225.00	459,750.00	2,768.33	-21.09	
2009	165.00	113.20	35,110.90	460,960.25	2,793.70	0.92	0.14

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala BANGUAT

El movimiento de precio medio de venta y metro cuadrado de construcción, se observa en graficas 9 mantiene alza hasta llegar al año 2004, baja en 2005 y vuelve a subir en 2006 y mantiene la tendencia hasta 2009.

**Gráfica 12**  
**Mixco: Precio medio de venta**  
**Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción,**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a</sup>/ El año 2000 es el año base.

#### 5.4 Municipio de San Juan Sacatepéquez

##### Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción

Este municipio desarrolló proyectos de vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción del año 2000 a 2009, con área de construcción entre 59 a 76 metros cuadrados y de 74 y 122 terreno.

El año 2000 la vivienda de 76.20 metros de construcción y 74 de terreno, se adquiría en Q100,666.67, en 2009 viviendas de 63 metros de construcción y 95.00 de terreno requiere Q246,879.20 que muestra un movimiento de precio de 196.63 por ciento, con menos construcción y más terreno.



En términos generales el precio medio de venta muestra variación que se refleja en precio de metro cuadrado de construcción, durante todo el período, para cerrar el recorrido de años con incremento de 196.63 por ciento.

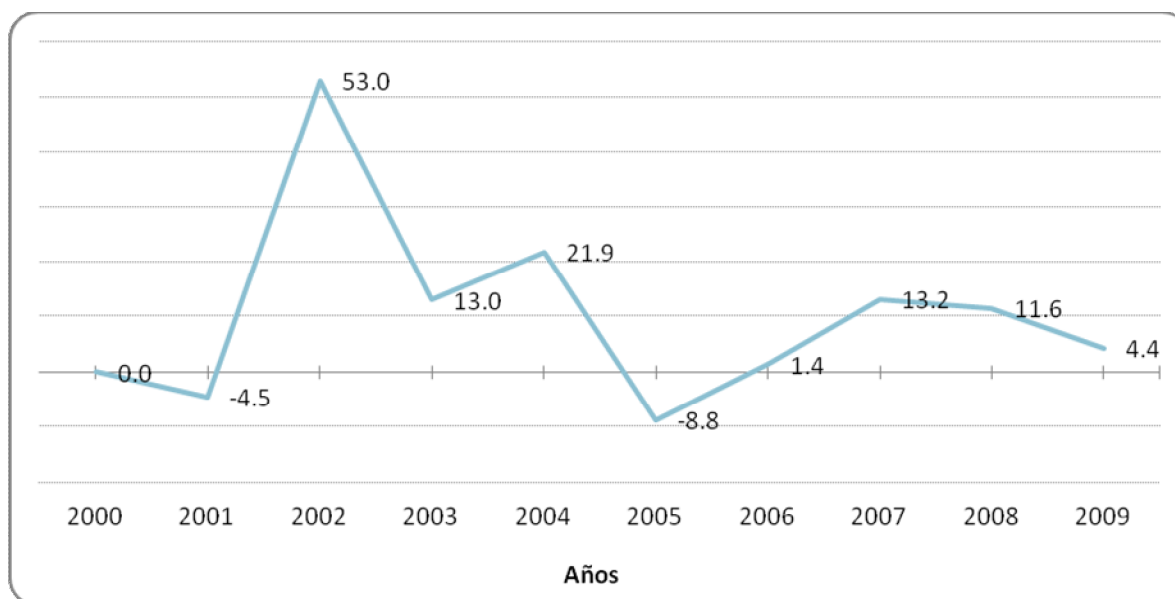
**Cuadro 27**  
**Municipio de San Juan Sacatepéquez**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación porcentual-**

Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	76.20	74.00	18,050	100,666.67	1,321.08		
2001	67.99	122.74	22,000.00	96,166.67	1,414.35	-4.47	
2002	59.38	91.67	20,982.47	147,161.04	2,478.50	53.03	
2003	59.44	91.50	30,334.52	166,318.52	2,798.30	13.02	
2004	61.26	103.83	47,772.86	202,665.71	3,308.25	21.85	
2005	60.33	98.20	24,951.47	184,812.17	3,063.52	-8.81	
2006	59.39	91.59	21,727.59	187,409.20	3,155.42	1.41	
2007	60.37	91.17	19,364.47	212,057.89	3,512.90	13.15	
2008	62.00	92.10	22,370.42	236,585.69	3,815.90	11.57	
2009	63.00	95.00	25,578.20	246,879.20	3,918.72	2.69	196.63

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala BANGUAT y Municipalidad de San Juan S.

En la grafica 10 se observa el comportamiento de precio medio de venta de vivienda, muestra comportamiento semejante en los años 2000 y 2001 y crecimiento en tres años siguientes, para luego descender 2005 y de nuevo al alza en 2007 y mantiene la pendiente hacia arriba hasta 2009.

**Gráfica 13**  
**San Juan Sacatepéquez: Precio medio de venta**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a)</sup> El año 2000 es el año base.

El Municipio de San Juan Sacatepéquez, únicamente construyó viviendas de este tipo, durante el periodo.

## 5.5 Municipio de Santa Catarina Pinula

### Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción

Este tipo de vivienda se inició en el año 2000 con 59.98 metros de construcción y 115.51 de terreno y precio medio de venta de Q177,247.27; en 2008, construcción de 91.96 metros y 111.55 de terreno, con precio de Q342,727.27, con diferencia en construcción y con terreno casi similar.

La tendencia de precio medio de venta durante todo el periodo es hacia el alza, lo mismo que el área de construcción y en terrenos desde 105 a 115 metros cuadrados.

El precio de metro cuadrado de construcción también muestra tendencia al alza a excepción del año 2004 cuando su crecimiento es apenas del uno por ciento; en el período comparado 2008 y 2000, registro un crecimiento de 27.25 por ciento.

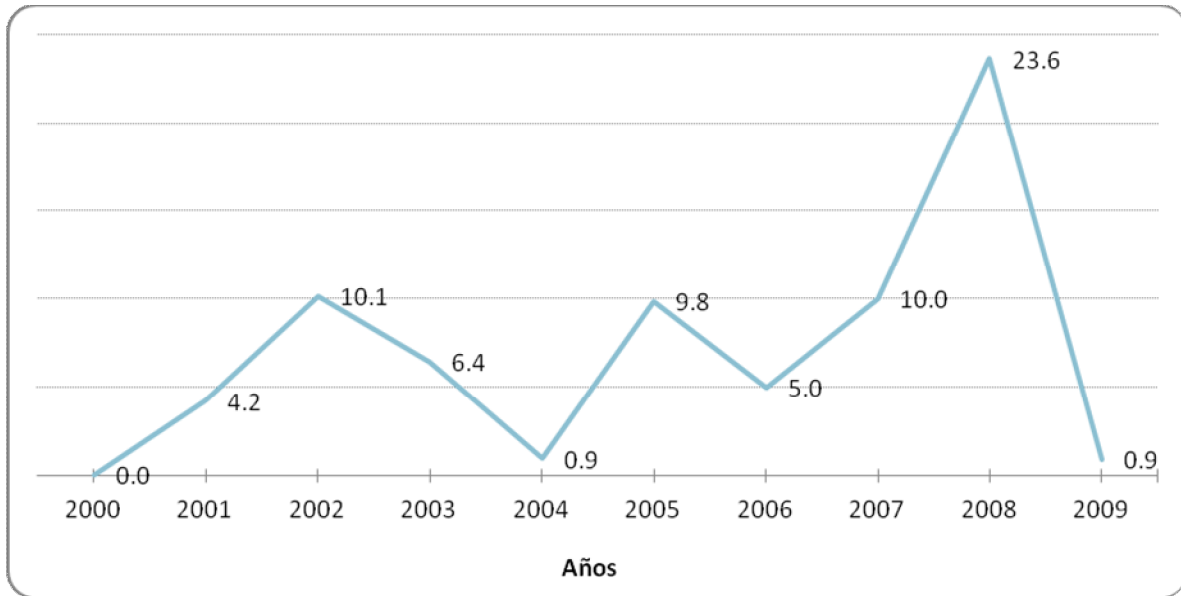
**Cuadro 28**  
**Municipio de Santa Catarina Pínula**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	59.68	115.51	21,891.59	177,247.27	2,969.96		
2001	61.27	113.99	42,768.83	184,704.55	3,014.37	4.21	
2002	59.59	115.85	48,036.36	203,396.36	3,413.00	10.12	
2003	59.27	113.23	18,227.91	216,479.17	3,652.42	6.43	
2004	59.73	107.45	56,350.00	218,500.00	3,657.88	0.93	
2005	67.96	110.77	65,750.00	240,000.00	3,531.75	9.84	
2006	73.06	111.60	35,807.69	251,923.08	3,448.06	4.97	
2007	79.68	105.51	41,855.56	277,177.78	3,478.69	10.02	
2008	91.96	111.55	54,190.91	342,727.27	3,726.92	23.65	
2009	91.50	110.20	54,000.00	345,800.00	3,779.23	1.4	27.25

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala BANGUAT y Municipalidad de Santa Catarina P.

El comportamiento de precio medio de venta se observa en la gráfica 11 y muestra comportamiento de crecimiento desde el año 2000 hasta 2008, la pendiente se mantiene en 2009.

**Gráfica 14**  
**Santa Catarina Pínula: Precio medio de venta**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Periodo 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a</sup>/ El año 2000 es el año base.

Este municipio participo únicamente en proyectos de hasta cien metros cuadrados, de Construcción.

El tipo de vivienda, muestra variaciones de área de construcción desde 139.84 hasta 189.24 metros cuadrados y de terreno desde 128 hasta 205.46 que se refleja en el precio medio de vivienda, con crecimientos positivos y negativos, en años 2001 y 2002 y 2005, 2006 y 2009 que inducen en el periodo.

### 5.6 Municipio de San José Pínula

#### Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción

Resultado de comparar el año 2000 con 2009 a negativo de 3.30 por ciento.

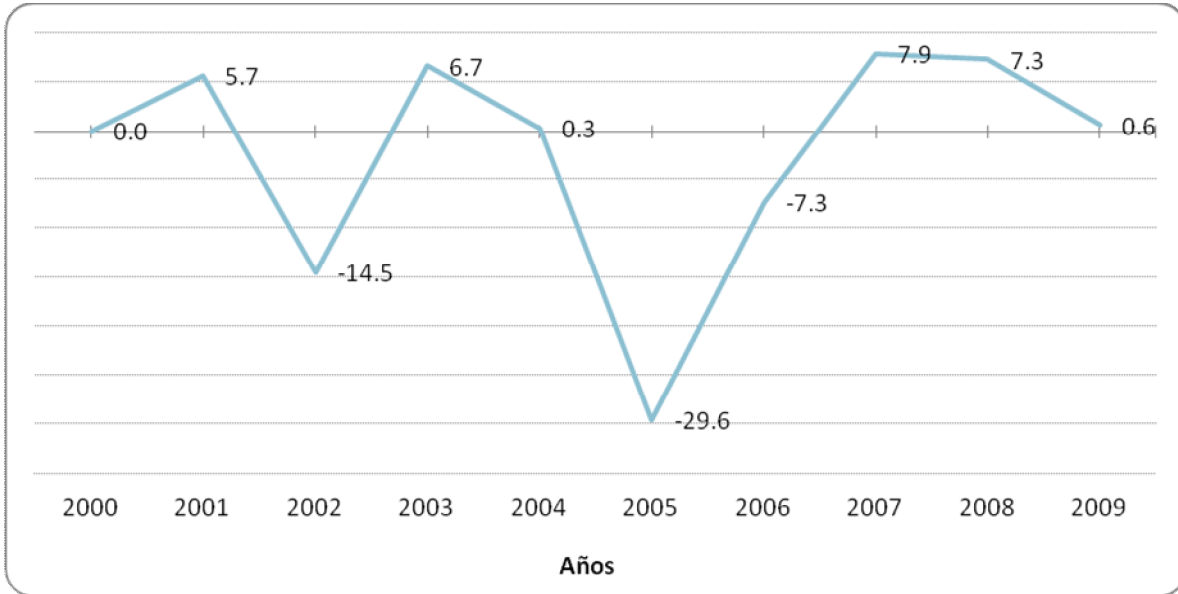
**Cuadro 29**  
**Municipio de San José Pinula**  
**Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	186.57	138.44	175,927.86	625,050.59	3,350.19		
2001	203.87	205.46	105,335.79	660,495.79	3,239.85	-3.29	
2002	189.21	192.00	117,058.38	564,898.38	2,985.63	-7.85	
2003	187.90	136.00	110,501.43	602,501.43	3,206.50	7.4	
2004	179.47	128.00	90,600.00	604,300.00	3,367.14	5.01	
2005	150.41	140.91	68,971.88	425,715.63	2,830.37	-15.94	
2006	139.84	143.63	57,162.38	394,478.71	2,821.02	-0.33	
2007	143.14	143.72	52,115.56	425,566.67	2,973.00	5.39	
2008	142.65	139.80	46,969.18	456,722.79	3,201.62	7.69	
2009	141.90	142.98	47,518.20	459,689.40	3,239.53	1.18	-3.3

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala BANGUAT y Municipalidad de San José Pinula.

El comportamiento de precio medio de venta se puede observar en gráfica 12, que confirma que la tendencia es hacia la baja, debido básicamente a diferencia de áreas de construcción y terreno durante el período.

**Gráfica 15**  
**San José Pínula: Precio medio de venta**  
**Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a</sup>/ El año 2000 es el año base.

El municipio de San José Pínula participó únicamente en proyectos de más de cien metros cuadrados, en el periodo.

### 5.7 Municipio de Fraijanes (Región Oriente)

#### Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción

El desarrollo de proyectos de vivienda de este tipo, se inicia con vivienda de 159.26 metros de construcción y 151.22 de terreno, precio medio de venta de Q484,076.79 en el año 2000; la vivienda en 2009, mide 175.20 metros de construcción y 162 de terreno, precio medio de venta de Q845,500.89, en el transcurso del período el precio de venta fue en constante incremento, hasta Q845,500.89 en 2009, lo que se refleja en el precio de metro cuadrado de construcción que registra incrementos de

1.73 el 2005, hasta 10 por ciento en el 2001. El crecimiento registrado en el período es de 58.96 por ciento.

