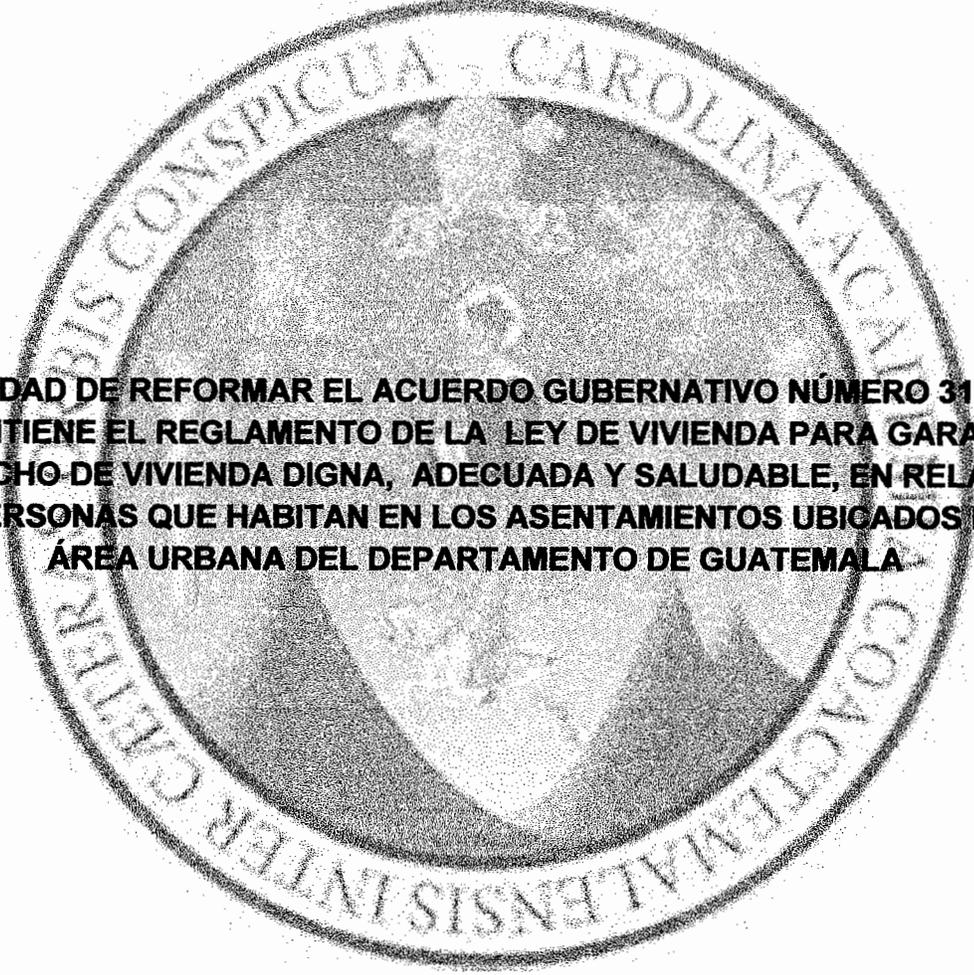


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a cross and a figure, surrounded by a ring of Latin text: "SIBIS CONSPICUA CAROLINA ALCANTARA COACCTEMALBNSIS INTER CETERA".

**NECESIDAD DE REFORMAR EL ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO 312-2012
QUE CONTIENE EL REGLAMENTO DE LA LEY DE VIVIENDA PARA GARANTIZAR
EL DERECHO DE VIVIENDA DIGNA, ADECUADA Y SALUDABLE, EN RELACIÓN A
LAS PERSONAS QUE HABITAN EN LOS ASENTAMIENTOS UBICADOS EN EL
ÁREA URBANA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**

LAURA PATRICIA ZETINA GÓNGORA

GUATEMALA, AGOSTO DE 2016

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

**NECESIDAD DE REFORMAR EL ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO 312-2012
QUE CONTIENE EL REGLAMENTO DE LA LEY DE VIVIENDA PARA GARANTIZAR
EL DERECHO DE VIVIENDA DIGNA, ADECUADA Y SALUDABLE, EN RELACIÓN A
LAS PERSONAS QUE HABITAN EN LOS ASENTAMIENTOS UBICADOS EN EL
ÁREA URBANA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

LAURA PATRICIA ZETINA GÓNGORA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, agosto de 2016

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

DECANO:	Lic.	Gustavo Bonilla
VOCAL I:	Lic.	Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II:	Licda.	Rosario Gil Pérez
VOCAL III:	Lic.	Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br.	Jhonathan Josué Mayorga Urrutia
VOCAL V:	Br.	Freddy Noé Orellana Orellana
SECRETARIO:	Lic.	Fernando Antonio Chacón Urizar

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, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 11 de junio de 2014.

Atentamente pase al (a) Profesional, MARVIN VINICIO HERNANDEZ HERNANDEZ
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
LAURA PATRICIA ZETINA GÓNGORA, con carné 200912263,
 intitulado NECESIDAD DE REFORMAR EL REGLAMENTO CORRESPONDIENTE A LA LEY DE VIVIENDA
 DECRETO 9-2012 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA PARA GARANTIZAR EL DERECHO DE VIVIENDA DIGNA
 ADECUADA Y SALUDABLE, CONSIGNADO EN EL ARTÍCULO 119 INCISO G) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE
 LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, RESPECTO A LAS PERSONAS QUE HABITAN EN LOS ASENTAMIENTOS
 UBICADOS EN EL ÁREAS URBANAS DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.

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 AMILCAR MEJÍA ORELLANA
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



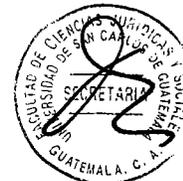
Fecha de recepción 11 / 6 / 2014 f)

Asesor(a)

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala



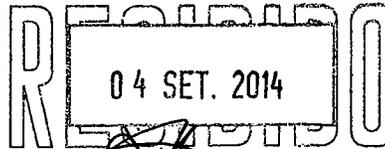


*Lic. Marvin Vinicio Hernandez Hernandez
Abogado y Notario*

*Dirección: Diagonal 6 12-42 torre 1, nivel 4 oficina 404. Edificio desing center.
Ciudad de Guatemala, Guatemala*

Guatemala, 26 de agosto de 2014.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES



UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS

Hora: _____

Firma: _____

Dr. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Atentamente me dirijo a usted para hacer de su conocimiento que en cumplimiento de la resolución de ese Decanato, procedí a revisar el trabajo de Tesis de la Bachiller **LAURA PATRICIA ZETINA GÓNGORA**, con número de carné 200912263, quien elaboró el trabajo de tesis intitulado: **"NECESIDAD DE REFORMAR EL ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO 312-2012 QUE CONTIENE EL REGLAMENTO DE LA LEY DE VIVIENDA PARA GARANTIZAR EL DERECHO DE VIVIENDA DIGNA, ADECUADA Y SALUDABLE, EN RELACIÓN A LAS PERSONAS QUE HABITAN EN LOS ASENTAMIENTOS UBICADOS EN EL ÁREA URBANA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA"**. Derivado del asesoramiento, se arriba a las siguientes conclusiones:

- I. **CONTENIDO CIENTÍFICO Y TÉCNICO DE LA TESIS:** La asesorada efectuó una investigación seria y conciente, sobre un tema importante que constituye una problemática social, legal y actual, apegado a la realidad. Por último emitió recomendaciones aplicables, por ser éstas posibles y legales.
- II. **METODOLOGÍA Y TÉCNICAS UTILIZADAS:** La asesorada alcanzó de manera satisfactoria los resultados previstos en su plan de investigación, lo cual se demuestra con un trabajo investigativo de contenido claro y científico, derivado de la utilización de métodos analíticos, deductivos, históricos, científicos; sustentados en técnicas bibliográficas y documentales.
- III. **REDACCIÓN:** En la redacción se efectuaron algunas correcciones mínimas, a efecto de enlazar de mejor manera uno y otro tema, y depurar la semántica del contenido, y se modificó el nombre del trabajo de tesis de la asesorada por razones de redacción.
- IV. **CONTRIBUCIÓN CIENTÍFICA:** La tesis investigó el tema, respecto a la necesidad de reformar el reglamento de la ley de vivienda para garantizar el derecho de vivienda digna y adecuada de las personas que habitan los asentamientos humano del área urbana del departamento de Guatemala.



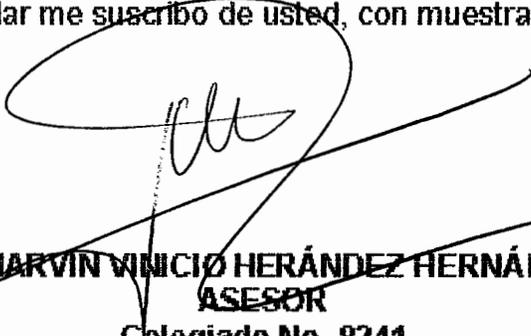
*Lic. Marvin Vinicio Hernandez Hernandez
Abogado y Notario*

*Dirección: Diagonal 6 12-42 torre 1, nivel 4 oficina 404. Edificio desing center.
Ciudad de Guatemala, Guatemala*

- V. **CONCLUSIÓN DISCURSIVA:** El resultado de la tesis es la consideración del problema es de mejorar las condiciones de vida de las personas que viven en los asentamientos urbanos del área urbana del departamento de Guatemala.
- VI. **BIBLIOGRAFÍA:** La bibliografía utilizada fue la adecuada, pues tiene relación directa con el tema y la misma es contemporánea y producida por autores que gozan de amplio reconocimiento en la materia.

Por los motivos expuestos, luego de un análisis profesional e imparcial del trabajo de investigación y debido que no poseo parentesco con la asesorada, considero que el trabajo de tesis elaborado por la sustentante cumple todos los presupuestos establecidos en el reglamento de mérito, principalmente en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; motivo por el cual emito dictamen **FAVORABLE**, a efecto de que se continúe con el tratamiento respectivo.

Sin otro particular me suscribo de usted, con muestras de mi consideración y estima.


Lic. **MARVIN VINICIO HERÁNDEZ HERNÁNDEZ**
ASESOR

Colegiado No. 8241
Teléfono: 57986240

LICENCIADO
MARVIN VINICIO HERNANDEZ HERNANDEZ
ABOGADO Y NOTARIO



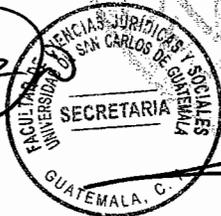
USAC
TRIGENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 20 de febrero de 2015.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante LAURA PATRICIA ZETINA GÓNGORA, titulado NECESIDAD DE REFORMAR EL ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO 312-2012 QUE CONTIENE EL REGLAMENTO DE LA LEY DE VIVIENDA PARA GARANTIZAR EL DERECHO DE VIVIENDA DIGNA, ADECUADA Y SALUDABLE, EN RELACIÓN A LAS PERSONAS QUE HABITAN EN LOS ASENTAMIENTOS UBICADOS EN EL ÁREA URBANA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

[Handwritten signature]



BAMO/srrs.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
 Lic. Arvidan Ortiz Orellana
 DECANO





DEDICATORIA

- A DIOS** Por ser mi Padre Celestial, y por permitirme lograr tan anhelado sueño.
- A MIS PADRES** Belizario Zetina y Zoila Góngora, por ser mi apoyo incondicional y por enseñarme a luchar y a ser mejor persona cada día.
- A MIS HERMANOS** Alejandro, Ricardo, Lucky y Dora Zetina Góngora, por ser mi ejemplo a seguir, y por siempre alentarme a seguir adelante.
- A MI PRIMO** Carlos José Sánchez Monterroso (QEPD) por ser mi ángel y porque iniciamos juntos este sueño que hoy es NUESTRO.
- A MI NOVIO** El Licenciado Jhonatan Josué Orozco Canté, por su apoyo, consejos y palabras de aliento, gracias por ser mi guía en este largo caminar y porque hoy puedo decir: LO LOGRAMOS.
- A MIS AMIGAS** Marysol Meléndez, Licenciada Marylin López y Licenciada Esmeralda Enríquez por ser personas espectaculares que Dios puso en mi camino. Gracias por su Amistad.
- A** LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por abrirme las puertas de su casa para permitirme hoy ser una profesional.



PRESENTACIÓN

Es evidente que Guatemala atraviesa un fuerte problema de pobreza extrema y escases de vivienda, que son un flagelo amenazante a los derechos humanos de una gran parte de la población. Como consecuencia de ello, se notan con bastante frecuencia movimientos de personas y grupos de pobladores en asedio a tierra del Estado, e incluso muchas veces privadas, para poder establecerse en las mismas; aunado a este fenómeno, el Estado también crea una mayúscula problemática al evadir su responsabilidad de asistir a dichos grupos poblacionales previo a que causen los problemas o inclusive cuando se comenzaron a generar los mismos.

Es necesario fundamentarse en el análisis del fenómeno expuesto y en estudios de Derecho comparado, para proponer las modificaciones pertinentes al reglamento emitido a efecto de lograr una vivienda digna para las poblaciones mencionadas, en obediencia real a los estamentos constitucionales.

Para la presente investigación se utilizaron diferentes métodos, tales como: el método deductivo con la finalidad de comprobar la hipótesis planteada: el método inductivo, con el propósito de determinar la invasión de terrenos no aptos para desarrollar una vida digna, hasta las posibles repercusiones en un proceso penal o civil.

Se espera que las autoridades tomen conciencia de la importancia de una política Estatal para el desarrollo de la vivienda en Guatemala, y analicen a profundidad cuales son las razones por las que el Reglamento de la Ley de Vivienda Decreto 312-2012 es disfuncional y necesita ser reformado.



HIPÓTESIS

La hipótesis planteada para la presente investigación es: El reglamento de la Ley de Vivienda carece de funcionalidad y aplicabilidad debido a que deja descubiertas las garantías que deben ofrecerse específicamente a los sectores más desposeídos del país que padecen de condiciones económicas precarias.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis anteriormente planteada se comprobó por medio de parámetros que ayudaron a la comprobación de políticas Estatales de otros países como España, Perú, México, entre otros haciendo un análisis comparativo con la política Estatal que actualmente vive Guatemala.

Fue necesario realizar una profunda investigación sobre instituciones que han existido en Guatemala y que han velado por que el derecho de vivienda, derecho del cual estamos asistidos todos los guatemaltecos y que establece la Constitución Política de la República de Guatemala se cumpla, el por qué actualmente existe una falta de política Estatal, y cuales son la causas que llevaron al Estado de Guatemala a dejar de tener un presupuesto destinado para la vivienda en Guatemala.

