


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a large circular emblem. It features a central shield with a figure on horseback, a crown above, and various heraldic symbols. The shield is flanked by two columns with banners. The outer ring of the seal contains the Latin text "ACADEMIA COACTEMALENSIS INTER CETERAS OBIS CONSPICUA CAROLINA".

**ACCESO A LA VIVIENDA PARA LOS HABITANTES DE LA ALDEA SAN LUIS DEL  
MUNICIPIO DE SAN JOSÉ PINULA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA,  
DURANTE LOS AÑOS 2005 A 2013**

**BRAULIO ELIZARDO REYES ALFARO**

**GUATEMALA, AGOSTO 2014**

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**ACCESO A LA VIVIENDA PARA LOS HABITANTES DE LA ALDEA SAN LUIS DEL  
MUNICIPIO DE SAN JOSÉ PINULA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA,  
DURANTE LOS AÑOS 2005 A 2013**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

**BRAULIO ELIZARDO REYES ALFARO**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**Guatemala, Agosto 2014**

HONORABLE JUNTA DIRECTIVA  
DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
DE LA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

DECANO: MSc. Avidán Ortiz Orellana  
VOCAL II: Licda. Rosario Gil Pérez  
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía  
VOCAL IV: Br. Mario Roberto Méndez Álvarez  
VOCAL V: Br. Luis Rodolfo Aceituno Macario  
SECRETARIO: Lic. Luis Fernando López Díaz

**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).

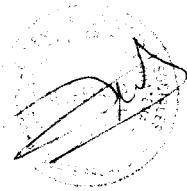


# USAC

## TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7 Ciudad Universitaria  
Guatemala, Guatemala



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
15 de noviembre de 2013.

Atentamente pase al (a) Profesional, MIGUEL SANTIAGO MONZÓN MOLINA  
\_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
BRAULIO ELIZARDO REYES ALFARO, con carné 200511134,  
intitulado ACCESO A LA VIVIENDA PARA LOS HABITANTES DE LA ALDEA SAN LUIS DEL MUNICIPIO DE SAN  
JOSÉ PINULA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, DURANTE LOS AÑOS 2005 A 2013.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

**DR. BONERGE AMÍLCAR MEJÍA ORELLANA**  
Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

Fecha de recepción \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ f) \_\_\_\_\_

Asesor(a)

Guatemala, 25 de enero, 2014

FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

RECIBIDO  
21 MAR 2014  
UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS

Hora: \_\_\_\_\_  
Firma: \_\_\_\_\_

**Doctor**

**Bonerge Amílcar Mejía Orellana**  
Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad San Carlos de Guatemala

En cumplimiento de la resolución emitida por la Unidad de Asesoría de Tesis de fecha quince de noviembre de dos mil trece, en la cual se me nombró como asesor del estudiante **BRAULIO ELIZARDO REYES ALFARO**, en la elaboración del trabajo de tesis titulado: **“ACCESO A LA VIVIENDA PARA LOS HABITANTES DE LA ALDEA SAN LUIS DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ PINULA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, DURANTE LOS AÑOS 2005 A 2013”**. El fundamento del presente dictamen es el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; declaro además que **no soy pariente dentro de los grados de ley del estudiante**.

Por lo que me permito exponer los siguientes aspectos:

- i. **El carácter científico técnico de la investigación:** Consiste en un análisis histórico y científico en cuanto a la problemática latente en cuanto al acceso de la vivienda en Guatemala.
- ii. **La contribución científica del trabajo:** Aparte de establecer la necesidad social del problema que representa la vivienda en Guatemala, se hace un análisis social del entorno de la comunidad de la Aldea San Luis del Municipio de San José Pinula, enfocando principalmente la falta de políticas estatales o del poder local para superar este flagelo. Demostrando al final, que a lo largo de nuestra historia se han promulgado leyes para tratar de solventar este problema, los cuales se quedan en letra muerta, ya que son medidas de gobierno y no planes de estado.
- iii. **Los métodos empleados en el desarrollo de este trabajo de tesis fueron:** Inductivo, deductivo, analítico y sintético. Y entre las técnicas utilizadas se

Miguel Santiago Monzón Molina  
ABOGADO Y NOTARIO  
Colegiado 8137



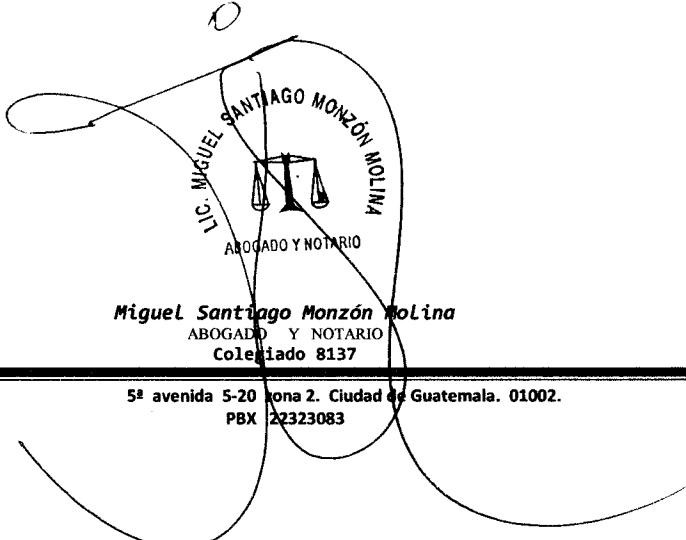
encuentran las fichas bibliográficas, la observación científica que es el pilar fundante en la presente investigación, así como la técnica estadística.

- iv. **El autor del trabajo de mérito señala en su conclusión discursiva:** La calificación que tiene el derecho a la vivienda como un derecho fundamental de **tipo social**, recogido en la Constitución Política de la República de Guatemala y en **Tratados y Convenios Internacionales**. De igual en cuanto a la necesidad de **que el poder local**, sea quien dirija y ejecute la política del problema de la **vivienda** en su jurisdicción municipal; siendo el poder local quien conoce las **necesidades urgentes** como en el caso sometido a investigación sobre la **precariedad** de las viviendas y lo nulo de políticas nacionales que tiendan a corto **plazo** mejorar el problema de la vivienda en la Aldea San Luis del Municipio de **San José Pinula** Departamento de Guatemala.

De forma personal, he guiado y sugerido cuestiones de fondo en la investigación, mismas que fueron aceptadas por el estudiante, en el cual se refleja el enfoque social de la misma. Se aplicaron los métodos y técnicas apropiadas para resolver la problemática planteada; con lo cual **comprueba la hipótesis planteada** conforme a la **proyección científica** de la investigación propuesta al inicio.

El trabajo de tesis en cuestión es a mi criterio realista, objetivo y profuso; por lo que a mi consideración satisface los requisitos legales prescritos, razón por la cual, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que continúe el trámite correspondiente, para que posteriormente sea evaluado por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente,

  
LIC. MIGUEL SANTIAGO MONZÓN MOLINA  
ABOGADO Y NOTARIO  
Miguel Santiago Monzón Molina  
ABOGADO Y NOTARIO  
Colegiado 8137  
5ª avenida 5-20 zona 2. Ciudad de Guatemala. 01002.  
PBX 22323083



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 11 de junio de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante BRAULIO ELIZARDO REYES ALFARO, titulado ACCESO A LA VIVIENDA PARA LOS HABITANTES DE LA ALDEA SAN LUIS DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ PINULA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, DURANTE LOS AÑOS 2005 A 2013. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/srrs.





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por haberme dado la vida y la sabiduría necesaria para lograr mis objetivos.
- A MIS PADRES:** Laureano Obispo Reyes Herrera y Alba Luz Alfaro Pérez porque si no fuera por ellos, no fuera la persona que hoy en día soy.
- A MIS HIJOS:** Natalia Alba Luz, Braulio Elizardo y Brayan Eduardo, que son el motivo principal de mi vida y porque son la razón de querer ser mejor cada día para poder brindarles un futuro mejor.
- A MI ESPOSA:** María Elizabeth Cifuentes Ramos, por brindarme el apoyo en los momentos más difíciles de mi vida y de la carrera.
- A MI FAMILIA:** Por brindarme su apoyo incondicional en toda mi vida.
- AGRADECIMIENTO A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme dado la oportunidad de desarrollar mis estudios para ser un profesional.





## ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
<b>CAPÍTULO I</b>	
1. La vivienda.....	1
1.1. Definición.....	1
1.2. Orígenes y evolución del derecho de vivienda.....	4
<b>CAPÍTULO II</b>	
2. Los derechos humanos en el contexto del derecho a la vivienda.....	23
2.1. Definición de derechos humanos.....	23
2.2. Clasificación de los derechos humanos.....	24
2.2.1. Derechos civiles y políticos.....	25
2.2.2. Derechos económicos, sociales y culturales.....	27
2.2.3. Derechos de los pueblos o de solidaridad.....	28
2.3. El derecho de vivienda en el contexto de los derechos humanos.....	29
2.3.1. Declaración Universal de los Derechos Humanos.....	29
2.3.2. Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.....	30
2.3.3. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.....	30
2.3.4. Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial.....	31
2.3.5. Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer.....	31
2.3.6. Convención sobre los Derechos del Niño.....	32
2.3.7. Convención 169 de la Organización Internacional de Trabajo.....	32



2.3.8.	Declaración de las Naciones Unidas Sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas .....	33
2.3.9.	Convención sobre el Estatuto de los Refugiados.....	34
2.3.10.	Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus familiares.....	34
2.3.11.	Protocolo de San Salvador.....	35
2.4.	Vivienda digna.....	35
2.4.1.	Condiciones mínimas y máximas de la vivienda.....	39

### CAPÍTULO III

3.	Acceso a la vivienda para los habitantes de la Aldea San Luis del municipio de San José Pinula del departamento de Guatemala.....	45
3.1.	Formas de acceder a la vivienda.....	47
3.1.1.	Financiamiento.....	48
3.2.	Modalidades de vivienda.....	49
3.3.	Requisitos para el acceso a la vivienda.....	50
3.3.1.	Gastos administrativos.....	51
3.3.2.	Gastos fiscales.....	51
3.4.	Requisitos de adjudicación.....	52
3.5.	Población en situación de pobreza y pobreza extrema.....	56
3.6.	Accesabilidad habitacional en Guatemala.....	57

### CAPÍTULO IV

4.	Realidad de las familias de la Aldea San Luis del municipio de San José Pinula del departamento de Guatemala en el contexto del acceso a la vivienda y las condiciones en que reciben ésta.....	61
4.1.	Realidad social y económica.....	62



Pág.

CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	74
ANEXOS.....	75
BIBLIOGRAFÍA.....	81



## INTRODUCCIÓN

El derecho de vivienda es un derecho fundamental, porque de allí parte la realización del hombre o grupo familiar para con todos sus quehaceres; es la manifestación de un espacio íntimo, espacio propio, donde se desenvuelven un conjunto de actividades únicas e indispensables para el núcleo familiar. El derecho de vivienda está ligado a otros derechos humanos fundamentales como lo es el derecho a la vida, el derecho a tener integridad, derecho a seguridad ante la intemperie, seguridad jurídica en la tenencia de un espacio propio como el derecho a la tierra, derecho a servicios básicos esenciales, derecho de igualdad, entre otros.

Partiendo de la anterior descripción sobre el derecho de vivienda, la presente investigación está basada en el acceso a la vivienda aplicado en la Aldea San Luis del municipio de San José Pinula del departamento de Guatemala, en el cual se investigó cómo se desenvuelve el acceso a la vivienda de este sector.

Dentro del marco teórico de la presente investigación el problema que se plantea es: ¿Investigar y determinar la incidencia del acceso a la vivienda en el contexto de los derechos humanos y la Ley de Vivienda en la Aldea San Luis del municipio de San José Pinula del departamento de Guatemala, armonizado en los aspectos sociales, económicos y políticos del país durante los años 2005 a 2013? y del cual se extrae la siguiente hipótesis: Como producto del incumplimiento del Estado de Guatemala con la obligación de proveer vivienda a los pobladores de la Aldea San Luis, del municipio de San José Pinula, del departamento de Guatemala, un número ascendiente de familias se han visto obligadas a tomar en arrendamiento viviendas, que en muchos de los casos no reúnen las condiciones adecuadas mínimas para vivir dignamente, por lo que el gobierno debe implementar su asistencia de forma inmediata promoviendo y subsidiando la vivienda a bajo costo, sin intereses y con cuotas mínimas, para que se ajusten a los ingresos de éstas personas.



Los objetivos alcanzados fueron: desarrollar un trabajo jurídico-doctrinario, profundo, crítico y detallado, del actual derecho de vivienda tomando como base fundamental el marco legal, institucional, social y económico en que éste se desenvuelve, con el propósito que dicho trabajo de investigación resuelva la hipótesis expuesta, a través de su comprobación y demostración del problema planteado que debe ser investigado.

Los métodos y técnicas de investigación utilizadas para el cumplimiento de los objetivos, son los siguientes: método analítico se realiza un estudio minucioso de las disposiciones legales y doctrinarias sobre las instituciones de la presente investigación; método sintético, se construye el marco teórico mediante el enlazamiento de doctrina y preceptos legales; método inductivo, se obtendrán datos generales; método deductivo, permitirá el razonamiento sistemático y serio de las bibliografías consultadas referente al tema para el levantamiento de los datos esenciales. En cuanto a las técnicas de investigación utilizadas son: la técnica bibliográfica y documental.