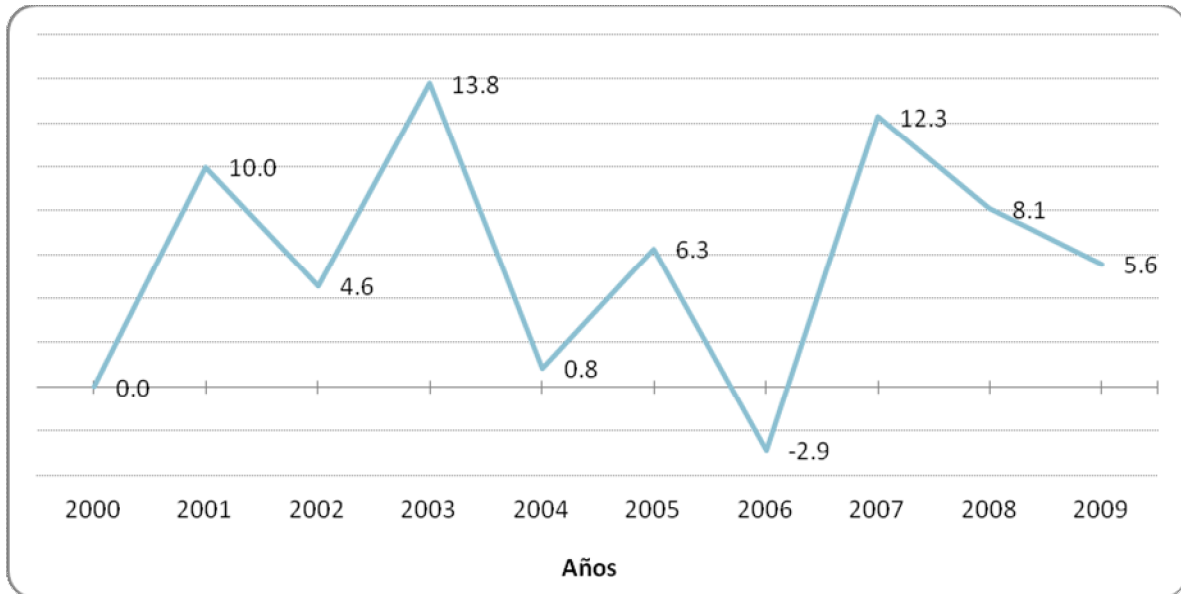
**Cuadro 30**  
**Municipio de Fraijanes (Región Oriente)**  
**Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	159.26	151.22	127,076.79	484,076.79	3,039.53		
2001	158.51	141.48	104,689.24	532,536.29	3,359.56	10.53	
2002	160.13	145.96	115,526.53	556,876.53	3,477.67	3.52	
2003	165.86	144.73	122,351.76	633,781.18	3,821.21	9.88	
2004	160.72	135.01	120,688.89	639,072.22	3,976.20	4.06	
2005	167.89	152.19	129,873.23	679,136.57	4,045.03	1.73	
2006	159.88	139.50	140,524.68	659,713.06	4,126.38	2.01	
2007	169.24	145.98	113,499.87	740,869.43	4,377.71	6.09	
2008	173.53	149.35	142,221.74	800,952.17	4,615.68	5.44	
2009	175.20	162.00	145,350.25	845,500.89	483,143.00	4.67	58.96

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala

El movimiento de precio medio de venta se puede observar en gráfica 13, con tendencia al alza, desde el año 2000 hasta 2009.

**Gráfica 16**  
**Fraijanes: Precio medio de venta**  
**Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a/</sup> El año 2000 es el año base.

El municipio de Fraijanes participó únicamente en el tipo de mas de cien metros cuadrados de construcción.

## 5.8 Municipio de Villa Canales

### Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción

La producción de vivienda de hasta cien metros cuadrados en este municipio, registra en el año 2000 viviendas de 53.10 metros de construcción y 81.41 de terreno precio medio de venta de Q106,402.01 y en 2009 de 82.25 metros de construcción y 120.45 de terreno, precio medio de venta Q298,425.89, el precio mantiene crecimiento constante, a excepción de 2004, 2007 y 2008 que muestra movimiento hacia la baja.



El precio medio de metro cuadrado de construcción, mantiene comportamiento similar y en esos años, registra crecimientos negativos, el total del período alcanza un crecimiento de 81.08 por ciento.

**Cuadro 31**  
**Municipio de Villa Canales**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

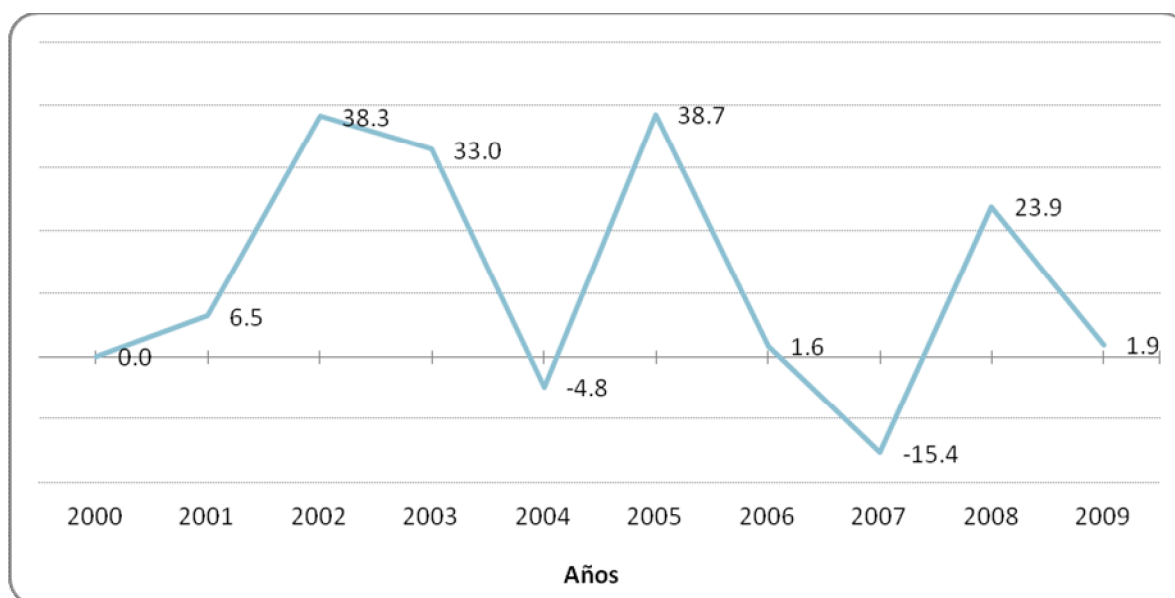
Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	53.10	81.41	13,726.63	106,402.01	2,003.75		
2001	52.97	80.48	15,942.32	113,292.32	2,138.78	6.74	
2002	60.52	81.97	23,918.52	156,650.80	2,588.47	21.03	
2003	68.42	88.11	39,313.51	208,298.40	3,044.51	17.62	
2004	67.66	79.78	34,182.54	198,219.68	2,929.77	-3.77	
2005	77.06	98.99	65,706.88	274,850.78	3,566.59	21.74	
2006	76.74	104.24	46,668.28	279,377.66	3,640.51	2.07	
2007	67.40	100.45	32,724.25	236,445.08	3,508.26	-3.63	
2008	84.61	122.14	26,390.23	292,935.68	3,462.24	-1.31	
2009	82.25	120.45	27,522.45	298,425.89	3,628.28	4.8	81.08

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala BANGUAT y Municipalidad de Villa Canales.

El municipio de Villa Canales no participó en los tipos de vivienda de hasta 50 y más de cien metros cuadrados de construcción.

La gráfica 14 corresponde a precio medio de venta de vivienda y se observa el comportamiento de esta variable, para el periodo 2000-2009.

**Gráfica 17**  
**Villa Canales: Precio medio de venta**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a</sup>/ El año 2000 es el año base.

## 5.9 Municipio de Amatitlán

### Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción

En el año 2000, el municipio de Amatitlán desarrollo proyectos de vivienda de hasta cincuenta metros, área de 41.02 metros de construcción y 102.55 de terreno y precio medio de venta de Q112,018.99, en 2009 de 38.35 metros de construcción y 101.25 de terreno, precio medio de venta Q110,825.30.

Durante el período las diferentes medidas de construcción que van de 35.48 a 41.02 metros, y terreno de 90.51 a 102.75 metros incide en la variación observada en precio medio de venta, que también se muestra en precio de metro cuadrado de construcción, que ha tenido crecimientos negativos en los años 2001,2002, 2004, 2007 y 2009 que permite un crecimiento en el período de 5.83 por ciento.

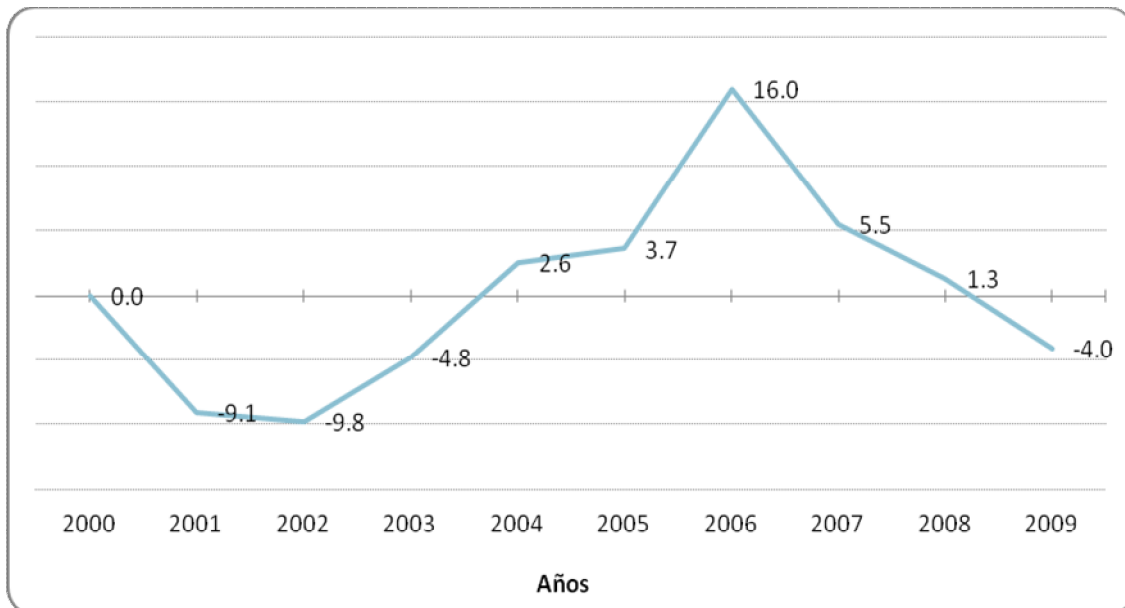
**Cuadro 32**  
**Municipio de Amatitlán**  
**Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	41.02	102.55	15,418.99	112,018.99	2,730.68		
2001	39.56	100.51	19,972.89	101,865.08	2,575.21	-5.69	
2002	37.29	94.85	14,363.44	91,886.74	2,464.15	-4.31	
2003	35.48	89.26	16,547.56	87,515.78	2,466.36	0.09	
2004	36.50	90.51	15,401.02	89,774.43	2,459.72	-0.27	
2005	36.44	94.81	20,434.94	93,053.58	2,553.96	3.83	
2006	38.35	102.75	16,832.63	107,982.63	2,815.53	10.24	
2007	40.52	99.50	16,821.67	113,955.00	2,812.55	-0.11	
2008	37.48	95.16	22,483.29	115,492.81	3,081.84	9.57	
2009	38.35	101.25	23,119.85	110,825.30	2,889.84	-6.23	5.83

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala BANGUAT y Municipalidad de Amatitlán.

El comportamiento de precio medio de venta, se observa en grafica 15 y muestra comportamiento a la baja desde el 2000 y lo corrige en 2004 hacia arriba levemente hasta 2008, vuelve a bajar en 2009; cierra el período con incremento de 5.83 por ciento.

**Gráfica 18**  
**Amatitlán: Precio medio de venta**  
**Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a/</sup> El año 2000 es el año base.

### **Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**

El tipo de vivienda en el Municipio de Amatitlán de hasta cien metros cuadrados registra en el año 2000 área de construcción de 58.29 metros y terreno de 110.27 metros y precio medio de venta de Q143,276.18, el 2009 unidad de 60.22 metros cuadrados de construcción y 114.52 de terreno y precio medio de venta de Q154,536.25, el área más reducida de construcción es 57.05 metros y la más grande 60.22, en terreno el más pequeño fue de 100.17 metros y el máximo de 114.52 metros, que influye en la determinación del precio medio de venta y precio cuadrado de construcción, el cual reporta crecimientos negativos los años 2001, 2002, 2006, 2008 y 2009 para determinar el crecimiento de 4.41 por ciento en el período.

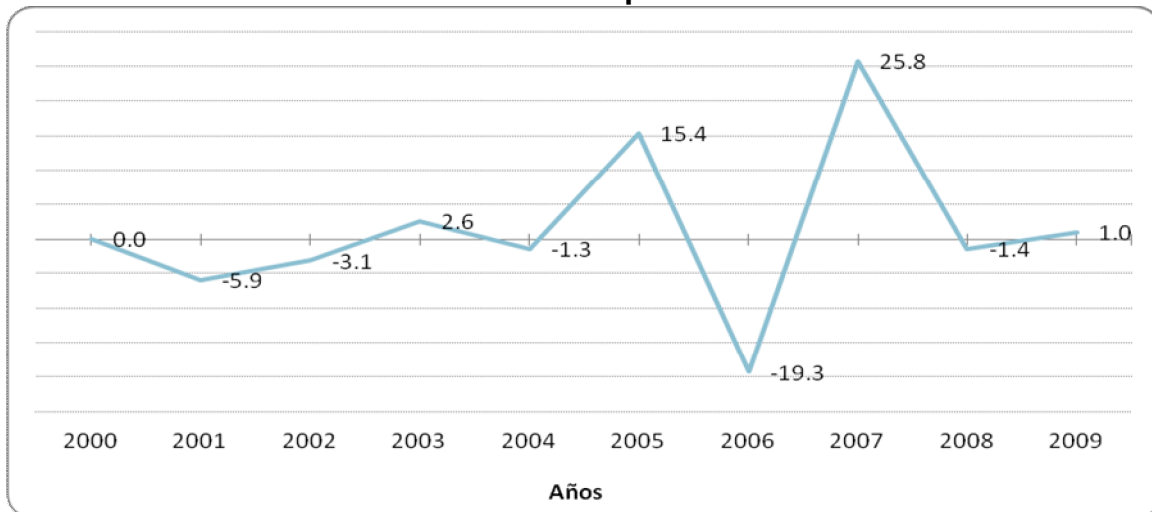
**Cuadro 33**  
**Municipio de Amatitlán**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	58.29	110.27	23,060.39	143,276.18	2,457.83		
2001	56.72	105.08	27,444.09	134,840.09	2,377.14	-3.28	
2002	57.40	103.04	22,411.89	130,708.32	2,277.33	-4.2	
2003	57.05	103.51	21,400.72	134,138.92	2,351.11	3.24	
2004	56.11	100.17	19,316.55	132,337.31	2,358.55	0.32	
2005	60.22	113.55	27,229.62	152,746.28	2,536.59	7.55	
2006	56.64	102.00	43,312.00	123,312.00	2,177.12	-14.17	
2007	58.06	106.40	25,080.00	155,160.00	2,672.22	22.74	
2008	58.60	107.09	19,572.22	152,983.33	2,610.69	-2.3	
2009	60.22	114.52	20,112.50	154,536.25	2,566.19	-1.7	4.41

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala BANGUAT

El comportamiento de precio medio de vivienda se puede observar en gráfica 16, que se mueve en tendencia decreciente hasta 2003 y 2004 que inicia alza que se mantiene hasta el 2009.

**Gráfica 19**  
**Amatitlán: Precio medio de venta**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>2</sup>/ El año 2000 es el año base.

El municipio de Amatitlán no participo el periodo total en proyectos de más de cien metros cuadrados.

