

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



**LA SOLUCIÓN QUE DEBE DAR EL CONSEJO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE
ACUERO AL DECRETO NÚMERO 9-2012, PROMOVIDO DENTRO DE UN MARCO
DE DESARROLLO INTEGRAL Y SOSTENIBLE;
PARA QUE LA POBLACIÓN DE ESCASOS RECURSOS PUEDA CONTAR CON
UNA VIVIENDA DIGNA**

SHANON GARY ANTONIO PÉREZ GÓMEZ

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2021

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

**LA SOLUCIÓN QUE DEBE DAR EL CONSEJO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE
ACUERDO AL DECRETO NÚMERO 9-2012, PROMOVIDO DENTRO DE UN MARCO
DE DESARROLLO INTEGRAL Y SOSTENIBLE,
PARA QUE LA POBLACIÓN DE ESCASOS RECURSOS PUEDA CONTAR CON
UNA VIVIENDA DIGNA**



ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, octubre de 2021

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

DECANO: MSc. Henry Manuel Arriaga Contreras
Vocal I: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodriguez
VOCAL III: Lic. Helmer Rolando García Reyes
VOCAL IV: Br. Denís Ernesto Velázquez González
VOCAL V: Br. Abidán Carias Palencia
SECRETARIO: Licda. Evelyn Johanna Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Ronald David Ortiz Orantes
Vocal: Lic. Carlos Amalín Días Ordóñez
Secretario: Lic. Ery Fernando Bámaca Pojoy

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Magbis Mardoqueo Méndez López
Vocal: Licda. Claudia Elizabeth Paniagua Pérez
Secretario: Licda. Rosa Elida Guevara Pineda

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 del Examen General Público).



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 25 de agosto de 2017.

Atentamente pase al (a) Profesional, EDDY AUGUSTO AGUILAR MUÑOZ
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
SHANON GARY ANTONIO PÉREZ GÓMEZ, con carné 200320411,
 intitulado LA SOLUCIÓN QUE DEBE DAR EL CONSEJO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE ACUERDO AL
DECRETO 092012, PROMOVIDO DENTRO DE UN MARCO DE DESARROLLO INTEGRAL Y SOSTENIBLE.

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.

LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 20 / 12 / 2019

Asesor(a)
 (Firma y Sello)

Lia Eddy Augusto Aguilar Muñoz
 ABOGADO Y NOTARIO





BUFETE CORPORATIVO DE ABOGADOS AUDITORES Y CONTADORES
LIC. EDDY AUGUSTO AGUILAR MUÑOZ 6.410
11 CALLE 4-52 ZONA 1 EDIFICIO ASTURIAS CIUDAD TELEFONO 22323916

Guatemala, 10 de febrero de 2020.

Licenciado
Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Licenciado Orellana:

De manera atenta me dirijo a usted , para hacer de su conocimiento que he cumplido con la función de **ASESOR** de tesis del bachiller **SHANON GARY ANTONIO PÉREZ GÓMEZ**, quién se identifica con el número de **CARNE 200320411**, quién realizo el trabajo de tesis titulado: **LA SOLUCIÓN QUE DEBE DE DAR EL CONSEJO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE ACUERDO AL DECRETO NÚMERO 9-2012, PROMOVIDO DENTRO DE UN MARCO DE DESARROLLO INTEGRAL Y SOSTENIBLE**. Por lo que sugerí al bachiller Pérez Gómez que se cambiará el titulo de la tesis a: **LA SOLUCIÓN QUE DEBE DAR EL CONSEJO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE ACUERDO AL DECRETO NÚMERO 9-2012, PROMOVIDO DENTRO DE UN MARCO DE DESARROLLO INTEGRAL Y SOSTENIBLE; PARA QUE LA POBLACIÓN DE ESCASOS RECURSOS PUEDA CONTAR CON UNA VIVENDA DIGNA**. Al respecto manifiesto las siguientes opiniones:

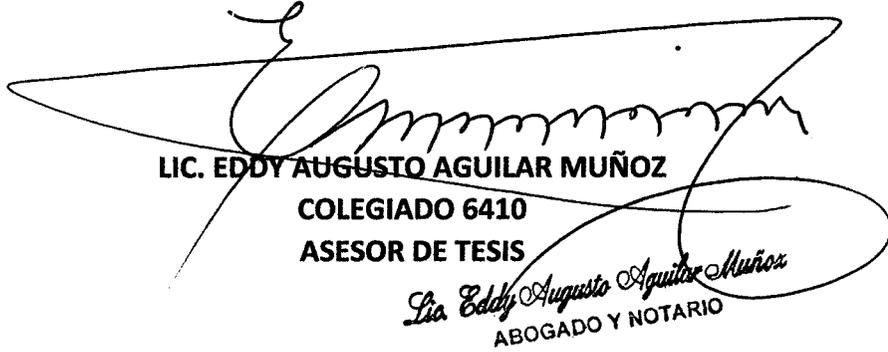
- A. Considero que el tema investigado contiene elementos técnico-científicos.
- B. La metodología cumple con los pasos necesarios en la deducción , así como en las técnicas principales de investigación que se utilizaron en la bibliografía , investigación de campo, y métodos de investigación deductiva y comparativa.
- C. La redacción de este trabajo es adecuada y jurídicamente correcta; ya que se cumplieron con los objetivos.



- D. La contribución científica del trabajo de tesis en referencia se centra en determinar cuáles son los elementos jurídicos.
- E. La conclusión discursiva es congruente con el contenido de trabajo de tesis, ya que es un aporte interesante e indispensable establecer los elementos jurídicos.
- F. Respecto a la bibliografía empleada se comprobó que la misma ha sido correcta y suficiente para el presente trabajo.

En mi calidad de asesor y de conformidad con lo que establece el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General de manera expresa manifiesto que no somos parientes en los grados de ley con el bachiller Pérez Gómez, por tal razón emito DICTAMEN FAVORABLE estimando que el trabajo de tesis cumple con todos los requisitos establecidos en el normativo respectivo a efecto se continué el trámite correspondiente.

Atentamente.

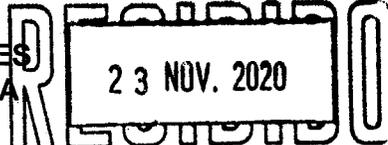

LIC. EDDY AUGUSTO AGUILAR MUÑOZ
COLEGIADO 6410
ASESOR DE TESIS
Lic. Eddy Augusto Aguilar Muñoz
ABOGADO Y NOTARIO



Guatemala 23 de noviembre de 2020

JEFE DE UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



JEFE DE UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS

UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS

Hora: _____
 Firma: *Shorelyne*

Por este medio me permito expedir **DICTAMEN EN FORMA FAVORABLE**, respecto de la tesis de **SHANON GARY ANTONIO PÉREZ GÓMEZ** cuyo título es **"LA SOLUCIÓN QUE DEBE DAR EL CONSEJO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE ACUERDO AL DECRETO NÚMERO 9-2012, PROMOVIDO DENTRO DE UN MARCO DE DESARROLLO INTEGRAL Y SOSTENIBLE; PARA QUE LA POBLACIÓN DE ESCASOS RECURSOS PUEDA CONTAR CON UNA VIVIENDA DIGNA."** El estudiante realizó todos los cambios sugeridos, por lo que a mi criterio, la misma cumple con todos los requisitos establecidos en el Normativo respectivo para que le otorgue la **ORDEN DE IMPRESIÓN** correspondiente.

Atentamente

ID Y ENSEÑAD A TODOS

Lic. Marvin Omar Castillo García
 Consejero de Comisión de Estilo.





USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, veintiocho de julio de dos mil veintiuno.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante SHANON GARY ANTONIO PÉREZ GÓMEZ, titulado LA SOLUCIÓN QUE DEBE DE DAR EL CONSEJO NACIONAL PARA LA VIVIENDA DE ACUERDO AL DECRETO NÚMERO 9-2012, PROMIVIDO DENTRO DE UN MARCO DE DESARROLLO INTEGRAL Y SOSTENIBLE; PARA QUE LA POBLACIÓN DE ESCASOS RECURSOS PUEDA CONTAR CON UNA VIVIENDA DIGNA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/JPTR

[Handwritten signature]

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 FAC. DE C.C. J.J. Y S.S.
 UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
 GUATEMALA, C. A.

[Handwritten signature]

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 SECRETARIA
 GUATEMALA, C. A.

[Handwritten signature]

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 DECANO
 GUATEMALA, C. A.





DEDICATORIA

- A DIOS:** Todo poderoso por haberme dado la vida y brindarme cada día sus bendiciones y siendo una de ellas este momento tan importante.
- A MI PADRE:** Luis Joel Pérez Masaya; por haberme apoyado en todo sentido de mi vida para llegar a este triunfo alcanzado.
- A MI MADRE:** Elizabeth Gómez (Q.E.P.D); por haberme brindado todo su amor, cariño y formado con buenos sentimientos, principios y honestidad.
- A MIS HERMANOS:** Luis Joel (Q.E.P.D) y Geizel; por brindarme su cariño y apoyo todos estos años muchas gracias.
- A MI HIJO:** Luis Abraham Pérez; por ser mi razón de ser, por estar siempre a mi lado en todo momento y compartir muchas etapas de la vida, por darme amor.
- A:** Verónica Vásquez; por todo su apoyo incondicional durante todos estos años que ha compartido conmigo.
- A MI ABUELO:** Luis Cristóbal Pérez (Q.E.P.D) por haberme formado con disciplina responsabilidad para la vida y hacer de mí una persona exitosa y talentosa en todos los aspectos de la vida.
- A TODA MI FAMILIA:** Toda mi familia, por sus ánimos y por estar presente en mi vida, y muy especialmente; al Licenciado Abraham Vásquez por su motivación en mí para culminar mis estudios universitarios.
- A MI ASESOR:** Licenciado Eddy Augusto Aguilar Muñoz; gracias por sus consejos y experiencia profesional.
- A:** La Universidad San Carlos de Guatemala, especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, a todos mis catedráticos que me impartieron todos sus conocimientos y experiencias que serán la base de mi profesión.



PRESENTACIÓN

Esta investigación es de carácter cualitativa, la misma se desarrolló en base al derecho constitucional, por medio de este se tratará de dar a conocer lo relativo a la importancia de la solución que debe dar el Consejo Nacional para la vivienda de acuerdo al Decreto número 9-2012, promovido dentro de un marco de desarrollo integral y sostenible, en especial, porque existe mucha población guatemalteca que no cuenta con una vivienda digna.

En el estudio jurídico fue necesario tomar como base un objeto, que fue determinar la importancia de que el Consejo Nacional para la vivienda de una solución de desarrollo integral y sostenible, y el sujeto de estudio fueron los guatemaltecos que hasta la presente fecha no han sido considerados por parte de los gobiernos de turno en cuanto a brindarles una vivienda digna.

La tesis se desarrolló en el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, durante el período temporal que comprende el año 2019 y 2020, la finalidad esencial fue realizar un análisis sobre la solución que se debe brindar a la población que no cuenta con una vivienda digna.

El aporte está dirigido a la creación de un instituto nacional en materia de vivienda y que sea este el que se encargue de mejorar la calidad de vida de los guatemaltecos, lo cual solamente se logra a través de los estudios respectivos.