Para darle cumplimiento efectivo a los objetivos, la presente investigación se basó en los capítulos siguientes: capítulo I; derecho de vivienda, en él se desarrolló el marco teórico básico; capítulo II; los derechos humanos en el contexto del derecho de vivienda, se enroló el derecho de vivienda en los derechos humano; capítulo III; acceso a la vivienda para los habitantes de la Aldea San Luis del municipio de San José Pinula del departamento de Guatemala, el derecho de vivienda como derecho humano para el acceso de este derecho para los habitantes de este sector; capítulo IV; realidad de las familias de la Aldea San Luis del municipio de San José Pinula del departamento de Guatemala en el contexto del acceso a la vivienda y las condiciones en que reciben ésta, en el cual se establece los factores económicos y sociales que influyen para el acceso a la vivienda.

La vivienda es indispensable para el ser humano. Todo ser humano necesita de un espacio seguro donde pueda pernoctar, un espacio adecuado que le permita dignificarse y sentirse bien.

# CAPÍTULO I

## 1. Derecho de vivienda

### 1.1. Definición

Para comprender que es el derecho de vivienda, se comenzará a definir el concepto de derecho, para lo cual resulta oportuna la siguiente definición: "Conjunto de principios, doctrinas, instituciones y normas jurídicas que van a regular el actuar del hombre en sociedad."<sup>1</sup> En cuanto al concepto de vivienda es: "Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas."<sup>2</sup>

Vivienda: "... todo aquel albergue fijo o móvil construido o adaptado para alojar personas."<sup>3</sup>

Vivienda: "...el albergue familiar en el que existen posibilidades de cambio y mejora, con todo el conjunto de condiciones del medio en el que la familia habita."<sup>4</sup>

Partiendo de estas definiciones, el derecho de vivienda consiste en el conjunto de principios, normas jurídicas, doctrinas e instituciones que regulan la materia de la vivienda.

---

<sup>1</sup> <http://www.rae.com> (Guatemala 16 de septiembre de 2013)

<sup>2</sup> **ibid.**

<sup>3</sup> <http://www.ine.gob.gt> (Guatemala 16 de septiembre de 2013)

<sup>4</sup> Deutschmann Samayoa, Leslie Marie. **La oferta de vivienda en la ciudad de Guatemala y zonas aledañas.** Pág. 1




La Constitución Política de la República de Guatemala, regula el derecho de vivienda en el Artículo 105, el cual establece: “El Estado, a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamientos, que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad.”; Artículo 119, literal g), establece: “Son obligaciones fundamentales del Estado: ... g) Fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad. Cuando se trate de viviendas emergentes o en cooperativa, el sistema de tenencia podrá ser diferente.”

La Ley de Vivienda, Decreto número 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, establece la definición del concepto de vivienda: “Vivienda digna, adecuada y saludable. Es aquella que funciona como espacio de refugio seguro y agente de salud para garantizar la apropiada calidad de vida a sus habitantes, protegiéndolos de la intemperie y cubriendo satisfactoriamente sus necesidades básicas y que deberán contar como mínimo con:

Los espacios habitables funcionales, higiénicos y confortables suficientes en proporción al número de las personas que los habitan, con posibilidades de futuras ampliaciones.

El valor estético de un diseño formal de calidad adecuado para desarrollar la salud y actitud física y mental de sus habitantes, a la vez de proteger el ecosistema.



La seguridad estructural en su edificación, la adecuación al clima con criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y prevención para enfrentar factores de riesgo a desastres.

Los servicios de agua potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y desechos sólidos que contribuyan a disminuir los vectores de enfermedades, garantizando a la vez que la evacuación de los desechos se realicen sosteniblemente para no contaminar el ecosistema.

La ubicación, orientación, adecuación, adaptación o integración con armonía visual paisajística a las características del entorno contextual ambiental, que incluye lo cultural, lo patrimonial, lo natural y lo urbano.

La seguridad en la tenencia de la propiedad.

La accesibilidad para tener en un radio de acción adecuado, el equipamiento básico de espacios públicos con diseños de calidad en: vialidad, salud, educación, recreación, deporte, comercio, transporte y servicios.

La facilidad para un adecuado uso, manejo y mantenimiento de la misma y su entorno.

La garantía de que la tecnología utilizada, los materiales de construcción y sistemas constructivos se producen con respeto y protección de la salud humana y el ambiente.”





Siendo el derecho de vivienda un derecho humano social, el Estado de Guatemala debe promocionar, cumplir y hacer que se cumpla el acceso a la vivienda bajo los preceptos legales que regula la Ley de Vivienda.

## 1.2. Orígenes y evolución del derecho de vivienda

Iniciando la reseña histórica a partir de la década de los 40, en 1948, durante el gobierno de Doctor Juan José Arévalo Bermejo, se emitió el Decreto número 533, mediante el cual se crea el Instituto de Fomento y Productividad –INFOP, con un departamento de vivienda popular, siendo el encargado de la construcción de la vivienda. En 1949 se emite el Decreto número 593. Inicio su vigencia el 25 de febrero de 1949, denominada Ley de Arrendamiento y Edificaciones de Inmuebles. En ella se regulo el alquiler de inmuebles urbanos y a la vez se estableció el procedimiento para estimar el monto máximo de la renta, tomando en cuenta el destino del inmueble y el valor declarado en la matrícula fiscal.

En 1949, "...ante el déficit habitacional se presenta la alternativa del alquiler,... pues de los 49,150 inmuebles existentes en la ciudad de Guatemala, 28,313 se destinaban a este mercado."<sup>5</sup>

En esta reseña histórica se inicia a reflejar el desorden habitacional, en cuanto que el 58% de los inmuebles son comercializados para alquiler.

---

<sup>5</sup> Dirección General de Estadística. **Censo de la vivienda urbana**. Pág. 2



En marzo 1949 se emite el Decreto número 600, por medio del cual exonera de impuestos fiscales y municipales a las edificaciones mayores de dos niveles, que sean destinados a uso residencial. Esto se dio con el objetivo de incentivar a la actividad de arrendamiento o alquiler de inmuebles para la vivienda. Esta estrategia la promovió el gobierno de Arévalo Bermejo, por la carencia de recursos económicos y financieros y que de implementar algún programa para la construcción de la vivienda se requeriría de más tiempo.

Con esta medida contrarrestaban el desorden habitacional a corto plazo no interesándoles los efectos futuristas que se manifestarían, siendo el principal el encarecimiento para adquirir vivienda propia y que paralelamente se aparejaba el desempleo pronunciado. Solo interesaba el comercio de la vivienda por medio del alquiler.

El 27 de septiembre de 1949, se emite el Decreto número 669. Mediante este decreto se crea el INFOP, tiene las atribuciones de la construcción de vivienda y la ejecución por medio de Obras Públicas (dependencia de INFOP), así mismo INFOP podía utilizar los terrenos del Estado siempre que mediare declaración de utilidad pública.

Durante la vigencia de este decreto surgieron las colonias: 20 de octubre, construyendo 204 unidades y Bethania, construyendo 600 unidades.



En 1956, por convenio suscrito entre Estados Unidos y Guatemala, se crea el Instituto Cooperativo Interamericano de la Vivienda –ICIV. El gobierno norteamericano era quien concedía el soporte financiero, pero el beneficiario tenía que aportar la mano de obra para la construcción.

Este proyecto estaba dirigido a los habitantes de áreas marginales. “El total de unidades habitacionales producidas por el ICIV fue de 4536 en un lapso de 9 años, como promedio 504 unidades/año. Si tomamos en cuenta que el convenio establecía la construcción de 550 unidades/año, se puede considerar aceptable la labor de esta institución, no así suficiente. El 75% de esas construcciones se realizaron en la ciudad capital y el 25% restante en Escuintla, Retalhuleu, Mazatenango y Quetzaltenango.

Datan de esta época: la Colonia Centroamérica, con 280 viviendas, los proyectos: 4-3 con 602 unidades, Proyectos 4-4 con 866 unidades y los Multifamiliares de la zona 3 con 160 apartamentos.”<sup>6</sup> Los lotes medían 160 metros cuadrados cada uno.

“En 1961 se crea el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) para facilitar la construcción de viviendas mediante cédulas hipotecarias que propician la inversión del sector privado.”<sup>7</sup> El gobierno otorgaba garantía al capital, cobrando intereses bajos, a la iniciativa privada, que se dedica a la construcción de viviendas.

---

<sup>6</sup> Centro de Estudios Urbanos y Regionales. **Vivienda y política en Guatemala.** Pág. 7

<sup>7</sup> Lucas Paniagua, Max Eduardo, José Luis Gándara Gaborit y Luis Felipe Linares López. **Asentamientos precarios en la ciudad de Guatemala.** Pág. 8

Así mismo en septiembre de 1961, siempre la iniciativa privada creó las instituciones bancarias como: el Banco Granai & Townson y Banco Inmobiliario, cuyo objeto sería el ahorro y préstamos para la construcción de la vivienda, pero años más tarde se convirtieron en bancos de tipo comercial.

Paralelamente la iniciativa privada realizó complejos habitacionales, edificaciones para la vivienda. Construyeron viviendas para el sector pobre, donde los servicios esenciales eran racionados, y "... el sector de vivienda de lujo, como lo son los condominios Townhouses y apartamentos en las zonas 9, 10, 13, 14, 15 y en los municipios de San José Pinula y Santa Catarina Pinula."<sup>8</sup> Aproximadamente de 1973 a 1985, no hubo mejoras o modificaciones en la legislación existente en materia de vivienda, por lo que durante este tiempo se estancó el desarrollo de la misma.

En 1963, se emite el Decreto Ley 365, mediante el cual se reforma el nombre del ICIV por el de Instituto Nacional de la Vivienda –INVI, así mismo de las atribuciones, entre ellas: ampliar el conjunto de atribuciones en el desarrollo urbano. Se implementó la construcción de la vivienda en los sectores con capacidad económica media, para empleados públicos y en general para los habitantes solventes, posteriormente se aplica a los sectores de bajos ingresos, en proyectos que contaban con lotes de: unidad básica, con servicios, y siempre el beneficiario debía construir total o parcialmente la vivienda. Cuando el beneficiario era de bajos ingresos, las casas se construían en su totalidad pero con materiales perecederos, hasta ser considerado desecho.

---

<sup>8</sup> *Ibid.* Pág. 9



“Durante ocho años, el INVI dotó de vivienda a un total de 8,068 familias que formaron los conjuntos habitacionales: Colonia El Maestro, con 503 viviendas, Colonia Primero de Julio, con 4014 viviendas, Colonia Justo Rufino Barrios, con 2165 unidades en condominio, Colonia San Francisco, con 450 viviendas, y Colonia San Rafael La Laguna, con 322 lotes con unidad básica. Los recursos financieros fueron otorgados por el Banco de Desarrollo Interamericano –BID que sustituyó al otorgado por el gobierno estadounidense que concurriera al ICIV.”<sup>9</sup>


El ICIV y el INVI, fungían como entes de financiamiento, concediendo dinero bajo la calidad de préstamos para la construcción de vivienda para las poblaciones guatemaltecas que comprobaran la carencia de bienes inmuebles y el estado de pobreza mediante estudios socioeconómicos.

El 21 de febrero de 1973, se crea el Banco Nacional de la Vivienda –BANVI. Éste sustituyó al INVI, y se encargaría de realizar programas de desarrollo urbano de construcción de vivienda, para la población de menores ingresos, ejecutando la construcción de las casas y otorgando servicios esenciales básicos y como entidad bancaria que pudiese generar su propia actividad financiera, en función de la captación de ahorro comunitario para proporcionar vivienda a las personas de menores ingresos.

“Durante los últimos 19 años, el 90% se realizó debido a la coyuntura de reconstrucción por los daños causados por el terremoto de 1976.

---

<sup>9</sup> *Ibid.* Pág. 8



Durante el período 1976-82, en el 73% de las soluciones habitacionales predominó el tipo de unidad habitacional de desarrollo progresivo, se incluyen aquí: lotes con servicios, lotes con unidad sanitaria y lotes con unidad básica, mientras que la vivienda terminada unifamiliar o multifamiliar fue el 27%. De este período datan las colonias: El Mezquital y Paraíso I, con 1640 y 783 lotes respectivamente, con unidad básica; Los Granizos con 644 lotes con unidad sanitaria. Se fomentó la autoconstrucción.<sup>10</sup> Los lotes medían 72 metros cuadrados cada uno.

El BANVI funcionaba como ente financiero-bancario que otorgaba créditos para la construcción de vivienda a personas con bajos ingresos. Al igual que el INVI, ICIV, el objetivo de la creación del BANVI era el mismo, el otorgamiento de créditos específicamente para las familias que llenaran los requisitos establecidos en la ley.

Para 1986 a 1990 se modificó la competencia del BANVI, ya no siendo el ejecutor de la construcción de la vivienda, sino como promotor financiero estatal para la construcción de la vivienda.