## 5.10 Municipio de San Miguel Petapa

### Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción

En el año 2000 la vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados en San Miguel Petapa se encontraba área de 41.36 metros de construcción y 94.35 de terreno y precio medio de venta de Q112,589.28, el 2009 el área de 42.50 metros de construcción y 97.25 de terreno, precio medio de venta Q135,425.89, el período se mantiene con diferencia de terreno y se observa crecimientos negativos en los años 2001 y 2003, el período registra incremento de 17.10 por ciento.

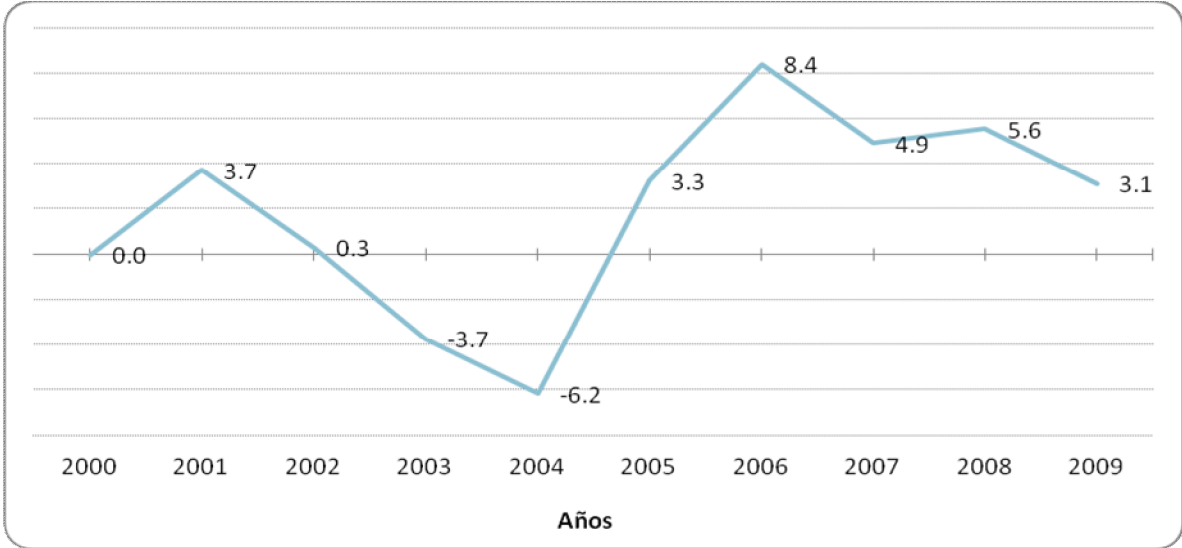
**Cuadro 34**  
**Municipio de San Miguel Petapa**  
**Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	41.36	94.35	18,520.29	112,589.26	2,721.94		
2001	44.28	98.72	16,804.71	116,791.38	2,637.86	-3.09	
2002	44.31	91.98	17,114.34	117,164.34	2,644.23	0.24	
2003	43.13	100.08	15,116.69	112,806.34	2,615.65	-1.08	
2004	40.28	93.74	12,258.80	105,843.01	2,627.61	0.46	
2005	40.27	90.90	13,513.31	109,303.79	2,714.47	3.31	
2006	40.80	85.36	24,330.00	118,530.00	2,905.50	7.04	
2007	42.32	97.93	16,809.62	124,384.62	2,939.00	1.15	
2008	42.25	94.22	18,750.00	131,312.50	3,108.10	5.75	
2009	42.50	97.25	19,100.00	135,425.89	3,189.49	2.52	17.1

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala -BANGUAT- y Municipalidad de San Miguel P.

El comportamiento de precio medio de vivienda se puede observar en gráfica 17, que se mueve en tendencia decreciente hasta los años 2003 y 2004 que inicia alza que se mantiene hasta el 2009.

**Gráfica 20**  
**San Miguel Petapa: Precio medio de venta**  
**Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del -BANGUAT-  
<sup>a</sup>/ El año 2000 es el año base.

**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**

San Miguel Petapa, en vivienda de hasta cien metros de cuadrados participó en el año 2000, con 62.24 metros de área construida y 102.21 de terreno y precio medio de venta de Q157,137.48, en 2009, la construcción de 81.50 metros y terreno de 112.50 y precio medio de venta de Q251,545.60, durante el período el precio medio de vivienda creció 2001 y 2002 para bajar 2003 y 2004 a niveles menores al 2000, en 2005 inicio alza hasta 2007 en 2008 vuelve a bajar y el 2009 es negativo: el precio de metro cuadrado de construcción muestra crecimientos negativos y positivos reducido hasta 2004, a partir de 2005 repunta con porcentajes importantes, para cumular en el período 22.25 por ciento.

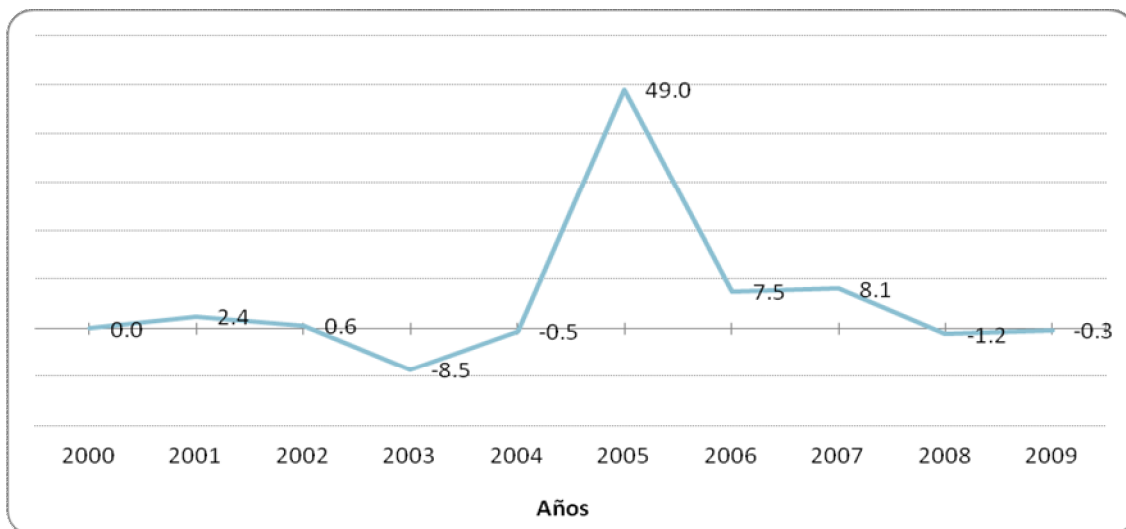
**Cuadro 35**  
**Municipio de San Miguel Petapa**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	62.24	102.21	22,597.90	157,137.48	2,524.73		
2001	65.55	93.51	28,557.51	160,878.60	2,454.13	-2.8	
2002	66.21	94.59	28,767.74	161,863.32	2,444.80	-0.38	
2003	62.99	92.90	19,664.77	148,098.10	2,351.06	-3.83	
2004	61.74	97.78	19,745.95	147,321.22	2,385.99	1.49	
2005	81.76	108.52	28,671.67	219,538.33	2,685.00	12.53	
2006	78.98	104.79	28,317.32	236,017.62	2,988.16	11.29	
2007	76.74	104.26	25,072.00	255,227.49	3,325.82	11.3	
2008	70.96	99.98	23,687.42	252,290.33	3,555.19	6.9	
2009	81.50	112.50	25,100.00	251,545.60	3,086.12	-13.18	22.25

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala

El movimiento de precio medio de venta se puede observar en gráfica 18, con tendencia alcista hasta 2002 luego decrece en 2004, vuelve a crecer hasta 2007 y se mantiene en ese nivel en 2009.

**Gráfica 21**  
**San Miguel Petapa: Precio medio de venta**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a</sup>/ El año 2000 es el año base.



## Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción

El municipio de San Miguel Petapa, en el año 2000 desarrollo la vivienda de más de cien metros cuadrados, con 130.12 metros de construcción y 126.33 de terreno y el precio medio de venta en Q277,425.96, en 2009 de 133.40 metros de construcción y 181.25 de terreno, el precio promedio de venta de Q462,182.45, el área de construcción se movió entre 127.87 y 136.70 metros y terreno de 128.33 a 196.23 metros, el precio de metro cuadrado de construcción sigue la relación entre precio medio y metros cuadrados de construcción y registro crecimiento negativo en los años 2002 y 2009 para cerrar el período con 58.92 por ciento de incremento.

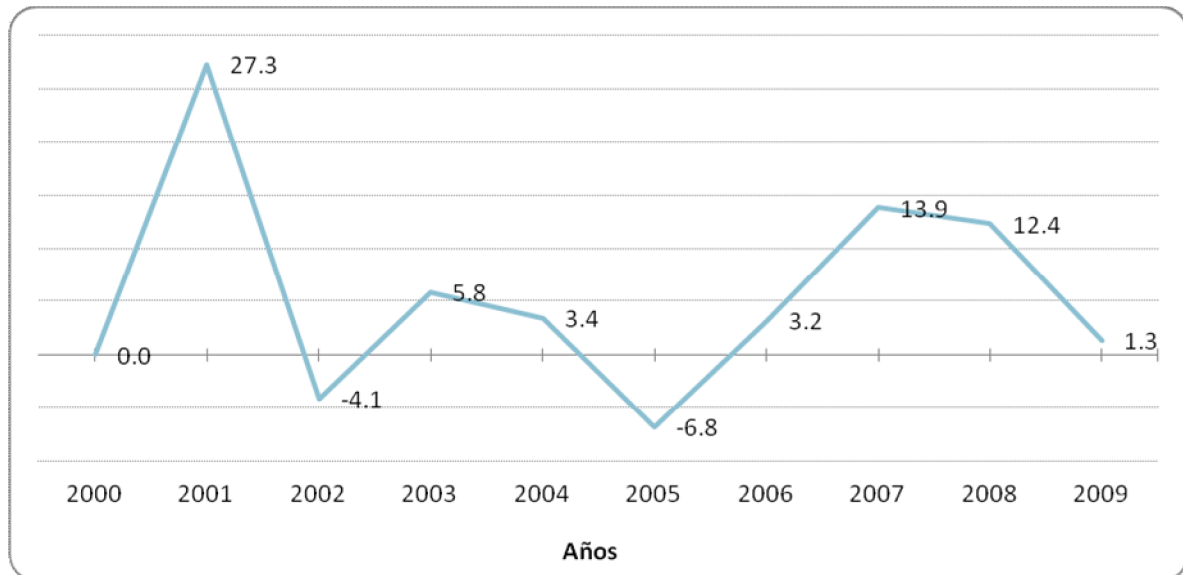
**Cuadro 36**  
**Municipio de San Miguel Petapa**  
**Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	130.12	126.33	46,128.46	277,425.96	2,132.11		
2001	135.70	196.23	83,327.40	353,277.40	2,603.32	22.1	
2002	131.74	138.41	64,651.84	338,700.11	2,571.05	-1.24	
2003	134.52	160.23	69,342.98	358,489.25	2,664.89	3.65	
2004	136.22	182.47	73,022.24	370,851.04	2,722.39	2.16	
2005	125.60	144.03	53,157.05	345,501.91	2,750.75	1.04	
2006	122.67	131.01	50,617.52	356,528.09	2,906.34	5.66	
2007	131.28	142.42	48,363.81	405,939.67	3,092.07	6.39	
2008	131.37	134.96	51,908.82	456,116.96	3,472.00	12.29	
2009	136.40	181.25	52,212.35	462,182.45	3,388.43	-2.41	58.92

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala

El comportamiento de precio medio de venta de vivienda, se observa en la gráfica 19, mantiene tendencia creciente partiendo del año 2000 y después se suaviza hasta 2004, decrece en 2005 y de 2006 a 2009, crece superando el nivel de 2001 y 2004.

**Gráfica 22**  
**San Miguel Petapa: Precio medio de venta**  
**Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción, Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a</sup>/ El año 2000 es el año base.

### 5.11 Municipio de Villa Nueva

#### Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción

En este municipio se ejecutaron proyectos de este tipo de vivienda en el año 2000, con unidad de 40.40 de cuadrados de construcción y 91.06 de terreno y precio medio de venta de Q111,317.15, en 2009, de 41.79 metros de construcción y 93.52 de terreno, y Q152,639.38 precio medio de venta, únicamente en 2007 el área de construcción registró 35.88 metros, el resto del periodo estas áreas están entre 40 y 44 metros, el terreno está entre 91 y 101 metros, estos elementos influyen en el precio medio de venta, por intermedio del costo. Precio de metro cuadrado de construcción, mantiene dependencia del precio medio de venta y observó dos crecimientos negativos, el año 2001 y 2008, para cerrar con crecimiento de 32.53 por ciento en el período.

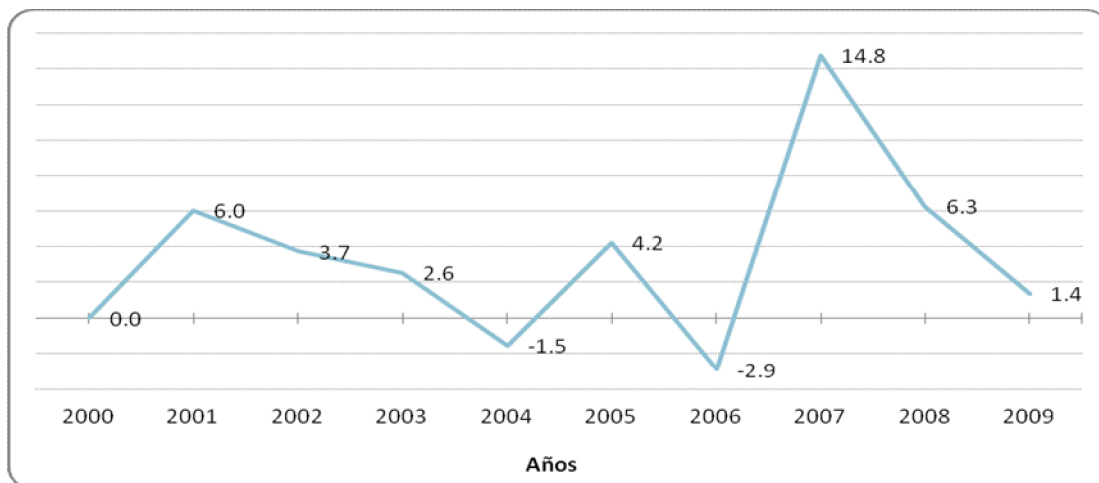
**Cuadro 37**  
**Municipio de Villa Nueva**  
**Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	40.4	91.06	17,059.35	111,317.15	2,755.71		
2001	44.18	91.52	16,522.57	118,051.67	2,672.27	-3.03	
2002	44.84	91.48	18,249.36	122,456.80	2,730.90	2.19	
2003	44.84	93.94	15,303.24	125,582.50	2,800.48	2.55	
2004	42.36	93.61	19,171.39	123,677.45	2,919.81	4.26	
2005	41.95	100.87	16,454.82	128,913.91	3,073.09	5.25	
2006	40.19	101.41	22,285.00	125,170.00	3,114.11	1.33	
2007	35.66	92.87	29,699.75	143,656.00	4,028.21	29.35	
2008	41.79	93.52	19,905.00	152,639.38	3,652.26	-9.33	
2009	52.25	102.84	20,201.50	154,739.60	3,662.48	0.28	32.91

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala BANGUAT y Municipalidad de Villa Nueva.