Logrando de esta manera comprobar que es necesario realizar una reforma al Reglamento de la Ley de Vivienda, Acuerdo Gubernativo 312-2012 para evitar la invasión de terrenos no aptos para vivir y establecer recursos económicos y sociales que mejoren las condiciones de vida de las familias que habitan los asentamientos ubicados en el área urbana del departamento de Guatemala.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción	i

CAPÍTULO I

1 Asentamientos	1
1.1 Definición	1
1.2 Clasificación de los asentamientos	5
1.2.1 Atendiendo a su ubicación geográfica	5
1.2.1.1 Asentamientos Urbanos	5
1.2.1.2 Asentamientos rurales	6
1.2.2 Atendiendo a su adjudicación	7
1.2.2.1 Ciudad	7
1.2.2.2 Colonia	8
1.2.2.3 Municipio	8
1.2.2.4 Aldea	11
1.2.3 Atendiendo a su realidad	12
1.2.3.1 Asentamientos formales	12
1.2.3.2 Asentamientos informales	13
1.3 Antecedentes históricos de los asentamientos en Guatemala	14
1.4 Definición de vivienda	20
1.5 Tipos de complejos habitacionales considerados con requerimientos mínimos para ser habitables	21
1.5.1 Casa	21



	Pág.
1.5.2 Apartamento	21
1.5.3 Casa tipo cuarto	23
1.5.4 Vivienda social	23

CAPÍTULO II

2. Regulación legal nacional e internacional relativo a los asentamientos.....	25
2.1 Regulación nacional.....	25
2.1.1 Ley de Vivienda Decreto 9-12	25
2.2 Regulación internacional.....	26
2.2.1 Ley de Vivienda del Distrito Federal.....	26
2.2.2 Ley Nacional de Vivienda de Argentina	30
2.2.3 Ley de vivienda de Perú.....	32
2.2.4 Ley reguladora del Derecho de vivienda de España.....	33
2.3 Análisis de derecho comparado.....	34
2.1 Guatemala - Distrito Federal	34
2.2 Guatemala – Argentina	36
2.3 Guatemala – Perú.....	38
2.4 Guatemala – España	39



CAPÍTULO III

	Pág.
3. Proyecto de Reformas al Reglamento de la Ley de Vivienda Acuerdo	
Gubernativo 312-2012	43
3.1 Principios	52
3.1.1 Asentamientos	52
3.1.2 Responsabilidades.....	55
3.1.3 Recursos económicos.....	56
3.1.4 Recursos sociales	57

CAPÍTULO IV

4. El papel del Estado en la preservación de condiciones dignas de vivienda	59
4.1 Instituciones que velan por la vivienda en Guatemala	61
4.1.1 Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda (CIV)	61
4.1.2 Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)	64
4.1.3 Coordinadora interinstitucional para la atención de asentamientos precarios (CIAAP).....	68
4.1.4 Coordinadora Nacional Para la Reducción de Desastres (CONRED)	69
4.1.5 Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI).....	71
4.2 Obligaciones no cumplidas por el Estado y sus posibles causas (Análisis Político Jurídico).....	74
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	83
BIBLIOGRAFÍA.....	85



INTRODUCCIÓN

En Guatemala el problema general de pobreza extrema y escasas de vivienda son un flagelo constantemente amenazante a los derechos humanos de una gran parte de la población. Como consecuencia de ello, se notan con bastante frecuencia movimientos de personas y grupos de pobladores en asedio a tierra del Estado, e incluso muchas veces privadas, para poder establecerse en las mismas; aunado a este fenómeno, el Estado también crea una mayúscula problemática al evadir su responsabilidad de asistir a dichos grupos poblacionales previo a que causen los problemas o inclusive cuando se comenzaron a generar a los mismos.

La Constitución Política de la República de Guatemala obliga al gobierno a la preservación de condiciones dignas de vivienda para el guatemalteco y por lo tanto a crear reglamentaciones específicamente orientadas a esos efectos. Desafortunadamente, ese tipo de problemática no fue enfrentado en la Ley de Vivienda como tal ni en su Reglamento, emitido por el Acuerdo Gubernativo 312-2012.

Lo que la sustentante de este trabajo se propuso fue realizar un profundo análisis del fenómeno expuesto y en estudios de derecho comparado, para proponer las modificaciones pertinentes al reglamento emitido a efecto de lograr efectivas mejores de vivienda para las poblaciones mencionadas, en obediencia real a los estamentos constitucionales.

Se lograron los objetivos esperados puesto que se estableció que la falta de políticas Estatales es la causa principal de falta de vivienda digna en el sector urbano de la ciudad de Guatemala.



Se comprobó la hipótesis al quedar demostrado que el reglamento de la Ley de Vivienda carece de funcionalidad y aplicabilidad debido a que deja descubiertas las garantías que deben ofrecerse específicamente a los sectores más desposeídos del país que padecen de condiciones económicas precarias.

La presente investigación se desarrolló en cuatro capítulos; conteniendo el capítulo primero: la doctrina administrativa referente a los asentamientos, tipos de asentamientos, vivienda, tipos de vivienda y todos aquellos temas que tengan relación con la investigación; en el segundo capítulo: se aborda la regulación nacional e internacional referente a los asentamientos, realizando un análisis de derecho comparado; el capítulo tercero: desarrolla las respectivas modificaciones al Acuerdo Gubernativo 312-2012 relativo al Reglamento de la Ley de Vivienda, que contiene responsabilidades, recursos económicos y recursos sociales; y por último, el capítulo cuarto: determina el papel que cumple el Estado junto con sus instituciones en el cumplimiento del derecho de vivienda tal y como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala.

En cuanto a los métodos se utilizaron: el método deductivo con la finalidad de comprobar la hipótesis planteada: el método inductivo, con el propósito de determinar la invasión de terrenos no aptos para desarrollar una vida digna, hasta las posibles repercusiones en un proceso penal o civil. Se espera que las autoridades tomen conciencia de la importancia de una política Estatal para el desarrollo de la vivienda en Guatemala.



CAPÍTULO I

1. Asentamientos

1.1 Definición

En los asentamientos viven personas que trabajan, comen, duermen y crían a sus hijos e hijas pero viven atrapados en la pobreza y soportan constantes violaciones a sus derechos humanos, se les niegan servicios básicos como el agua potable, saneamiento, salud y educación, se les trata como criminales y se enfrentan a la violencia constante por parte de la policía y se les niega el acceso a la justicia, por lo que es necesario establecer diferentes definiciones de asentamientos según varios autores:

La arquitecta Amanda Morán Mérida, en su libro: “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”, define asentamientos como: “Todas aquellas agrupaciones poblacionales que presentan condiciones generales de pobreza y pobreza extrema asentados en áreas urbanas con deficientes condiciones de vida y con una clara segregación socio-espacial manifestada en deficiencias a la vivienda, los servicios básicos y el equipamiento urbano, conformando así una situación ambiental en extremo precaria. El suelo en donde se asientan, en un alto porcentaje no cuentan con la propiedad legal. En cuanto al equipamiento social, generalmente es inexistente. A estas deficientes condiciones de habitabilidad se suma la precaria situación de trabajo, salud, educación, recreación, etc., de sus pobladores”.¹

En la ciudad de Guatemala, donde además de concentrarse la mayor parte de servicios, también se concentran muchas expresiones de los problemas sociales que aquejan al país.

¹ Morán Mérida, Amanda. “Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala”. Pág. 8

Expresiones en relación a los asentamientos precarios, aglomeraciones de población que no cuentan con los servicios básicos mínimos ni condiciones ambientales que brinden una vida digna a sus pobladores. Los grupos de familias que habitan en los denominados asentamientos, generalmente viven en condiciones de pobreza y pobreza extrema, sufriendo condiciones climáticas, precaria situación de trabajo, educación tal y como lo establece la arquitecta Amanda Moran Mérida en el párrafo anterior, haciendo mención que este tipo de asentamientos generalmente son ilegales.

El diccionario de Sociología del autor Manuel Serra Moret, define asentamientos de la siguiente manera: “La primitiva instalación del hombre o de un grupo social, sobre una tierra para proceder a su explotación, a la fundación o dominio”.²

Es prioritario ocuparse de la situación jurídica legal de los terrenos que son ocupados por los ciudadanos carentes de vivienda y que a su vez estos pobladores aprovechan para el uso y explotación, y que esto representa inestabilidad en la propiedad del suelo en que habitan, careciendo de respaldo institucional para abordar problemas, tales como dotación de servicios básicos, equipamiento, vivienda o condiciones de riesgo.

El Centro de Estudios Urbanos y Regionales de la Universidad de San Carlos de Guatemala en su boletín número 26 titulado: “Asentamientos precarios y privatización. Derecho de vía de FEGUA en la Ciudad de Guatemala” escrito por: José Florentín Martínez López y Amanda Morán Mérida se define asentamientos como: “Agrupamientos humanos que sufren carencias, especialmente en cuanto a la propiedad de la tierra y servicios urbanos, se encuentran segregados territorialmente en la periferia, intersticios y zonas de alto riesgo y derrumbes o inundaciones”.³

² Serra Moret, Manuel. “Diccionario de Sociología”. Pág. 38

³ Martínez López, José Florentín. Amanda Morán Mérida Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, boletín 26, “Asentamientos precarios y privatización. Derecho de vía de FEGUA en la Ciudad de Guatemala”. Pag. 1-2

Es importante hacer mención que uno de los fenómenos determinante que influye en la creación de nuevos asentamientos, es la situación de pobreza de las familias guatemaltecas y la carencia de vivienda propia. Estas familias se encuentran en búsqueda de terrenos baldíos, desocupados o áreas verdes que se encuentren cerca de zonas industriales o comerciales con el objeto de facilitarse el traslado al área de trabajo o no pagar pasaje de transporte público en caso de ventas por su cuenta.

Por otro lado, el Diccionario Enciclopédico Dominicano de Medio ambiente define asentamientos de la siguiente manera: “Lugar donde un grupo de personas reside y realiza habitualmente sus actividades sociales. Los asentamientos humanos se distribuyen en zonas rurales y zonas urbanas”.⁴

Estas actividades sociales a las que se refiere el párrafo anterior sin importar si son rurales o urbanas, se realizan en su mayoría en áreas de riesgo, en laderas de barrancos o en áreas contaminadas, áreas verdes de colonias destinadas a usos recreativos, propiedades privadas etc.

UN-HABITAT define asentamiento como “un grupo de personas que viven bajo el mismo techo en una zona urbana que carece de una o más de las siguientes condiciones:

- Una vivienda durable de naturaleza permanente que proteja contra condiciones climáticas adversas.
- Un espacio vital suficiente, lo que significa que no más de tres personas compartan una habitación.
- Acceso fácil a agua potable en cantidad suficiente y a un precio razonable.
- Tenencia segura para evitar los desalojos forzados”⁵

⁴ Diccionario Enciclopédico Dominicano de Medio Ambiente

⁵ ww2.unhabitat.org/.../... (20-6-2014)



“Todas aquellas formas de hábitat humano informales o no del todo adecuadas. En términos generales, un asentamiento es cualquier tipo de poblamiento humano ya que siempre se está designando a la acción mediante la cual un grupo chico o grande de personas establecen como su espacio de hábitat y permanencia aquel lugar que han elegido y que lentamente y con el tiempo puede ir transformándose más y más de acuerdo a las necesidades. Sin embargo, en las áreas de sociología y de antropología, como también de otras ciencias humanas, el término se usa comúnmente para señalar aquellas formas de poblamiento inestable, inseguro e informal que surgen en determinados espacios como consecuencia de las escasas, las posibilidades habitacionales así como también de fenómenos tales como la pobreza y la miseria.”⁶

En Argentina los asentamientos “son formas de habitar que surgen de la ocupación ilegal de tierra y poblados por familias de bajos recursos son llamados villas, y sus habitantes, villeros. Las villas se concentran en los rincones olvidados del centro de la ciudad o cubren terrenos al margen de la mancha urbanizada. Comparten muchas de sus características físicas con los asentamientos irregulares de otros países latinoamericanos; las diferencias son principalmente de grado, no de tipo”.⁷

Los asentamientos en su mayoría terrenos pertenecientes al Estado o a persona particular, son invadidos por personas de escasos recursos, poniendo en riesgo sus vidas por tratarse de lugares inhabitables. Esto se da debido al crecimiento poblacional, los diversos fenómenos naturales, así como la precariedad por la falta de tierra, de fuentes de trabajo, de educación, etc.,

Las personas que habitan en los asentamientos son parte fundamental de la población, se les debe dar un trato digno y adecuado y plantear formas de coadyuvar las situaciones que se presentan.

⁶ <http://www.definicionabc.com/social/asentamiento.php#ixzz35WdCB05s> (20-6-2014)

⁷ Antonio Azuela, François Tomas. “El acceso de los pobres al suelo urbano”.

1.2. Clasificación de asentamientos

1.2.1. Atendiendo a su ubicación geográfica

1.2.1.1 Asentamientos Urbanos

Para Juan Jauré Ramírez la definición de asentamiento “es relativo y existen diferentes criterios para su clasificación, esto depende grandemente de número de habitantes que estos la ocupen, entre estos podemos mencionar:

a) España 10.000 habitantes; b) Japón 30.000 habitantes; c) Noruega y Dinamarca 200 habitantes etc., por ende, se pueden distinguir en el espacio urbano: pueblos, centros turísticos y ciudades.”⁸

Se denomina de esta forma a los grandes grupos de personas que tienen posición de permanencia en un determinado espacio territorial cercano o circundante a los grandes centros urbanos. Sus condiciones son típicamente marginales en términos sociales y económicos.

1.2.1.2 Asentamientos Rurales

Son considerados como extensiones de territorio que forman parte de un estado o municipio. Estos asentamientos rurales se caracterizan por ser grandes extensiones de tierra en las cuales predominan las aéreas verdes.

⁸ Juan Jauré Ramírez “Urbanismo”.

En estos asentamientos la principal actividad económica es la que respecta a lo agropecuario: agroindustriales extractivas, silvicultura y todo aquello relacionado con la conservación del medio ambiente.

Por otra parte, estos asentamientos se caracterizan por la baja o casi nula infraestructura y por no contar en muchas de ellas con los servicios necesarios para una comunidad como son: drenaje, luz, agua potable, alumbrado público, recolección de basura entre otras.

Para caracterizarse como un asentamiento rural no necesariamente estos tienen que estar alejados de las zonas urbanas ya que en algunos casos estas zonas son denominadas como zonas de transición esto quiere decir que están en proceso o experimentando cambios dentro de la misma para convertirse en zonas urbanas esto se logra por la llegada de la industria, comercios y la entrada de infraestructura y servicios básicos o bien llamados de primera necesidad. La representación del concepto asentamientos rurales es una combinación de datos e información, de procedimientos interpretativos de los mismos.

Los asentamientos rurales son los núcleos de población tradicionales, legalmente constituidos y consolidados en el suelo no urbanizable, que por sus especiales características exigen un tratamiento de su desarrollo distinto del propio de los suelos urbanos o urbanizables.

Es una designación oficial para cierto tipo de localidades urbanas en algunos países de la antigua Unión Soviética. Por el número de habitantes está entre una ciudad y un pueblo.

1.2.2. Atendiendo a su adjudicación

1.2.2.1. Ciudad

Es el área urbana que presenta una alta densidad de población, conformada por habitantes que no suelen dedicarse a las actividades agrícolas. La diferencia entre las ciudades y otras entidades urbanas está dada por la densidad poblacional, el estatuto legal u otros factores.

Cabe mencionar que no existe una definición precisa de este término. De acuerdo a la Conferencia Europea de la Estadística de Praga, por ejemplo, una ciudad es una aglomeración de más de 5.000 habitantes donde menos del 25% de la población se dedica a la agricultura.

Entre las características principales de las ciudades, se encuentra: a) el predominio de las viviendas colectivas y verticales (los edificios), b) la desarrollada infraestructura de transportes y comunicaciones y c) el escaso terreno destinado a los espacios verdes.

La alta densidad poblacional, la elevada presencia de coches y otros vehículos y los pocos espacios verdes hacen que las ciudades suelen presentar niveles de contaminación que atentan contra la salud.