“BANVI disminuyó la construcción o administración directa de proyectos habitacionales, limitándose a otorgar créditos para ampliación, mejoramiento y/o construcción de viviendas mediante el programa “Llave en mano”, que consistía en la compra de unidades habitacionales a constructoras privadas para adjudicarlas a terceros.

---

<sup>10</sup> *Ibid.* Pág. 8




Con esta modalidad, se desatendía a la mayor parte de la población debido a su poca capacidad de pago, por lo que se implementaron programas de inversión, financiamiento y asistencia técnica. Aquí se incluye el “Programa de Mejoramiento de Áreas Urbanas Progresivas –AIAP”, dirigido a asentamientos precarios, apoyado por organizaciones no gubernamentales y ejecutado por los mismos pobladores bajo la supervisión técnica del BANVI. Otro programa que se implementó fue el de “Financiamiento para Urbanización y Construcción de Conjuntos Habitacionales”, con él se facilitó la distribución de recursos financieros al promotor inmobiliario para la producción de conjuntos habitacionales.”<sup>11</sup>

Promocionando del derecho al acceso a la vivienda, en el Decreto número 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto al Valor Agregado, se exonera del pago de este impuesto, partiendo que debían enmarcarse las medidas, precio de la venta del bien, el área de construcción y escases de bienes, lo cual quedó establecido en el Artículo 7 numeral 12: “La venta de vivienda con un máximo de sesenta (60) metros cuadrados de construcción y la de lotes urbanizados, que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados. En ambos casos, el valor de los inmuebles no deberá exceder del equivalente en quetzales a diecisiete mil quinientos dólares de Estados Unidos de América (\$17,500.00) al tipo de cambio vigente en el mercado bancario a la fecha de la venta.

---

<sup>11</sup> **Ibid.** Pág. 10



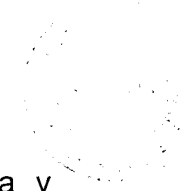
Además, el adquirente deberá acreditar que él y su núcleo familiar, carecen de vivienda propia o de otros bienes inmuebles. Todo lo anterior deberá hacerse constar en la escritura respectiva.”

La Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Decreto número 120-96, estaba basada en la legislación de Chile y adaptada a la realidad económica y social guatemalteca. En ella se creó el Fondo Guatemalteco de la Vivienda –FOGUAVI. Su patrimonio estuvo conformado con aportaciones de la iniciativa privada y estatal, con el cual se garantizaría la construcción de la vivienda. La aportación privada iba a estar conformada de la siguiente manera: el patrono (Estado o privado) aportaría el 15%, que se descontaría del sueldo que devengarán sus trabajadores, a excepción de los trabajadores del sector agrícola. La Comisión Nacional para la Vivienda también se creó con esta ley, siendo el órgano rector del sistema.

Como se ha venido describiendo, una entidad se cerraba y se creaba otra que viniera a tener las mismas atribuciones que la anterior y recayendo en el mismo círculo de inoperancia en el desarrollo del objeto encomendado. Pues FOGUAVI no era la excepción, éste ente venía a sustituir o reemplazar las operaciones del BANVI.

FOGUAVI, tenía como objetivo apoyar a las familias guatemaltecas, cuyas condiciones sociales y económicas fueran de pobreza y pobreza extrema, para la solución habitacional a través de asignar subsidios directos.





Los beneficiarios debían de cumplir con lo establecido en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, el reglamento de esta ley y el manual operativo.

FOGUAVI otorgaba subsidio directo para vivienda, clasificada de la manera siguiente:

Construcción de vivienda en lote propio.

Subsidio para adquisición de lote con servicios completos.

Subsidio para mejoramiento y reparación de vivienda.

Ampliación. Y

Subsidio para la adquisición de lote con vivienda.

Las deficiencias manifestadas por esta entidad se dieron en torno a que el subsidio era otorgado, pero al momento de hacerlo efectivo, no habían fondos que cubrieran lo asignado; no había órganos que fiscalizarán la realización de los proyectos habitacionales; trámites burocráticos que tardarían en asignarlos los subsidios; y al asomarse la corrupción de los funcionarios y empleados públicos repercutieron en la falla del ejercicio de labores de FOGUAVI.



“En Guatemala, hasta la primera mitad de la década de los noventa, el marco legal y regulatorio que regla el sector vivienda se caracterizó por su debilidad; un sistema financiero rígido; y prevalecía la ausencia de políticas e instituciones adecuadas y eficientes, para hacer frente a la problemática habitacional que afectaba a un alto porcentaje de la población. Con el propósito de superar las deficiencias anteriores, el Congreso de la República aprobó en noviembre de 1996 el Decreto número 120-96 del Congreso de la República, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, modificada posteriormente por el Decreto número 74-97 del Congreso de la República. Esta ley estableció las bases institucionales, técnicas y financieras que deberían permitir a toda familia guatemalteca el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable. En materia institucional reformó el papel del Estado de productor y financiador directo a regulador, supervisor promotor y facilitador de la vivienda.”<sup>12</sup>

“El marco institucional técnico y financiero creado a través de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos fue influido posteriormente por los compromisos adquiridos por el Estado a través de los Acuerdos de los Acuerdos de Paz firmados en diciembre de 1,996. Específicamente en el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria señala llevar a cabo una estrecha articulación con políticas de ordenamiento territorial; retomar la normativa actual que garantice la calidad y seguridad de la vivienda, incrementar la oferta; crear nuevos mecanismos de financiamientos; fomentar la participación comunitaria; promover la regularización de la tenencia de la tierra; y dedicar a partir de 1997, para la política de fomento de la dotación de vivienda, el

---

<sup>12</sup> Universidad de San Carlos de Guatemala. **Propuesta de anteproyecto de Ley de Vivienda, exposición de motivos.** Pág. 4

equivalente de no menos del 1.5% del presupuesto de ingresos tributarios, con prioridad al subsidio de la demanda de soluciones de tipo popular.”<sup>13</sup>

Durante estos años, así como los siguientes a estos, se han dado las invasiones ilegales de terrenos, de propiedad privada y/o propiedad del Estado, municipalidades.

En el 1997 mediante Decreto número 3-97, se autorizó la venta de terrenos urbanos y/o rurales, propiedad del Estado, del municipio y de otras entidades estatales, que estuvieran ocupadas por familias en situación de pobreza y pobreza extrema, por un período no menor de 2 años y antes del 21 de octubre de 1997, para ser destinados para vivienda. Este decreto y sus reformas por el Decreto número 81-97 y el Acuerdo Gubernativo 50-98, establecía la forma en que pactaría el precio de venta del terreno y el ente encargado de los trámites administrativos era el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

Este marco legal tenía la vigencia de 3 años desde su aprobación y fue prorrogado por seis meses más, terminando su vigencia en abril de 2001. Desde esa fecha se creó un vacío legal desde 1997 hasta diciembre 2002. En 2002 mediante el Decreto número 84-2002, Ley de Adjudicación de Bienes Inmuebles del Propiedad del Estado, el Gobierno o la Nación, a favor de familias en situación de pobreza y extrema pobreza y su reglamento el Acuerdo Gubernativo 367-2003.

---

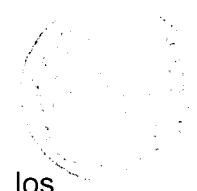
<sup>13</sup> **Ibid.** Pág. 5



El ente encargado era el Ministerio de Finanzas Públicas. Con este decreto se concedería la legalización de la tierra para aquellas personas que estuvieran ocupando tierras estatales por un período de 3 años, contados a partir del 25 de diciembre de 1999, en forma pacífica, con carencia de bienes, guatemaltecos, cuya área no excediera de 200 metros cuadrados, en área urbana, y de 800 metros cuadrados en área rural.

El 13 de septiembre de 2004, por Decreto número 25-04, fue aprobada la Ley de Adjudicación de Bienes Inmuebles ubicados en proyectos ejecutados por el extinto Banco Nacional de la Vivienda, a favor de familias en situación de pobreza y extrema pobreza. Se autoriza la adjudicación y venta de fincas o fracciones ocupadas por familias en situación de pobreza y pobreza extrema, que estuvieran inscritas a nombre del Estado, provenientes del BANVI.

Se creó la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO, dependencia del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda. Las atribuciones que desarrolla son: adjudica, legalizar, escriturar y vender fincas o fracciones de fincas que pertenecían al BANVI, desarrollar programas, planes y proyectos de vivienda popular, concluir los proyectos de vivienda iniciados por BANVI. “En 2004, mediante Decreto número 25-2004 del Congreso de la República, se modifica el conjunto de funciones por las cuales fue creado, ampliándoselas en las siguientes:



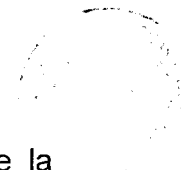
Administrar los bienes y recursos que devengan de la recuperación de los financiamientos otorgados, así como legalizar, adjudicar, escriturar, vender fincas, fracciones de fincas y todos los demás derechos existentes del BANVI, administrar los fideicomisos de éste. Por medio del Acuerdo Ministerial 804-2009, se amplían las funciones, incluyendo: ejecutar el presupuesto que se le asigne en inversión de programas de subsidio de vivienda y la adquisición de materiales y suministros de construcción para la realización de los mismos.”<sup>14</sup>

Los beneficiarios son únicamente grupos familiares que puedan demostrar que han ocupado el inmueble en forma pacífica, guatemaltecos, con carencia de bienes inmuebles, por un período no menor de un año contado a partir de la vigencia de la ley, y que el trámite lo hubieren iniciado antes del 31 de diciembre de 2003, con el área ocupada, si es urbana no exceda de 200 metros cuadrados y si es del área rural 400 metros cuadrados.

“En Respuesta a una de las funciones específicas del ente Rector establecidas en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos en agosto del año 2000, el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda (MICIV), inició un proceso para la formulación de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (PNVAH), a través de propuestas, mesas de trabajo y talleres, con diferentes actores involucrados en la temática, del gobierno central, las municipalidades, el sector privado, la sociedad civil, el sector académico y la cooperación internacional.

---

<sup>14</sup> <http://www.udevipo.gob.gt> (Guatemala el 5 de octubre de 2013)



Este proceso finalizó a inicios del 2001 con la elaboración de un documento de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, consensuado entre los diferentes sectores. Sin embargo la Política fue ratificada como política de Estado hasta el mes de julio del año 2004. La política establece las líneas de acción necesarias para orientar la formulación de planes, programas y proyectos habitacionales, en forma integrada y congruente con los planes socioeconómicos del país.”<sup>15</sup>


Actualmente se encuentra vigente la Ley de Vivienda, Decreto número 9-2012. Con este decreto se creó la institución de Fondo para la Vivienda –FOPAVI. En el Artículo 55 de la Ley de Vivienda, establece: “Creación y objeto. Se crea el Fondo para la Vivienda, que puede abreviarse con las siglas FOPAVI, como una institución financiera de segundo piso, en forma adscrita al ente rector, con el objeto de otorgar subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y pobreza extrema que carecen de una solución habitacional adecuada, a través de las entidades intermediarias aprobadas.”

El Artículo 56 de la Ley de Vivienda, establece las siguientes funciones de FOPAVI:

- “a) Obtener y administrar recursos financieros de conformidad con la presente Ley y reglamentos respectivos.
  
- b) Crear procedimientos necesarios para el otorgamiento del subsidio directo.

---

<sup>15</sup> Universidad de San Carlos de Guatemala. **Ob. Cit.** Pág. 5

- 
- c) Supervisar y monitorear la utilización de los recursos fideicometidos en las entidades intermediarias aprobadas.
  - d) Participar en el mercado de valores para la colocación de títulos valores con base en la cartera hipotecaria que se genere con los recursos fideicometidos.
  - e) Para la adjudicación y transferencia de dominio, las familias deberán cumplir con los requisitos establecidos por el FOPAVI.
  - f) Crear procedimientos que promuevan la participación de capitales privados, nacionales y extranjeros en el financiamiento de vivienda.
  - g) Fomentar el ahorro interno, por medio de las entidades intermediarias, para el financiamiento de vivienda.
  - h) Propiciar la creación de procedimientos necesarios que permitan el aprovechamiento del ahorro a largo plazo.
  - i) Establecer los instrumentos para el manejo de los fondos del Estado en administración.
  - j) Elaborar los reglamentos, manuales y normas técnicas que correspondan.



k) En general, todas aquellas funciones que de manera específica se le atribuyan en la presente Ley y reglamentos respectivos.”

FOPAVI en sustitución de FOGUAVI, es el ente que se dedicará a otorgar financiamientos exclusivamente para la adquisición de la vivienda, de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 65, en el cual establece que dichos recursos serán destinados para conceder a los beneficiarios:

“a) Adquisición de lote con servicios básicos.

b) Construcción o adquisición de vivienda digna, adecuada y saludable.

c) Adquisición de módulo habitacional en propiedad horizontal.

d) Mejoramiento, ampliación y reparación de vivienda.

e) Introducción de servicios básicos de apoyo a la vivienda.

f) Producción comunitaria de materiales para vivienda, de servicios y equipamiento social, siempre que la comunidad esté debidamente organizada, compruebe su situación de pobreza o pobreza extrema y cumpla con el respectivo reglamento que se emita.”