La gráfica 23 revela el crecimiento suave del precio medio de vivienda observado desde el 2000 para que 2006 muestra repunte que supera los niveles de años anteriores hasta 2009.

**Gráfica 23**  
**Villa Nueva: Precio medio de venta**  
**Vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a</sup>/ El año 2000 es el año base.

## Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción

Para vivienda de hasta cien metros cuadrados, el municipio ejecutó proyectos en el año 2000, de 69.03 metros de construcción y 106.37 de terreno y precio medio de venta Q176,541.56, en 2009 de 64.45 metros de construcción y 125.18 de terreno y precio medio de venta de Q250,200.00, el rango de metros de construcción en el período fue de 63,33 y 70.80 y de terreno fue entre 92.24 a 173.20 metros cuadrados, el nivel de precio medio de vivienda estuvo entre Q164,839.40 y Q.250,200.00, y el precio de metro cuadrado de construcción paso de Q.2,557.39 a Q3,882.08, el crecimiento anual registra el nivel más bajo en 0.37 por ciento en 2004 y el máximo de 10.24 por ciento el 2005. para un crecimiento acumulado en el período de 51.79 por ciento.

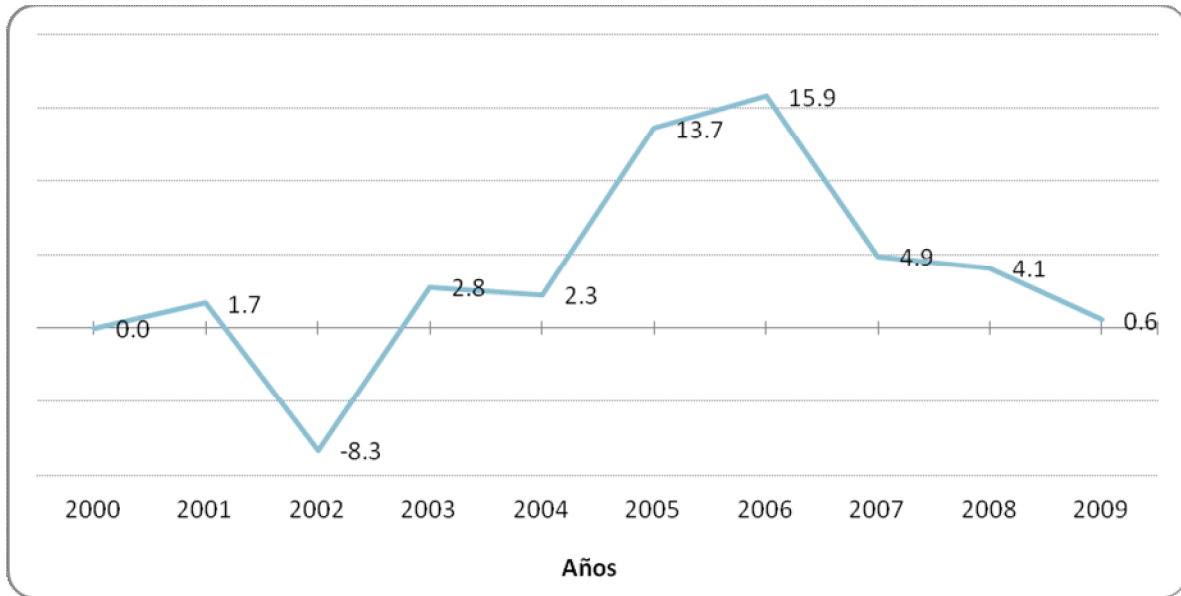
**Cuadro 38**  
**Municipio de Villa Nueva**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	69.03	106.37	19,502.99	176,541.56	2,557.39		
2001	69.60	96.44	27,997.63	179,520.30	2,579.13	0.85	
2002	63.39	92.24	24,404.02	164,639.40	2,597.28	0.7	
2003	63.33	95.05	24,235.26	169,177.95	2,671.40	2.85	
2004	64.53	120.59	25,380.97	173,038.70	2,681.38	0.37	
2005	66.55	107.03	29,297.66	196,706.83	2,955.96	10.24	
2006	70.80	103.81	29,558.44	227,890.16	3,218.82	8.89	
2007	68.92	173.2	26,854.60	239,058.74	3,468.81	7.77	
2008	66.82	103.08	25,984.19	248,806.93	3,723.57	7.34	
2009	64.45	125.18	26,100.00	250,200.00	3,882.08	4.26	51.79

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala

El comportamiento de precio medio de vivienda se observa en la gráfica 21, que inicia con leve crecimiento en el año 2000, decrece en 2002, levanta la tendencia en 2003 y continúa hasta 2009.

**Gráfica 24**  
**Villa Nueva: Precio medio de venta**  
**Vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a)</sup> El año 2000 es el año base.

### **Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción**

Vivienda de más de cien metros cuadrados, en Villa Nueva en el año 2000 fue de 118.19 metros de construcción, 102.25 de terreno y precio medio de venta de Q239,339.37, en 2009 es 119.36 metros de construcción, 114.53 de terreno y precio medio de venta Q396,039.39, el área de construcción más pequeña corresponde a 112.48 metros cuadrados en 2003 y también el terreno más grande de 150.68 metros cuadrados, en el resto de años el área más grande de construcción es de 127.74 en el 2006 y el terreno más pequeño 100.33 metros en el año 2004, el precio medio de vivienda observa incremento constante desde el año 2000 hasta 2008, para cerrar con 63.05 por ciento en el período.

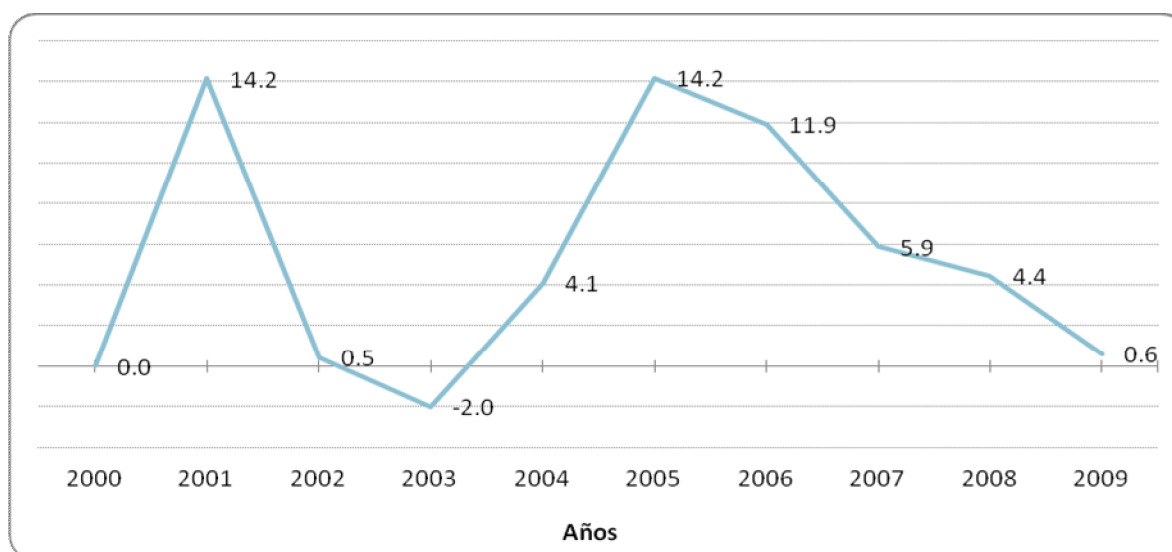
**Cuadro 39**  
**Municipio de Villa Nueva**  
**Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Valores en quetzales-**

Año	Área promedio M <sup>2</sup>		Promedio de Valor		Precio Medio	Variación %	
	Construcción	Terreno	Enganche	Precio Venta	M <sup>2</sup> Const.	Anual	Periodo
2000	118.19	102.25	49,201.47	239,339.37	2,025.06		
2001	120.12	120.73	45,714.09	273,258.35	2,274.83	12.33	
2002	116.06	110.28	49,412.97	274,507.56	2,365.31	3.98	
2003	112.46	150.68	47,648.38	269,057.81	2,392.39	1.14	
2004	116.65	100.33	47,619.66	280,183.20	2,401.87	0.4	
2005	123.53	104.41	56,049.26	319,914.93	2,589.88	7.83	
2006	127.74	106.02	51,847.19	358,067.26	2,803.19	8.24	
2007	125.09	112.14	43,732.50	379,175.03	3,031.24	8.14	
2008	119.36	114.53	47,722.23	396,039.39	3,318.11	9.46	
2009	112.89	124.36	47,985.30	398,458.98	3,529.62	6.37	74.30

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala

La gráfica 22 muestra la tendencia de precio medio de vivienda en forma ascendente del año 2000 hasta 2003, estacionaria 2004 y creciente hasta 2009.

**Gráfica 25**  
**Villa Nueva: Precio medio de venta**  
**Vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación anual porcentual-**



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANGUAT  
<sup>a</sup>/ El año 2000 es el año base.

**Cuadro 40**  
**Departamento de Guatemala**  
**Precio medio de venta de vivienda, clasificado por tipo**  
**Período 2000-2009**  
**-Variación porcentual-**

<b>Viviendas de hasta 50M<sup>2</sup> de construcción</b>										
<b>Municipio</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Guatemala		-6.7	44.2	1.3	-2.2	-0.4	-0.3	32.7	2.2	-0.6
Chinautla		17.3	31.9	-23.4	10.5	-7.6	6.7	8.6	4.5	-0.9
Amatitlán		-9.1	-9.8	-4.8	2.6	3.7	16.8	5.5	1.3	-4.0
San Miguel Petapa		3.7	0.3	-3.7	-6.2	3.3	8.4	4.9	5.6	3.1
Villa Nueva		6.0	3.7	2.6	-1.5	4.2	-2.9	14.8	6.3	1.4
<b>Viviendas de hasta 100M<sup>2</sup> de construcción</b>										
Guatemala		-1.9	8.5	3.6	6.7	-18.1	8.5	-0.8	4.8	-0.5
Chinautla		-7.9	0.0	-1.6	20.6	27.8	10.2	3.6	-24.0	0.3
Mixco		0.4	11.8	-8.0	-7.2	-0.5	4.9	10.7	9.7	0.6
San Juan Sacatepéquez		-4.5	53.0	13.0	21.9	-8.8	1.4	13.2	11.6	4.4
Santa Catarina Pinula		4.2	10.1	6.4	0.9	9.8	5.0	10.0	23.6	0.9
Villa Canales		6.5	38.3	33.0	-4.8	38.7	1.6	-15.4	23.9	1.9
Amatitlán		-5.9	-3.1	2.6	-1.3	15.4	-19.3	25.8	-1.4	1.0
San Miguel Petapa		2.4	0.6	-8.5	-0.5	49.0	7.5	8.1	-1.2	-0.3
Villa Nueva		1.7	-8.3	2.8	2.3	13.7	15.9	4.9	4.1	0.6
<b>Viviendas de más de 100M<sup>2</sup> de construcción</b>										
Guatemala		-24.2	-2.2	32.6	-10.0	-5.2	10.5	6.6	1.7	-0.4
Mixco		7.3	6.9	8.9	4.3	-39.6	54.1	-4.5	4.2	0.3
San José Pinula		5.7	-14.5	6.7	0.3	-29.6	-7.3	7.9	7.3	0.6
Fraijanes (R. Oriente)		10.0	4.6	13.8	0.8	6.3	-2.9	12.3	8.1	5.6
San Miguel Petapa		27.3	-4.1	5.8	3.4	-6.8	3.2	13.9	12.4	1.3
Villa Nueva		14.2	0.5	-2.0	4.1	14.2	11.9	5.9	4.4	0.6

Fuente: Elaboración propia, con datos de la Municipalidad de cada Municipio y del -BANGUAT-

## **6. Relación precio de venta y costo**

Esta forma directa de encontrar el precio de metro cuadrado de construcción, por medio de dividir el precio medio de venta de vivienda entre el número de metros cuadrados de construcción, es el procedimiento que emplean los constructores y que parece lógico porque es costo económico de vivienda, el cual incluye ganancia. Este procedimiento es común porque directamente, involucra el crecimiento del precio de vivienda.

Se partió de esta forma, con la idea de contrastar con el costo contable, para verificar si el precio de materiales de construcción, mano de obra, tierra, tasa de interés y otros gastos, influye en la misma proporción en la determinación del precio medio de vivienda.

La tendencia de incremento de precio medio de venta, desarrollados en el período, en tres tipos de vivienda establecidos para este estudio y para los municipios que participaron durante el periodo, construyendo todos los años, es hacia arriba, con algunos casos en donde es negativo, en cifras relativas. Los resultados se pueden agrupar en tipo de vivienda y municipio del departamento de Guatemala.

La vivienda de hasta 50 metros cuadrados de construcción que es relativamente popular, muestra crecimiento alto en precio medio, Guatemala (81.45 por ciento), seguida de Chinautla (64.26 por ciento), Amatitlán 12.86 por ciento), San Miguel Petapa (14.19 por ciento) y Villa Nueva 32.53 por ciento), se colocan debajo de cincuenta por ciento, para promedio de 41.06 por ciento, para el periodo observado.

El tipo que sigue, hasta 100 metros cuadrados de construcción tiene en San Juan Sacatepéquez (88.85 por ciento), Villa Canales (72.79 por ciento) y Fraijanes (65.49 por ciento) incrementos que superan el cincuenta por ciento, Villa Nueva (45.60 por ciento) y San Miguel Petapa (40.81 por ciento) el resto están situados en rango de 30 por ciento.



El incremento de precio medio de viviendas de más de 100 metros cuadrados de construcción en el período; los municipios de Villa Nueva (63.85 por ciento) y San Miguel Petapa (62.84 por ciento) superan el cincuenta por ciento de crecimiento, el resto se colocan abajo y Mixco (-0.77 por ciento) y San José Pínula (-4.43 por ciento) tienen crecimiento negativo para promedio del departamento de veintiocho punto sesenta y cuatro por ciento.

Estos niveles de crecimiento de precio medio de venta en el departamento de Guatemala, puede ayudar a calcular cuánto necesita actualmente la familia para obtener vivienda de similar condición del año 2000, que es indicador del desplazamiento de los compradores hacia tipo de vivienda de menor precio.

## **7. Participación del Gobierno**

Los tres tipos de vivienda que se han trabajado anteriormente difieren al tipo de vivienda que construye el gobierno por medio de FOGUAVI, ya que tienen subsidio de gobierno que ha cambiado en el tiempo.

La información de proyectos desarrollados con subsidios de FOGUAVI, es dispersa, porque no todos los proyectos financiados, en realidad son ejecutados, por ejemplo en el año 2000 al 2002 se construyeron 5,748 viviendas<sup>33</sup>, en la primera etapa, en la segunda, 5,500 viviendas, de esta viviendas, ninguna fue ejecutada en el departamento de Guatemala. El programa Soluciones Habitacionales, Programa Construyendo mi Barrio, no especifica fecha de ejecución y consistía en apoyo a asentamientos ubicados en Villa Nueva 1,325; en Guatemala, zona 3 en 323 soluciones, zona 6 son 58 soluciones, zona 7 son 414 soluciones zona 12 son 249 soluciones zona 18 son 233 soluciones y zona 21,165 soluciones, para total de 2,767 soluciones, en el espacio poblacional de menores recursos financieros.