HIPÓTESIS

Se hizo referencia a la importancia de que en Guatemala se dé prioridad a aquellas familias guatemaltecas, que hasta la presente fecha no cuentan con una vivienda digna, pues debido a ello se vulnera el derecho establecido como obligación por parte del Estado de Guatemala.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis planteada se pudo comprobar, ya que es necesario se considere en Guatemala lo relativo a un Instituto Nacional para la Vivienda y de esta manera poder realizar los estudios correspondientes para la construcción de viviendas habitaciones y de esta manera minimizar la pobreza en el país.



ÍNDICE

Pág.

Introducción	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1. Derecho a la vivienda	1
1.1. Antecedentes históricos de la vivienda.....	3
1.2. Definición de vivienda.....	7
1.3. El derecho a la vivienda adecuada como derecho constitucional.....	11

CAPÍTULO II

2. Financiamiento estatal muy limitado y politizado	17
2.1. Instituciones relacionadas con la vivienda en Guatemala	20
2.1.1. Fondo para la Vivienda (FOPAVI).....	21
2.1.2. Consejo Nacional para la Vivienda.....	23
2.2. Definición de pobreza y pobreza extrema	23
2.3. Causas de la pobreza.....	27
2.4. Efectos de la pobreza.....	29
2.5. La importancia de la vivienda para la familia	31



CAPÍTULO III

	Pág.
3. Perspectivas en torno al acceso al suelo y a la vivienda	35
3.1. Condiciones de terrenos habitacionales.....	40
3.2. Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructuras	42
3.3. Regulación legal	45

CAPÍTULO IV

4. La solución que debe dar el Consejo Nacional para la Vivienda de acuerdo al Decreto 09-2012, promovido dentro de un marco de desarrollo integral y sostenible para que la población de escasos recursos pueda contar con una vida digna.....	53
4.1. Aspectos generales del Estado	53
4.2. Empleo e ingreso fenómeno determinante en el problema de vivienda	58
4.3. Aspectos constitucionales de la vivienda en Guatemala	62
4.4. Propuesta de proyecto de vivienda productiva	66
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	69
BIBLIOGRAFÍA	71



INTRODUCCIÓN

El presente trabajo se enfocará en determinar la necesidad de proveer a los habitantes de Guatemala una vivienda, siendo considerado como un derecho humano fundamental, contribuye a crear condiciones favorables para elevar el nivel de vida y seguridad jurídica de la familia, por lo que debe concebirse como un componente integrado y coordinado de la política de desarrollo nacional. Que la carencia de vivienda adecuada de las familias guatemaltecas, especialmente de las familias de bajos ingresos, es tan elevada que resulta indispensable estructurar el sector, a fin de dar una respuesta oportuna a la problemática habitacional. En la actualidad y sobre la base de que las familias en situación de pobreza y extrema pobreza no tienen acceso a financiamiento, ni tampoco a una solución habitacional, circunstancia que obliga a la creación de mecanismos que coadyuven a solucionar el problema de la vivienda en este sector mayoritario.

El problema consiste en la obligación que tiene el Estado de fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados, a fin de que el mayor número de familias guatemaltecas la disfruten en propiedad. Las razones que justifican el estudio, desde el punto de vista jurídico, económico y social; y temas como el Derecho administrativo, antecedentes, los sujetos del Derecho administrativo y los servicios profesionales por medio de los asentamientos humanos constituyen una base insustituible para el desarrollo del país, debiendo el Estado promover su desarrollo.

Establecer que factores comprueban las deficiencias del sector vivienda en Guatemala ya que la falta de diseño y aplicación de una política de vivienda y asentamientos humanos de largo plazo, que permita un desarrollo integral y sostenido de los conjuntos habitacionales, reduciendo así el déficit cualitativo y cuantitativo de la vivienda, y haga eficiente y continua la inversión destinada a este sector.