1.2.2.2. Colonia

“Una colonia es un conjunto de personas que proceden de un mismo territorio y que se establecen en otro.”⁹

⁹ Fernández de la Garza, Mario. Analista Jurídico-político

En una colonia viven grupos de personas de un mismo origen geográfico, de la misma etnia o religión que se instalan en un lugar distinto al suyo originario por motivos de diversa índole.

1.2.2.3. Municipio

“Es una entidad administrativa que puede agrupar una sola localidad o varias, que puede hacer referencia a una ciudad, pueblo o aldea.

El municipio está compuesto por un territorio claramente definido por un término municipal de límites fijados (aunque a veces no es continuo territorialmente, pudiendo extenderse fuera de sus límites con ex claves y presentando enclaves de otros municipios) y la población que lo habita regulada jurídicamente por instrumentos estadísticos como el padrón municipal y mecanismos que otorgan derechos, como el vecindamiento o vecindad legal, que sólo considera vecino al habitante que cumple determinadas características —origen o antigüedad— y no al mero residente.

El municipio está regido por un órgano colegiado denominado ayuntamiento, municipalidad, alcaldía o concejo, encabezado por una institución unipersonal: el alcalde (en el Antiguo Régimen en España había un alcalde por el estado noble y otro por el estado llano; y en las principales ciudades un corregidor designado por el rey).

Por extensión, también se usa el término municipio para referirse al ayuntamiento o municipalidad en sí.

En la mayoría de Estados modernos, un municipio es la división administrativa más pequeña que posee sus propios dirigentes representativos, elegidos democráticamente.

En algunos municipios españoles todavía funciona el régimen medieval de gobierno, gestión y decisión por participación asamblearia denominado concejo abierto.

En algunos países, las entidades equivalentes a los municipios son llamadas "comunas". El término proviene de la comuna medieval (Ciudades-Estado italianas, Ciudad Imperial Libre)¹⁰

Por extensión, el término también permite nombrar al ayuntamiento o la corporación municipal. Por ejemplo: "*Los vecinos del municipio están cansados del silencio de las autoridades ante la contaminación*", "Es complicado vivir en uno de los municipios más violentos del país", "Las obras de pavimentación fueron prometidas por el municipio en 2006 y aún no hay novedades al respecto". El municipio, por lo tanto, puede ser una entidad administrativa. Lo habitual es que agrupe a una única localidad, aunque también el concepto se utiliza para nombrar a un pueblo o una ciudad.

El territorio (delimitado por la legislación) y la población que habita en él (registrada en el padrón municipal) componen el municipio.

La administración está a cargo de un órgano que suele conocerse como ayuntamiento, municipalidad, concejo o alcaldía. El máximo dirigente de este órgano es el alcalde o intendente.

En los Estados modernos, el municipio suele ser la división administrativa más pequeña con dirigentes representativos propios. Esto quiere decir que los habitantes eligen a los representantes del municipio.

¹⁰ <http://www.definicionesde.com> (21-6-2014)

Algunos países que no utilizan la noción de municipio apelan al concepto de comuna, que constituye una entidad territorial equivalente. En tiempos de la Antigua Roma, el municipio (*municipium*) era una ciudad libre y gobernada de acuerdo a sus propias leyes. Los habitantes del municipio contaban con los mismos derechos y privilegios que los ciudadanos de Roma.

Los municipios suelen ofrecer a sus vecinos actividades de tipo recreativo y de formación sin ningún coste, o bien a precios muy accesibles, para fomentar el estudio y la integración social.

Entre los ejemplos más comunes se encuentran los cursos de idiomas y de música; generalmente se organizan en pequeños grupos para compensar la falta de presupuesto pero, al mismo tiempo, para incentivar el intercambio cultural de sus participantes”¹¹

La Ley Orgánica del Régimen Municipal de Venezuela, define Municipio como: “Pequeñas divisiones territoriales de carácter administrativo de un Estado, que pueden comprender una o varias localidades, basados en relaciones de vecindad, gobernadas por un ayuntamiento, municipalidad, concejo, o alcaldía con división de poderes encabezados por un ejecutivo unipersonal”.

El poder público Municipal está conformado por la función ejecutiva, desarrollada por el alcalde o alcaldesa a quien corresponde el gobierno y la administración.

1.2.2.4. Aldea

“Una aldea, también llamada caserío en algunas regiones de España, es un asentamiento humano comúnmente localizado en áreas rurales. Es generalmente de tamaño y población menor que un pueblo.

¹¹<http://www.wikipedia.com/municipio> (22-6-2014)

Las aldeas han sido la unidad fundamental de las comunidades humanas en la mayoría de las áreas del mundo a lo largo de la historia; desde su aparición en el Neolítico (aparición de la agricultura o Revolución neolítica) hasta después de la Revolución Industrial y del proceso actual de urbanización (Revolución urbana), en que la sociedad industrial sustituyó a la sociedad preindustrial.

Se mantienen en zonas de población dispersa, como las zonas de clima oceánico de Europa y cuya organización del territorio corresponde a criterios germánicos (Galicia, Asturias, Bretaña, Islas Británicas...), donde era sencillo encontrar agua.

En varios Estados, el término "aldea" es usada para referirse a una comunidad no incorporada relativamente pequeña. Este uso informal se puede encontrar uniforme en los estados que tienen aldeas como municipio incorporado, al mismo tiempo que este uso es considerado incorrecto y confuso.¹²

“Aldea es un conjunto de casas que cuentan con una población entre 5000 y 9999 personas y que cumple además con otros requisitos legales para denominarse oficialmente como tal en Guatemala. Se encuentran dentro de los municipios que a la vez conforman los departamentos del país.

Se entiende como un pueblo muy pequeño y sin jurisdicción municipal propia, o como un pueblo de reducido vecindario, por lo común sin jurisdicción.”¹³

¹² www.wikipedia.com (22-6-2014)

¹³ <http://wikiguate.com.gt/wiki/Aldea#sthash.RF6LX2UC.dpuf> (22-6-2014)

1.2.3. Atendiendo a su realidad

1.2.3.1. Asentamientos formales

Son llamados también asentamientos regulares, se considera a aquellos asentamientos habitacionales realizados por iniciativa privada o bajo programas del Estado, que presentan rasgos distintivos de formalidad estructural como tenencia regular de la tierra, construcción reglamentaria, equipamiento e infraestructura básica, urbanización común, etc. Dentro de este tipo se presentan distintas categorías según el nivel socioeconómico. En cuanto al diseño urbano se pueden distinguir formales tradicionales y no tradicionales. Los primeros corresponden a aquellos emplazamientos realizados bajo la linealidad del damero, con perfiles de calle tipo, plazas centrales, cunetas tipos, etc. predominantes en la planicie aluvial (medio físico subordinado al esquema urbano).

Los no tradicionales se destacan por ser urbanizaciones que respetan ciertas pautas ambientales de emplazamiento con algunas propuestas innovadoras al modelo urbano tradicional (mayor relación del F.O.T. y F.O.S., riego urbano adaptado, sistema de desagües no tradicional, mayor cantidad de espacios verdes, menores movimientos de tierra, etc.).

Las condiciones de inequidad, exclusión y riesgo en que se encuentran los habitantes en asentamientos precarios generan condiciones de segregación.

1.2.3.2. Asentamientos informales

Es llamado también asentamiento irregular. Es un lugar donde se establece una persona o una comunidad que esta fuera del margen de los reglamentos o las normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano.

Por lo general abarcan a comunidades o individuos albergados en viviendas auto-construidas bajo deficientes condiciones de vida.

Los asentamientos irregulares o informales se generan cuando: a) la administración actual y las autoridades de desarrollo urbano no pueden tratar las necesidades de la comunidad entera, b) cuando un grupo de personas requiere de un lugar donde vivir pero no disponen de los recursos necesarios para adquirir una vivienda donde pueda desarrollar una vida digna adecuada y saludable tal y como lo establece el Artículo 119 inciso g) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Este tipo de asentamientos posee una serie de características que los diferencia de los asentamientos formales o regulares tales como: a) el trazo de un asentamiento informal por lo general es de forma irregular; b) generalmente este tipo de asentamientos carecen de la infraestructura y de los servicios básicos tales como: agua potable, drenaje, electricidad, teléfono etc; sin embargo con el transcurso del tiempo estos se van dotando de estos servicios mediante la autoconstrucción y cooperación comunitaria; c) se localizan en zonas de riesgo sujetas a la degradación ambiental y peligros.

1.3. Antecedentes históricos de los asentamientos en Guatemala

“Desde hace 482 años, cuando se fundó la primera Ciudad de Guatemala en Iximché, la capital ha experimentado cuatro traslaciones. La última fue hacia el Valle de la Ermita, hace 230 años. Este hecho se originó por los terremotos de Santa Marta, en 1773, pues a causa de sus devastadoras secuelas, tres años más tarde se tomó la decisión de trasladar la capital, que entonces estaba asentada en lo que posteriormente se conoció como Antigua Guatemala, a donde se sitúa ahora.

En el Valle de la Ermita se comenzó a formar la ciudad alrededor del antiguo barrio de La Parroquia, actualmente zona 6, mientras los arquitectos e ingenieros reales trazaban los planos oficiales de lo que más tarde se convertiría en Guatemala de la Asunción.

A finales de siglo XIX comenzaron a hacerse notorios los problemas de vivienda, por el crecimiento de la población. Como consecuencia, durante los gobiernos de Justo Rufino Barrios y Reina Barrios se abrió la posibilidad de ensanchar la ciudad, en especial hacia el sur.

Así fue como surgieron los primeros cantones La Independencia, Ciudad Vieja, Jocotenango, La Reformita y La Exposición. Los tres primeros correspondían a lo que durante la colonia se denominó "Pueblos de indios", y el resto fue creado por la necesidad de vivienda.

Sin embargo, la mayor carencia de espacios habitacionales surgió después de los terremotos de 1917-1918, durante el régimen de Estrada Cabrera.

Una vez más, la capital y muchas áreas de la provincia quedaron destruidas. Las medidas emergentes que tomó el gobierno de turno fueron las de crear campamentos en los lotes baldíos, plazuelas, parques o sitios aún no fraccionados en los alrededores de la ciudad. En suma, construcciones desordenadas de barracas o "champas", para vivienda o comercios. Para ello se utilizó madera usada, láminas metálicas de desecho, petates, telas, cañas, etc.

En este contexto surgieron La Recolección, El Sauce, El Gallito, El Llano del Palomo, La Palmita, Tívoli, Campo de Marte, Llanos de Gerona, La Aduana y El Cerro.

En relación con el reasentamiento de las personas que ocuparon estos campamentos, los gobiernos de Carlos Herrera, José María Orellana y Lázaro Chacón tomaron providencias legales para formar nuevos barrios.

De estas iniciativas surgieron, en la década de 1920, los barrios de La Recolectión, La Palmita, El Gallito, Gerona y Llanos del Palomo, situados al nororiente, con lo que la ciudad cobró dinamismo. Asimismo, nació la primera colonia obrera en 1928, ubicada en terrenos de la finca La Palma, confiscada a Estrada Cabrera, que se conocería como La Concordia, y más adelante, la colonia 25 de Junio.

El mayor auge de creación de colonias se desarrolló entre 1944 y 1970, cuando la población aumentó considerablemente por el surgimiento de industrias en la capital.

A pesar de ello, la urbanización de los mismos fue un proceso lento y lleno de tropiezos, ya que al inicio no se tomaron las medidas oportunas de saneamiento ni de introducción de servicios básicos como agua potable, energía eléctrica y trazado de calles, entre otras.

Hacia 1959, salió a flote la falta de solución habitacional y de espacios adecuados por parte de las autoridades de gobierno, lo que derivó en la formación de áreas marginales. Los campamentos antes mencionados se podrían considerar como los primeros focos de asentamientos urbanos en la ciudad, aunque tal como los conocemos hoy, se remontan a la aparición de La Limonada, El Esfuerzo y 15 de Agosto, situados en la hondonada de La Barranquilla, entre las zonas 1 y 5.

En este sector sus pobladores se establecieron en condiciones precarias, y pese a que sus eran desalojados en forma constante, algunas familias lograron quedarse. Es así como a partir de 1962, este primer asentamiento se considera formal.

Es preciso resaltar que, en este mismo período, dio inicio en Guatemala el conflicto armado interno, que se prolongó por 34 años. Esta situación también contribuyó a que en los años sucesivos hubiera una migración masiva del interior hacia la capital, lo que agravó más la problemática habitacional.

A ello se suma el terremoto del 4 de febrero de 1976, que destruyó la ciudad y gran parte de la provincia.

De este modo, en los años siguientes a este último terremoto, la ciudad experimentó una urbanización desordenada, hacia los lados, sin ninguna previsión ecológica, ambiental o de saneamiento. La existencia de concentraciones de población alojada en la ciudad con las características de falta de servicios básicos y deficiente vivienda, no es un fenómeno nuevo.

Otros autores, describen este tipo de asentamientos desde la fundación de la ciudad y en los distintos periodos históricos de su crecimiento.

Aún barrios surgidos a partir del siglo XIX como resultado de fraccionamientos realizados por el Estado, carecieron de servicios básicos y adecuada vivienda. Lo que es relativamente novedoso a partir de los años cuarenta es la ocupación, toma o invasión colectiva de terrenos públicos y privados. A partir de esa década el carácter del crecimiento de la ciudad toma un ritmo más acelerado, en donde las áreas precarias empiezan a formar parte de la dinámica propia de la ciudad, ocupando cada vez mayores espacios e incorporando más sectores de población.

En este contexto, surgen las primeras ocupaciones individuales de terrenos, en las laderas del barranco que circunda el barrio El Gallito. A partir de esa década, hasta la actualidad, las ocupaciones ilegales de áreas de los barrancos que rodean la ciudad y



otras áreas desvalorizadas o no aptas para uso habitacional, se convirtió en una de las formas como las familias pobres han logrado sobrevivir en la ciudad.

Este proceso de ocupaciones ilegales de terrenos, mantiene flujos y reflujos, marcados por la disposición o no de los gobiernos de “permitirlos ya sea por su incapacidad de producir vivienda popular o por coyunturas económicas o políticas”. Así, en la década revolucionaria (1944-1954), se dieron las primeras ocupaciones colectivas en laderas de los barrancos de las zonas tres, cinco y seis. Aunque existieron intentos de desalojar estas áreas, no se concretizaron, en primera instancia porque los pobladores realizaron gestiones para evitarlo.

Por otra parte, también esta década se incrementó el surgimiento de lotificaciones privadas sin servicios básicos, aún algunas que se anunciaban pomposamente en los periódicos, ofreciendo urbanización completa, agua potable, desagües, energía eléctrica, aceras y aprobación municipal, que posteriormente fueron considerados asentamientos precarios por la falta o deficiencia de estos servicios.

En la Época de la Revolución, de hecho, se dio la primera experiencia de traslado hacia la colonia Bethania, de los ocupantes de estas laderas ante el riesgo de derrumbes. De este periodo se consolidaron colonias como Tres de Mayo, Santa Isabel, La Trinidad, San José Buena Vista, Santa Luisa, y la Cohetería, localizadas en la zona tres, Jesús de la Buena Esperanza, zona seis y Plaza de Toros, zona 13 entre otras. Sin embargo fue posterior a la década revolucionaria, en el año 1959, cuando se produjo la ocupación colectiva de tierra más notoria, por sus grandes dimensiones, en las laderas del barranco de la finca La Palma, hoy la zona cinco, por una población de 2,470 familias que presentaban aproximadamente 11,700 personas. Su consolidación fue posible cuando por razones políticas, el régimen Ydigorista promulgó un decreto que permitía su ocupación. Posteriormente, este asentamiento precario, inicialmente conocido como La Limonada, constituido actualmente por cinco colonias: El Esfuerzo, El Limoncito, 15 de Agosto, Lourdes I y II, localizadas en la zona 5 capitalina.