---

<sup>33</sup> Moran Mérida, Solórzano, I , Estudio de las Soluciones Habitacionales de los Programas de -FOGUAVI-, página 25, Fundación Guillermo Toriello, 2007.

## **CAPÍTULO VI**

### **IMPACTO DEL SISTEMA DE PRODUCCIÓN EN LA POBLACIÓN**

#### **1. Nivel de ingreso requerido para compra de vivienda**

La presentación de precio medio de venta de tres tipos de vivienda definidos en el capítulo anterior, ubicados en municipios del departamento de Guatemala, constituyen la demanda satisfecha durante el período comprendido en los años 2000 al 2009, para familias que durante el período recibían ingresos superiores a Q3,000.00 mensuales.

Cada año el precio medio de venta de vivienda muestra tendencia al alza, como se observa en los cuadros de producción de vivienda, derivado en parte por el incremento de costo de materiales de construcción, mano de obra, intereses, metro cuadrado de tierra y otros insumos que son necesarios en esta actividad, que inciden en la decisión de familias a comprometerse en la compra de vivienda. El corrimiento de la demanda, basada en ese ingreso familiar, no permitía a los constructores percibir que la producción se tenía que contraer, y por eso existen en este año cantidad de viviendas que no se comercializan, a pesar de que muchas familias la necesitan. Varios elementos han incidido en ese traslado de demanda de un estrato a otro de precio que se observa en el mercado, especialmente en los años 2008 y 2009.

En el desarrollo de este estudio se ha conocido el precio medio de vivienda, metro cuadrado de construcción, tierra, mano de obra, materiales de construcción, intereses y otros gastos involucrados en el desarrollo de cada proyecto en cada año del período. Este incremento de precio medio de vivienda, comparado con el ingreso fijo de familias hace que la relación de mercado se modifique y la demanda efectiva se traslade en proporción a precio medio de vivienda y nivel de ingreso familiar. El incremento de estos elementos se supone que existió como resultado del crecimiento de precios en el tipo de vivienda que se construye, que de acuerdo a la teoría del

mercado, la demanda se reducirá en el tipo de mayor precio, provocando corrimiento de demanda a vivienda de menor número de metros cuadrados de construcción y terreno de acuerdo al ingreso familiar.

Esta modificación del mercado obligará a reestructurar la comercialización de viviendas construidas en espera de comprador y la producción de vivienda, para adecuarlas al momento, hasta que la actividad económica regrese a niveles de inversión que generen nuevo nivel de ingreso. La decisión es de productor y consumidor, el primero buscando el mecanismo apropiado para volver a motivar al comprador, ofreciendo producto que esté al alcance de las familias.

Para relacionar el precio medio de venta, con área de construcción y terreno e ingreso familiar, se puede utilizar la comparación de tipo de vivienda de hasta cincuenta metros cuadrados en Guatemala, Chinautla, Amatitlán, San Miguel Petapa y Villa Nueva que participaron en el período con este tipo de construcción y se compararon en igualdad de áreas de construcción, terreno y nivel de utilidad, entre 2000 y 2009. El cambio, para trabajar en estos municipios, es que todos usen el área de construcción y terreno del proyecto más reducido.

## **2. Baja remuneración al trabajo**

Como se explicó en el cálculo del ingreso que genera el trabajo, se utilizó información publicada por el -INE-, la cantidad de familias que pertenecen a ingresos menores de Q4,000.00 es considerable, el incremento que para algunas de estas familias del departamento de Guatemala han generado las remesas familiares de guatemaltecos migrantes, no alcanzan para cubrir el incremento de precios que se ha generalizado en este período, por lo que esta demanda insatisfecha, tendrá que buscar otros mecanismos para contar con vivienda, y el mecanismo disponible puede

ser subsidio del gobierno central, por intermedio del Ministerio de Comunicaciones, infraestructura y vivienda, programa de FOGUAVI.<sup>34</sup>

Para llegar al costo y precio de venta de esta vivienda para los grupos de bajo ingreso, se desarrolló el ejercicio simulado, conservando costo y estructura que se encuentra en el precio medio de venta siguiente:

**Cuadro 41**  
**Comparación de vivienda, área de construcción y terreno similares,**  
**clasificada por tipo y municipio, Años 2000 y 2009**  
**Vivienda en M<sup>2</sup> de construcción**

<b>Municipio de Guatemala</b>										
<b>Año</b>	<b>Área M<sup>2</sup></b>		<b>Precio Quetzales</b>		<b>Valor</b>		<b>Costo Unidad</b>	<b>Precio</b>	<b>Variación Precio</b>	
	<b>Const.</b>	<b>Terreno</b>	<b>Const.</b>	<b>Terreno</b>	<b>Const.</b>	<b>Terreno</b>	<b>Total</b>	<b>Venta</b>	<b>Absoluta</b>	<b>%</b>
2000	36	88	938	280	33,768	24,620	58,388	106,705		
2009	36	88	1,536	620	55,280	54,550	109,830	201,566	94,861	89
<b>Municipio de Chinautla</b>										
2000	36	88	597	189	21,606	16,661	38,268	71,667		
2009	36	88	1,150	276	41,671	24,326	65,997	122,532	50,866	71
<b>Municipio de Amatitlán</b>										
2000	36	88	1,162	334	41,842	29,395	71,236	101,865		
2009	36	88	1,003	271	36,100	23,838	59,938	120,836	18,971	19
<b>Municipio de San Miguel Petapa</b>										
2000	36	88	966	351	34,759	30,931	65,690	112,589		
2009	36	88	1,026	304	36,930	26,748	63,678	119,519	6,930	6
<b>Municipio de Villa Nueva</b>										
2000	36	88	985	336	35,476	29,524	65,000	111,317		
2009	36	88	1,164	444	41,889	39,065	80,954	138,329	27,012	24

Fuente: Elaboración propia, con datos del Banco de Guatemala BANGUAT

<sup>34</sup> Esta situación de baja remuneración al trabajo, es producto de explotación de los dueños de los medios de producción, básicamente porque existe sobre oferta de asalariados, especialmente en las ramas de actividad que son más importantes en el producto interno bruto de Guatemala, además de poca protección de autoridades de trabajo y el dificultoso sistema de definir salario mínimo, en donde trabajadores y empresarios no se pondrán de acuerdo nunca. Para estas familias los desarrolladores de proyectos de vivienda definieron construir complejos habitacionales de 36 metros de construcción, 88 metros de terreno, con precios registrados en cada municipio el 2000 y 2009 respectivamente.

Al hacer uniforme áreas de construcción y terreno en municipios que construyeron este tipo de vivienda regularmente en el período, conservando el precio base del año 2000 y el de 2009 de esas áreas y manteniendo en el 2009 la estructura costo beneficio del 2000, el crecimiento de precio de cada municipio es diferente, y crece más en Guatemala (89 por ciento), sigue Chinautla (71 por ciento), Villa Nueva (24 por ciento), San Miguel Petapa (6 por ciento) y Amatitlán (19 por ciento), se observa reducción del precio de terreno que no es usual, en San Miguel Petapa, y que influye en reducir el incremento de precio medio de vivienda.

De los ejercicios incluidos en el espacio de Desarrollo de Proyectos, Comportamiento de Precio Medio de Venta, se logró establecer en forma sencilla el crecimiento de precio medio de venta, como resultado de dividir el precio medio de vivienda del año 2009 entre el precio medio de venta de vivienda del mismo tipo, sin modificar características de construcción, terreno y margen de utilidad de vivienda del año 2000, en todos los tipos de vivienda se encontró crecimiento de precio medio de venta.<sup>35</sup>

La interpretación de esos resultados se reduce a mencionar que, la familia que en el Municipio de Guatemala adquirió vivienda de 36 metros de construcción y 88 metros de terreno, por Q108.705.00 precio de contrato; enganche Q10,875.00, necesitaba ingreso comprobado de Q2,300.00 mensual. En el 2009 para adquirir vivienda de 38 metros de construcción y 88 de terreno, el precio medio es de Q201.568.00 enganche de Q20,160.00 durante diez años necesita comprobar ingreso mensual de Q4,200.00. Esta misma vivienda, en Chinautla en el año 2000 se adquiría por Q71.667.00 con enganche de Q7,200.00 y necesita la familia ingreso mensual de Q1,500.00, en 2009, el valor de vivienda es Q122,532.00 y enganche Q12,300.00 con ingreso mensual de Q2,600.00.

---

<sup>35</sup> En cualquier forma que se realice el ejercicio, el crecimiento relativo es bastante aproximado, lo cual facilita la comparación con ingresos de familias, para obtener vivienda.

En Amatitlán, esta vivienda en el año 2000 costaba Q101,865.00 enganche Q10,200.00 ingreso mensual de Q2,200.00 en 2009 el precio Q120,836.00 un enganche Q12,100.00 e ingreso mensual de Q2,550.00.

San Miguel Petapa, es un caso diferente, porque registra baja de precio de terreno en el año 2009, en 2000 esta vivienda costaba Q112,589.00, un enganche Q11,300.00, ingreso mensual de Q2,400.00, en 2009 el precio sería de Q119,519.00 con enganche de Q12,000.00 e ingreso mensual de Q2,500.00.

Para el municipio de Villa Nueva, el precio en el año 2000 en Q111,317.00 con enganche de Q11,200.00 e ingreso mensual de Q2,400.00, en 2009 el precio es de Q138,329.00 con enganche de Q13,900.00 e ingreso mensual de Q2,900.00.

Como se puede apreciar, el sector de compradores deberá desplazarse al municipio de precio medio más bajo, para adquirir vivienda de áreas que se construyen para iniciar el proceso de compra de vivienda de este tipo.

### **3. Vivienda para familias de ingresos mayores**

En el tipo de vivienda de hasta cien metros cuadrados de construcción, se mantiene el incremento de precio medio, que se observa en el ejercicio de hasta cincuenta metros cuadrados, con la diferencia que es otro estrato de familias quienes forman parte de la demanda, de todos modos la incidencia en el ingreso familiar es significativo.

La vivienda de más de cien metros cuadrados de construcción, tiene la característica que áreas de construcción son bastante diferentes en los extremos del período, por lo que el crecimiento del precio medio, con la metodología que se utilizó para mostrar el incremento de viviendas de hasta cincuenta y hasta cien metros cuadrados de construcción, puede mostrar alguna desviación, que no es de consideración tomando

en cuenta que este tipo de vivienda tiene nicho de mercado diferente, por el nivel de ingreso del comprador y precio promedio de venta de cada unidad.

Las excepciones son San Miguel Petapa que en este tipo de mas cien metros cuadrados de construcción de vivienda en el año 2000, ejemplo área de 130.12 metros cuadrados de construcción, registra precio medio de venta de Q277,425.96 y el 2008 con área de 131.37, precio promedio de venta de Q456,116.96, muestra incremento de 64 por ciento, en el período.

En la situación actual se espera que la demanda de vivienda se reduzca, hasta que se encuentre un modelo que sea compatible con situación de ingreso y gasto actual, que compradores del tipo de hasta cien metros cuadrados de construcción se interesen por viviendas tipo de hasta cincuenta metros y que los compradores del tipo de mas de cien metros cuadrados se mantengan durante un período no mayor de un año.

#### **4. Falta de programas de asistencia a población de bajo ingreso**

Los desarrolladores de proyectos de vivienda, como es evidenciado en este trabajo, buscan el mayor excedente de explotación en la actividad que desarrollan, manteniendo lo que se observa teóricamente, buscar mayor beneficio, como dice la teoría microeconómica en donde la curva de costo marginal se cruza con curva de ingreso marginal, por lo que es difícil que ellos promuevan cambio en su forma de trabajo y ahí es donde se debe de buscar que el gobierno central, como parte de la política de redistribución del ingreso, realice programas de vivienda digna, para familias de escasos recursos económicos.

El gobierno central ha creado política de vivienda, para ser ejecutado por medio de programas, entre los que se encuentran la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos PNVAH, para otorgar subsidio de Q15,750.00 por hogar,

especialmente para segmentos de población en pobreza y extrema pobreza, con la condición de que esta familia favorecida debe aportar Q5,000.00.<sup>36</sup>

El fondo constituye un fideicomiso que es manejado por el sistema bancario, y el comité de crédito de estas instituciones mantiene normas de análisis para determinar si la familia solicitante es sujeta de crédito, y lamentablemente ninguna familia es sujeta de crédito bancario, aún cuando es un fondo de gobierno en fideicomiso en el sistema bancario y el programa fracasa.

Existe otra serie de programas para dotar de vivienda a la población de bajo ingreso, lamentablemente los resultados son siempre fracasos.

## **5. Incremento constante de déficit habitacional**

La Información utilizada en este trabajo, que se refiere a censos de habitación levantados en los años 1981, 1994 y 2002, muestran que el déficit habitacional no se congela, sigue el ritmo del crecimiento de población, formación de hogares y no existe sistema que detenga o reduzca ese déficit, la migración de familias del resto de departamentos al departamento de Guatemala, incide en creación de asentamientos humanos, en sitios geográficos no aptos para vivienda, lo que supone riesgo constante para las familias que definen vivir en esos espacios.

Las autoridades municipales en el afán de aumentar el caudal político, realizan obras de introducción de agua potable, energía eléctrica, construcción de gradas para bajar a los barrancos, aceras y otras obras que no garantizan la movilidad, protección y seguridad de esas familias, que habitan en esos asentamientos.

El próximo censo habitacional de 2012, posiblemente mostrara cifras más elevadas de déficit de vivienda digna, para familias de bajos ingresos, que demuestra que las

---

<sup>36</sup> Fuente: Fondo Guatemalteco para la Vivienda FOGUAVI



políticas de vivienda que se han promovido por el gobierno central no alcanzan a cubrir el incremento de ese déficit.

Para apoyar en la definición de política social de vivienda, en el capítulo siguiente se esboza la propuesta de Política habitacional.

## **6. Experiencias en otros países**

Otros países han superado el déficit habitacional vía proyectos gubernamentales, en donde el gobierno ha tenido que asignar fondos en el presupuesto de ingresos y gastos, para financiar proyectos de construcción de vivienda para familias de escasos recursos, motivados por formación de imagen política o por otros motivos, que vienen a que el gobierno tome la decisión política de realizar estos proyectos.<sup>37</sup>

*Chile:* El caso más conocido es Chile, en donde el gobierno que derrocó al Presidente Allende, electo por el pueblo chileno, desató persecución política, con muchas decenas de muertes detenidos y número de exiliados, con destino específico de Estados Unidos, el gobierno de ese país, quien había financiado el derrocamiento de Allende, y se había comprometido a recibir a buena cantidad de chilenos que era necesario que salieran del país, para no estorbar el plan de desarrollo que la oligarquía chilena y el dictador había diseñado con Pinochet, así que recibió muchos y los colocó en barrios de Boston, en donde recibieron alojamiento y un cheque por el tiempo que estuvieran en adaptación a su nuevo sistema de vida.

El problema estaba sin resolverse en Chile, porque había descontento con el nuevo régimen y el gobierno para reducir la oposición de la población a su régimen dictatorial, tomó la decisión política ejecutar proyectos de construcción de vivienda para familias de escasos recursos, buscando a familias que habían sido marginados por anteriores gobiernos y así ampliar su imagen de benefactor, como parte del programa de acercamiento a la población especialmente de escasos recursos.