¿Es necesario evidenciar los factores que determinan las deficiencias del sector vivienda que no permite un desarrollo integral y sostenido de los conjuntos habitacionales,



ampliando el déficit cualitativo y cuantitativo de la vivienda, y haga eficiente y continua la inversión destinada a este sector?

La tesis se encuentra comprendida en cuatro capítulos, conteniendo el primer capítulo, el derecho a la vivienda; el segundo capítulo, el financiamiento estatal muy limitado y politizado; en el tercer capítulo, hace referencia a las perspectivas en torno al acceso al suelo y a la vivienda; en el capítulo cuarto, se presenta la solución que debe dar el consejo nacional para la vivienda de acuerdo con el decreto 09-2012, promovido dentro de un marco de desarrollo integral y sostenible para que la población de escasos recursos pueda contar con una vivienda digna.

En la presente investigación se aplicó el método analítico, en el sentido que se estudia el derecho civil en el área de familia en cuanto a la provisión de estabilidad afectiva y emocional como un factor social que requiere el desarrollo infantil que se ve amenazado por el divorcio de los padres. También se empleó el método sintético para que lo investigado individualmente se convirtiera en un todo en relación con el tema. Dentro de las técnicas utilizadas en la realización de la investigación, apliqué las bibliográficas y documentales que permitieron recopilar y seleccionar adecuadamente el material de referencia.

Se finalizó con la conclusión discursiva, y se presenta la bibliografía consultada que sustenta la parte teórica de la investigación realizada, porque la carencia de vivienda adecuada de las familias guatemaltecas, especialmente de las familias de bajos ingresos, es tan elevada que resulta indispensable estructurar el sector, a fin de dar una respuesta oportuna a la problemática habitacional.



CAPÍTULO I

1. Derecho a la vivienda

Todo ser humano tiene derecho a una vivienda adecuada, ya que es un derecho humano fundamental, relacionado directamente con la dignidad de las personas y que además tiene como objetivo la sensación de comodidad, felicidad, tranquilidad, satisfacción y sobre todo la seguridad de que dentro de su vivienda nadie puede infringir su privacidad, tal y como lo establece la Constitución Política de la República.

Al respecto, se indica que dentro del contenido de la Constitución Política de la República de Guatemala no se indica ningún Artículo específico sobre el derecho a la vivienda, sino que únicamente hace mención en el Artículo 105 que el Estado apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales para los trabajadores, asimismo, el Artículo 119 sobre las obligaciones del Estado establece que fomentará con prioridad la construcción de viviendas populares.

Sin embargo, la Constitución Política de la República de Guatemala, establece como deberes del Estado garantizar el desarrollo integral de las personas, así como, la protección a la familia, para lo cual es indispensable que cada persona o familia pueda tener acceso a una vivienda en condiciones adecuadas, en la que pueda resguardarse manteniendo la privacidad necesaria y proteger a la persona y su núcleo familiar de las condiciones climáticas o de personas malintencionadas.



Asimismo, en Guatemala se encuentra vigente la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Decreto número 120-96 del Congreso de la República, en la cual se regula que la entidad responsable es el Ministerio de Economía siendo éste el ente rector y supervisor encargado de promover el desarrollo de la vivienda y los asentamientos humanos.

De conformidad con lo antes indicado, los tratadistas indican lo siguiente: “Se ha dicho que el Derecho Constitucional es la rama del Derecho Público nacional que tiene por objeto estudiar las normas que se refieren a la estructura del Estado, a la organización y competencia de los poderes del Gobierno y a los derechos, garantías y obligaciones individuales, así como las instituciones que los garantizan.”¹

Para el autor antes citado, lo relativo a la vivienda le corresponde específicamente al Estado ya que constitucionalmente su fin supremo es el bienestar común de todos los habitantes de la república y eso solo se logra cuando el Estado satisface todas sus necesidades dentro de las cuales se encuentra la vivienda.