Según estudio realizado en 1968, aproximadamente 60,000 personas residían en asentamientos precarios en la Ciudad de Guatemala. En estos se incluían los fraccionamientos privados carentes de servicios y las ocupaciones de terrenos.

Las zonas tres, cinco, seis y siete, eran las que presentaban mayor cantidad de asentamientos, con el 26 %, 23 %, 14 % y 11 % respectivamente. Entre estos asentamientos aún se encontraba el predio San Diego, localizado en la 14 calle y avenida Elena, zona uno, campamento que permaneció desde el terremoto de 1917. Después del periodo de “reconstrucción pos-terremoto”, el Estado declina la actividad constructiva de proyectos habitacionales.

Al dar inicio en Guatemala el conflicto armado que se prolongó por 34 años, contribuyó a que en los años sucesivos hubiera una migración masiva del interior, hacia la capital lo que agravo más la problemática habitacional.

A ello se suma el terremoto del 4 de Febrero de 1976 que destruyó la ciudad y gran parte de la provincia, motivo por el cual los grupos poblacionales que se vieron afectados invadieron las tierras que actualmente llevan como nombre la fecha en que sucedió el terremoto.

En el año 2010 luego del tormenta Agatha miles de familias perdieron sus viviendas, y por no tener a donde ir, se vieron en la necesidad de invadir los terrenos aledaños de lo actualmente es llamado el “Puente del Incienso”, sin importar las condiciones económicas precarias en las que vivirían. El Gobierno de Guatemala ha intentado varias veces desalojar a las familias pero estas han regresado sin importar los peligros que puedan correr.

La Constitución Política de la República de Guatemala del año 1965, en su Artículo 43 “En garantías Derechos Individuales” no regulaba la vivienda como un derecho inherente al ser humano, sin embargo la Constitución Política de la República de Guatemala de 1985, Constitución que actualmente está en vigencia, en su Artículo 119 inciso g) regula que “es obligación del Estado fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares mediante sistemas de funcionamiento adecuado a efecto que el mayor número de familias las disfruten en propiedad. Derecho que actualmente no ha sido materializado plenamente”.¹⁴

1.4. Definición de vivienda

Según el tratadista Mario Fernández de la Garza; vivienda son las “diferentes clases o formas de construcción de las unidades de vivienda, destinadas a ser habitadas por una o más personas. Las más comunes son las casas, apartamentos, la vivienda social y la tipo cuarto.”¹⁵

Para el Instituto Nacional de Estadística INE vivienda es: “Un lugar cerrado y cubierto que se construye para que sea habitado por personas; este tipo de edificación debe ofrecer refugio a los seres humanos y les protege de las condiciones climáticas adversas, además de proporcionar intimidad y espacio para guardar sus pertenencias y desarrollar sus actividades cotidianas”¹⁶

La Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos Decreto Número 120-96 del Congreso de la República de Guatemala, en su Artículo 4 define vivienda como: “Área construida para fines habitacionales que llena las características de seguridad jurídica de la

¹⁴ www.muniguate.com/

¹⁵ Fernández de la Garza, Mario

¹⁶ Instituto Nacional de Estadística INE

propiedad, disponibilidad de infraestructura y servicios básicos y proximidad a equipamientos comunitarios.”

La Organización de Las Naciones Unidas ONU el concepto de vivienda lo entiende como: “El espacio donde individuos o familias pueden cohabitar en condiciones de seguridad, paz, dignidad y no dentro del contexto de albergue o cobijo”.¹⁷

1.5. Tipos de complejos habitacionales considerados con requerimientos mínimos para ser habitables

1.5.1. Casa

El tratadista Mario Fernández de la Garza también define casa como: “Es una edificación, formada por una sola unidad de vivienda con acceso directo desde el exterior. Generalmente el servicio de cocina y sanitario está dentro de la edificación.

Para efectos del censo, los chalet, cabañas, chozas y viviendas de desechos se consideran como casas. Igualmente se consideran casas las viviendas tradicionales indígenas como las malocas, los tambos, los bohíos, etc.”¹⁸

Para el Instituto Provisional de Estadística y Censos provincia de Santa Fe; casa es: “Vivienda con salida directa al exterior, sus habitantes no pasan por pasillos o corredores de uso común, construida originalmente para que habiten personas”¹⁹

¹⁷ Organización de Las Naciones Unidas ONU

¹⁸ Fernández de la Garza, Mario. **Ob. Cit.**

¹⁹ Instituto Provisional de Estadística y Censos Provincia de Santa Fe.

1.5.2. Apartamento

Mario Fernández de la Garza establece que apartamento es: “Una unidad de vivienda, que hace parte de una edificación mayor, en la cual generalmente hay otras unidades de vivienda independientes.

Tiene acceso directo desde el exterior o por pasillos, corredores, escaleras o ascensores. Dispone de servicio sanitario y cocina en su interior.”²⁰

“Es una unidad de vivienda que comprende una o mas habitaciones diseñadas para proporcionar instalaciones completas para un individuo o una pequeña familia. La principal diferencia existente entre este tipo de viviendas y otras como casas, cortijos etc., son la superficie que ocupa, normalmente menor que las anteriores, y su posible uso, muchas veces vacacional o temporal”²¹

El diccionario de Arquitectura y Construcción define apartamento de la siguiente manera: “cada una de las viviendas o apartamentos que forman unidades independientes en cada una de las plantas de un edificio, también llamado piso”²²

“Vivienda más pequeña que una casa, generalmente con una o dos habitaciones, cocina y servicio, situada en un edificio en el que suele haber más viviendas del mismo tipo. Es la vivienda que forma parte de un edificio de dos o más pisos, generalmente pertenecen a un mismo dueño y se encuentran ubicadas dentro de un mismo terreno”.²³

²⁰ Fernández de la Garza, Mario. **Ob. Cit.**

²¹ <http://es.m.wikipedia.com/apartamento/> (26-6-2014)

²² **Diccionario de Arquitectura y Construcción.** Definiciones y Traducciones.

²³ www.thefreedictionary.com/apartamento (26-6-2014)

²³ Fernández de la Garza, Mario. **Ob. Cit**

1.5.3. Casa tipo cuarto

El analista jurídico-político, Mario Fernández de la Garza describe casa tipo cuarto como: "Es una unidad de vivienda que forma parte de una casa o apartamento que dispone un solo espacio para zona social y dormitorio. Tiene acceso desde el exterior por pasillos, patios, zaguanes u otros espacios de circulación común. En general carecen de servicios sanitarios y cocina en su interior, máximo dispone de uno de estos dos servicios."²⁴

1.5.4. Vivienda Social

Es "aquella destinada a mejorar la situación habitacional de los grupos más desposeídos de la sociedad"

Sectores de menores ingresos, sin desconocer el criterio económico se amplía al de pobreza y extrema pobreza, dando una connotación más social y cultural al entrar a considerar además de otros factores tales como alimentación, salud, educación y vivienda."²⁵

"Solución habitacional destinada a cubrir el problema de déficit presente en la áreas más deprimidas socialmente, cuyas familias permanecen en condiciones económicas apremiantes"²⁶

"Vivienda de protección oficial, que sacan al mercado a un precio mucho menor del que en realidad es y que pueden adquirir a un determinado nivel de renta. Se da en un espacio separado estando sus límites fijados por paredes, techos y puertas"²⁷

²⁵ Fernández de la Garza, Mario. **Ob. Cit.**

²⁶ Cumbre Social Andina del Parlamento Andino de las Naciones Unidas.

²⁷ www.urbanismo.com/viviendas-sociales (29-6-2014)



El crecimiento poblacional, los diversos fenómenos naturales, así como la precariedad por la falta de tierras, de fuentes de trabajo, de educación, etc., ha provocado la migración de varias familias hacia la ciudad de Guatemala, en busca de mejores oportunidades de trabajo, por lo que las condiciones económicas precarias en la que viven gran parte de la población de Guatemala, los obliga a ubicarse en los denominados asentamientos ubicados en el área urbana del departamento de Guatemala.

Generalmente cuando las administraciones de gobierno no pueden tratar necesidades de comunidades enteras o cuando un grupo de personas requiere de un lugar para vivir pero no disponen de los recursos económicos necesarios para adquirir una vivienda de tipo "regular" y estas áreas poseen un nivel de desarrollo no estructurado, planeado y legalizado.

La falta de acceso a los servicios básicos, como centros de salud, agua potable, electricidad, encaminamientos adecuados entre otros que son causa de la exclusión que existen hacia estos sectores de la población, el bajo sector de escolaridad de las personas y la falta de ingresos adecuados no permiten que se de ese desarrollo humano que todos los guatemaltecos deseamos. Se necesita de voluntad política y social para solucionar la problemática habitacional que afecta a gran parte de la población guatemalteca.



CAPÍTULO II

2. Regulación legal nacional e internacional relativo a los asentamientos

2.2. Regulación nacional

2.1.1 Ley de Vivienda Decreto 9-12 del Congreso de la Republica

Ley de Vivienda Decreto 9-12 del Congreso de la Republica legislación que actualmente está vigente, en su Artículo 7 inciso a) define asentamiento humano precario: “es el conjunto de familias en condiciones de pobreza y pobreza extrema que habitan en áreas con deficiencias en vivienda, servicios, equipamiento, y que se encuentran asentados en terrenos no aptos”

No obstante es importante hacer mención que el Artículo 2 inciso h) del mismo cuerpo legal, establece que el Estado de Guatemala a través de sus instituciones deberá: “proporcionar a las personas residentes en asentamientos humanos precarios, la opción de tener una vivienda digna, adecuada y saludable, de conformidad con los fines establecidos en la presente ley”.

La Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos Decreto Número 120-96, antigua Ley de Vivienda que fue derogada por la Ley de Vivienda Decreto Número 9-12 del Congreso de la República que actualmente está en vigencia, en su Artículo 4 inciso g) establece que Asentamiento humano “es el conjunto de familias que establecen su residencia en un espacio determinado, mediante un proceso de transformación y desarrollo del mismo”.

2.2 Regulación internacional

2.2.1 Ley de Vivienda del Distrito Federal

La Ley General de Asentamientos Humanos, Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993 en su Artículo 2 inciso II, define Asentamiento humano: “el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.”

El Mismo Cuerpo Legal en su Artículo 3 establece que “El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

- I. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población;
- II. El desarrollo socioeconómico sustentable del país, armonizando la interrelación de las ciudades y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización;
- III. La distribución equilibrada y sustentable de los centros de población y las actividades económicas en el territorio nacional;



- IV. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población;
- V. El desarrollo sustentable de las regiones del país;
- VI. El fomento de centros de población de dimensiones medias;
- VII. La descongestión de las zonas metropolitanas;
- VIII. La protección del patrón de asentamiento humano rural y de las comunidades indígenas;
- IX. La eficiente interacción entre los sistemas de convivencia y de servicios en los centros de población;
- X. La creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación;
- XI. La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- XII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;

- XII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;

- XIII. La conservación y mejoramiento del ambiente en los asentamientos humanos;

- XIV. La preservación del patrimonio cultural de los centros de población;

- XV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;

- XVI. La regulación del mercado de los terrenos y el de la vivienda de interés social y popular;

- XVII. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano, y

- XVIII. La participación social en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos.

- XIX. El desarrollo y adecuación en los centros de población de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que garanticen la seguridad, libre tránsito y accesibilidad que requieren las personas con discapacidad”.

El Artículo 11 de dicha Ley establece que “la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política sectorial que coadyuva al logro de los objetivos de los planes nacional, estatales y municipales de desarrollo.”

La planeación a que se refiere el párrafo anterior, estará a cargo de manera concurrente de la Federación, las entidades federativas y los municipios, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En el mismo sentido el Artículo 12 de la Ley anteriormente citada regula que “la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, se llevarán a cabo a través de:

- I. El programa nacional de desarrollo urbano;
- II. Los programas estatales de desarrollo urbano;
- III. Los programas de ordenación de zonas conurbadas;
- IV. Los planes o programas municipales de desarrollo urbano;

- VI. Los programas de desarrollo urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de desarrollo urbano.”

“Los planes o programas a que se refiere este artículo, se regirán por las disposiciones de esta Ley y en su caso, por la legislación estatal de desarrollo urbano y por los reglamentos y normas administrativas estatales y municipales aplicables”.

La Ley General de Asentamientos Humanos de México capítulo 1, Artículo 22., México, Diario oficial de la federación, mayo 26 de 1976, por asentamiento humano se entenderá: “la radicación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran”, capítulo 1, Artículo 22., México, Diario oficial de la federación, mayo 26 de 1976.

2.2.2 Ley Nacional de Vivienda de Argentina 831-D-02 | 378-D-00

La Ley Nacional de Vivienda de Argentina en su Artículo 1º se establece que: “Todo ciudadano argentino, mayor de edad, tiene derecho a la asistencia crediticia del Estado a fin de acceder a una vivienda digna para sí y su grupo familiar”.

Quedan excluidos de este derecho:



- a) quienes ya poseen vivienda propia, como propietarios, usufructuarios, poseedores en proceso de usurpación, accionistas de sociedades que confieran en tal carácter el uso y goce de una vivienda, o a cualquier otro título;

- b) quienes posean patrimonio suficiente como para procurársela por sus propios medios;

- c) los herederos, legatarios y en general sucesores por causa de muerte en el dominio o uso y goce de bienes que les permitiera acceder a la posesión de una vivienda, aún cuando no se hubiera tramitado el proceso sucesorio;

- d) los que ya hubieren recibido en el pasado o como producto de la presente ley, un subsidio o crédito subsidiado por parte del Estado Nacional, Provincial o Municipal para la adquisición de su vivienda y aquellos a los que le hubiere sido denegado de conformidad al Artículo 6º;

- e) los cónyuges de quienes se encontraren en alguna de las situaciones previstas en los artículos anteriores.

“No se hallan excluidos de este derecho quienes posean sólo la parte alícuota de una vivienda o de los derechos sobre ella, en cuyo caso podrán solicitar la asistencia crediticia por la parte faltante.”



El Artículo 3º del mismo cuerpo legal se regula que: “Dentro de los sesenta días de la entrada en vigencia de la presente ley, todo ciudadano argentino o extranjero residente en el país, que hubiere recibido un subsidio o crédito subsidiado por parte del Estado Nacional o de las Provincias, Municipios, entes públicos o privados para el acceso a la vivienda propia, deberá presentar una declaración jurada con destino al Registro creado por el artículo anterior, de conformidad a lo que determinará la reglamentación.”

La Constitución de la Nación Argentina en su articulado 14 bis dice que: “El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna.”

2.2.3 Ley de vivienda de Perú

La Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, República de Perú. Se entiende por: “POSESIONES INFORMALES: A los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales, centros poblados y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, cualquiera sea su denominación, siempre que presenten las características establecidas en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC”



2.2.4 Ley reguladora del Derecho de vivienda de España

La Constitución Española, establece en su Artículo 47 el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, “siendo los poderes públicos los responsables de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho.”