Así mismo el Artículo 74 de la Ley de Vivienda estipula los patrones que servirán de base para establecer el precio de venta por metro cuadrado del terreno a adquirir, tomando como base los ingresos que devengue el posible beneficiario, siendo:

INGRESOS	VALOR METRO CUADRADO
Hasta Q. 500.00	Q. 5.00
Q. 500.01 a Q. 1000.00	Q. 10.00
Q. 1000.01 a Q. 1500.00	Q. 15.00
Q. 1500.01 a Q. 2000.00	Q. 20.00
Q. 2000.01 a Q. 3000.00	Q. 30.00

Este mismo artículo establece, que cuando los ingresos sean mayores a los establecidos en la anterior tabla, el precio de venta por metro cuadrado del lote, se realizará en base al avalúo que practique la Dirección de Catastro y Avalúo de Bien Inmueble del Ministerio de Finanzas.

Actualmente de conformidad con la Ley de Vivienda, el ente rector encargado de resolver y otorgar la adjudicación, readjudicación, compraventas o usufructos de fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, será la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO.

Los patrones para la venta de vivienda de conformidad con lo estipulado en el Artículo 7 numeral 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Sobre la exoneración del respectivo impuesto, fue reformado por el Artículo 78 de la Ley de Vivienda, quedando de la manera siguiente:

“12) La venta de vivienda con un máximo de ochenta (80) metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de doscientos cincuenta mil quetzales (Q.250,000.00) y la de lotes urbanizados que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados, cuyo valor no exceda de ciento veinte mil quetzales (Q.120,000.00).

Además, el adquirente deberá acreditar que él y su núcleo familiar carecen de vivienda propia o de otros inmuebles. Todo lo anterior deberá hacerse constar en la escritura pública respectiva. A excepción de las viviendas indicadas en el párrafo anterior, la segunda y subsiguientes transferencias de dominios de viviendas por cualquier título, tributarán conforme a la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado.”





## CAPÍTULO II

### **2. Los derechos humanos en el contexto del derecho de vivienda**

El tema de derechos humanos a nivel legislativo en Guatemala está regulado en norma fundamental. La Constitución Política de la República, en el Título II Capítulo I, regula los derechos humanos individuales en el Artículo 3 al 46; en el Capítulo II, preceptúa los derechos humanos sociales, estructurado en secciones, que en el presente tema nos interesa la sección de trabajo, el Artículo 105, sobre el derecho humano social de vivienda a los trabajadores.

Los derechos humanos sociales representan prohibiciones al gobierno, en cuanto que son obligaciones de no hacer, el gobierno no puede intervenir y a la vez debe cumplir las prerrogativas inherentes a sus ciudadanos; en la sección décima de la Constitución Política de la República, se establecen los derechos humanos sociales sobre el régimen económico social, en el Artículo 119 literal g, la obligación del Estado en fomentar la construcción de viviendas populares.

#### **2.1. Definición de derechos humanos**

En este subtema se definirá el tema de derechos humanos de forma general, aportando las definiciones siguientes, las cuales permitirán despejar el concepto de derechos humanos.

“... en un conjunto de garantías y derechos inalienables que tiene el hombre, basados en la dignidad humana, que le son indispensables para su subsistencia como tal y para su desarrollo dentro de la sociedad.”<sup>16</sup>

“...reconoce que todo ser humano, por el hecho de serlo, tiene derechos frente al Estado, derecho que éste, o bien tiene el deber de respetar y garantizar o bien está llamado a organizar su acción a fin de satisfacer su plena realización. Estos derechos, atributos de toda persona e inherentes a su dignidad, que el Estado está en el deber de respetar, garantizar o satisfacer son los que hoy se conocen como derechos humanos.”<sup>17</sup>

## **2.2. Clasificación de los derechos humanos**

La Constitución Política de la República de Guatemala, divide los derechos humanos en derechos humanos individuales y derechos humanos sociales. Entre estos dos grupos, está contenida la clasificación universal doctrinaria, desarrollando los derechos civiles y políticos, los derechos sociales, culturales y económicos y los derechos de solidaridad o de los pueblos.

Todo derecho humano es considerado inherente a la persona humana. Es un derecho inherente en el ser humano los derechos humanos porque son imprescindibles y prioritarios en su desarrollo y evolución.

---

<sup>16</sup> López Contreras, Rony Eulalio. **Derechos humanos**. Pág. 4

<sup>17</sup> **Ibid.** Pág. 5

En los siguientes apartados se indicará la clasificación de los derechos humanos, pero solo de manera enunciativa, en ningún caso se excluyen todos los derechos o prerrogativas que le pertenecen al ser humano, en este caso a Guatemala.

### **2.2.1. Derechos civiles y políticos**

Denominados como la primera generación. “Su objeto es la tutela de la libertad, la seguridad y la integridad física y moral de la persona, así como de su derecho a participar en la vida pública.”<sup>18</sup>

“Por lo mismo, ellos se oponen a que el Estado invada o agregue ciertos atributos de la persona, relativos a su integridad, libertad y seguridad. Su vigencia depende, en buena medida, de la existencia de un orden jurídico que los reconozca y garantice. ... Se trata de derechos inmediatamente exigibles, cuyo respeto representa para el Estado una obligación de resultado, susceptible de control jurisdiccional.”<sup>19</sup>

El Estado ha sido creado por la misma sociedad. El Estado es el ente en quien se ha encomendado que le garantice a su misma sociedad la realización de los derechos humanos en su clasificación de civiles y políticos para que las personas logren su realización como seres humanos.

---

<sup>18</sup> Asdúabal Aguiar, A. Antonio. **Estudios básicos de derechos humanos**. Tomo I. Pág. 18

<sup>19</sup> **Ibid.** Pág. 29

“Se caracterizan porque imponen la obligación al Estado de velar porque las personas puedan gozar de estos derechos (libertades individuales).”<sup>20</sup>

“Con estas libertades individuales que el Estado debe crear, organizar y desarrollar mecanismos necesarios para protegerlos. Estos se consideran verdaderos derechos subjetivos, puesto que se derivan de la exigencia que poseen los particulares frente al poder estatal, para su cabal cumplimiento.”<sup>21</sup>

“... Los derechos individuales muestran claramente su característica: unos, los civiles con su contenido negativo que implica obligaciones de no hacer y los otros, los políticos, el reconocimiento de la facultad que los ciudadanos tienen para participar en la organización, actuación y desarrollo de la potestad gubernativa.”<sup>22</sup>

Esta clasificación de los derechos humanos, siendo derechos civiles y políticos, manifiesta prerrogativas que todo ser humano tiene y que el Estado como ente en quien sus integrantes han delegado su soberanía, debe otorgárselos y garantizarles su efectivo cumplimiento, para conseguir la protección hacia su libertad, seguridad e integridad física y moral de toda persona y el derecho a participar públicamente, y son:

Derecho a la vida

Derecho a la libertad

---

<sup>20</sup> **Ibid.** Pág. 18

<sup>21</sup> Quiroa Lavie, H. **Derecho constitucional.** Pág. 121

<sup>22</sup> <http://chapinesunidosporguate.com/wp-content/uploads/2013/01/JurisprudenciaConstitucionalqueviolalainiciativa4084.pdf> (Guatemala 28 de mayo de 2014)



Derecho a la tutela judicial efectiva

Derecho a la seguridad

Derecho a la integridad personal

Derecho al honor

Derecho a la familia

Derecho a la religión

Derecho a la intimidad

Derecho a la propiedad

Derecho a la nacionalidad

Derecho al asilo

Derecho a elegir y ser electo

Derecho de petición

Derecho a la asociación

Derecho a la libertad de pensamiento

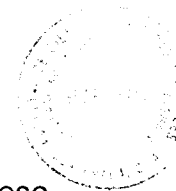
Derecho a la libertad de expresión

### **2.2.2. Derechos económicos, sociales y culturales**

Esta modalidad de derechos humanos condiciona el desarrollo de la vida y el acceso a los bienes materiales y culturales, partiendo de su vinculación al principio de igualdad.

El otorgamiento de estos derechos dependerá de los recursos que tenga el Estado. En la medida que los recursos se incrementen, se irán mejorando progresivamente.





“Estos derechos velan por el bienestar económico, la educación, la cultura y el acceso al trabajo. Son derechos que tienen como fin principal el desarrollo de los seres humanos dentro de una sociedad.”<sup>23</sup>

Entre los derechos de esta modalidad están:

Derecho al trabajo

Derecho a la seguridad social

Derecho de huelga

Derecho a la educación

Derecho a una adecuada calidad de vida

Derecho a la vida cultural


### **2.2.3. Derechos de los pueblos o de solidaridad**

Denominados de tercera generación. Estos derechos son complementarios porque permiten al hombre una vida digna y adecuada.

“ Son derechos que se presentan como repuesta a la contaminación de libertades, tales como la calidad de vida y el medio ambiente, que se ven dañadas a consecuencia del desarrollo y la sofisticación tecnológica, que ha redimensionado las relaciones entre los hombres.

---

<sup>23</sup> López Contreras, Rony Eulalio. **Derechos humanos**. Pág. 28



Esta clasificación contempla la supranacionalidad de los derechos y se caracterizan por no sólo ser reclamables al Estado, sino que pueden ser realizados por un conjunto de sujetos, tales como el Estado mismo, el individuo, las entidades públicas y la comunidad internacional.”<sup>24</sup>

Esté derecho abarca:

El derecho al desarrollo del ser humano

El derecho a la libre determinación de los pueblos

El derecho al medio ambiente

El derecho a la paz

### **2.3. El derecho de vivienda en el contexto de los derechos humanos**


De forma resumida se hará un esbozo para resaltar la legislación a nivel internacional que ha ratificado Guatemala, en lo concerniente al derecho de vivienda.

#### **2.3.1. Declaración Universal de los Derechos Humanos**

Declaración Universal de los Derechos Humanos, con inicio de vigencia en 1948, regula en el Artículo 25.1., el cual establece:

---

<sup>24</sup> **Ibid.** Pág. 32



“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes a su voluntad.”

### **2.3.2. Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos**

El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de 1966, se reconoce el derecho al acceso a la vivienda, para toda persona, por ser un derecho fundamental al desarrollo de la vida, integridad, y bienestar de las personas.

### **2.3.3. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1966, Artículo 11, regula: “Toda persona tiene el derecho a un nivel de vida adecuado para sí misma y para su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuada y una mejora continuada de las condiciones de existencia, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.”



#### **2.3.4. Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial**

Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial, preceptúa en el Artículo 5 literal e inciso iii): "...prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce... del derecho a la vivienda."

#### **2.3.5. Convención sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer**

Convención sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer, Artículo 14 numeral 2, establece: "...adoptarán todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer en las zonas rurales a fin de asegurar en condiciones de igualdad entre hombres y mujeres, su participación en el desarrollo rural y en sus beneficios, y particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte, y las comunicaciones."

Por la vulnerabilidad en la que se encuentran las mujeres de las áreas rurales, por el olvido del Estado en garantizarle la realización de sus derechos, ésta regulación prioriza sus derechos frente a otro grupo de mujeres de áreas civilizadas e industrializadas.



### **2.3.6. Convención sobre los Derechos del Niño**

Convención sobre los Derechos del Niño, Artículo 27 numeral 3, regula: “Los Estados partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda.”

### **2.3.7. Convención 169 de la Organización Internacional de Trabajo**

Convención 169 de la Organización Internacional de Trabajo, Artículo 16, reconoce el derecho a la vivienda de los pueblos indígenas y tribales.

Artículo 14, establece: “Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan.

Además en los casos apropiados, deberán tomarse medidas para salvaguardar el derecho de los pueblos interesados a utilizar tierras que no estén exclusivamente ocupadas por ellos, pero a las que hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia. A este respecto, deberá prestarse particular atención a la situación de los pueblos nómadas y de los agricultores itinerantes.”



A nivel general, Guatemala es un país plurilingüe, multiétnico, que de manera alguna se liga al derecho de vivienda y los pueblos indígenas que en el habitan. La mayor parte de la población en Guatemala es de ascendientes indígenas. Por lo que el Estado Guatemalteco atendiendo los mandatos internacionales, debe establecer la materia de vivienda de forma especial, estableciendo un trato preferente para adquirir vivienda en determinados territorios, atendiendo al significado ancestral que ellos puedan tenerles.

### **2.3.8. Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas**

En la Declaración de las Naciones Unidas sobre Derecho de los Pueblos indígenas, en el Artículo 21, numeral 1, establece: “Los pueblos indígenas tienen derecho, sin discriminación alguna, al mejoramiento de sus condiciones económicas y sociales, entre otras esferas, en la educación, el empleo, la capacitación y el readiestramiento profesionales, la vivienda, el saneamiento, la salud y la seguridad social.”

Artículo 23, regula: “Los pueblos indígenas tienen derecho a determinar y a elaborar prioridades y estrategias para el ejercicio de su desarrollo. En particular, los pueblos indígenas tienen derecho a participar activamente en la elaboración y determinación de los programas de salud, vivienda y demás programas económicos y sociales que les conciernan y, en lo posible, a administrar esos programas mediante sus propias instituciones.”