---

<sup>37</sup> Banco Central de Chile y México

Esta decisión política y destino de recursos financieros permitió la construcción de aproximadamente 50,000 viviendas por año, durante cinco años, que redujo bastante el déficit habitacional que existía en Chile.

Aun cuando el motivo de imagen impulso la decisión política, pone de manifiesto que es esta decisión la que debe motivar en los países que tienen déficit habitacional especialmente en familias de escasos recursos financieros, la construcción de vivienda.

*México:* Otro caso es México, que con razón diferente realizó proyecto de construcción masiva de viviendas, el motivo, retribuirle a personas que fueron desalojadas de su vivienda original, expropiadas para ampliación de ejes viales, para solucionar el problema de circulación de vehículos en el Distrito Federal, que a criterio de muchas familias, esta ampliación únicamente beneficiaba a los propietarios de vehículos y transporte colectivo, a costa de sacar de su vivienda a centenares de familias. El gobierno forzado por las circunstancias, promovió proyectos de construcción de vivienda, financiada totalmente con fondos presupuestarios, para colocar a las familias en viviendas y evitar problemas sociales, estos programas incluyeron construcción de condominios y barrios, en lugares en donde existía espacio físico para hacerlo y previa probación de las familias.

Estas experiencias forman parte del convencimiento de que el gobierno debe tomar la decisión política de generar proyectos de construcción de viviendas para población de escasos recursos, financiados con el presupuesto nacional.

## CAPÍTULO VII

### PROPUESTA DE POLITICA HABITACIONAL

#### 1. Introducción

Contar con vivienda digna siempre ha sido el problema para familias que no reciben suficientes ingresos por venta de su fuerza de trabajo, que permita cubrir necesidades básicas de alimentación, vestuario, educación, salud y esparcimiento y esto incide en que no puede adquirir vivienda propia, por lo que surgen cinturones de pobreza que se identifican por casas de cartón, madera y plásticos. Los gobiernos de Guatemala en las diferentes etapas de vida independiente, para garantizar continuidad en el poder han creado diferentes instituciones que están orientadas a evidenciar que se va a resolver el problema de falta de vivienda digna para la población de escasos recursos, sin embargo no son ejecutados en el nivel requerido.

Conociendo esta forma de hacer gobierno, en los acuerdos de paz firme y duradera, firmados por el gobierno en nombre del Estado de Guatemala y URNG por el lado de combatientes, se incluye la obligatoriedad de que cada año, a partir de 1997, se incluirá en el gasto corriente el renglón de construcción de vivienda, asignando el monto que corresponde al 1.5 por ciento de ingresos tributarios, para reducir el déficit habitacional que enfrenta, especialmente el sector más pobre de población. Esta disponibilidad de recursos, no se ha utilizado para resolver este problema, por falta de decisión política y política de vivienda para población de escasos recursos.

Ante esta situación, se incluye en esta investigación una propuesta de **POLÍTICA SOCIAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA POBLACIÓN DE ESCASOS RECURSOS, FINANCIADA CON RECURSOS PUBLICOS ASIGNADOS DE CONFORMIDAD CON LOS ACUERDOS DE PAZ FIRME Y DURADERA**, para satisfacer esta demanda justa de población pobre.

Política económica se ha definido con el aporte de varios autores, que es el fin último de encontrar el bienestar humano material, lo que quiere decir que el bienestar que se tratará con preferencia será política económica del bienestar humano material, que se determina que existe mientras el modelo económico permita diferentes niveles de ingreso, como resultado de la distribución del producto, cuando el sistema de distribución no sea equitativo y es aceptado que en ese caso el bienestar deberá ser proporcionado por el gobierno, por medio de aplicación de política social, como instrumento de redistribución.

La idea de aplicar conceptos a Guatemala, que es en donde en principio se puede generar propuestas de política económica, en esa línea, se puede decir que empezando con bienestar económico aplicado a la sociedad de Guatemala, puede tener varios niveles, no es bueno llamar clases porque pasamos de la realidad a los deseos políticos, por lo que es mejor tratar la práctica en el momento político económico actual, que fue aceptado como régimen democrático liberal, con línea política de social democracia, que actúa en el marco de economía de libre mercado, con apoyo estatal cuando es necesario, que no llega a economía mixta, y que no puede clasificarse en teoría conocida, que en realidad se asimila a economía mixta.

Para definir el esquema de propuesta de política social para reducción de déficit habitacional en Guatemala, se toma la ruta que explica la teoría general.

## **2. Algunos datos habitacionales**

De datos estadísticos oficiales del Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda, y del -INE- (Censo de población y habitación) y encuestas -ENCOVI-, interesa para esta política, la situación de vivienda en Guatemala de los núcleos de población que no poseen vivienda digna, para familias de escasos recursos:

- De acuerdo con el ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, el déficit cualitativo alcanza cerca de un millón de viviendas, localizadas en los

asentamientos de la ciudad, donde la población vive sin servicios básicos, hacinamiento e inseguridad jurídica, precariedad constructiva por los materiales, riesgos físicos y/o medioambientales que son determinantes en la baja calidad de vida de la población.

- En últimos años el Estado ha producido soluciones habitacionales al año, utilizando mecanismos mixtos, entre subsidio y crédito hipotecario de vivienda, articulado al mercado financiero y la participación de empresas constructoras contratadas por los fondos de vivienda social (FOGUAVI y FHA).

### **3. Entorno social, político y económico**

Cuando se aborda el entorno social del departamento de Guatemala, básicamente se debe mencionar la desigualdad en distribución de producto y la falta de política pública orientada a establecer mecanismos de redistribución, que básicamente consiste en obtener ingresos fiscales de la producción y monetización, a fin de lograr recursos financieros que permitan reducir esa inequidad de distribución entre los factores de producción y dotar a las familias de los elementos necesarios para una vida digna, que incluye educación, salud, seguridad, justicia y vivienda, que no pueden ser cubiertos con los bajos salarios que reciben en la actividad económica en donde venden su fuerza de trabajo.

El campo político que está estrechamente relacionado con la sociedad, se debe de recordar que los funcionarios públicos son electos por el pueblo para que administren la política social, para buscar equilibrio del resultado de actividad económica, que se genera cada año.

**Cuadro 42**  
**Variación del déficit anual de viviendas del departamento de Guatemala<sup>38</sup>**  
**Periodo 2000-2009**

Año	Déficit	Viviendas	
		Acuerdos	Déficit
2000	516,052	6,696	510,471
2001	528,295	7,068	522,404
2002	540,451	8,222	533,599
2003	552,466	8,450	545,424
2004	564,280	8,674	557,052
2005	575,933	8,967	568,462
2006	587,461	10,215	578,949
2007	598,809	11,005	589,639
2008	598,809	11,530	589,201
2009	609,920	10,959	600,787

Fuente: Elaboración propia, con datos del MINFIN

Los programas de gobierno ejecutados por intermedio de FOGUAVI, asignan Q15,000.00 por vivienda que son relativamente pequeñas para una familia promedio normal guatemalteca. Si se aplica ese monto las viviendas construidas en el período estarían triplicadas.

La aplicación de estos recursos financieros para construcción de vivienda, reducen el déficit, pero esta reducción es insuficiente comparado con el déficit habitacional conocido, por lo que debe de adicionarse otras fuentes para hacer más viviendas cada año.

<sup>38</sup> Estos cálculos fueron realizados aplicando el precio medio de los desarrolladores, porque se supone que es una casa digna.

#### 4. Política de precios

Para facilitar la tarea se plantea el problema de incremento de precio, como se ha observado en el período, que como se conoce en teoría, esto puede suceder derivado de la oferta o demanda, desde luego en el caso de vivienda la demanda es grande y creciente, en este caso, el origen del incremento de precios puede tener varias fuentes, como se ha visto, la demanda, el incremento de precio de materiales de construcción, tierra y uso del dinero, y como es normal en el mercado el incremento se traslada al consumidor y si este permanece con ingreso fijo, se tiene que mover a otro nicho de oferta.

En este punto se inicia el planteamiento de política social, no se puede modificar la tendencia de precios, porque el modelo de mercado no lo permite, y es el gobierno el que debe de hacer política para que el usuario, en este caso demanda de vivienda, permanezca en el mismo nicho de mercado. La pregunta que se debe de plantear el analista económico es como.

El proceso, se puede iniciar así: *primero*, identificar el fenómeno o problema surgido, que en caso de la vivienda está identificado y tipificado en el entorno económico, producción de este bien, destino, precios internos, importación de bienes que afecta el precio, verificar canales de distribución del producto; entorno político, si existe exoneración de impuestos para producir estos bienes en Guatemala y otros mecanismos, entorno social, situación de ingreso de familia, índices de empleo y desempleo, entre otros. .

*Segundo*, la información recolectada esta verificada en cuanto a cifras, conceptos, crítica y codificación, traslado a medios computacionales para elaborar cuadros y estadísticas que permitieron estudiar el problema.

*Tercero*, los resultados fueron analizados, y verificados en su coherencia, que permitió detectar variaciones en actividad normal, y localizar causas posibles del movimiento de precios.

*Cuarto*, identificado el origen del problema, conocido el entorno político, económico y social, se plantea la propuesta de solución, que consiste en Política Social de Vivienda, que integra medidas y actividades que deben ser el cuerpo de aplicación de política, para alcanzar el objetivo, dotar de vivienda digna a la población de ingresos escasos.

*Quinto*, evaluación de efectos que puede causar la medida sugerida, localizados los beneficiarios y perjudicados, se puede establecer contacto con los segundos para negociar, compensar o reducir el impacto negativo o de resistencia que puede causar la aplicación de medidas de política económica-social de vivienda en los diferentes estratos de la población.

Si existe presión de agentes económicos afectados, que no se puede compensar, el proceso de análisis se inicia de nuevo, para encontrar otras medidas y propuesta de política que evite la oposición encontrada.

## **5. Conflictos entre objetivos**

Los conflictos pueden verse desde tres aspectos; a) teóricos y estáticos; b) corto y largo plazo; y c) considerando objetivos sociales además de los económicos. Lo que ayuda en la práctica al economista, es aplicar el conocimiento del economista científico, y en teoría; (a) subdivide conflictos fundamentales; (b) objetivos de complementariedad, y (c) independencia entre objetivos.

En el caso de vivienda, el conflicto se denomina precio, debido a que, por ejemplo, cualquier medida de incrementar el salario mínimo, el afectado directo es el empresario porque se reduce el excedente de explotación, por eso surge la oposición



de empresarios ante la propuesta de política salarial, que sería una medida para mejor distribución del ingreso de forma directa, sin tomar en consideración que el empresario traslada el incremento obtenido por trabajadores a precios al consumidor final, que significa que el excedente de explotación o ganancia empresarial queda sin ninguna modificación, el impacto de ese incremento lo soporta el mismo asalariado en el consumo familiar, en este caso en precio de vivienda.

El crecimiento en Guatemala, según se vio en los acuerdos de paz se aceptaba el seis por ciento anual, que no se ha cumplido, en la actualidad, con la situación de desaceleración económica, porque las autoridades no aceptan que se está en recesión, el economista científico aconseja, basado en teoría económica que, ante la difícil expectativa de empresarios de mantener el nivel de utilidad, prefieren no participar en oferta agregada, que conduce a generar desempleo, reduce el consumo familiar, y la decisión de invertir.

De acuerdo a la teoría es el gobierno quien debe buscar el mecanismo para que la economía vuelva a funcionar adecuadamente, las medidas y actividades de política económica dirigida a impulsar el crecimiento económico, que consiste en ejecutar proyectos de infraestructura, es una buena salida induciendo construcción de vivienda para gente de bajo ingreso.

Resuelto el conflicto de precios, se puede definir el programa de construcción de vivienda popular digna.

## **6. Programa de construcción de vivienda popular digna**

Tomando el déficit habitacional como parámetro de lo que se requiere en vivienda popular digna, se debe de iniciar con el primer programa de vivienda en las cabeceras departamentales de donde más población migra a la capital, para que con un aliciente de esa magnitud esa migración se contenga y el déficit habitacional del Departamento de Guatemala se reduzca proporcionalmente cada año.

Cuando se ejecute la primera parte de este programa y se observe estabilidad poblacional en toda la república, se debe iniciar la segunda parte del programa, partiendo de la población existente en el departamento de Guatemala, para determinar cuántas viviendas se requieren para satisfacer la demanda anual, solamente de familias de escasos ingresos, porque se ha visto en el trabajo que la demanda de vivienda de familias que superan Q4,000.00 de ingreso mensual, los desarrolladores de proyectos habitacionales conocen el nicho de demanda que cubren, y a quienes el precio afecta poco.

En este caso, en propuesta de política se definirá si el procedimiento actual de FOGUAVI es el indicado o si es factible que, siempre dentro del mercado, el gobierno pueda ejecutar estos proyectos, con apoyo de unidad especial de planificación y ejecución de proyectos de vivienda.

### **6.1 Definición de política habitacional**

Política es el arte de influir para que la sociedad haga o deje de hacer algo que le interesa al Gobierno.

Según algunos autores los fundamentos de esta política pueden estar orientados a largo plazo, así como colocan las metas a corto plazo como principios del plan. Esto contiene básicamente los objetivos que facilitan la operación de las metas basados en las líneas de operación.

La ejecución de los programas y proyectos derivados de la política, el Gobierno puede ejecutarlos por medio de organizaciones autónomas o empresas privadas.

En el caso especial de Guatemala la política debe ser entendida como el conjunto de lineamientos de carácter integral orientadas a favorecer el acceso de todos los ciudadanos, a poseer vivienda adecuada, dentro del hábitat y ciudad relacionada socialmente, eficiente económicamente y respetuosa con el medio ambiente.

Los componentes de la definición anterior se pueden desagregar así:

1. El largo plazo que es el fundamento de la política, para el caso de Guatemala en esta investigación está en 20 años.
2. La vivienda es un satisfactor que tiene característica de urgente para las familias de escasos recursos, lo cual coloca esta situación como un principio de ejecución eficiente y a corto plazo.
3. Los objetivos de esta política deben responder a procesos de descentralización en planificación y gestión de vivienda social que permita mecanismos de accesibilidad acordes con la realidad y necesidades locales. Esto facilita la operación para alcanzar las metas.
4. Entre las líneas de acción de los programas y proyectos se incluye la orientación operativa para lograr la calidad en la edificación y respeto al medio ambiente.
5. El Gobierno puede implementar mecanismos que faciliten el traslado de ejecución de programas y proyectos de vivienda a organizaciones autónomas o empresas privadas de construcción.
6. Supervisión permanente de proyectos y programas de vivienda.

La política de vivienda para familias de escasos recursos, plantea los objetivos siguientes:

## 6.2 Objetivos

La política de vivienda para familias de escasos recursos, plantea los objetivos siguientes:

- Contribuir en la consolidación de una sociedad más justa, equitativa e igualitaria a través de la planeación, ejecución y evaluación de políticas integrales de vivienda.
- Los acuerdos de paz normaron el financiamiento para la vivienda para personas de escasos recurso, asignando el 1.5 por ciento de los ingresos tributarios en consecuencia solo falta que el Gobierno tenga la voluntad política de ejecución de ese mandato, esto significa encarar acciones efectivas hacia la realización y pleno ejercicio del Derecho Humano a vivienda digna en el corto, mediano y largo plazo, constituyéndose en el marco de referencia obligatorio para la formulación de planes, programas y proyectos de vivienda encarados por diferentes estructuras regionales y locales del estado.
- Generar condiciones propicias para garantizar que todas las personas/habitantes, del área urbana del país, tengan acceso a vivienda digna para vivir bien.