El Estatuto de Autonomía para Andalucía reconoce en su Artículo 25 “la obligación de los poderes públicos de favorecer el acceso en condiciones de igualdad a una vivienda digna y adecuada, estableciendo las medidas necesarias a tal fin”.

El Artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece que: “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 u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”.

El Artículo 11 del Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales: “Toda persona tiene el derecho a un nivel de vida adecuado para sí misma y para su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuadas 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 Análisis de derecho comparado

2.1 Guatemala - Distrito Federal

La política social mexicana establecida en el Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, define como objetivo general propiciar la igualdad de oportunidades y de condiciones para que la población disfrute de los derechos individuales y sociales consagrados en la Constitución, entre los cuales se encuentra el derecho a la vivienda.

La vivienda es uno de los ejes principales de la política social, ya que constituye un elemento fundamental del bienestar de la familia al proporcionar seguridad y sentido de pertenencia e identidad. La política de vivienda del programa sectorial se fundamenta en dos vertientes principales. Por una parte, busca fortalecer la coordinación entre los tres niveles de gobierno con los organismos nacionales y locales de vivienda; por la otra, promueve y amplía la participación de los sectores público, social y privado para incrementar la cobertura de atención, en especial de los grupos que demandan vivienda de interés social.

Para lograr una mayor coordinación del sector, fortalecer la oferta de vivienda y brindar atención especial a la demanda de vivienda de interés social, el Programa Nacional de Vivienda 1995-2000 establece las siguientes líneas estratégicas:

- Fortalecimiento institucional: profundizar la reforma estructural de los organismos nacionales de vivienda, preservando su sentido social, ampliando su cobertura de atención y propiciando una mayor coordinación entre ellos.

- **Mejoramiento y ampliación de los servicios de financiamiento:** promover un mayor flujo de financiamiento a largo plazo, con costos competitivos y diversificación de esquemas de financiamiento de acuerdo con el nivel de ingreso de la población.
- **Desregulación y desgravación:** impulsar un marco normativo que se refleje en menores costos indirectos asociados con la producción y titulación de vivienda.
- **Suelo para vivienda:** promover la oferta de suelo para uso habitacional a precios accesibles para la población, incorporando reservas territoriales y predios infra urbanos que cuentan con servicios y equipamiento.
- **Autoconstrucción y mejoramiento de vivienda rural y urbana:** apoyar la autoconstrucción y mejoramiento de la vivienda, así como la comercialización de materiales e insumos en las zonas rurales y urbanas.
- **Fomento tecnológico:** fomentar la investigación, desarrollo y aplicación de tecnologías alternativas regionales para la construcción de vivienda.

Estas líneas estratégicas resumen el compromiso gubernamental para generar mayor oferta de vivienda, de mejor calidad y al alcance de las familias mexicanas.

La política estatal guatemalteca “se inicia durante la administración del General José María Orellana, impulsándose la primera acción concreta de orden infraestructural consistente en donar tierras de la finca nacional, para lotificación y construcción de vivienda urbana. Esta medida podría ubicarse como una primera decisión e instrumentación de política gubernamental, dado que fue mucho más específica y orientada hacia la solución del problema habitacional”.²⁸

2.2 Guatemala – Argentina

Durante la época de 1887- 1912 existieron diversas políticas de vivienda, desde la irrupción de la problemática de la vida obrera las primeras obras de la Comisión Nacional de Casas Baratas en la década de 1920; periodo, que abarca casi medio siglo, caracterizado por la escasa intervención del Estado en la construcción de viviendas, la cual, no en menor parte podría adjudicarse la limitada acción estatal al pensamiento liberal en materia de vivienda.

No obstante, observamos un desplazamiento desde la prescindencia estatal frente a la política de la habitación obrera hasta la promulgación de los primeros cuerpos legales destinados a intervenir, no sin manifiestas limitaciones, en materia de vivienda popular.

En 1905 se sanciona la primera ley nacional referida a la vivienda, la cual autoriza al municipio de Buenos Aires a emitir títulos hasta dos millones de pesos para vivienda obrera, con los que se intenta construir 300 unidades sobre terrenos fiscales.

²⁸ Cardona, Rocaël, Thillett, Braulia “Política de Vivienda en Guatemala: Medidas de corto plazo y poco alcance”.
pág. 12

Dicha ley no pasó de ser una autorización a la ciudad capital para realizar una emisión de títulos para la obtención de fondos con el fin indicado.

La vivienda de interés social era concebida como instrumento reformador de los sectores populares; acción reformista que debe superar a lo estrictamente habitacional vivienda.

En socialistas y en católicos se propuso el abandono de idea de entrega de vivienda en propiedad; desde la militancia católica se argüía que la propiedad de la vivienda era ineficaz como forma de garantizar el orden social, reforma social en base al control y vigilancia directa.

Desde el socialismo, la vivienda colectiva era un mero recurso para abaratar costos a la vez que una solución eficaz conforme a la capacidad de los sectores populares en materia económica.

La política estatal de Guatemala, “en 1973 creó el Banco Nacional de la Vivienda (BANVI), junto con la ley orgánica que en su Artículo 2 estipulaba que: “El Banco Nacional de La Vivienda es un órgano financiero del Estado que tiene por objeto la realización de programas de desarrollo urbano y de construcción de vivienda que satisfagan las necesidades de la población de menores ingresos.”

Con la creación del BANVI se buscaba generar un sistema nacional que permitiera la captación de una parte significativa del ahorro interno del país, para dirigirlo a programas de vivienda a bajo costo”.²⁹

2.3 Guatemala – Perú

El Gobierno de Perú impulsó recientemente un nuevo Plan Estatal de Vivienda. Con el nuevo Plan Estatal de vivienda 2013-2016, recientemente aprobado, estructurará el sistema de ayudas en torno a dos ejes: el fomento del alquiler, y el impulso de la rehabilitación, renovación y regeneración urbanas.

De este modo se abandona la política de planes anteriores, que se centraban en incentivar la promoción y la construcción de viviendas con protección pública para minorar el esfuerzo económico en la compra (y en menor medida el alquiler) de vivienda a las familias con menos recursos, así como dinamizar el sector de la construcción.

2.4 Guatemala - España

Las políticas del Ministerio de Fomento en materia de arquitectura, vivienda y suelo se inspiran en tres principios básicos: la cohesión social y territorial, la competitividad económica y la sostenibilidad.

²⁹ Cardona, Rocael, Thillett, Braulia Ob. Cit. pag. 15

Estos tres principios básicos se alinean coherentemente y son acordes con las líneas estratégicas de carácter global marcadas por este ministerio en su plan estratégico para los próximos cuatro años.

Estas líneas estratégicas se sintetizan en las siguientes:

- La orientación de la política de infraestructuras, transporte y vivienda al servicio del crecimiento económico y la generación de empleo, lo que afecta a prácticamente todas las actuaciones relacionadas con la vivienda y, de forma destacada, a la orientación dada al nuevo Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- La garantía de la cohesión territorial y el equilibrio entre comunidades autónomas, lo que afecta a los criterios que se aplican a las actuaciones inversoras y a las ayudas.
- La eficiencia en la gestión pública que pasa por la simplificación y la mejora de la coordinación interadministrativa. La calidad de los servicios públicos prestados por el ministerio y sus entidades dependientes.
- A partir de estos principios y líneas estratégicas, los ejes principales en los que se estructura la política son: la rehabilitación; el acceso a la vivienda en alquiler; la calidad y la sostenibilidad de la edificación y del suelo en general; la rehabilitación del patrimonio arquitectónico; la puesta en valor del stock de

viviendas usadas vacías y la movilización del stock de vivienda nueva; y la reconversión y reactivación del sector de la construcción.

A estos ejes de carácter sustantivo se añaden otros dos procedimentales, como son:

- El fortalecimiento de los mecanismos de cooperación con otras administraciones y con los agentes sociales; y la introducción de un modelo de gestión más eficiente y transparente.
- El impulso a la rehabilitación y el fomento del alquiler constituyen, muy especialmente, la máxima prioridad, porque mediante dicho impulso se facilita a la ciudadanía el acceso a una vivienda digna y adecuada, reorientando y ajustando las ayudas en materia de vivienda al fomento de la regeneración urbana, la rehabilitación y el alquiler, con especial atención a los sectores más vulnerables, fomentando el empleo y facilitando la movilidad laboral.

Todo ello con el propósito de:

- Mejorar las condiciones de los tejidos urbanos ya existentes y la seguridad, habitabilidad y sostenibilidad de las viviendas y edificaciones.
- Contribuir a resolver el problema de la infravivienda vertical en las ciudades.



CAPÍTULO III

3. Proyecto de Reformas al Reglamento de la Ley de Vivienda Acuerdo Gubernativo 312-2012

Las reformas necesarias que se deben realizar en el Acuerdo Gubernativo 312-2012, Reglamento de la Ley de Vivienda, en lo concerniente a los asentamientos humanos proponen cambios para mejorar la vida de las personas que allí viven como recursos sociales y económicos que garanticen estas mejoras. Situaciones que hoy por hoy carece el reglamento en la esencia de esta materia aludida.

El fin de esta reforma no es que no se modifique la estructura ni el objeto del Acuerdo Gubernativo solamente que se adicionen artículos que regulen lo concerniente a los asentamientos y de esta manera solucionar la mayúscula problemática que vive el país en cuanto a las personas que habitan en terrenos no aptos para desarrollar una vida digna.

Quedando la propuesta de la siguiente manera:



ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO (....) - 2014

Guatemala, 10 de septiembre de 2014

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO

Que para la correcta aplicación de la Ley de Vivienda Decreto número 9-2012 aprobado por el Congreso de la República se hace necesario realizar las reformas reglamentarias correspondientes.

CONSIDERANDO

Que derivado de las reformas a las que se refiere el considerando anterior, es necesario readecuar las disposiciones establecidas en el Reglamento de la Ley de Vivienda, Acuerdo Gubernativo 312-2012 del Congreso de la República, para hacerla congruentes a la ley vigente.

POR TANTO

En ejercicio de las funciones que le confiere el Artículo 183 literal e) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

ACUERDA

Las siguientes:

REFORMAS AL REGLAMENTO DE LA LEY DE VIVIENDA, ACUERDO GUBERNATIVO 312-2012

Artículo 1. Se adiciona el capítulo IX el cual queda así:

“CAPITULO IX

De los Asentamientos”

Artículo 2. Se adiciona el Artículo 55 el cual queda así:

“Artículo 55. Disposiciones Generales. En materia de creación de vivienda digna, saludable y adecuada, deben seguirse los siguientes principios rectores, para los

habitantes de pobreza y pobreza extrema que ocupen perímetros territoriales denominados como asentamientos, al momento de aplicar las normas jurídicas de esa naturaleza:

- **Equidad:** Todas las personas que se encuentran en los asentamientos, sean de pobreza o pobreza extrema, tendrán un mismo trato y oportunidad para dignificar y solventar su situación habitacional, con las personas que estén en su mismo rango o escala.
- **Buena Fe:** Todos los actos y procedimientos realizados por el ente rector o por las organizaciones que tengan a su cargo dichas actuaciones, deberán actuar con plena claridad, honradez y buena fe, sin afán alguno de favorecer y preferir a una u otra persona por distintos motivos.
- **Interés Social:** El bienestar común prevalece sobre el interés particular, siempre y cuando al particular se le indemnice y solviente de forma legal su situación en contraposición a la del cúmulo de particulares, para no caer en arbitrariedades o vejámenes al titular de los derechos”.

Artículo 3: se adiciona el Artículo 56 el cual queda así:

“Artículo 56. Definición. Por asentamiento humano, se entiende aquel conjunto de agrupaciones o agrupación poblacional, con un nivel económico de subsistencia catalogado de pobreza o pobreza extrema, que ocupen o habiten territorios determinados de áreas urbanas en las que desenvuelvan su vida cotidiana en

condiciones precarias y deficientes de subsistencia, careciendo plenamente de título justificativo que acredite o ampare la ocupación del territorio determinado”.

Artículo 4: se adiciona el Artículo 57 el cual queda así:

“Artículo 57. Responsabilidades del Ente Rector. El Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, como ente rector, tiene como responsabilidad principal ser el órgano encargado de las políticas públicas relativas al sector vivienda y situación habitacional de la República de Guatemala; y además las específicas siguientes:

- a. Mantener comunicación constante y directa con las municipalidades a fin de tener actualizaciones periódicas sobre creación y ubicación de asentamiento;
- b. Integrar las acciones y procesos para la aplicación y ejecución de las necesidades de vivienda, preferentemente de la población de escasos recursos económicos.
- c. Establecer un procedimiento administrativo y de seguridad para el lanzamiento o desalojo de habitantes de los asentamientos, cuando exista sentencia legal que dictamine ese efecto, sin causar vejámenes en los derechos fundamentales de los habitantes;

- d. Crear zonas de resguardo o albergues para las personas que posterior al desalojo carezcan plenamente de forma alguna de vivienda;

- e. Incentivar y promover programas de inversión privada o extranjera, para fomentar la situación habitacional de las personas que viven en condiciones de pobreza y pobreza extrema;

- f. Procurar de forma inmediata el aprovechamiento de tierras de propiedad del Estado, para brindar provisionalmente vivienda a las personas que carezcan de ella,

- g. Realizar las gestiones necesarias para que dichos complejos habitaciones sean dotados de los servicios públicos básicos y necesarios,

- h. Crear programas de desarrollo interinstitucional que formulen y ejecuten la construcción de obras de infraestructura y equipamiento para el desarrollo regional y urbano,

- i. Velar por el cumplimiento de la presente ley”.

Artículo 5: se adiciona el Artículo 58, el cual queda así:

“Artículo 58. Sanciones. El Ente Rector, queda sujeto a las sanciones penales y administrativas en la que se encuadre de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente en la República de Guatemala así como leyes especiales de la materia. En lo administrativo se registrará procesalmente de acuerdo a la Ley de lo Contencioso Administrativo”.

Artículo 6: se adiciona el Artículo 59, el cual queda así:

“Artículo 59. Responsabilidad del Consejo Nacional para la Vivienda. El Consejo Nacional para la Vivienda, también denominado CONAVI, como una instancia consultora y asesora del ente rector, tiene como responsabilidad primordial ser el ente deliberativo, consultivo y asesor, con el deber de proponer, concretar y dar seguimiento a las políticas, estrategias y planes, así como emitir cualquier tipo de opinión, propuestas y dictámenes en lo que el órgano rector lo solicite o que la misma naturaleza de los actos lo requiera, además tendrá las responsabilidades específicas siguientes:

- a. Participar en la elaboración y promoción de la política estatal de vivienda.

- b. Coordinar, evaluar y dar seguimiento a las acciones que se deriven del Sistema Estatal de Vivienda.

- c. Coadyuvar con las autoridades estatales y municipales, en el diseño de programas emergentes de vivienda en caso de siniestros o desastres naturales y sociales que coloquen a las personas en situación de riesgo.
- d. Difundir e informar a la población sobre los programas y acciones de vivienda, para que tenga un mejor conocimiento y participación en los mismos.
- e. Promover programas y acciones de vivienda preferentemente para la población que habite en asentamientos y se encuentre en situación de riesgo, pobreza, vulnerabilidad o marginación.
- f. Fomentar la construcción de vivienda, su mejoramiento y rehabilitación; procurando la simplificación, reducción de trámites y requisitos en su gestión
- g. Velar por las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de esta Ley”.