### **2.3.9. Convención sobre el Estatuto de los Refugiados**

Convención sobre el Estatuto de los Refugiados, Artículo 21, establece: “En materia de vivienda y en la medida en que esté regida por leyes y reglamentos o sujeta a la fiscalización de las autoridades oficiales, los Estados contratantes concederán a los refugiados que se encuentre legalmente en sus territorios el trato más favorable posible y en ningún caso menos favorable que el concedido generalmente en las mismas circunstancias a los extranjeros.”

### **2.3.10. Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus familiares**

Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus familiares en el Artículo 43 numeral 1, preceptúa:

“Los trabajadores migratorios gozarán de igualdad de trato respecto de los nacionales del Estado de empleo en relación con... el acceso a la vivienda, con inclusión de los planes sociales de vivienda, y la protección contra explotación en materia de alquileres.”

Las personas que se encuentren en otros territorios foráneos del país, tendrán los mismos derechos que sus nacionales, por lo que el acceso a la vivienda se regirá por las mismas normas legales y bajo las mismas condiciones de hecho para la entrega de la vivienda.



### **2.3.11. Protocolo de San Salvador**

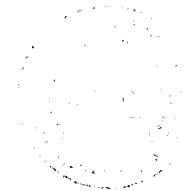
El Protocolo de San Salvador, 1988, complementa la Convención Americana de los Derechos Humanos de 1969. En éste se desarrolla del derecho a la vivienda en el Artículo 11, donde lo hace limitadamente. Tan solo se establece el reconocimiento al derecho a la vivienda para toda persona, de vivir en un medio sano y de gozar de los medios esenciales.

### **2.4. Vivienda digna**

Partiendo de definiciones generales que precisen cuando una vivienda puede ser considerada digna, se inferirán diversas definiciones, para concluir en la adecuada definición que permita alcanzar niveles de vida sostenible, permanente y prometedora, permitiéndoles una vida digna.

“Para el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el órgano principal de la ONU encargado de supervisar la realización del derecho a la vivienda por parte de los Estados, no hay que entender el derecho a la vivienda en un sentido limitado o restrictivo que lo equipare al simple hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Una vivienda será conforme al derecho internacional si se garantizan ciertos aspectos mínimos en todo momento:





La seguridad legal de la ocupación, incluida una protección legal contra el desalojo.

La proximidad de los servicios, materiales, equipamientos e infraestructuras necesarias, incluido el acceso al agua potable y a servicios sanitarios.

El coste asequible, incluso para los más pobres mediante subsidios para viviendas y protección contra arrendatarios que se excedan.

La habitabilidad, incluida la protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y las enfermedades.

El acceso fácil para los grupos desfavorecidos, incluidas las personas ancianas, los niños, las personas con discapacidades físicas y las víctimas de catástrofes naturales.

Y

Un emplazamiento adecuado, es decir alejado de las fuentes de contaminación pero próximo a servicios sanitarios y establecimiento escolares.”<sup>25</sup>

Miloon Kothari citado por Christophe Golay, define el derecho humano de vivienda adecuada: “Es el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad.

---

<sup>25</sup> <http://www.onu.com> (Guatemala 11 noviembre de 2013)



La realización del derecho a la vivienda está íntimamente ligado a la realización de otros derechos humanos fundamentales, como el derecho a la vida, el derecho a la protección de su vida privada, de su familia y de su domicilio, el derecho a no estar sometido a tratos inhumanos o degradantes, el derecho a la tierra, el derecho a la alimentación, el derecho al agua y el derecho a la salud. En el hecho de que la realización de este derecho va unida al respeto de los principios fundamentales de la no discriminación y la igualdad entre hombres y mujeres.”<sup>26</sup>

La Ley de Vivienda, define al término de vivienda digna, adecuada y saludable en el Artículo 7, literal w): “Es aquella que funciona como espacio seguro y agente de salud para garantizar la apropiada calidad de vida a sus habitantes protegiéndolos de la intemperie y atendiendo satisfactoriamente sus necesidades básicas y que deberán contar como mínimo con:

Los espacios habitables funcionales, higiénicos y confortables suficientes en proporción al número de las personas que los habitan, con posibilidades de futuras ampliaciones;

El valor estético de un diseño formal de calidad adecuado para desarrollar la salud y actitud física y mental de sus habitantes, a la vez de proteger el ecosistema;

La creación de ambientes de vivienda que permitan la realización en su conjunto de los derechos esenciales humanos de las personas.

---

<sup>26</sup> **Ibid.** Pág. 7



La seguridad estructural en su edificación la adecuación al clima con criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y prevención para enfrentar factores de riesgo a desastres;

Los servicios de agua potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y desechos sólidos que contribuyan a disminuir los vectores de enfermedades, garantizando a la vez que la evacuación de los desechos se realice sosteniblemente para no contaminar el ecosistema;

La ubicación, orientación, adecuación, adaptación o integración con armonía visual paisajista a las características del entorno contextual ambiental, que incluye lo cultural, lo patrimonial, lo natural y lo urbano;

La seguridad en la tenencia de la propiedad;

La accesibilidad para tener un radio de acción adecuado, el equipamiento básico de espacios públicos con diseños de calidad en: vialidad, salud, educación, recreación, deporte, comercio, transporte y servicios;

La facilidad para un adecuado uso, manejo y mantenimiento de la misma y su entorno;

La garantía de que la tecnología utilizada, los materiales de construcción, y sistemas constructivos se producen con respeto y protección a la salud humana y el ambiente.”

### **2.4.1. Condiciones mínimas y máximas de la vivienda**

De conformidad con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de este mismo cuerpo legislativo, establece que toda vivienda debe contar con los elementos siguientes:

#### 1) Seguridad jurídica de la tenencia

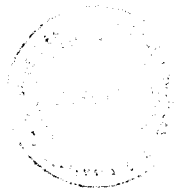
Todos los individuos están protegidos por la ley contra el desahucio, el hostigamiento y otras amenazas.

Los Estados partes están obligados a adoptar medidas inmediatas para garantizar la seguridad jurídica de la tenencia a quienes carecen de esa protección, tras consultar realmente a los afectados.

Los presupuestos de los que parte la seguridad legal en la tenencia de la vivienda son:

Otorgar seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda (bien inmueble y construcciones en este) a quienes solo tengan la posesión del bien.

Conceder la seguridad jurídica para las personas que obtengan bienes inmuebles.



Vivienda adquirida por medio de arrendamiento y/o alquiler, leasing habitacional.

Es una obligación de respeto, protección y cumplimiento del Estado para con sus ciudadanos, garantizando el reconocimiento jurídico de las diferentes formas de adquirir la vivienda y la protección legal contra el desahucio o desalojo forzoso, hostigamiento u otras amenazas ejercido por el mismo Estado o terceros.

2) Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura.

Es imprescindible que la vivienda disponga de los servicios esenciales como el acceso al agua potable, energía eléctrica, espacios ventilados, así como los servicios de ambulancias de emergencia, bomberos, seguridad policial, caminos en buenas condiciones, es decir que el equipamiento e infraestructura permitan a las personas tener un espacio habitable y accesible a todo servicio básico.

3) Precios razonables.

Los costos relacionados con la vivienda no deben alcanzar un nivel que amenace o comprometa la consecución y satisfacción de otras necesidades básicas. Hay que establecer subsidios de vivienda para las personas que no tengan acceso a ésta y proteger a los arrendatarios contra los alquileres excesivos. Los Estados deberían garantizar la disponibilidad de materiales de construcción en las regiones en que éstos se obtienen principalmente de sustancias naturales.



#### 4) Vivienda habitable

Una vivienda adecuada es aquella cuyos moradores disponen de espacio suficiente y están protegidos contra los elementos y otros riesgos para la salud, como las estructuras peligrosas y los vectores de enfermedades. Se debe garantizar la seguridad física de los ocupantes.

Toda vivienda debe ser habitable en el sentido de dar un espacio adecuado a sus ocupantes. Habitable llenando los requisitos mínimos de higiene, calidad y espacio para que las personas que habiten la vivienda no pongan en peligro su integridad física y salud.

#### 5) Acceso a la vivienda

Todos los individuos que tengan derecho a una vivienda adecuada también deben tener acceso a ella.

Hay que garantizar cierto grado de prioridad en la esfera de la vivienda a grupos desfavorecidos, como las personas de edad, los niños, las personas con discapacidades físicas, los enfermos desahuciados, los individuos infectados con VIH, los enfermos crónicos, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, los que viven en zonas expuestas a desastres naturales y otros grupos.



El gobierno debe considerar dos elementos fundamentales para el acceso a la vivienda:

Que toda la población accese a la vivienda sostenible de forma conmensurable a los ingresos de las personas; y que los gastos en que incurra para obtener la vivienda no impidan la satisfacción de otros que son tan esenciales como éste.

La vivienda adecuada significa disponer de un lugar habitable, de un espacio adecuado, con seguridad adecuada, con acceso a la ventilación adecuada en relación al trabajo, comercio, servicios de salud, mercados, y todo ello a un costo razonable.

#### 6) Ubicación

Una vivienda adecuada debe estar ubicada de modo que permita el acceso a los lugares de trabajo, los servicios de atención de la salud, las escuelas, las guarderías infantiles y otros servicios sociales.

No se deben construir viviendas en zonas donde la contaminación represente una amenaza para el derecho a la salud.

La vivienda debe tener una adecuada localización en lugares que permitan el acceso al empleo, los servicios de atención a la salud, escuelas, áreas de recreación, y todos aquellos servicios que hagan realizable una vida digna.

## 7) Adecuación cultural

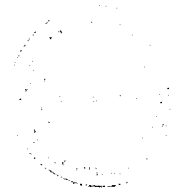
Una vivienda adecuada debe permitir la expresión de la identidad y la diversidad cultural. No se deben sacrificar las dimensiones culturales de la vivienda en aras del desarrollo o la modernización.

Toda vivienda debe tener los servicios básicos para ser habitable. El Artículo 2 literal d) del Reglamento de la Ley de Vivienda, establece que los servicios básicos incluyen: “Agua, drenajes pluviales y sanitarios, energía eléctrica, tratamiento de aguas residuales de conformidad con las leyes de la materia, extracción de desechos sólidos y calles con capa de rodadura pavimentada.”

La vivienda es un derecho humano. Derecho humano que el Estado debe garantizar a sus ciudadanos que se encuentren en pobreza y pobreza extrema. Partiendo que la vivienda es el espacio íntimo, donde la familia pernocta, donde concentra sus actividades personalísimas, donde teniendo vivienda podrán realizarse en otros ambientes.







## CAPÍTULO III

### **3. Acceso a la vivienda para los habitantes de la Aldea San Luis del municipio de San José Pinula del departamento de Guatemala**

En este capítulo se estudiará y se analizará el acceso a la vivienda para los habitantes de la Aldea San Luis del municipio de San José Pinula, y en ese contexto es necesario referirse a este lugar a fin de ubicar al lector en el área geográfica que se investiga.

“El municipio de San José Pinula es parte del departamento de Guatemala. Conformado geográficamente por 220 kilómetros cuadrados. Se encuentra a una distancia de 22 kilómetros de la ciudad capital; la población aproximadamente asciende a 75,000 habitantes. Fundado el 1 de octubre de 1886, durante el gobierno del General Manuel Lisandro Barillas.

Sus límites geográficos son: al norte: municipios de Palencia y Guatemala; al este: municipios de Mataquescuintla y departamento de Jalapa; al sur: municipio de Santa Rosa de Lima y departamento de Santa Rosa; y al oeste: con los municipios de Santa Catarina Pinula y Fraijanes.”<sup>27</sup>

El municipio de San José Pinula, está conformado por las siguientes aldeas:

---

<sup>27</sup> <http://www.toditosanjosepinula.com> (Guatemala 6 de noviembre de 2013)



Santa Inés Pinula, Cienaga Grande, El Platanar; Las Anonas, El Pino, San Luis, Santa Rita, Contreras, Concepción Pinula, El Sombrerito, La Primavera, El Zapote, El Colorado I y II, Joya de los Cedros, El Socorro, San Shin, El Carmen, Río Frío, Cruz Alta y Las Nubes.

Su economía está basada a la agricultura y ganadería.


“De conformidad con las proyecciones sobre habitantes elaborada por el Instituto Nacional de Estadística, San José Pinula tiene el siguiente número de habitantes:”<sup>28</sup>

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
San José Pinula	63,448	65,531	67,730	69,939	72,161	74,395

La Aldea de San Luis, pertenece al municipio de San José Pinula, ubicada a una distancia de 4 kilómetros, contados desde el municipio; y desde la cabecera departamental se encuentra a 25 kilómetros.

La Aldea San Luis fue fundada en 1956, a causa de indemnizar a un grupo considerado de trabajadores que laboraban en la Finca Agua Tibia. A consecuencia de ello se da el parcelamiento y se funda la Aldea San Luis. Tiene una extensión territorial de 10 kilómetros cuadrados. Popularmente se conoce que esta subdivida en San Luis I denominado Puerta Negra, al final de esta aldea y San Luis II, al inicio de la aldea.