A continuación se presenta el presupuesto asignado para vivienda según los Acuerdos de Paz, así como las transferencias, donde se puede determinar cuántas casas se podrían construir si se utilizara todo el presupuesto para ese rubro y no existieran transferencias.

**Cuadro 43**  
**Presupuesto destinado a vivienda,**  
**Según Acuerdos de Paz, período 2000-2009**  
**-En millones de quetzales-**

<b>Presupuesto de Gasto</b>						
<b>Año</b>	<b>Aprobado</b>	<b>Ejecutado</b>	<b>Transferencia</b>	<b>Vivienda</b>	<b>Viviendas const.</b>	<b>Viviendas const. con el 1.5%</b>
2000	225.0	209.1	158.4	50.7	6,696	29,716
2001	238.9	215.0	100.1	114.9	7,068	14,696
2002	289.4	260.1	131.7	128.4	8,222	18,532
2003	304.2	279.9	163.7	116.2	8,450	22,121
2004	329.6	296.6	191.0	105.6	8,674	27,073
2005	349.7	323.2	168.0	155.2	8,967	20,205
2006	408.6	339.9	189.8	150.1	10,215	27,807
2007	473.2	430.6	282.5	148.1	11,005	35,162
2008	500.4	455.0	284.9	170.1	11,530	33,919
2009	486.6	440.4	290.0	150.4	10,959	35,456

Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Finanzas Públicas y del INE

Se debe indicar que toda política depende para su ejecución de la voluntad política del Gobierno, en este caso se asignan los recursos pero no se ejecutan, por lo que para conocer aproximadamente cual sería la disminución del déficit anual se utilizó la asignación del 1.5 por ciento de cada año, así como las transferencias a otros rubros, como lo muestra el cuadro anterior, por lo que se puede determinar que si se utilizara todo el presupuesto aprobado para vivienda, cada año se podría producir un promedio de 26,500 casas que equivale a 2.4 por ciento de reducción del déficit habitacional anualmente.

### **6.3 Visión**

La presente propuesta de política de vivienda plantea como posible visión del gobierno guatemalteco en temas de vivienda que: En veinte años, el gobierno guatemalteco garantice en forma progresiva el ejercicio pleno del Derecho Humano a la vivienda, con una reducción anual de 2.4 por ciento y por lo que en 20 años se podría reducir casi en un 50 por ciento. Esto solamente si y solo si el Gobierno ejecuta los programas derivados de esta política. Así como el correspondiente

cumplimiento de deberes ciudadanos, mediante implementación de políticas sustentables, para esos propósitos cuenta con el Ministerio de comunicaciones Infraestructura y Vivienda, que con participación de fundaciones y haciendo uso de la asignación presupuestaria del 1.5 por ciento de los ingresos tributarios, programe el desarrollo de construcción, para reducir gradualmente el déficit habitacional.

## **6.5 Ejes estratégicos y lineamientos de políticas**

Para el logro de la visión de la presente propuesta, se han delimitado tres ejes estratégicos que se traducen en lineamientos de políticas y se hacen efectivas a través de acciones. Estos ejes son:

### **6.5.1 Gestión y participación**

- La problemática habitacional en el país ha sido competencia solamente del Gobierno Central y los gobiernos municipales no se han involucrado en la solución del problema por limitaciones en normativa vigente o falta de recursos financieros. Actualmente los municipios no tienen políticas ni planes en tema de vivienda y no abordan esta problemática. Existiendo asignaciones vinculantes de municipios con vivienda y, en este marco, podrían actuar de tener la voluntad política para hacerlo.
- Existe alto nivel de burocratización y corrupción en ejecución de programas de vivienda características que se manifiestan a través de tramites largos que duran varios años para aprobar proyectos y normas, elevada fragilidad institucional que abre la posibilidad a manipulación política en ejecución de dichos programas, al clientelismo político partidario.

- En la mayoría de municipios del departamento de Guatemala y más en el resto de departamentos, existen deficiencias importantes en cobertura de servicios como agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial.
- Las empresas constructoras, inmobiliarias y proveedoras de materiales de construcción, si bien por naturaleza persiguen fines de lucro, también implementan un papel especulativo, encareciendo costos de terrenos, materiales de construcción, mano de obra y transporte.
- Los mecanismos de articulación entre Universidades, Estado y sociedad respecto a procesos de diseño de políticas de vivienda, son frágiles y casi inexistentes, hecho que imposibilita una mayor difusión y aplicación de resultados de investigaciones o propuestas académicas para programas habitacionales.

## **Lineamientos**

El Ejercicio pleno de derechos a participación y a vivienda que se garantiza con ejecución de programas y proyectos priorizados y consensuados por representantes de la población de escasos recursos y apoyo de la sociedad civil organizada.

## **Acciones**

Se debe desarrollar acciones tendientes a formulación de planes, programas y proyectos orientados a:

- Establecer un instrumento legal que otorgue facultades a fundaciones legalmente establecidas para que puedan participar activamente en la formulación de programas de vivienda como también en evaluaciones de su implementación.

- Impulsar la conformación de un Comité Nacional, comités departamentales y comités municipales de vivienda conformados por representantes de familias de escasos recursos, instituciones públicas y privadas, donde se garantice la participación de organizaciones de mujeres a nivel rural y urbano con representatividad del 50 por ciento.
- Conformar comités, corresponsables de planificación, ejecución y evaluación de proyectos de vivienda para familias de escasos recursos. Los comités deberán estar integrados en forma equitativa y representativa por hombres y mujeres en paridad (50 por ciento).
- Incorporar en planes de desarrollo departamental, metropolitano y municipal, programas y proyectos habitacionales. Lo que implica el desarrollo normativo de asignación de competencias a niveles municipales y departamentales respecto a vivienda.
- El Organismo Ejecutivo, como cartera del vice ministerio de vivienda y servicios básicos, ejecute la política de vivienda, priorizando el enfoque social de vivienda e integralidad de componentes básicos para la realización del derecho humano a vivienda.
- Contar con un plan estratégico integral de comunicación para difundir y promocionar programas y proyectos de vivienda para familias de escasos recursos. La información debe ser oportuna, transparente, de fácil comprensión y de acceso democrático y eficiente.
- Establecer sistema de formación técnica de mano de obra para construcción de vivienda reconocido por el ministerio de trabajo y educación y cultura, tanto para hombres como para mujeres de organizaciones de base, de manera que periódicamente se pueda enseñar y perfeccionar diversas técnicas existentes para autoconstrucción de viviendas y para alentar el desarrollo de



capacidades propias de la población. Esto contribuirá a formación de recursos humanos y generación de fuentes de empleo.

- Diseñar planes y programas de asistencia técnica, investigación de tecnología y otras áreas donde las universidades jueguen un rol fundamental para propuestas de construcción de nuevas unidades y mejoramiento del parque habitacional.

### **6.5.2 Disponibilidad de suelo**

El acceso al suelo, para programas sociales de vivienda, tiene como principio:

La tierra, por su carácter de recurso social único y no reproducible, no puede ser un bien que se transe libremente en el mercado y sometido a la especulación. La compra y venta de tierras debe ser regulada por el Estado a través de los gobiernos municipales.

#### **Lineamientos**

Promover e impulsar la formulación de instrumentos de:

- Planificación de ordenamiento territorial, en todo nivel, en especial a escala municipal, ya que en esta instancia se planifica la habilitación de tierras urbanas y la determinación de uso de suelo. El ordenamiento territorial constituye un instrumento valioso para la planificación de nuevos proyectos que privilegien el interés de la población.
- Planes de uso y ocupación de suelos a escala departamental y municipal, que faciliten la planificación del uso de suelo, funcionalidad de ciudades, cuantificación, medida, tamaño, roles y funciones y posibiliten determinar

áreas de expansión y medidas de densificación de suelo para fines habitacionales.

- Creación de inventarios o bancos de tierras a nivel nacional, departamental y local, que permitan regular la oferta-demanda y el precio del suelo urbano, se requiere lotes con servicios, con accesibilidad, dimensiones establecidas en las normas, en áreas consolidadas y en suelo estable. Para esto es necesario el establecimiento de catastro municipal que registre espacios territoriales y propietarios.

### **Acciones**

Las acciones están dirigidas a formulación de planes, programas y proyectos orientados a:

- Creación de un organismo técnico especializado en el vice ministerio de vivienda y servicios básicos, vinculado con gobiernos municipales que controlen el mercado de tierras.
- Expropiación de terrenos baldíos con destino al incremento de zonas de reserva estatal para futuras construcciones de vivienda para familias de escasos recursos.

### **6.5.3 Financiamiento para vivienda**

#### **Configuración del problema**

- Los programas de vivienda se han ejecutado con préstamos del -BID- administrado por FOGUAVI, hasta el agotamiento de recursos de préstamos y contrapartes. Al no ser un programa derivado de intencionalidad pública, no

tiene sostenibilidad financiera necesaria como para dar continuidad a construcción de más viviendas.

- El sistema de ahorro y préstamo que fue creado para atender a la población de bajos ingresos ha desvirtuado su filosofía y objetivos con los que fue establecido, para convertirse en un ente eminentemente comercial que busca el lucro, exigiendo requisitos inalcanzables para población pobre, bajo la lógica de mercado, con tasas de interés especulativas y sin la tecnología adecuada para atender la vivienda popular ya que tiene la concepción de los microcréditos otorgados para producción y comercio.
- La banca comercial, aunque presenta varias líneas de crédito para vivienda (construcción, ampliación y otras) igual exige requisitos y condiciones, plazos y tasas de interés de tipo comercial que hacen inaccesible los créditos a la población de bajos ingresos, siendo sus clientes los sectores sociales que perciben ingresos medios y altos, en este sentido la cobertura se limita a una parte reducida de la población que califica como sujetos de crédito hipotecario de vivienda.
- Los programas de vivienda gubernamentales implementados hasta hoy, han llegado a incluir financiamiento para construcción, compra de suelo e instalación de servicios básicos, generalmente en pequeñas superficies y a cargo de empresas constructoras y con intermediación del sistema bancario
- En la generalidad de programas de vivienda sobresale un sesgo de inequidad, se privilegia a beneficiarios que pueden contraer deuda y pagarla y no aquellas personas que viven en inquilinato, que pertenecen a grupos vulnerables y que son las que más requieren de financiamiento solidario por parte del gobierno cuya oferta debe incluir una gama de alternativas para el acceso al financiamiento.

- Existe deficiente control social en construcción de viviendas, fruto de visión de que el subsidio es regalo, por lo tanto, se le acepta como esta y no permite reclamos, opuesta a la visión social de que el subsidio es inversión del Estado como política redistributiva del ingreso en beneficio de los más pobres.
- Este punto es el campo de acción del gobierno, con programas y proyectos de construcción de viviendas para familias de escasos recursos.

## **Lineamientos**

El compromiso aceptado en acuerdos de paz firme y duradera de 1.5 por ciento de ingresos tributarios anuales, garantiza recursos financieros para cubrir programas y proyectos planificados en el tiempo necesario para reducir el déficit habitacional de familias de escasos recursos.

## **Acciones**

- El Ministerio de Finanzas Públicas debe asignar el 1.5 por ciento de ingresos tributarios, directamente a la unidad ejecutora que la ley determine, principalmente a fundaciones que tengan experiencia en este campo.
- La unidad ejecutora debe ser sujeta de normas de ejecución de proyectos de vivienda dirigidas a familias de escasos recursos, que garantizan durabilidad.
- La contraloría general de cuentas, estará a cargo de la fiscalización del gasto de proyectos de vivienda, aun siendo ejecutados por fundaciones privadas, porque son fondos públicos
- Habrán procedimientos que se encargaran de determinar los niveles de pobreza de familias beneficiadas de estos proyectos.

- La adquisición de terrenos para la ejecución de estos proyectos deberá buscarse en recursos financieros de organizaciones internacionales que financien este tipo de proyectos en beneficio de la población, para no reducir el monto destinado a la construcción.

## **6.6 Forma legal**

Esta propuesta de política requiere de la aprobación de ley de parte del Organismo Legislativo a petición del ejecutivo, para su implementación y ejecución.

Esta ley debe incluir las condiciones que debe ostentar la fundación sin fines de lucro, organismos autónomos o empresas privadas que se encargará de ejecutar los proyectos.

Constituir un comité evaluador de la situación financiera de familias interesadas, para ubicar exactamente a familias de escasos ingresos como beneficiarias de vivienda.

Establecer mecanismos para participación de personas que contribuyan con trabajo, como aporte a la construcción de viviendas.

Modificar la Ley Orgánica del Presupuesto para presupuestar, asignar y entregar mensualmente la doceava parte de la suma que corresponde al 1.5 por ciento de ingresos tributarios. Para garantizar la continuidad en el tiempo la reducción del déficit habitacional.

## CONCLUSIONES

Con los resultados del análisis de la situación de producción de viviendas, ingreso de familias y facilidad crediticia del sistema bancario, se puede llegar a las siguientes conclusiones:

1. A pesar de las políticas habitacionales, los programas de vivienda y de la regulación existente en los Acuerdos de Paz de asignación anual del 1.5 por ciento de los ingresos tributarios para construcción de vivienda para familias de escasos recursos económicos, es evidente que las inapropiadas acciones, instrumentos y mecanismos gubernamentales, así como la falta de decisión política, han limitado la reducción del déficit habitacional, ya que el número de viviendas producidas anualmente no es suficiente ante la demanda existente además que los recursos asignados se transfieren a otros rubros.
2. Los procedimientos de asignación de recursos de gobierno para construcción de vivienda de familias pobres, se realiza oficialmente con inclusión en el presupuesto de ingresos y gastos del gobierno cada año, como requisito para cumplir con los acuerdos de paz, el gasto se realiza efectivamente pero con transferencias a otros rubros del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, lo que quiere decir que el gasto no se realiza en construcción de vivienda para familias pobres. En lo que corresponde a la oferta y demanda de vivienda, el gobierno no ha podido cumplir con los acuerdos de paz, específicamente en promover una política de incremento de la oferta de vivienda en el país que contribuya al mejoramiento del acceso a soluciones habitacionales en propiedad o en alquiler a los sectores de menores recursos de la población.
3. La Información de censos de habitación levantados en los años 1981, 1994 y 2002, muestran que el déficit habitacional no se congela, sino que se incrementa cada año y tiene mayor incidencia en la población pobre y de

extrema pobreza, ya que no son sujetos de crédito bancario. En el departamento de Guatemala se ha venido incrementando la demanda insatisfecha de vivienda, básicamente por el crecimiento poblacional, derivado por migración de familias que esperan encontrar en la Ciudad facilidades de trabajo, estudio, servicios y otros elementos que no se encuentran en su departamento, esta migración trae como consecuencia que la demanda habitacional supere la oferta, lo que conduce a estas familias a invadir terrenos.