Artículo 7: se adiciona el Artículo 60, el cual queda así:

“Artículo 60. Recursos Económicos. El ente rector es el órgano máximo en el ámbito funcional y directo de los recursos económicos, procurando constante y continuamente, las inversiones en materia habitacional, así como la fiscalización y transparencia en el uso de los recursos destinados para ello.



Se tiene como tarea esencial, el establecer una partida especial en el aspecto vivienda relativo a las personas de pobreza y pobreza extrema, así también el principio de proporcionalidad al momento de pago, atendiendo e a las posibilidades del deudor para solventar la deuda contraído con objeto de la dignificación de su vivienda o bien la creación de la misma”.

Artículo 8: se adiciona el Artículo 61, el cual queda así:

“Artículo 61. Recursos Sociales. Se declara de interés social, el correcto uso y distribución de los terrenos propiedad del Estado, como medio de solución para el problema de vivienda acontecido actualmente en la sociedad.

Asimismo, los servicios básicos, asistencia técnica para la elaboración de vivienda, capacitación para entidades de construcción de vivienda popular, y la fiscalización de las actuaciones en el rubro vivienda popular, se tienen como actuaciones de carácter social y de interés nacional”.

COMUNÍQUESE.

3.1. Principios

Hablar de disposiciones generales o principios, en un cuerpo normativo sea este de cualquier jerarquía, es decir, constitucional, ordinaria, reglamentaria o individualizada, es referirse a las bases o fundamentos que serán los ejes principales del desarrollo normativo de los preceptos legales.

3.1.1. Asentamientos

El presente trabajo, define lo que engloba o integra el término asentamiento. Para tener como antecedente remoto en este contexto, la definición de la autora Morán Mérida, sirve para ser prólogo de la definición legal, y es que dicha autora, conceptualiza al término asentamiento, como: "Todas aquellas agrupaciones poblacionales que presentan condiciones generales de pobreza y pobreza extrema asentados en áreas urbanas con deficientes condiciones de vida y con una clara segregación socio-espacial manifestada en deficiencias a la vivienda, los servicios básicos y el equipamiento urbano, conformando así una situación ambiental en extremo precaria. El suelo en donde se asientan, en un alto porcentaje no cuentan con la propiedad legal. En cuanto al equipamiento social, generalmente es inexistente. A estas deficientes condiciones de habitabilidad se suma la precaria situación de trabajo, salud, educación, recreación, etc., de sus pobladores".³¹

El abstraer, cada uno de los elementos que se expone en la definición anterior, colaborará grandemente a llegar a una definición legal, que sintetiza de forma clara y

³¹ *Ibid.* Pag. 8

precisa cada una de esas características y paralelamente la seguridad de que se cubra cada espacio o circunstancia específica en la naturaleza del tema.

El primer elemento que se desmenuza de la definición antes mencionada, es el que hace alusión a “agrupaciones poblacionales”. Al referirse a agrupaciones poblacionales, es necesario tener como primer punto que agrupación, es el acto de reunir o conglomerar en un lugar o espacio determinado, un conjunto o pequeños conjuntos, de componentes de una misma o diversa naturaleza.

El término poblacional, ilustra o expresa a que ese conjunto de componentes sea en su esencia de personas, personas que al tener como común denominador el mismo espacio geográfico en el cual habitan y desarrollan su vida cotidiana.

El segundo elemento, se tiene la característica que las personas que conformen las agrupaciones poblacionales, posean un nivel económico catalogado como de pobreza y pobreza extrema.

Para este efecto, el cuerpo legal objeto de la reforma, indica en su Artículo 2, que las personas en situación de pobreza, son aquellas personas individuales o grupo familiar cuyo promedio de ingreso mensual no supera los cuatro salarios mínimos; y que las personas en pobreza extrema, son aquellas personas individuales o grupo familiar cuyo promedio de ingreso mensual no supera los dos salarios mínimos.

El tercer aspecto en el desarrollo de esta abstracción, es el que hace mención, a las condiciones deficientes de vida en áreas urbanas.

Los dos indicativos que se despliegan, el referente a las condiciones deficientes de vida, es el que señala la forma precaria en la que se desenvuelve el día a día de las agrupaciones poblaciones que viven en esos sectores.

Falta de servicios básicos como agua potable, luz, teléfono, son de los muchos factores desfavorables con los que diariamente deben lidiar las personas residentes en esos espacios, sin mencionar la frágil estructura de sus viviendas, que son un riesgo latente y permanente al momento de acontecer un desastre natural.

El espacio geográfico, para poder ser considerado como asentamiento, necesariamente debe estar situado en el área urbana, es ineludible que tenga esa característica, puesto que al estar ubicado en dicha área, se vuelve un foco de atención en la urbe metropolitana, entendido lo metropolitano o urbano, aquello que tenga relación directa con la ciudad o con una ciudad capital.

El foco de atención surgido como se señaló anteriormente, trae consecuencias de diferente naturaleza a las zonas o espacios habitacionales, plenamente materializados, planificados y regularizados, tales como el aumento de tránsito vehicular, condiciones insalubres para los habitantes, irregularidades en los servicios básicos, etc.

El último elemento y no por ello menos importante, es el que señala la carencia de propiedad legal que ampare la tenencia y/o posesión del territorio del cual habitan. Este elemento es el que naturalmente más relación tiene con la perspectiva o enfoque que se le está dando a la investigación (enfoque jurídico).

Por tanto, este elemento es un indicativo sumamente delicado, puesto que al no tener los ocupantes de los terrenos, el título justificativo que escude dicha ocupación, se vuelven en ilegítimo cada uno de los actos que ellos realizan, teniendo de este modo un aspecto legal sumamente desfavorable en su contra.

3.1.2. Responsabilidades

El tema habitacional que se aborda en este trabajo investigativo, es sumamente relevante puesto que el mal manejo de programas o recursos destinados a ello, generan consecuencias negativas a la estructura del Estado de Guatemala.

Los programas que se deben implementar para el desarrollo progresivo y pleno de las disposiciones contenidas en este cuerpo legal en lo relativo al tema vivienda, son eminentemente de naturaleza públicas, puesto que dichos programas son planificados por instituciones de derecho público y por recursos provenientes del presupuesto general de ingresos y egresos del Estado, por tanto, se debe de ilustrar de manera plena, las responsabilidades o compromisos tanto administrativos como pecuniarios de los cuales deben ser de debido cuidado por las autoridades que tengan a su cargo mencionadas actuaciones.

El mencionar la palabra responsabilidad, es hacer énfasis en la creencia de que todo titular de un cargo público tiene un deber moral en el tiempo y espacio que realiza actuaciones propias de esa calidad.

El término responsabilidad para su existencia necesita ineludiblemente un compromiso u obligación de tipo moral anterior a toda consecuencia, puesto que el enmarcar directamente la responsabilidad de un titular, es resaltar la posibilidad de equivocación cometida por un individuo en un asunto específico, o bien, la obligación de reparar, solventar, compensar o subsanar un error así como los males o consecuencias ocasionados cuando la situación lo amerita.

La responsabilidad en sus dos enfoques: el primero, que es el que hace mención al compromiso moral y las posibles equivocaciones sean dolosas o culposas en las que pueda ubicarse un individuo; y el segundo, aquel en el que el individuo, de realizar esas equivocaciones, debe hacerse cargo de la reparación de ellas.

3.1.3. Recursos económicos

Expuesta de manera compleja, la estructura sobre las primeras disposiciones legales como origen de la dignificación de la vivienda de las personas que habitan en asentamientos, es momento de indicar los recursos o medios que servirán de herramienta para la realización de los fines establecidos.

Los recursos económicos ocupan relevancia especial, puesto que por su naturaleza pecuniaria son el medio esencial de cambio para la adquisición de bienes y servicios.

La recaudación y correcta administración de los recursos de naturaleza financiera, traerán como consecuencia la materialización y la natural dignificación y consagración del derecho de vivienda de las personas que habitan en los asentamientos ubicados en las distintas áreas de la metrópoli capitalina de Guatemala, subrayando la responsabilidad directiva del ente rector como eje principal de este aspecto.

3.1.4. Recursos sociales

La reforma legal en lo referente a los recursos sociales, como medio de dignificación del derecho de vivienda para las personas de escasos recursos, entiéndase como aquellas que desarrollan su diario vivir en circunstancias de pobreza y pobreza extrema, se debe definir lo que por recurso social se entiende para una mayor efectividad en el desarrollo de la norma.

Según las autoras, De las Heras y Cortajarena, Los recursos sociales “son los medios humanos, materiales, técnicos, financieros, institucionales, etc., de que se dota así misma una sociedad, para dar respuesta a las necesidades de sus individuos, grupos, y comunidades, en cuanto integrantes de ella. Es el concepto correlativo a las necesidades. La condición de sociales, le viene dada porque su función cumple un objetivo social, no particular.”³²

³² Las Hereas y Cortajarena. “Introducción al Bienestar Social.” Pág. 12

Se concluye mencionando, algunas de las características de los recursos sociales, para enmarcar e identificar estos en nuestra sociedad, y se encuentra que los recursos sociales son:

- Escasos y limitados, por ello hay que gestionarlos eficazmente. Puesto que la sociedad es dinámica, no estática, las necesidades también lo serán. Los recursos deben ser flexibles y adaptables a las transformaciones sociales.
- Los recursos no son un fin en sí mismos, sino un instrumento de trabajo. Así pues, la abundancia de los mismos no garantiza la resolución de todos los problemas.



CAPÍTULO IV

4. El papel del Estado en la preservación de condiciones dignas de vivienda

Lo que establece el Artículo 119 inciso g) de la Constitución Política de la República de Guatemala, es obligación del Estado “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.”

Al analizar dicha disposición, a efecto de interpretarla en sus debidos alcances, es necesario indicar que está contenida dentro del conjunto normativo que integra el “régimen económico social” siendo una norma de carácter programático y lo que hace es imponer al Estado la obligación de garantizar a las familias que viven en condiciones económicas precarias una vivienda digna, segura y adecuada procurando constante y continuamente las inversiones en materia habitacional, el correcto uso y distribución de terrenos propiedad del Estado, como medios adecuados para solucionar la problemática que acontece al país.

“Más de un millón y medio de viviendas son necesarias para solucionar el déficit habitacional existente en Guatemala. Las personas más afectadas son aquellas de menores ingresos, quienes no encuentran alternativas ni opciones que les permita adquirir una casa que reúna las condiciones mínimas para vivir con dignidad.

La situación es preocupante especialmente cuando inicia el invierno, porque la existencia de cientos de asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo, sin condiciones para ser habitables los vuelve vulnerables al climas y otras amenazas que



les pueden costar hasta la vida. La historia se repite año con año, los deslaves arrastran viviendas a los barrancos donde mueren muchos inocentes, el resto esperando la ayuda del gobierno, sin embargo no se impulsan políticas orientadas a resolver este problema.

Según datos del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, actualmente existen 600,000 casas que no reúnen las condiciones mínimas para ser habitables, conviviendo 4.8 personas por habitación. Todo empieza cuando se forman nuevas familias, estas se van a vivir con algunos de sus progenitores o algún cuarto de bajo costo, que generalmente se encuentran en áreas marginales o lugares de alto riesgo, es para lo único que les alcanza su ingreso.

Ya se han impulsado políticas de vivienda consensuadas con varios sectores de la sociedad, sin embargo hace falta programas y planes orientados a la mayoría más necesitada tanto en la ciudad como en el área rural, donde el problema a simple vista necesita de especial atención, ya que es aquí donde las condiciones de vida de las personas necesita del apoyo del Estado para solucionar sus carencias no solo de vivienda, de todo aquello que les brinda la oportunidad de tener una vida digna.

Este tipo de viviendas improvisadas carecen de servicios como drenajes, agua, luz, exponiendo a quienes las habitan a enfermedades, los materiales que utilizan son cartón, lámina, piedras, bajareque, pedazos de madera, que no los protegen del medio.

El gobierno deberá tomar en cuenta lo complejo de esta situación mencionada, pues este es un derecho inalienable de todos los seres humanos, debiendo implementar opciones para que las familias puedan adquirir un terreno con vivienda, con todos sus



servicios a bajo costo, esto permitirá elevar el nivel de vida de la mayoría de la población, creando una nueva visión de futuro para las personas que piensan que poder obtener una vivienda propia y en buenas condiciones es solamente un sueño inalcanzable³³

4.1 Instituciones que velan por la vivienda en Guatemala

Existen a nivel nacional una serie de Instituciones que se encargan de velar por que se haga efectivo el derecho de vivienda, a continuación se analizaran algunas de ellas.

4.1.1 Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda (CIV)

- **Antecedentes Históricos**

El Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda (CIV) fue creado el 24 de agosto del año 1871, con el nombre de Ministerio de Fomento con el Decreto No. 14.

Posteriormente el 17 de agosto de 1999 el Ministerio de Comunicación Infraestructura y Vivienda (CIV) se reglamenta con el Acuerdo Gubernativo 520-99 convirtiéndolo en el Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda.

³³ <http://www.derechos.org/nizkor/guatemala/doc/vivgtm.html> Gutiérrez Martínez, Brenda. (2/7/2014)

- **Función**

Es el encargado de formular las políticas y hacer cumplir el régimen jurídico aplicable al establecimiento, mantenimiento y desarrollo de los sistemas de comunicaciones y transporte del país; al uso y aprovechamiento de las frecuencias radioeléctricas y del espacio aéreo; a la obra pública; a los servicios de información de meteorología, vulcanología, sismología e hidrología; y a la política de vivienda y asentamientos humanos.

- **Función del Ministerio de Comunicaciones Infraestructura Vivienda según el artículo 30 de la Ley del Organismo Ejecutivo. Decreto 114-97 del Congreso de la República**

a) Administrar en forma descentralizada y subsidiaria o contratar la provisión de los servicios de diseño, construcción, rehabilitación, mantenimiento y supervisión de las obras públicas e infraestructura a su cargo.

b) Proponer al Organismo Ejecutivo las normas técnicas relativas a las obras públicas, para lo cual deberá coordinarse con los otros Ministerios correspondientes.

c) Financiar subsidiariamente el diseño, construcción, rehabilitación y mantenimiento de las obras públicas.

d) Crear y participar en la administración o contratación de los mecanismos financieros para la construcción, rehabilitación y mantenimiento de las obras públicas.



- e) Proponer para su aprobación y ejecutar los instrumentos normativos de los sistemas de transporte terrestre, fluvial, marítimo y aéreo, así como de las frecuencias radiales y televisivas, de telecomunicaciones, correos y telégrafos, velando por su pronta, estricta y eficiente aplicación.

- f) Administrar descentralizada mente lo relativo al aprovechamiento y explotación del espectro radioelectrónico.

- g) Velar por que se presten en forma descentralizada los servicios de información de meteorología, vulcanología, sismología e hidrología.

- h) Administrar la contratación, concesión y otras formas descentralizadas de prestación de los servicios públicos a su cargo y supervisar su ejecución.

- i) Ejercer la autoridad portuaria y aeroportuaria nacional.

- j) Ejercer la rectoría del sector público a cargo de la ejecución del régimen jurídico relativo a la vivienda y asentamientos humanos, y administrar en forma descentralizada los mecanismos financieros del sector público para propiciar el desarrollo habitacional del país.