<sup>28</sup> <http://www.ine.gob.gt> (Guatemala 6 de noviembre de 2013)



Se encuentra a 4 kilómetros del municipio de San José Pinula, al sur oeste. Colinda con al norte con la Aldea Santa Rita; al oriente con Aldea Contreras; al poniente y sur: con el municipio de San José Pinula (Anexo II). Conformado aproximadamente con 3000 familias, integradas de cinco hasta diez personas cada una. Su fuente económica es la producción de maíz, frijol, café, güisquil, perulero, repollo, brócoli, tomate, ganado vacuno, porcino y avícola.

La infraestructura en la Aldea San Luis está conformada por: agua potable en toda la aldea, manejado por el Comité Pro mejoramiento de Agua Potable de la Aldea San Luis; drenajes, solo en el área de puerta negra, proyecto iniciado en 2012; recolección de basura, empresa privadas prestan el servicio en toda la aldea; en cuanto a las calles sola la carretera principal esta asfaltada; servicio privado particular de energía eléctrica en toda la aldea; no existe identificación de calles, avenidas y casas; y se beneficia del servicio de bus, por ser una aldea que está entre los municipios de Palencia y San José Pinula.

### **3.1. Formas de acceder a la vivienda**

Actualmente en el municipio de San José Pinula, no existe programa alguno, que permita que su población acceda a la vivienda. Por lo para fines de la presente investigación se basará en la Ley de Vivienda, Decreto número 9-2012, por ser norma de carácter general.



### 3.1.1. Financiamiento

La Ley de Vivienda establece en los Artículos 48 al 54, los diferentes entes que pueden gestionar créditos a favor de las personas que deseen acceder a la vivienda, atendiendo al principio de la capacidad de pago dependerá de los ingresos que obtengan mensualmente, y son:

#### 1. Financiamientos convencionales

##### a. Mercado financiero

Las entidades financieras (bancos del sistema nacional e instituciones financieras).

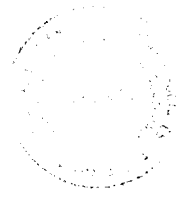
##### b. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA

Las familias con ingresos menores, mediante la constitución de cédulas hipotecarias o constitución de hipotecas sobre el mismo bien que adquieren, el FHA, concede créditos.

#### 2. Financiamiento no convencional

Las modalidades no convencionales de financiamiento como:

##### a) Arrendamiento con opción a compra;



- b) Microcréditos;
- c) Fondos rotativos; y
- d) Créditos mancomunados.

### 3) Fondo para la Vivienda -FOPAVI

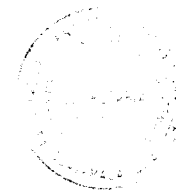
El fondo para la vivienda, es una institución de segundo piso, con el objetivo de otorgar subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y pobreza extrema que carecen de una solución habitacional adecuada, a través de las entidades intermedias aprobadas.

### **3.2. Modalidades de vivienda**

El Artículo 32 de la Ley de Vivienda, regula que el acceso a la vivienda digna, adecuada y saludable, cuya gestión puede realizarse individualmente, por cooperativa, o por cualquier modalidad de promotores de construcción, accediendo individual, en copropiedad, propiedad horizontal, arrendamiento con o sin opción a compra, en usufructo, uso, habitación, con constitución de patrimonio familiar, en las opciones siguientes:

- a) Según las características físicas:

Lotes con servicios básicos.



Vivienda individual, en conjunto habitacional, multifamiliar u otras.

Construcción de vivienda en lote propio.

### **3.3. Requisitos para el acceso a la vivienda**

Ante la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO, los interesados en que el Estado o el municipio, les adjudiquen inmuebles para su propiedad, tendrán que reunir los siguientes requisitos:

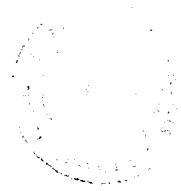
Las familias estén ocupando inmuebles, registradas a nombre del Estado o sus diferentes entidades estatales y municipio (Quienes tendrán que realizar la adjudicación) y que estén destinados para la vivienda.

Las ocupaciones se hayan realizado en bienes inmuebles antes del 31 de diciembre de 2003 (en el caso de invasiones ilegales).

Las familias se encuentren en situación de pobreza económica.

Carentes de bienes inmuebles, por cualquiera de las personas que integren la familia.

UDEVIPO es el ente de la administración pública que verifica el cumplimiento de los requisitos legales, previa aprobación del director del ente, procederá a la adjudicación.



### **3.3.1. Gastos administrativos**

Cumplidos los requisitos para acceder a la vivienda, el futuro beneficiario incurrirá en los gastos siguientes:

Honorarios de abogado y notario, por el diligenciamiento ante UDEVIPO.


Estudios socioeconómicos.

Valuaciones del bien inmueble.

### **3.3.2. Gastos fiscales**

De conformidad con el Artículo 78 de la Ley de Vivienda, que reformo el Artículo 7 numeral 7 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, estableciendo: “La venta de vivienda con un máximo de ochenta (80) metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de doscientos cincuenta mil quetzales (Q.250,000.00) y la de lotes urbanizados que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados, cuyo valor no exceda de ciento veinte mil quetzales (Q.120,000.00). Además, el adquiriente deberá acreditar que él y su núcleo familiar carecen de vivienda propia o de otros inmuebles. Todo lo anterior deberá hacerse constar en la escritura pública respectiva.





A excepción de las viviendas indicadas en el párrafo anterior, la segunda y subsiguientes transferencias de dominios de viviendas por cualquier título, tributarán conforme a la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos.”

Reuniendo lo preceptuado en este artículo, gozarán de la exención del Impuesto al Valor Agregado.

### **3.4. Requisitos de adjudicación**

Para ser beneficiado en la adjudicación de vivienda, los interesados deberán de llenar los requisitos siguientes:

Formulario de solicitud de vivienda, el cual es proporcionado por la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, solicita la siguiente información:

Nombre completo del solicitante, ser guatemalteco, mayor de edad, estado civil, profesión, actividad principal u oficio, domicilio y lugar para recibir notificaciones o citaciones.

Indicación concreta y precisa, que solicita escritura traslativa de dominio o título de propiedad del lote de terreno que habita.



Fecha desde la cual habita el inmueble.

Los nombres, edad, estado civil, nacionalidad, profesión y oficio de todos los integrantes del grupo familiar.

Lugar y fecha de la solicitud.

Indicación del solicitante que la información consignada es fiel y exacta y veraz, lo que hará bajo apercibimiento de decir la verdad. Y

Reconocimiento expreso de la constitución hipotecaria del bien inmueble que adquiere.

Además deben adjuntar a la solicitud los siguientes documentos:

Acta notarial de declaración jurada donde conste que ha ocupado el inmueble de forma pacífica, pública, de buena fe, y sobre todo antes del treinta y uno de diciembre del año dos mil siete, y que demuestren la ocupación.

Esto es en el caso de invasiones a terrenos del Estado, municipalidades y otras entidades gubernamentales, y que se hayan dado antes del treinta y uno de diciembre del año dos mil siete.

Se pueden realizar proyectos de vivienda en donde se destinen terrenos a los solicitantes sin que haya movimientos de apoderamiento forzoso de los mismos.

Certificación de carencia de bienes, extendida por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI. Debe ser renovada cada 6 meses hasta que sea otorgada la escritura pública traslativa de dominio.


Fotocopia del documento personal de identificación –DPI, del solicitantes, o certificación original del asiento de la cédula de vecindad del solicitante y de los miembros mayores de edad del grupo familiar.

Certificación de partida de nacimiento de los hijos e hijas menores de edad que conforman el núcleo familiar.

Certificación original de ingresos firmada y sellada por el patrono, encargado de personal, representante legal o contador registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria, de los miembros del grupo familiar que trabajen. Y

Los demás requisitos administrativos que UDEVIPO establezca.

Esta papelería tendrá vigencia de 6 meses, contados a partir de la fecha de presentada la solicitud.



UDEVIPO, procederá a realizar el estudio socioeconómico, directamente en el domicilio del interesado, lo cual está regulado en el Artículo 48 del Reglamento de la Ley de Vivienda, pero debe entenderse como es espacio habitacional del interesado, en el cual verificará:

Promedio mensual de los ingresos del grupo familiar.

Comprobar que el uso del inmueble sea exclusivo para vivienda del solicitante y grupo familiar.

Informar la fecha en la que inicio a habitar el bien inmueble. Y

Firma autorizada del inspector o supervisor de UDEVIPO.

UDEVIPO procederá a adjudicar el bien inmueble. El interesado deberá cancelar el bien al contado o por amortizaciones. Si es al contado, deberá pagar el monto que establezca la resolución emitida por UDEVIPO y posteriormente procederá a emitir solvencia de pago para proceder a realizar la escritura traslativa de dominio e inscribirla en el Registro General de la Propiedad. En el caso del pago por amortizaciones, la compraventa se garantizará mediante la constitución de primera hipoteca y se inscribirá en el Registro General de la Propiedad, y en las cuotas se considerarán abonos a capital e intereses anuales sobre saldos de conformidad con el interés que establezca el Banco de Guatemala.

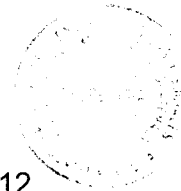


Canceladas las cuotas asignadas, a cuenta del adjudicatario-comprador, este solicitará a UDEVIPO carta de pago total para la cancelación de la hipoteca. Adjunto a la solicitud de cancelación de hipoteca deberá presentar solvencia de pago, el último recibo de pago, testimonio de la escritura en la cual conste la hipoteca o cédula hipotecaria en su caso.

Terminado el trámite, el notario deberá presentar los avisos de traspaso de dominio del bien inmueble a: Dirección de Catastro y Avalúo de Bien Inmueble; y b) Unidad de Catastro municipal. Debidamente operados (Con sello de recepción de los correspondientes entes) los avisos, se procederá a presentar los respectivos avisos a UDEVIPO, y también de las copias de los testimonios de las escrituras traslativas de dominio del bien adjudicado, debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad.

### **3.5. Población en situación de pobreza y pobreza extrema**

La Ley de Vivienda en el Artículo 7 literales n) y o), establece la definición del concepto de pobreza y pobreza extrema, de la manera siguiente: “Pobreza: es la situación en que una persona o familia no puede satisfacer el conjunto de necesidades básicas para el sostenimiento de una vida digna y una participación plena en la vida social. Pobreza extrema: es la situación de penuria de una persona o familia, que se encuentra desposeída de la mínima cantidad de los satisfactores indispensables para su sobrevivencia.”



El Reglamento de la Ley de Vivienda, Acuerdo Gubernativo número 312-2012, establece en el Artículo 2 literales b) y c), cuando se considera que las personas se encuentran en situación de pobreza o pobreza extrema: “Personas en situación de pobreza: Son aquellas personas individuales o grupo familiar cuyo promedio de ingreso mensual no supera los cuatro salarios mínimos. Personas en situación de pobreza extrema: Son aquellas personas individuales o grupo familiar cuyo promedio mensual no supera los dos salarios mínimos.”

Los datos estadísticos referentes al nivel de pobreza y pobreza extrema de la Aldea San Luis, no han sido levantados, información proporcionada por las autoridades municipales respectivas.

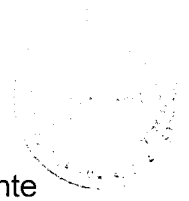
### **3.6. Accesibilidad habitacional en Guatemala**

“La accesibilidad habitacional es la posibilidad de una familia para comprar una vivienda en función de sus ingresos familiares, de la inflación del sector construcción y de las condiciones de financiamiento.”<sup>29</sup>

“La vivienda es producto de la combinación de muchos factores, como los relacionados con la urbanización de la tierra, la planificación y la construcción en ella del albergue que satisfaga las necesidades cambiantes de la familia. Comprende un proceso productivo largo y complicado, por lo que su costo es elevado.

---

<sup>29</sup> Deutschmann Samayoa, Leslie Marie. **La oferta de vivienda en la ciudad de Guatemala y zonas aledañas.** Pág. 5



Es por esto que la mayoría de las familias necesitan de financiamiento, generalmente de largo plazo, que les permita pagar en cuotas acordes a sus ingresos mensuales el valor de su vivienda.”<sup>30</sup>

“Dentro del problema de la accesabilidad habitacional se debe incluir el problema de la accesabilidad a la propiedad de la tierra, que no se debe únicamente a la desactualización e ineficiencia de los Catastros y los Registros de la Propiedad de Inmueble, sino también a una serie de normas urbanísticas exigidas, por ejemplo, principalmente en cuanto al tamaño de lotes y la provisión de servicios para aprobar la desmembración de las propiedades, etc.

También las municipalidades aledañas a la ciudad capital obstaculizan en gran medida el desarrollo de asentamientos formales, al no poseer una normativa bien definida respecto de los mismos, con lo que utilizan o no, a su conveniencia, la normativa existente en la capital. Se puede afirmar que el deterioro de las viviendas de los asentamientos informales, principalmente localizados alrededor del área metropolitana, se debe en gran parte a las dificultades para legalizar la propiedad de los terrenos.”<sup>31</sup>

La accesabilidad a la vivienda manifestada para los habitantes de la Aldea San Luis, se generan a causa de:

Costos de urbanización de la tierra.

---

<sup>30</sup> **ibid.** Pág. 5

<sup>31</sup> **ibid.** Pág. 6



La fluctuación en los precios de los materiales de construcción.