4. La asignación presupuestaria se efectúa cada año, para cumplir con los acuerdos de paz, no obstante las transferencias a otros ministerios, reducen la capacidad de la unidad ejecutora FOGUAVI para desarrollar proyectos de vivienda popular para familias pobres.
5. Cada año el precio medio de venta de vivienda muestra tendencia al alza, como se observa en cuadros de producción de vivienda, derivado en parte por el incremento de costo de materiales de construcción, mano de obra, intereses, metro cuadrado de tierra y otros insumos que son necesarios en esta actividad, que inciden en la decisión de familias a comprometerse en la compra de vivienda. El gobierno, en ocasiones especiales, define construcción de viviendas, para reponer las que fueron destruidas por algún fenómeno natural, pero no tiene la voluntad política de impulsar a FOGUAVI para generar programas para reducir el déficit habitacional que cada año se incrementa.
6. Analizando los esquemas de otros países que han superado el déficit habitacional, por un lado se encuentra Chile, en donde se realizó la construcción de proyectos de vivienda como parte del programa de acercamiento a la población especialmente en pobreza y extrema pobreza, con fondo político para reducir la oposición de la población al régimen dictatorial, el otro caso es México, que con razón diferente realizó construcción

de viviendas, en este caso para retribuirle a las personas que fueron expropiadas de su vivienda original, para ampliación de ejes viales, esto tuvo como respuesta la creación de condominios y barrios, en lugares en donde existía espacio físico para hacerlo. Estas experiencias forman parte del convencimiento de que el gobierno debe tomar la decisión política de generar proyectos de construcción de viviendas para población de escasos recursos, financiados con el presupuesto nacional.



## RECOMENDACIÓN

Las conclusiones a que se ha llegado en este trabajo, como resultado de investigación, están ligadas a procedimientos de asignación de recursos financieros de parte del gobierno central, para cumplir con los Acuerdos de Paz Firme y Duradera firmada en el año 1996, en el presupuesto de ingresos y gastos que oficialmente se realiza cada año, no obstante la decisión política de destinar esos recursos a cubrir proyectos de construcción de vivienda no se ejecuta, transferencias a otras dependencias del ministerio de Comunicaciones, infraestructura y vivienda, llenan el requisito fiscal de gasto efectuado, por lo que el déficit habitacional no se detiene y se incrementa cada año por el mismo crecimiento poblacional, todo esto se puede resumir en una recomendación, que está ligada a la conclusión final y es una propuesta de Política Social para reducción del déficit habitacional de Guatemala, que por intermedio de las autoridades de la Facultad de Ciencias Económicas de Universidad de San Carlos de Guatemala, presente como aporte al organismo ejecutivo de Guatemala, que agregando voluntad política, pueda desarrollar los proyectos habitacionales para familias de escasos recursos que sea factible con la asignación presupuestaria anual del 1.5 por ciento de ingresos tributarios y así contribuir a reducir el déficit habitacional de Guatemala.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Acuerdos de Paz entre el Gobierno de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca, *Sexto Acuerdo o Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria*, firmado en México, mayo 1996. Págs. 28.
2. Banco de Guatemala -BANGUAT-, *Base de datos de construcción de municipios del Departamento de Guatemala*.
3. Berna Gil, Drummond Lewin, Angel y Sandra. *El Proceso de Institucionalización del Sector Vivienda en Guatemala, 1996-2003. Cuaderno de Análisis, 2005*.
4. Cámara Guatemalteca de la Construcción, *Precio de Materiales de Construcción, Salarios del Sector Construcción. Memorias anuales 2000-2008*.
5. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, -CEUR-, *Acerca del FONAVI, 1978*.
6. Cuadrado, Juan R. *Política Económica, Objetivos e instrumentos, Editorial Mc Graw Hill, segunda edición 2003*.
7. Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-, *Proyectos Desarrollados de Vivienda, Condiciones Requeridas al Comprador*.
8. Flores Pinto, Fidsi, *Estudio de Impacto del Programa de Vivienda. FGT, 2004*.
9. Fondo Guatemalteco para la Vivienda FOGUAVI, *Política de Vivienda, Proyectos desarrollados de vivienda (varios años)*.

10. Fundación Guillermo Toriello, *Manual sobre la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos*.
11. Fundación Guillermo Toriello, 2007, Moran Mérida, Solórzano, Amanda e Ivonne. Estudio de las Soluciones Habitacionales d los Programa del FOGUAVI. Incidencia de la Sociedad en el Fortalecimiento de la Institucionalidad y Presupuesto del Sector para la Atención a la Problemática de Vivienda 2004 . 2006.
12. Hernández Sampieri Roberto, *Metodología de la Investigación*.
13. John Maynard Keynes, *Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero*.
14. Instituto Guatemalteco de Seguridad Social -I.G.S.S-, *Memoria de Labores, (varios años)*.
15. Instituto Nacional de Estadística -INE-, *Índice de Precios de materiales de Construcción, publicación trimestral (varios años), Encuesta de Ingresos y Gastos, 2006, Censos de Población y Habitación, 1981, 1994 y 2002, Índice de Precios al Consumidor, publicación mensual (varios años)*.
16. Ministerio de Trabajo y Previsión Social, *Memoria de Labores, varios años, Negociación de Salarios Mínimos*.
17. Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, *Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, Guatemala, julio 2004, Estrategia para la implementación de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, julio 2004*.
18. Ministerio de Finanzas Públicas, *Presupuesto de ingresos y gastos del Gobierno, años 2000 a 2009*.

- 19.Municipalidad de Guatemala. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.
- 20.Municipalidad de Mixco. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.
- 21.Municipalidad de Chinautla. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.
- 22.Municipalidad de San José Pinula. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.
- 23.Municipalidad de Santa Catarina Pinula. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.
- 24.Municipalidad de Fraijanes. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.
- 25.Municipalidad de Amatitlan. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.
- 26.Municipalidad de Villa Nueva. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.
- 27.Municipalidad de San Miguel Petapa. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.
- 28.Municipalidad de Villa Canales. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.
- 29.Municipalidad de San Juan Sacatepequez. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.

30. Municipalidad de San Pedro Ayampuc. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.
31. Municipalidad de San José del Golfo. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.
32. Municipalidad de Palencia. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.
33. Municipalidad de San Pedro Sacatepequez. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.
34. Municipalidad de San Raimundo. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.
35. Municipalidad de Chuarrancho. Licencias de Construcción autorizadas 2000 a 2009.
36. Organización Internacional para las Migraciones -OIM-, *Encuesta de Migración 2007*.

## **ANEXOS**

Anexo 1  
Departamento de Guatemala  
Principales Materiales de Construcción  
Precio Promedio Anual, puesto en local de proveedor  
Periodo 2000-2009

<b>Materiales</b>	<b>Unidad</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Hierro	Quintal	148	165	180	216	247	224	265	314	409	250
Cemento	Bolsa	25	28	30	34	36	38	44	51	52	52
Alambre	Quintal	246	258	258	284	410	370	381	420	484	418
Cal	Bolsa	21	25	25	25	30	40	42	23	23	23
Piedrín	Metro <sup>3</sup>	60	69	79	123	155	154	156	162	163	150
Arena de Rio	Metro <sup>3</sup>	75	82	85	90	102	87	93	92	92	82
Arena Blanca	Metro	60	60	60	60	66	88	72	83	87	81
Block	Millar	2,058	2,161	2,161	2,377	2,940	2,897	3,200	3,555	3,617	2,940
Concreto 500	Metro <sup>3</sup>	750	800	855	892	987	1,090	1,150	1,224	1,424	1,150
Estructumalla	Plancha	373	379	379	385	385	385	350	355	378	355
Tubería de PVC	Unidad	17	17	18	18	19	19	19	20	21	18
Tubería de Cobre	Unidad	35	35	35	35	35	35	35	40	50	35
Clavos y Tornillos	Quintal	240	240	281	300	400	400	351	492	587	400
Cable	Metro L	100	100	100	100	100	100	100	100	110	100
Azulejo	Metro <sup>2</sup>	40	45	40	40	46	53	54	50	50	51
Pintura	Galón	120	125	125	125	149	160	154	184	198	154
Artefactos Sanitarios 1/	Unidad	2,500	2,400	2,700	2,500	2,710	2,685	2,985	3,045	3,149	2,685
Piso	Metro <sup>2</sup>	45	45	48	48	53	53	55	60	63	53
Ventanería	Unidad	440	440	450	450	467	467	467	467	467	450
Electricidad	Varios	900	945	945	925	975	987	987	1,164	1,169	987
Otros		791	804	841	856	973	910	980	1,099	1,710	910

Fuente: Elaboración propia, con información de la Cámara Guatemalteca de Construcción

Anexo 2  
Departamento de Guatemala  
Precio Medio a destajo de mano de obra pagada en Construcción  
Clasificación por etapas, periodo 2000-2009  
-En quetzales de cada año-

Etapa *	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Actividad Preliminar	5.26	5.81	6.3	6.59	8.54	10.2	12.1	13.9	16.6	19.1
Urbanización	7.8	8.2	8.8	12.2	16.6	20.2	24.4	25	25.5	25.1
Excavaciones	12.7	13.3	13.87	14.9	16	17.3	18.2	19.3	20	21
Drenajes	19	19.8	20.74	25.6	33	41.1	49.7	50	50.5	51
Fontanería	59.6	65.4	72.37	75	81.7	92.8	116	118	120	120
Cimientos	13.1	16.2	20.74	21.3	21.8	22.8	23.6	24.4	26.4	24.5
Rellenos	9.5	10.5	10.75	16	19.5	25	29.9	31.7	36	35
Armaduras	6.29	6.74	6.84	8.43	11.5	14.8	17.5	18	19	19.5
Armaduras para Vigas	0.35	0.38	0.41	0.44	0.48	0.5	2.14	2.5	2.75	3
Armaduras para Zapatas	0.32	0.35	0.36	0.37	0.38	0.6	1.51	1.75	2	2.25
Fundiciones	11.8	12.3	13.11	21.2	30.6	40.3	49.8	50.5	51.5	52
Andamios	11.4	13	14.63	15.9	18.7	21.4	27.6	28.9	30.3	30.5
Paredes y Muros	22.6	24.3	26.68	29.7	33.1	36.5	40.3	41.3	42.7	42.7
Techos	10.1	10.6	11.35	13.4	19.4	23.9	30.3	31	32	33
Repellos.	6.35	7.06	7.69	9.18	10.7	12.1	13.8	14.5	15.5	16
Revestimientos	22.6	23.9	25.64	27.7	30	32.5	35.7	36	36.3	36.8
Formaletas	19.2	20.2	21.79	26.3	33.4	40.8	49.3	50.3	50.5	50.8
Pisos	18.9	19.6	21.04	23.6	26.8	30.8	35.5	35.8	36	36.3
Acabados	5.97	6.44	7.06	8.09	9.23	10.4	11.8	12.5	14.5	1.75
Pintura	6.72	7.22	7.84	8.44	9	10.1	11.2	12	13	14
Otros	106	108	108.9	126	140	159	182	183	185	187

\* Los promedios de etapa, incluyen todos los renglones que la integran  
Fuente: Salarios pagados a destajo, Cámara Guatemalteca de la Construcción



Anexo 3  
Departamento de Guatemala  
Promedio a destajo de mano de obra pagada en Construcción  
Clasificación por etapas, periodo 2001-2009  
-En quetzales de cada año-

Etapa *	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Actividad Preliminar	10.6	8.38	4.51	29.7	19.9	18.1	14.6	19.6	15.1
Urbanización	5.13	7.32	38.1	36.2	22.1	21	2.29	2	-1.6
Excavaciones	4.77	4.55	7.33	7.39	7.87	5.51	5.82	4.05	4.83
Drenajes	4.39	4.7	23.6	28.6	24.6	21	0.62	1	0.99
Fontanería	9.6	10.73	3.63	8.97	13.6	24.9	1.82	1.69	0
Cimientos	23.5	28.39	2.58	2.68	4.4	3.56	3.29	8.3	-7.3
Rellenos	10.5	2.38	48.8	21.9	28.2	19.7	5.76	13.7	-2.8
Armaduras	7.03	1.56	23.2	36	29.5	17.8	2.92	5.56	2.63
Armaduras para Vigas	8.57	7.89	7.32	9.09	4.17	328	16.7	10	9.09
Armaduras para Zapatas	9.38	2.86	3.7	1.79	57.9	152	15.8	14.3	12.5
Fundiciones	4.85	6.43	61.4	44.5	31.9	23.4	1.45	1.98	0.97
Andamios	13.8	12.78	8.54	17.7	14.5	29.1	4.52	4.94	0.66
Paredes y Muros	7.66	9.91	11.3	11.5	10.2	10.4	2.47	3.47	0.04
Techos	4.96	7.36	17.7	45.2	23	26.9	2.38	3.23	3.13
Repellos.	11.1	8.91	19.4	16.9	12.8	14	5.11	6.9	3.23
Revestimientos	5.9	7.21	7.9	8.43	8.33	9.74	0.93	0.69	1.38
Formaletas	5.21	7.68	20.5	27.3	22.1	20.6	2.01	0.5	0.5
Pisos	3.97	7.17	12.3	13.5	14.9	15.3	0.6	0.7	0.69
Acabados	7.85	9.71	14.6	14.1	12.7	13.1	6.24	16	-88
Pintura	7.44	8.55	7.67	6.67	11.8	10.9	7.56	8.33	7.69
Otros	1.29	1.26	15.3	11.4	13.8	14.1	0.62	1.09	1.08
Promedio	7.98	7.89	17.1	19	18.5	38.1	4.93	6.1	-1.7

Los promedios de etapa, incluyen todos los renglones que la integran

Fuente: Salarios pagados a destajo, Cámara Guatemalteca de la Construcción

Anexo 4  
 Precio Medio de Metro cuadrado de terreno,  
 Clasificado por Región y Municipio, Periodo 2000-2009  
 -Quetzales de cada año-

Municipio	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Guatemala	370.79	434.28	508.06	544.63	605.78	618.81	554.46	601.97	616.25	602.35
San Pedro Ayumpuc	110.00	447.00								
Chinautla	389.87	322.00	329.00	293.33	365.00	396.36	397.98	414.59	465.69	460.90
Palencia	130.00	328.75	438.85	305.00	180.00	180.00	0.00	0.00	0.00	150.00
Mixco	359.24	361.31	379.43	432.72	466.18	484.63	469.16	462.22	532.11	465.00
San Lucas Sacatepéquez	326.78	351.71	0.00	436.17	447.00	240.75	263.46	449.00	0.00	425.25
San Juan Sacatepéquez	242.58	145.01	495.88	422.98	399.74	629.72	469.57	547.57	480.76	475.18
Santa Catarina Pinula	466.53	410.65	465.29	538.65	501.77	501.19	536.89	648.29	484.38	450.50
San José Pinula	419.06	405.01	355.33	367.40	376.14	350.34	334.92	373.08	501.61	390.00
Fraijanes	326.88	371.55	414.08	528.02	601.50	616.84	647.82	673.81	788.28	618.90
Villa Canales	281.97	282.15	367.71	379.79	375.22	446.89	401.93	397.05	304.86	300.00
Amatitlán	318.20	287.05	345.94	299.02	284.68	279.06	286.18	279.53	286.22	278.50
San Miguel Petapa	319.78	340.32	342.19	347.89	353.17	357.76	354.34	378.95	414.46	385.10
Villa Nueva	360.99	357.99	378.06	412.19	441.73	439.23	470.08	485.06	509.38	489.90

Fuente: Proyectos de Vivienda