- k) Formular la política nacional de vivienda y asentamientos humanos y evaluar y supervisar su ejecución, dentro del marco de las leyes aplicables.

- l) Coordinar las acciones de las instituciones públicas que desarrollen programas y proyectos de vivienda y asentamientos humanos.

- **Proyectos**

Actualmente el Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda (CIV) ha otorgado anualmente más de 10,000 soluciones habitacionales³⁴

4.1.2. Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)

- **Antecedentes Históricos**

“En el año 1996, se empezó a gestar en nuestro país un movimiento orientado a establecer un fondo destinado específicamente para la vivienda que tuviera como fin el financiamiento de subsidios específicos para la vivienda. Este movimiento se basa en la experiencia positiva de otros países latinoamericanos como Chile, Argentina Colombia, sin embargo este no se llevó a cabo, sino hasta el año 2012, con el gobierno del Presidente Otto Pérez Molina y de la Vicepresidenta Roxana Baldetti.

- **Función**

Es el Consejo Nacional para la Vivienda, (CONAVI) establecido en la Ley de Vivienda, (Decreto 9-2012), es una instancia consultora y asesora del ente rector del sector. Se constituye en un órgano deliberativo, consultivo y asesor, con las responsabilidades de proponer, concertar y dar seguimiento a las políticas, estrategias y planes.

³⁴ www.civ.gob.gt (2-7-2014)



Emite opiniones, hace propuestas e impulsa iniciativas de ejecución de programas, proyectos y acciones de los desarrollos habitacionales y su ordenamiento territorial, de sus servicios y equipamiento.

Está integrado por un representante titular y un suplente, designados por el Organismo Ejecutivo, las municipalidades, sector privado, sector financiero, sector académico y profesional y por los pobladores.

Está organizado por la asamblea de integrantes: Vicepresidencia de la República y Secretaría, a cargo del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, en su calidad de ente rector.

Hasta ahora han sido designados 30 miembros titulares de las distintas entidades. De igual manera se han nombrado 23 miembros técnicos que integran la mesa técnica de apoyo al Consejo Nacional para la Vivienda (CONAVI).

- **Funciones específicas**

a) Ser agentes de concertación y de conducción de iniciativas departamentales, municipales y locales, proponiendo políticas, estrategias, planes, programas y proyectos en el ámbito del respectivo departamento o región.

b) Proponer la planificación estratégica y sus mecanismos de seguimiento en los municipios y departamentos, definiendo procedimientos de coordinación y articulación con las demás entidades involucradas en el proceso de generación de la vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento.

c) Dar asesoría al ente rector en la ejecución y evaluación de las políticas que le competen, así como en la elaboración de estrategias y planes nacionales de vivienda popular, y de la búsqueda de instrumentos ágiles para su eficiente y eficaz articulación.

d) Proponer directrices para la ejecución de la política nacional de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento.

e) Recomendar políticas para la coordinación entre las entidades estatales de vivienda, financieras y de cualquier otra naturaleza, para coadyuvar al desarrollo de proyectos habitacionales.

f) Realizar acciones que promuevan la construcción de viviendas.

g) Proponer y diseñar instrumentos financieros y jurídicos para la gestión, desarrollo e implementación de políticas, programas y proyectos habitacionales.



- **Proyectos**

En sus dos reuniones, el Consejo ha definido lo siguiente.

- La Política Nacional de Vivienda.
- El subsidio a la vivienda y programas de apoyo, como los denominados “Piso Seguro” y Fortalecimiento a la Demanda de Vivienda Popular.
- Legalización de terrenos propiedad del Estado.
- La titularización de cédulas hipotecarias.
- Avances en la implementación de la operatividad del Fondo.
- Instauración de la mesa técnica.
- Propuesta de iniciativa de ley de tasas de interés preferencial para facilitar el acceso a la vivienda.

Análisis de las propiedades otorgadas a las familias afectadas por la tormenta Stan y que hasta este año no han sido legalizadas.

- Normativa para la elaboración de producción comunitaria de vivienda que deberá aplicar el Fondo Para la Vivienda (FOPAVI).
- Seguimiento a la propuesta de la iniciativa de Ley de Tasas de interés preferencial para facilitar el acceso a la vivienda presenta por ANACOVÍ”.³⁵

4.1.3. Coordinadora interinstitucional para la atención de asentamientos precarios (CIAAP)

- **Función**

“Implementar programas de desarrollo de vivienda para personas que habitan en asentamientos, está conformada por veinticinco instituciones del Estado, iniciativa privada y organizaciones de ayuda social se integra con instituciones como el Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI), el Fondo Nacional para la Paz (FONAPAZ), la Fundación para el Café (FUNCAFE), los Ministerios de Ambiente, Gobernación, Salud, Comunicaciones; además de la Secretaría de Obras Sociales de la Esposa del Presidente (SOSEP) y organizaciones civiles como la Oficina de los Derechos Humanos del Arzobispado de Guatemala (ODHAG), entre otros”³⁶

³⁵ Revista oficial de Cámara Guatemalteca de la Construcción. Pag. 28.

³⁶ http://www.deguate.com/news/publish/article_1396.shtml (16-7-2014)

- **Proyectos**

La Coordinadora Interinstitucional para la Atención de Asentamientos Precarios (CIAAP), impulsará el desarrollo de asentamientos modelo piloto con miras a la reducción del riesgo a desastres. El objetivo es lograr que dos asentamientos de Ciudad Guatemala logren un desarrollo integral para que sus zonas rojas sean seguras.

En el año 2009 con el gobierno del Presidente de la República, Álvaro Colón, la Coordinadora Interinstitucional para la Atención de Asentamientos Precarios (CIAAP), impulsó el desarrollo de dos asentamientos modelo en áreas precarias con el valor de dos millones de dólares (\$ 2,000,000.00).

Según la Coordinadora Interinstitucional de Atención a Asentamientos Precarios (CIAAP), de los 800 asentamientos de todo el territorio, de 12 a 16 se encuentran en "muy alto riesgo", lo cual implica a más de 20 mil personas que viven en alto riesgo constante.

4.1.4. Coordinadora para la reducción de desastres (CONRED)

- **Antecedentes históricos**

En 1969 surgió el comité Nacional de Emergencias CONE como instancia que tenía la finalidad de dar atención a una emergencia y de asistencia a la población en caso de desastres debido a que Guatemala está clasificado a nivel mundial como uno de los países con un alto potencial de múltiples amenazas naturales, lo que provoca que la infraestructura de una gran parte de la población este expuesto a diferentes riesgos que puedan ocasionar desastres.

Posteriormente surgió la Coordinadora para la Reducción de Desastres (CONRED) en 1996 mediante el Decreto 109-96 del Congreso de la Republica.

- **Función**

Entidad encargada de prevenir, mitigar, atender y participar en la rehabilitación y reconstrucción de los daños derivados de la presencia de los desastres.

Entidad dedicada a organizar, capacitar supervisar a las comunidades en todo el territorio Nacional para que estén preparados y sepan actuar con acciones claras antes, durante y después de un desastre. Además se dedica a elaborar planes de emergencia de acuerdo a la ocurrencia y presencia de fenómenos naturales o provocados y su incidencia en el territorio Nacional.

- **Proyectos**

- Equipamiento de oficinas centrales y coordinadoras departamentales.
- Elaboración del Plan Nacional de Respuesta.
- Implementación de sistemas redundantes: Plantas generadora de energía eléctrica, uso de telefonía celular satelital.
- Implementación de Red Local en plataforma Lotus Domino.
- Reingeniería de las Gerencias de CONRED.
- Elaboración del proyecto "Manejo de un Centro de Operaciones de Emergencia" MACOE con el apoyo de ODA/USAID/FEMA.
- Creación del Sistema Nacional de Enlaces Interinstitucional para la respuesta a emergencias en el COE.

- Equipamiento e inauguración de las instalaciones del Centro de Operaciones de Emergencia –COE-.³⁷

4.1.5 Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI)

- **Antecedentes Históricos**

“El Foguavi surgió en 1992, entonces adscrito al Ministerio de Desarrollo Urbano y Rural, en sustitución del Banco Nacional de la Vivienda (Banvi).

En 1995, fue reestructurado y pasó a manos del Ministerio de Economía; en 1996, se establece la Ley del Fondo Guatemalteco de la Vivienda, y un año después se integraría al Ministerio de Comunicaciones.

La función primordial asignada al Fondo Guatemalteco Para la Vivienda (FOGUAVI) según la ley, es mejorar las condiciones de vivienda y proveer de vivienda a las familias con escasos recursos y en extrema pobreza.

Según el Fondo, el dinero es entregado directamente a las empresas constructoras mediante los bancos que tienen a su cargo el fideicomiso. Anualmente, entre ingresos propios, aportes del Estado y préstamos, el Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI) maneja más de Q250 millones.”³⁸

³⁷ <http://www.conred.gob.gt> (2-7-2014)

³⁸ El periódico. Edición viernes, 15 de junio de 2007 (19-7-2014)

- **Función**

“De acuerdo con la ley de vivienda y asentamientos humanos. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI) actuará como institución financiera de segundo piso, es decir que únicamente canalizará recursos financieros a entidades intermediarias, no estando autorizado para otorgar financiamiento directo al público.

La política la dirige una junta directiva y en la administración un director ejecutivo (la ley no definió sus funciones) y su estructura se completa con las áreas técnicas, jurídicas, financieras y en el último gobierno se adicionó el área social.

Las atribuciones que a la junta directiva del FOGUAVI le asigna la ley, están orientadas en apoyo del sector financiero, es de hacer notar que en las reformas introducidas con el decreto número 74-97 fueron excluidos de la junta directiva las organizaciones de los asentamientos precarios.

El FOGUAVI es la institución que debe atender con prioridad a las familias en pobreza y extrema pobreza, para atender su necesidad de vivienda. Es éste sector el que principalmente debe ser atendido por dicho fondo y esto, debió ser reflejado en las cantidades de subsidios otorgados a dichas familias.

Al analizar la poca información sobre sus resultados, que se pudo obtener, el FOGUAVI ha tenido poca incidencia ante la magnitud del problema de vivienda. La asignación de subsidios ha sido insuficiente en los diferentes programas y metas 34 propuestas por los distintos gobiernos, el balance nos dice que solo se cumplió el 50% de lo

planificado. Los subsidios entregados de 1997 a 2006 en todos los programas fueron 124,030 y según memoria de labores 2006 del sector vivienda, el déficit para el 2006 considerando el aumento de población y la producción de soluciones habitacionales, había disminuido en un 6%.³⁹

- **Proyectos**

Terrenos en venta y terreno ideal FOGUAVI, terreno Ubicado en Santa Rosa, en Venta, cuenta con 0 metros cuadrados, 0 niveles, 0 dormitorios, 0 garages, baños, Semiplano. Se busca desarrollador interesado, Lotificación con 220 lotes ideal para FOGUAVI

El Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI) espera construir para el año 2011 unas 2 mil 500 viviendas para los hogares que afectó la tormenta Agatha, los cuales recibirían un subsidio de Q57 mil que incluye la compra de terreno y la unidad habitacional.

Alfredo Barrios, viceministro de Vivienda, explica que la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED) certificó unos 150 terrenos, que cuestan Q250 millones y pueden albergar unas 4 mil 600 viviendas.

"Para este año el FOGUAVI cuenta con Q380 millones que servirían para cubrir subsidios de Q20 mil para unos 31 mil proyectos que ya están aprobados. Para satisfacer las necesidades generadas por Agatha (un total de 8 mil 300 viviendas) se necesitaría unos Q490 millones más, pero no se tiene", explica Barrios.

³⁹ Gálvez Sandoval, Lesbia Elizabeth. "Políticas de Fomento de la vivienda popular en el marco de los acuerdos de paz".

4.2 Obligaciones no cumplidas por el Estado y sus posibles causas (Análisis Político Jurídico)

En Guatemala el tema de los asentamientos ya no es un tabú, al contrario, es una problemática que cada vez está más frecuente. Las personas que allí habitan viven atrapadas en la pobreza y soportan constantes violaciones a sus derechos humanos, pueden quedar sin hogar y condenadas a vivir aún en peores condiciones, carecen de servicios básicos como el agua potable, saneamiento, salud y educación, se les trata como criminales y se enfrentan a la violencia constante por parte de la policía y las bandas delincuenciales, se les deniega el acceso a la justicia y sus voces son ignoradas.

La Constitución Política de la República de Guatemala regula el Derecho de vivienda como un derecho Inherente a la persona humana, sin embargo este derecho no ha sido materializado plenamente. A continuación se enunciarán las posibles causas por las cuales no se cumple este derecho.

- En primer lugar podemos mencionar la falta de recursos económicos;
- También podemos hacer mención en el hacinamiento;
- La falta de desarrollo económico en el área rural.

La falta de una política de ordenamiento urbano que permita ir planificando el crecimiento de la ciudad de acuerdo a las necesidades habitacionales que se vayan

formando, pero además se necesita el empuje de una política pública del Estado mucho más coherente de cara a resolver las necesidades. Así como la falta de Política Estatal que es la causa principal de la falta de vivienda digna en el sector urbano de la ciudad de Guatemala.

Orlando Blanco, analista económico del Colectivo de Organizaciones Sociales (COS), comentó que “en la actualidad existe un enorme déficit, tanto cuantitativo, como cualitativo de vivienda, los cuales se originan por los asentamientos precarios colocados a orillas de barrancos y vulnerables a cualquier tipo de desastre natural.

Pese a la existencia del Fondo Guatemalteco de Vivienda (FOGUAVI), la mayoría de recursos son absorbidos por empresas ligadas a la cámara de la construcción, sin que haya un fomento real de vivienda popular, opinó Blanco.

El entrevistado añadió que en el Fondo Guatemalteco de Vivienda (FOGUAVI) se ha descuidado enormemente la inversión social en vivienda popular, ya que los fondos con los que cuentan se han utilizado en construcción de viviendas para capas medias y altas.

El Colectivo de Organizaciones Sociales (COS) considera necesario revertir la anterior tendencia y que los fondos que el Estado destine para construcción de vivienda deben destinarse a la construcción de vivienda popular”.⁴⁰

Tomando en cuenta que los pobladores poseen escasos recursos se asientan áreas sin infraestructura, ni servicios; habilitan viviendas en condiciones precarias conformando los denominados “Asentamientos precarios” que según la Arquitecta Amanda Morán “son conglomerados poblacionales en situación de pobreza o pobreza extrema, que

⁴⁰ Blanco Orlando. Analista económico del Colectivo de Organizaciones Sociales (COS).

ocupan terrenos urbanos con carentes condiciones de vida y evidente marginación social".⁴¹

Los actores sociales que promueven la creación de otros asentamientos o anexos de los mismos, fomentan la concentración de una ciudad con crecimiento desordenado.

Según el Licenciado Oscar López Rivera, los pobladores de los asentamientos precarios están creando y recreando nuevas maneras de ocupación de terrenos, vivienda e interrelación social en la urbe. "Se trata de la estructuración de las llamadas áreas precarias urbanas o asentamientos urbanos empobrecidos"⁴²

Los asentamientos precarios se originan con la ocupación de un terreno que puede ser público o privado, en el primero de los casos tienen esperanzas de gestionar la posesión del mismo con la municipalidad, si fuera la segunda opción puede aparecer un dueño o hasta incluso la iglesia lo que origina un proceso de transición en donde algunas veces no se llega a buenos términos dando paso a los desalojos.