El incremento del valor de la tierra.

Salario mínimos legalmente establecidos, que no permiten tener una vida digna, por ser insuficientes, al tener que soportar otros servicios públicos.

El procedimiento para acceder a la vivienda en la población de la Aldea San Luis, está limitada por diversos factores descritos en este capítulo. El conjunto de trámites o diligencias legales, administrativas que deben agotar los beneficiarios son engorrosos y onerosos, que pueden perjudicar el proceso de obtener vivienda.





## CAPÍTULO IV

### 4. Realidad de las familias de la Aldea San Luis del municipio de San José Pinula del departamento de Guatemala en el contexto del acceso a la vivienda y las condiciones en que reciben ésta

Partiendo a nivel general, el derecho de vivienda se ve condicionado por diversos factores. “La pobreza, la debilidad económica, la ausencia de políticas de Estado en ese campo e incluso la corrupción son algunos de los factores que inciden en que en Guatemala el déficit habitacional ronde un millón 700 mil casas,...”<sup>32</sup>

“El desempleo y empleo precario afectan. El problema del déficit habitacional no debe verse aisladamente, tiende a complicarse a medida que se urbanizan las ciudades, porque en estas el acceso al suelo es cada vez más caro, y eso incide en que familias con pocas posibilidades de pago no accedan a esas viviendas. Las familias en busca de suelo más barato se van a los perímetros metropolitanos, lo que posteriormente los obliga a incurrir en otros gastos, como el de transporte.”<sup>33</sup>

Carlos Ayala, investigador de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala, expone sobre la problemática del acceso a la vivienda:

---

<sup>32</sup> Prensa Libre. **Sin 1.7 millones de casas.** (Guatemala 8 de octubre de 2013). Pág. 6

<sup>33</sup> **Ibid.**

“Es un problema bastante complejo, con múltiples causas. Influye, por ejemplo, la debilidad económica del país, el hecho de que no se crea empleo con dignidad. Existe mucha debilidad en el aparato del Estado para solventar el problema.

Las autoridades no ven que la vivienda es sinónimo de seguridad, de bienestar, es un derecho inalienable, por lo que los Estados tienen la obligación de garantizar el derecho a la vivienda.”<sup>34</sup>

#### 4.1. Realidad social y económica

Para determinar los parámetros que inciden en la población de la Aldea San Luis, ante el acceso a la vivienda, se tomó como muestra la encuesta, conteniendo 12 preguntas directas, realizadas a 50 personas, de donde se obtuvo la siguiente información (Anexo I):

##### Pregunta 1

¿A qué se dedica?	
Trabajador de maquila	13
Agricultura	10
Servicio doméstico	13
Servicios de jardinería	9
Chofer	2
Costurero	3

<sup>34</sup> Ibid.

La Aldea San Luis es un área rural, por lo que es evidente la ausencia de empresas que puedan generar empleo a sus pobladores, por lo que las personas tienen que salir de la circunscripción municipal hacia lugares como la cabecera departamental o concurrir al municipio o a los municipios vecinos, para proveerse de ingresos mensuales o quincenales. A esto le sumamos el valor agregado de no tener mano de obra capacitada por la falta de educación.

### Pregunta 2

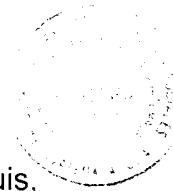
¿Es propia la vivienda que habita?	Si	No
	17	33

El factor que refleja ante 33 personas de la Aldea San Luis no cuentan con vivienda propia, es la condición de pobreza, la falta de un empleo o una fuente económica que les permita soportar económicamente el adquirir vivienda propia. Las autoridades municipales, informaron que durante la vigencia del período del alcalde en turno, no se ha implementado programa habitacional en ninguna aldea.

### Pregunta 3

¿La vivienda que habita es alquilada?	Si	No	Otros
	29	17	4

De la presente interrogante se determinó:



El resultado de la presente interrogante, es que 29 personas de la Aldea San Luis, viven en espacios alquilados; 17 personas respondieron que la vivienda que habitan es propia; y 4 personas respondieron que no alquilan y que ni es propia la vivienda, que viven con sus parientes o amigos.

33 son las familias que viven bajo las condiciones del propietario de la vivienda, donde se ven obligados a adherirse a las condiciones habitacionales en que se encuentre la vivienda.

#### Pregunta 4

¿Si su respuesta es sí a la pregunta anterior, el alquiler qué usted paga de forma mensual oscila entre?		a)	b)	c)	d)	e)
a)	Q.0.00					
b)	Q.500.01					
c)	Q.1000.01	0	29	0	0	4
d)	Q. 2000.01					
e)	otros					
	Q.500.00					
	Q.1000.00					
	Q.2000.00					
	en adelante					

El impacto económico y social que causa el alquilar repercute en la desestabilización económica de destinar gran parte de los ingresos dinerarios mensuales a pago de renta de alquiler, pudiendo disponer de ese monto para la recreación, salud, educación, alimentación y seguridad de la familia.

El rango de pagar la renta de alquiler en las personas que viven en viviendas alquiladas en la Aldea San Luis, se encuentra entre:



Q. 500.01 a Q. 1000.00, donde encuadran 29 personas; y 4 se enmarcan en la opción de otros, siendo las personas que no alquilan y tampoco tienen vivienda propia, pero viven en vivienda de sus parientes o amigos.

### Pregunta 5

¿Cuánto tiempo tiene de estar alquilando el lugar donde vive?	1-5 meses	6-10 meses	11 meses en adelante
	15	10	4

La permanencia de alquilar vivienda, es manifiesta por los factores siguientes: empleos indignos que no permiten que el esfuerzo del trabajo de estas familias puedan subsidiarse particularmente de vivienda propia; y falta de políticas de los gobiernos en turno que permitan ser realizable el acceso a la vivienda, acomodándose los costos a los ingresos mensuales de estas familias.

En la Aldea San Luis, 15 personas han permanecido alquilando vivienda entre 1 a 5 meses; 10 personas alquilan entre 6 a 10 meses; y 4 personas de 11 meses en adelante.

Las familias buscan alquileres de vivienda no importándoles si son ambientes adecuados, lo que les interesa es que el alquiler de la vivienda sea acorde a las cifras en dinero que han destinado para ello.

Pregunta 6

¿Cuántas personas viven en la vivienda?	1-5 personas	6-10 personas	11 personas en adelante
	18	10	1

De 29 familias de la Aldea San Luis, 18 familias están integradas entre 1 a 5 personas; 10 familias están integradas entre 6-10 personas; y 1 familia está integrada por 11 personas en adelante.

Llegamos al extremo de la desestabilización emocional de las familias, al estar integradas por numerosas personas que van en incremento, por estar compartiendo todos los espacio, inclusive sin contar con espacios individuales como cocina, sala, comedor, porque el espacio de la vivienda es insuficiente para que cada uno de los integrantes de esta, cuenten con espacios propios.

Pregunta 7

¿Cuántas personas de las que viven en la vivienda trabajan?	1-5 personas	6-10 personas	11 personas en adelante
	17	12	0



De las 29 familias, 17 familias se enmarcan en la escala de 1 a 5 personas, lo que figura que de estas familias no todos sus miembros trabajan, pudiendo ser el factor de la edad que no les permite ejercer un tipo de labor; y en el segundo rango de 6 a 10 personas, se encuadran 12 familias, donde se determina que la mayoría de sus miembros labora en cualquier actividad por lo numerosas en integrantes.

En base a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Vivienda con respecto a cuándo las personas o grupo familiar se encuentra en la situación económica de pobreza o pobreza extrema, las personas que se encuentran encuadradas en el rango de 1-5 personas, se parte de que estas personas están en pobreza, debido a que del grupo familiar las personas que trabajan tan solo aportan entre 1 a 5 salarios.

En base al presupuesto legal contenido en el Reglamento de la Ley de Vivienda y de la encuesta realizada se determina que los habitantes de la Aldea San Luis se encuentran en condiciones económicas de pobreza.

Pregunta 8

¿Ha intentado adquirir casa propia?	Si	No
	23	6

Pregunta 9

¿Por qué no la logro comprar?



De las 50 encuestas realizadas, tan solo 29 encuestas proceden a esta pregunta, dando como resultado que 23 respondieron que si han intentado el obtener vivienda propia y las causales por las que no han sido beneficiados son:

Los ingresos obtenidos y sumados entre los integrantes de la familia que trabajan, no son suficientes para pagar las cuotas requeridas.

Cuotas e intereses elevados.

Los espacios a habitar acorde a sus ingresos, no son adecuados y no cuentan con los servicios básicos.

El gobierno municipal y/o central no otorga subsidios para el acceso a la vivienda.

#### Pregunta 10

¿Sabe usted de algún programa de gobierno que lo pueda ayudar a comprar casa?	Si	No
	0	29

De las 29 personas encuestadas, las 29 respondieron que no conocen de la promoción de programas de gobierno central o municipal, que puedan coadyuvar el acceso a la vivienda.

Investigando sobre los programas que ha implementado a nivel municipal el respectivo gobierno, las autoridades administrativas informaron que no existen programas que se estén implementando o que se vayan a implementar con respecto a acceder a la vivienda.

#### Pregunta 11


¿Ha intentado utilizar esos programas de gobierno?	Si	No
	0	29

#### Pregunta 12

¿Si su respuesta es sí, explique el por qué no logro comprar la casa?

29 encuestas procedentes, dieron como resultado que las 29 personas encuestadas no han solicitado información a nivel municipal sobre el obtener vivienda. Los encuestados manifestaron que no han tenido conocimiento de programas gubernamentales a nivel central ni municipal que los ayuden a adquirir vivienda por lo que de allí devine su desinterés en informarse.

Otro factor que surge en estas preguntas, es la falta información en la promoción de programas que coadyuven a la población de la Aldea San Luis a acceder a la vivienda; y la implementación de programas habitacionales.



Haciendo síntesis de los factores que se manifiestan en la población de la Aldea San Luis, con respecto al acceso a la vivienda, basados en las encuestas realizadas están:

Empleos indignos y precarios, desempleo, generan pobreza.

No tienen espacios propios de vivienda y tienen que adherirse a las condiciones habitacionales del propietario de la vivienda.

Alza de los alquileres, no les permite el ahorrar para proveerse de vivienda propia.


Aglomeración de inquilinos en una misma vivienda, provocando el deterioro emocional.

Ingresos insuficientes para comprar casa, con sueldos mínimos que no permiten ahorrar por tener que estar subsidiando servicios esenciales en la familia, como lo son salud y educación principalmente.

Cuotas e intereses elevados.

No tienen conocimiento de programas de gobierno central ni municipal que promocionen financiamientos cómodos para acceder a la vivienda.

Estos factores son propios de la comunidad de la Aldea San Luis, pero orbitan alrededor de los siguientes elementos:



El desinterés latente de las autoridades de gobierno central y municipal de conceder subvenciones o subsidios para el acceso a la vivienda.

Estando vigente la Ley de Vivienda no se implementen programas que hagan positiva su ejecución.

Como se concluye, se confirma la teoría de Engels, quien explica el origen de la penuria de la vivienda:

“...que no podría existir sin penuria de la vivienda una sociedad en la cual la gran masa trabajadora no puede contar más que con un salario y, por tanto, exclusivamente con la suma de medios indispensables para su existencia y para la reproducción de su especie; una sociedad donde los perfeccionamientos de la maquinaria, etc., privan continuamente de trabajo a masas de obreros; donde el retorno regular de violentas fluctuaciones industriales condiciona, por un lado, la existencia de un gran ejército de reserva de obreros desocupados y, por otro lado, echa a la calle periódicamente a grandes masas de obreros sin trabajo; donde los trabajadores se amontonan en las grandes ciudades y de hecho muchos más de prisa de lo que, en las circunstancias presentes, se edifica para ellos, de suerte que pueden siempre encontrarse arrendatarios para la más infecta de las pocilgas; en fin, una sociedad en la cual el propietario de una casa tiene, en su calidad de capitalista, no solamente el derecho, sino también, en cierta medida y a causa de la concurrencia, hasta el deber de exigir sin consideración los alquileres más elevados.

En semejante sociedad, la penuria de la vivienda no es modo alguno producto del azar; es una institución necesaria que no podrá desaparecer, con sus repercusiones sobre la salud, etc., más que cuando todo el orden social que la ha hecho nacer sea transformado de raíz. Pero esto no tiene por qué saberlo el socialismo burgués. No se atreve en modo alguno a explicar la penuria de la vivienda por razón de las condiciones actuales. No le queda, pues, otra manera de explicarla que por medio de sermones sobre la maldad de los hombres o por decirlo así, por medio del pecado original.”<sup>35</sup>

Aquí se manifiesta la culpa de las personas quienes tienen o se les ha encargado la obligación de otorgar vivienda, que desatendiendo su quehacer o por políticas que benefician a un grupo de personas, no atienden en implementar o crear programas que permitan que masas de personas puedan acceder a la vivienda.

Repercute la ignorancia de estas personas en no importarles que efectos están ocasionando en estas familias, entre las más sobresalientes se encuentran: no tienen bienestar, no tienen seguridad de tenencia de tierra, seguridad individual, su integridad y vida están tambaleando y dependiendo de la disponibilidad del dinero que tengan, vivir en condiciones indignas, dependencia económica a los alquileres de vivienda, no puede gobernar su territorio, sin posesión segura de tierra, que más van encaminados gran parte de estos sectores a delinquir ante la falta de empleos o empleos precarios que no les son suficientes los ingresos para subsidiar el alquiler de la vivienda, entre otras.

---

<sup>35</sup> Engels, Federico. **Contribución al problema de la vivienda**. Pág. 23



“...que, con tal de economizar algo en el alquiler, habitan viviendas sombrías, húmedas, insuficientes, que constituyen, en una palabra, un verdadero escarnio a todas las exigencias de higiene..., que con frecuencia varias familias alquilan conjuntamente una misma vivienda o incluso una misma habitación, todo esto para gastar lo menos posible en alquiler, mientras que derrochan sus ingresos de una manera verdaderamente pecaminosa en beber y en toda suerte de placeres frívolos.”<sup>36</sup>

Este es otro factor que afecta a las familias para el acceso a la vivienda, el gastar los bajos ingresos en productos momentáneos, generando aún más problemas económicos para procurar la salud, alimentación, vestido, vivienda, etc.

La situación económica de pobreza que se manifiesta en la Aldea San Luis, está enmarcada en la necesidad de acceder a la vivienda por medio de subsidios o subvenciones que por medio de programas municipales o de gobierno central se promocionen para evitar que estas familias sigan pagando alquileres, donde por tener que pagar esta cuenta se descuidan otras cuentas indispensables de sobrevivencia.

---

<sup>36</sup> Ibid.



## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Los habitantes de la Aldea San Luis del municipio de San José Pinula del departamento de Guatemala están en el olvido en cuanto al acceso a la vivienda por la falta de ejecución de algún proyecto habitacional municipal durante 2005 a 2013. Esto se pudo determinar por medio de las encuestas realizadas en este sector, de lo cual se concluye: la falta de otorgamiento de subvenciones o subsidios que les permitan acceder a la vivienda; falta de aplicación de lo regulado en la Ley de Vivienda; la mayoría de las familias necesitan de financiamiento a largo plazo que les permita pagar en cuotas acordes a sus ingresos el valor de la vivienda; y la vivienda se encárese conforme pasa el tiempo por lo que los a orilla a alquilar vivienda bajo condiciones inseguras e insalubres, numerosidad de miembros por familia; y el principal empleos precarios y desempleo a gran escala;

Ante el problema planteado, se considera que es necesario, que mediante un censo habitacional en la Aldea San Luis del municipio de San José Pinula del departamento de Guatemala se determine qué porcentaje de estas familias se encuentra en la situación económica de pobreza y pobreza extrema, y con estas estadísticas el gobierno municipal y/o central implemente políticas que incluyan subvenciones o subsidios para que esta población pueda acceder a la vivienda y con ello se estaría contrarrestando el problema habitacional que se ve reflejado.



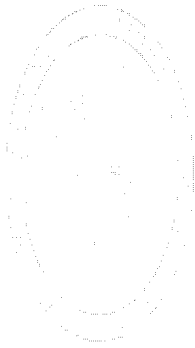
ANEXOS





ANEXO I

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
ALUMNO: BRAULIO ELIZARDO REYES ALFARO  
CARNÉ: 200511134

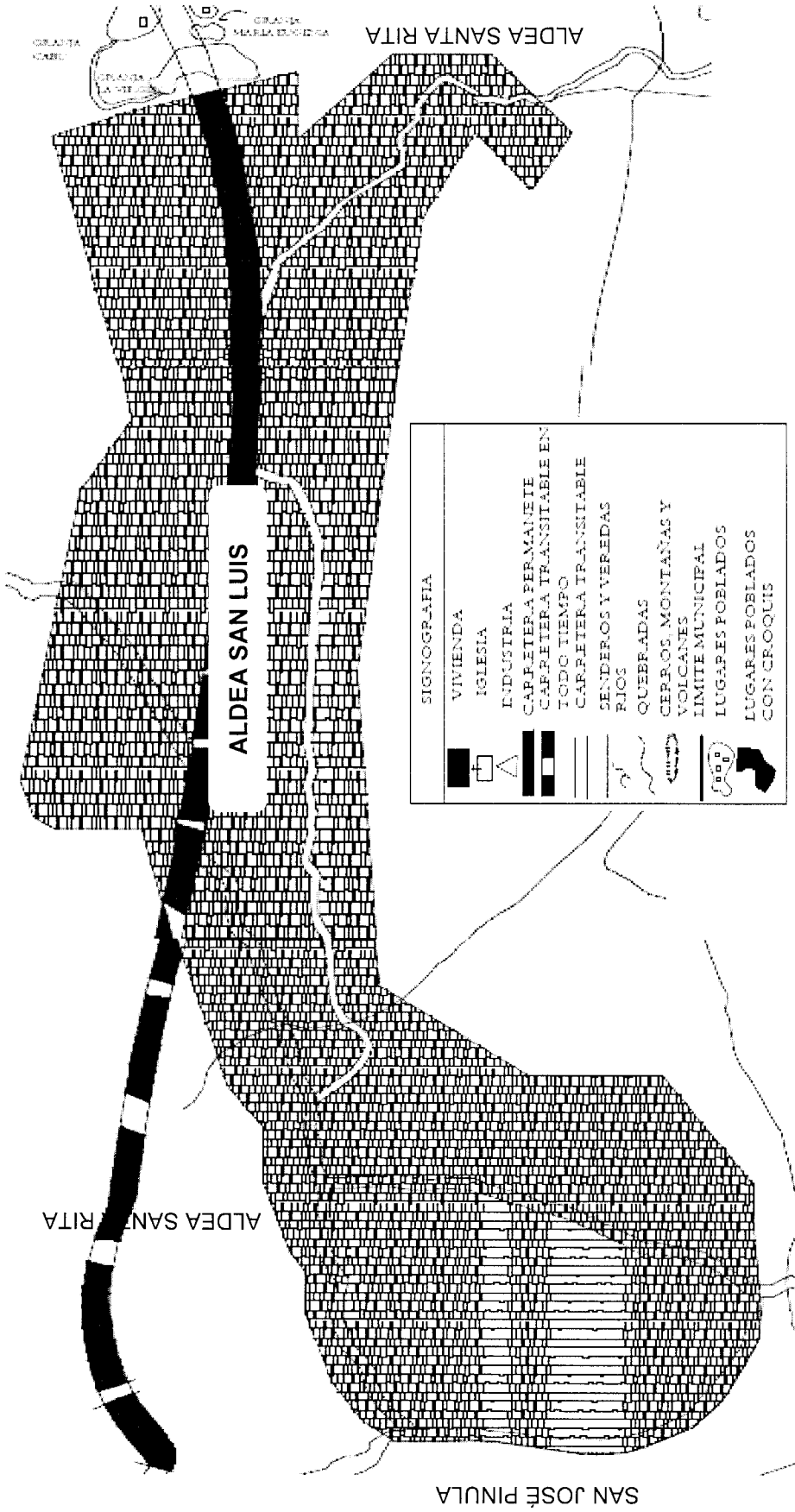


1. A qué se dedica?
  2. Es propia la vivienda que habita?      Sí      No
  3. ¿La vivienda que habita es alquilada?      Sí      No      Otros
  4. ¿Si su respuesta es sí a la pregunta anterior, el alquiler que usted paga de forma mensual oscila entre?  
a) Q.0.00      Q.500.00  
b) Q.500.01      Q.1000.00  
c) Q.1000.01      Q.2000.00  
d) Q.2000.01      en adelante  
e) Otros
  5. ¿Cuánto tiempo tiene de estar alquilando el lugar donde vive?  
1 – 5 meses      6 – 10 meses      11 meses -adelante
  6. ¿Cuántas personas viven en la vivienda?  
1 – 5 personas      6 – 10 personas      11 personas en adelante
  7. ¿Cuántos personas de las que viven en la vivienda trabajan?  
1 – 5 personas      6 – 10 personas      11 personas en adelante
  8. ¿Ha intentado adquirir casa propia?      Sí      No
  9. ¿Por qué no la logro comprar?
  10. ¿Sabe usted de algún programa del gobierno que lo pueda ayudar a comprar casa?      Sí      No
  11. ¿Ha intentado utilizar esos programas de gobierno?      Sí      No
  12. ¿Si su respuesta es sí, explique el por qué no logro comprar la casa?
- 
- 

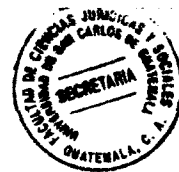


ANEXO II

SAN JOSÉ PINULA



Elaborado por: Fuente propia



## BIBLIOGRAFÍA

ASDRÚAL AGUIAR, A. Antonio. **Estudios básicos de derechos humanos I.** San José: Ed. Prometeo S.A., 1994.

DEUTSCHMANN SAMAYOA, Leslie Marie. **La oferta de vivienda en la ciudad de Guatemala y zonas aledañas.** Universidad Francisco Marroquín. (s.e.). Guatemala: (s.ed.) 1996.

Dirección General de Estadística. **Censo de la vivienda urbana.** Guatemala: 1949.

ENGELS, Federico. **Contribución al problema de vivienda.**(s.l.i.): 1873. (s.e.).(s.ed.).

GOLAY, Christophe. **El derecho a la vivienda. Programa derechos humanos del centro de Europa –tercer mundo (CETIM)** (s.e.). (s.l.i.). (s.ed.) (s.f.).

<http://www.ine.gob.gt> (Guatemala 16 de septiembre de 2013).

<http://www.onu.com> (Guatemala 14 de noviembre de 2013).

<http://www.rae.com> (Guatemala 16 de septiembre de 2013).

<http://www.toditosanjosepinula.com> (Guatemala 6 de noviembre de 2013).

<http://www.udevipo.gob.gt> (Guatemala el 5 de octubre de 2013).

<http://chapinesunidosporguate.com/wp-content/uploads/2013/01/JurisprudenciaConstitucionalqueviolalalIniciativa4084.pdf>  
(Guatemala 28 de mayo de 2014).

LÓPEZ CONTRERAS, Rony Eulalio. **Derechos humanos.** Guatemala: Ed: Servitag. 2007.



LUCAS PANIAGUA, Max Eduardo, José Luis Gándara Gaborit y Luis Felipe Linares López. **Asentamientos precarios en la ciudad de Guatemala. Asociación de investigación y estudios sociales.** No. 6, Guatemala: 2003.

MORÁN MÉRIDA, Amanda, José Florentín Martínez y Carlos Noriega. **Vivienda y política en Guatemala.** Boletín No. 16. Centro de Estudios Urbanos y Regionales. USAC. (s.ed). Guatemala: (s.e.), 1992.

Prensa Libre. **Sin 1.7 millones de casas.** Actualidad/Nacional. Diálogo libre. Guatemala 8 de octubre de 2013.

QUIROA LAVIE, H. **Derecho Constitucional.** 3ra. ed. Argentina: Ed. Prometeo, S.A., 1993.

ROBLEDO MÉRIDA, César. **Técnicas y proceso de investigación científica.** Guatemala. Ed. Litografía Mercagraf., 2006.

Universidad de San Carlos de Guatemala. **Propuesta de anteproyecto de Ley de Vivienda. Exposición de Motivos.** Guatemala: 2008.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1981.

#### **Legislación:**

**Constitución Política de la República de Guatemala.** Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

**Convención 169 de la Organización Internacional de Trabajo.** Organización Internacional de Trabajo. Suiza: 1989.

**Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial.** Asamblea Nacional de Naciones Unidas. Serie de Tratados de Naciones Unidas, No. 9464. Vol. 660. (s.l.i.): 1969.



**Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus familiares.** Asamblea Nacional de Naciones Unidas. Resolución 45/158. (s.l.i.): 1990.

**Convención sobre el Estatuto de los Refugiados.** Asamblea Nacional de Naciones Unidas. Serie de tratados de Naciones Unidas No. 2545, Vol. 189 (s.l.i.): 1954.

**Convención sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer.** Asamblea Nacional de Naciones Unidas. (s.l.i.) 1981.

**Convención sobre los Derechos del Niño.** Asamblea Nacional de Naciones Unidas. Resolución 44/25. (s.l.i.): 1990.

**Convenio número 169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales.** Organización Mundial de Trabajo. (s.l.i.): 1989.

**Declaración de las Naciones Unidas Sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas.** Organización Mundial de Trabajo. (s.l.i.).

**Declaración Universal de los Derechos Humanos.** Asamblea Nacional de Naciones Unidas. Resolución 217 A, (s.l.i.): 1948.

**Ley de Vivienda.** Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 9-2012, 2012.

**Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de 1996.** Asamblea Nacional de Naciones Unidas. Resolución 220 A (XXI) (s.l.i.): 1976.

**Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1966.** Asamblea Nacional de Naciones Unidas. Resolución 220 A (XXI) (s.l.i.): 1976.

**Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, "Protocolo de San Salvador".** Asamblea Nacional de Naciones Unidas. Salvador: 1988.



**Reglamento de la Ley de Vivienda.**Presidente de la República de Guatemala.  
Acuerdo Gubernativo número 312-2012.