Al invadir un área los pobladores de los asentamientos se encuentran en un ambiente de temor por los desalojos que pudieran presentarse, por tal situación construyen sus viviendas de forma improvisada con materiales económicos fáciles de montar o desmontar (lámina, madera, cartón, nylon, entre otros) para una vivienda informal de un solo ambiente, lo que genera hacinamiento, problemas psicosociales, incremento de la violencia intrafamiliar, así como modificaciones en patrones de comportamiento y cultura.

⁴¹ Moran Mérida, Amanda. Ob. Cit. Pág. 12

⁴² Licenciado. López Rivera, Oscar. Urbanista-Analista.



Tal es el caso del asentamiento “Linda Vista” ubicado a inmediaciones del anillo periférico.

Según reportes presentados por los noticieros guatemaltecos el 25 de junio de 2014, el Juez José Luis Patán ordenó el desalojo de la finca que ocupan ilegalmente desde hace casi dos años.

El Noticiero “Telediario” presento en esa misma fecha un reporte, el cual literalmente dice así: “ Vecinos de la colonia la Bethania se sorprendieron esta mañana cuando observaron cientos de agentes de la Policía Nacional Civil ... así como decenas de radio patrullas de diferentes lugares del país, posteriormente se logró establecer que estas unidades y este personal estaba presto para realizar un desalojo en el área conocida como las torres, específicamente en el asentamiento Linda Vista donde aproximadamente unas ciento cincuenta familias viven desde hace aproximadamente año y medio, ante esta situación, es que luego de abordar las instancia legales de la Corte de Constitucionalidad ordenó el desalojo.

El juez que tenía a su cargo el caso, llevo custodiado por agentes de la Policía Nacional Civil, el cual pidió que se diera el diálogo y fue así, como el Juez les dio a conocer el porqué de este desalojo.”

“Para llegar a un acuerdo verdad como se va a efectuar el desalojo, si quieren ustedes un tiempo prudencial pues, nosotros vamos a concederles es tiempo prudencial y dependiendo pues, vamos a escuchar su postura verdad para ver qué es lo que ustedes necesitan” “Mientras, los vecinos también dieron a conocer su postura indicando que no tenían a donde ir”. “Ya que en este lugar habitamos personas de muy escasos recursos, hombres y mujeres solteros, ancianos, niños, los cuales su economía no les permite alquilar un cuarto, el cual les permita tener a sus hijos.”



“Mientras esto ocurre, se espera que en el transcurso de los próximos minutos el desalojo se concluya, ya que se les dio un tiempo prudencial para que puedan salir sin que se produzca ningún incidente. Telediario Información actual”.

“Buenas tardes, ahora actualizamos información por la unidad móvil desde el anillo periférico precisamente frente al asentamiento Linda Vista que va a ser desalojado. Podemos observar que agentes de la Policía Nacional Civil y Policía de Tránsito han cerrado prácticamente dos carriles, solo un carril está funcionando, por favor si usted va a utilizar el anillo periférico, busque villas alternas ya que se indica que hay un serio congestionamiento vial a todas las personas que están ingresando específicamente de sur a norte y esto es consecuencia del cierre vehicular que permanecen las fuerzas de seguridad”.

“Aquí observamos una tensa calma al momento en que se les ha dado prácticamente una hora para proceder al desalojo sin embargo ellos indican que quieren tres meses, esta situación los mantiene en una disyuntiva y por el momento se desconoce que va a ocurrir, si bien es cierto ya el juez indicó que no puede esperar más tiempo y que tendrá que procederse al desalojo y se trataría que este fuera de forma violenta tomando en cuenta la cantidad de hombres, mujeres y niños que permanecen en el interior”.

“Aquí ha llegado alguien quien indica ser el propietario del terreno, también está la presencia del Juez, Ministerio Público, así como la Procuraduría de Derechos Humanos, este diálogo continúa, la idea específica es evitar alguna situación de violencia, si bien es cierto ya el pelotón antimotines ha tomado posiciones, hay una buena cantidad de agentes de Policía Nacional Civil y ustedes pueden observar que precisamente a la colonia se ha colocado también otro contingente policial y numerosos vecinos que están observando la acción de las fuerzas de seguridad. Se espera que realmente de una u otra forma se le busque una solución sin llegar a ningún tipo de enfrentamiento ya que hemos observado que algunos de ellos tienen la cara tapada, tienen bates, tienen palos y están dispuestos a enfrentarse con las fuerzas de seguridad si es necesario, sin embargo es una situación que la Procuraduría de

Derechos Humanos está indicando tratará de evitarlo de toda forma para que no se de ninguna situación Imprevista y puedan resultar personas lesionadas”.

“Ha indicado el juez que si en quince días no han desalojado vendrá la fuerza pública y lo van a hacer, esta es la situación que ocurre, estamos observando esta tensa calma que viven los vecinos en el interior, personal arriba de la Procuraduría de Derechos Humanos, está tratando de mediar, así como el pelotón antimotines y otros grupos de elementos de las fuerzas de seguridad que desde muy temprano permanecen en este sector”.⁴³

Por su parte el Noticiero “Noti7”, presentó un reporte con fecha 02 de julio de 2014 el cual literalmente dice así: “Vecinos del asentamiento Linda Vista, bloquearon esta mañana el anillo periférico bajo una pacífica manifestación, por lo que miles de personas tuvieron que caminar para llegar a la zona uno.

La medida es para evitar que sean desalojados tal y como les anunció el Juez José Luis Patán el pasado 25 de junio fecha cuando les otorgó por razones humanitarias, un plazo de 15 días, que vence el próximo 10 de julio, para que de forma voluntaria abandonen la finca que ocupan ilegalmente desde hace dos años.” “Que se proceda por parte del Procurador de los Derechos Humanos en representación de los grandes intereses de las grandes mayorías a motivar un recurso de amparo que ataque de fondo la resolución dictada, porque hasta ahorita no la conocemos, solo verbalmente, el apersonamiento que hizo el señor Juez décimo de instancia penal”. “Con los niños y mujeres al frente de la marcha, los invasores buscan que el Juez emita su propia resolución o en otro caso, que les den más tiempo para salir de la finca que es propiedad del Estado y está usufructuada por el INDE”.

“Es injusto lo que nos están haciendo ya que no solo ellos si no que nosotros también vamos a ser dañados, queremos inclusive que se alargue el tiempo para retirarnos de

⁴³ Noticiero “Telediario”- Emisión 25 de Junio de 2014.

acá”. “Los invasores se oponen al desalojo y piden al procurador de los Derechos Humanos y a Diputados del Congreso, pese que saben que el tiempo se les agota”.

“Tras el bloqueo del anillo periférico, los vecinos del asentamiento Linda Vista llegaron a manifestar frente a la entrada principal del Palacio Legislativo para solicitar el apoyo de los Congresistas, ahí fueron atendidos por el presidente de la comisión de Derechos Humanos a quien solicitaron su mediación para evitar que sean desalojados por la fuerza de seguridad, de no tener una respuesta positiva pidieron veinte días más para retirar sus pertenencias.”⁴⁴

Además del grado de vulnerabilidad que representan los desalojos a que se encuentran expuestos los pobladores de los Asentamientos precarios, existen una serie de factores que inciden en el riesgo que corre la población que vive en los mismos.

Sandra Herrera considera que “el sector de mayor precariedad se encuentra en los basureros por ser un área de ambiente altamente contaminado, con gases de materiales en estado de descomposición que permanentemente inciden en la salud de la población. La mayoría de los asentamientos se asientan en terrenos baldíos que anteriormente fueron depósitos sanitarios de desechos sólidos. Continúa la autora en la estratificación de riesgo, con los conglomerados humanos ubicados en las laderas de los barrancos que son vulnerables a deslaves en temporada de invierno”.⁴⁵

Los niveles educativos de los pobladores de los asentamientos precarios son elementales debido al grado de exclusión en la educación de acuerdo a la situación económica de las familias de escasos recursos. Según Eduardo Velásquez, “se manifiesta una situación de desventaja para ocupar empleos decorosos, tal situación ratifica el alto grado de analfabetismo que existe en el país”.⁴⁶

⁴⁴ Noticiero “Noti7”. Emisión (2 de julio de 2014)

⁴⁵ Herrera Ruíz, Sandra. “Implicaciones Sociales en la conformación territorial de los Asentamientos Precarios en el Área Urbana de Guatemala.”. Pág. 36

⁴⁶ Velásquez, Eduardo. “La feminización de la pobreza, DIGI Universidad de San Carlos de Guatemala.” Pág. 47

El Gobierno de Guatemala lanzó una política de vivienda la cual consiste en: “Facilitar la construcción de 40 mil viviendas en el próximo año, otorgar 18 mil subsidios para la compra de casas y seis mil para la reparación, son algunos de los ejes de la Política Nacional de Vivienda 2012-2022, que lanzó el 14 de Junio el Gobierno.

El presupuesto para echar a andar el programa este año asciende a Q250 millones, según lo anunció el presidente Otto Pérez Molina, durante la inauguración de la quinta edición de la feria de la vivienda, Expo casa 2012. La actividad es organizada por la Cámara Guatemalteca de la Construcción (CGC).

Alejandro Sinibaldi, ministro de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda (CIV), dijo que los recursos serán canalizados a través del Fondo para la Vivienda (FOPAVI), que sustituirá en los próximos meses al Fondo Guatemalteco de la Vivienda (FOGUAVI).⁴⁷

Los gobiernos deben poner fin a los desalojos forzados y acabar con el grave abandono y la omnipresente violencia en los asentamientos precarios, asegurando el acceso a los servicios públicos en condiciones de igualdad y a la participación en la sociedad de quienes viven en ellos, sin olvidar que la vivienda es un derecho humano.

⁴⁷ Prensa Libre. Guatemala, (15 de junio de 2012)





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Las personas que habitan en asentamientos viven en condiciones económicas precarias, los grupos poblacionales que habitan en tierras no aptas para vivir, corren el riesgo de ser desalojadas de ellas por el numero mayoritario que representan, incrementando la pobreza, la inseguridad y los problemas sociales del país. La deficiencia de vivienda, servicios y equipamiento que actualmente viven las personas que habitan en asentamientos urbanos son consecuencia de la falta de atención del Estado para cumplir principios constitucionales debido a que dentro de los asentamientos se presentan muchos problemas sociales debido a la falta de atención por parte de las autoridades para solucionar esta problemática. El fenómeno de los asentamientos por invasión de tierras conlleva participación de personas que cometen delitos como la extorsión que es un problema que afecta gravemente al país, este tipo de delitos lo realizan con fines comerciales y políticos mal intencionados, acostumbrados a intervenir en este tipo de movimientos tratando de sacar provecho alguno. Es evidente que la falta de política estatal en el sector vivienda afecta grandemente el desarrollo del país, por lo que es necesario una reforma al Reglamento de la ley de Vivienda para garantizar el Derecho de Vivienda digna, adecuada y saludable, como un derecho inherente a la persona humana y que se refleja como una mayúscula problemática que afecta el país.





BIBLIOGRAFÍA

ANTONIO AZUELA, François Tomas. **“El acceso de los pobres al suelo urbano”**.(s.ed), Argentina, 2006

BLANCO, Orlando. Analista económico del Colectivo de Organizaciones Sociales (COS).

CARDONA Rocaél, Braulia Thillett. **“Política de vivienda en Guatemala: Medidas de corto plazo y poco alcance”**, Guatemala, Guatemala. Julio 1987.

Cumbre Social Andina del Parlamento Andino de las Naciones Unidas.

Diccionario de Arquitectura y Construcción. Definiciones y Traducciones. Año 2009.

Diccionario Enciclopédico Dominicano de Medio Ambiente. (s.ed), (s.f.i),

“El periódico”. Edición viernes, 15 de junio de 2007

FERNANDEZ DE LA GARZA, Mario. Analista Jurídico-político.

GALVEZ SANDOVAL, Lesbia Elizabeth. Trabajo de tesis Titulado **“Políticas de fomento de la vivienda popular en el marco de los acuerdos de paz”**, Guatemala, octubre de 2009.

HERRERA RUIZ, Sandra. **“Implicaciones Sociales en la conformación territorial de los asentamientos precarios en el área urbana de Guatemala.”** 1a. Edición. (s.ed), Guatemala, Guatemala. 1996. Pág. 36

<http://www.conred.gob.gt>

<http://www.definicionesde.com>

<http://definicion.de/colonia/>

http://www.deguate.com/news/publish/article_1396.shtml

<http://www.definicionabc.com/social/asentamiento.php#ixzz35WdCB05s>

<http://www.derechos.org/nizkor/guatemala/doc/vivgtm.html>GutierrezMartinez, Brenda.



<http://wikiguate.com.gt/wiki/Aldea#sthash.RF6LX2UC.dpuf>

<http://es.m.wikipedia.com/apartamento/>

<http://www.wikipedia.com/municipio>

Instituto Nacional de Estadística INE.

Instituto Provisional de Estadística y Censos Provincia de Santa Fe.

JUARÉ RAMÍREZ, Juan, **“Urbanismo”**. Adaptado de Geografía General Santillana. (s.ed), (s.l.i), (s.f.i)

LAS HEREAS Y CORTAJARENA. **“Introducción al bienestar social.”** Pág. 12

LOPEZ RIVERA, Oscar. Licenciado Urbanista-Analista.

MARTÍNEZ LÓPEZ, José Florentín, Amanda Morán Mérida. Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, boletín 26, **“Asentamientos precarios y privatización. Derecho de vía de FEGUA en la Ciudad de Guatemala”**. (S.ed.), Guatemala, Guatemala. Junio 1995.

MORÁN MÉRIDA, Amanda. **“Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en asentamientos precarios de la Ciudad de Guatemala”**. Guatemala, Guatemala. (S.ed.), julio 2000.

Noticiero **“Noti7”**. Emisión 2 de julio de 2014.

Noticiero **“Telediario”**. Emisión 25 de Junio de 2014.

Organización de Las Naciones Unidas. (ONU)

“Prensa Libre”. Guatemala, 15 de junio de 2012.

“Revista oficial de Cámara Guatemalteca de la Construcción”. Pág. 28. 2012

SERRA MORET, Manuel. **“Diccionario de Sociología”**. Argentina 2 de octubre de 1944, Ed. Mundo Atlántico-Buenos Aires, Argentina.

VELASQUEZ, Eduardo. **“La feminización de la pobreza, DIGI Universidad de San Carlos de Guatemala.”** (s.ed), Guatemala, Guatemala. (s.f.i).



www.civ.gob.gt

www.munigate.com/

www.thefreedictionary.com/apartamento

www.2.unhabitat.org/.../...

www.urbanismo.com/viviendas-sociales

www.wikipedia.com

Legislación:

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

Declaración Universal de los Derechos Humanos.

Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos. Decreto Número 120-96 del Congreso de la República. DEROGADA. 1996.

Ley de organismo Ejecutivo. Decreto 114-97 del Congreso de la República. 1997

Ley de Vivienda. Decreto 9-12 del Congreso de la Republica. 2012

Ley General de Asentamientos Humanos, Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

Ley Nacional de Vivienda de Argentina 831-D-02 | 378-D-00.

Constitución de la Nación Argentina.

Constitución Española.



Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, Republica de Perú. 17 de Marzo de 2006. Ley N° 28687

Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales.

Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, México Distrito Federal.