Por lo tanto, la vivienda es considerada un elemento fundamental para la vida de un ser humano, así como, la alimentación y el vestido conforman lo indispensable para el desarrollo tanto individual como social para la persona y su núcleo familiar, lo anterior le permite satisfacer las necesidades básicas personales y sociales que son la seguridad, bienestar e intimidad y las relaciones de convivencia con la sociedad.

¹ Urzua Valenzuela; German, **Manual de derecho constitucional**. Pág. 7.



1.1. Antecedentes históricos de la vivienda

A través de la historia de la humanidad, la vivienda ha variado drásticamente, en cuanto al tamaño, los materiales que se utilizan para su construcción, así como la altura, los tipos y además la clase de diseño, pues en sus inicios, las personas vivían en cuevas y las viviendas eran construidas con tierra y paja, sin embargo, a pesar de su larga duración esos materiales fueron cambiando a los que se utilizan en la actualidad, es decir, la calidad de la vivienda ha cambiado, desde para mejorar la calidad de vida de los derechos humanos.

Asimismo, ha quedado constancia de la necesidad del hombre para buscar un lugar adecuado en el cual se sienta confiado, protegido y seguro, por tal razón ha buscado las formas de construir un hogar o vivienda que cumpla con esos requisitos. Es así como la estructura de las viviendas cambia, en las zonas cálidas suelen ser con ambientes abiertos y en las zonas frías los muros son gruesos y cerrados para preservar el calor y desde luego proteger a su núcleo familiar, debe considerarse que desde hace mucho tiempo esta ha sido la única finalidad la protección de las personas, es por ello que se hace mención a la vivienda debe ser digna.

En las antiguas civilizaciones, en el caso de Egipto las casas eran construidas con material de adobes, en la actualidad las construyen con arcilla. Asimismo, en la edad media la vivienda: "Bastante gente vivía bajo la protección de los feudos y los enormes castillos, otros muchos se hacinaban en pequeños habitáculos ubicados en las murallas



de las pequeñas y no tan pequeñas urbes, debido principalmente a que el campo era inseguro.”²

Por lo tanto, hubo cambios drásticos para la población, que pasaron de vivir en zonas abiertas a vivir resguardados de murallas, en las cuales tenían cierta protección de su feudo, pero tenían que pagar por esa protección con impuestos. Además, desaparecieron las granjas e inicio la clase mercantil en la cual se construyeron grandes casas señoriales y los feudos rurales.

Por otra parte, también se debe hacer mención a que a través de la historia de la vivienda: “El palacio, fue una de las tipologías residenciales que más evolucionó a lo largo del renacimiento, transformándose en un factor urbano de gran escala, que se ha repetido después en numerosas ocasiones. El primer palacio renacentista se edificó en Florencia y desde allí se extendió cara el resto de Europa como el ejemplo de la imagen de Londres.”³

Sin embargo, los palacios no eran viviendas comunes, pues los utilizan los monarcas y sus parientes, es decir, era un tipo de vivienda únicamente para la clase privilegiada y que en la actualidad no son comunes, sino las llamadas mansiones que son un tipo de vivienda siempre para un reducido grupo de personas acaudaladas, es decir, son varias las clases de construcciones que han existido para los seres humanos.

² **Historia de la vivienda a través del tiempo.** <https://ovacen.com/historia-de-la-vivienda-a-traves-del-tiempo/> (Consultado: 24-02-2020). Pág. 1.

³ **Ibid.** Pág. 1.



Sin embargo, a finales del XIX apareció una nueva ciencia que se encargaba del planeamiento urbanístico, alertada por la expansión desmandada de los núcleos urbanos: “A lo ancho, merced a los transportes horizontales (Ferrocarril, tranvía y automóvil), mediante suburbios distanciados del centro urbano donde el terreno era más asequible y se podía vivir en contacto con la naturaleza, y a lo alto, desde la invención del elevador en bloques de pisos poco a poco más altos que favorecieron la especulación sobre el coste del suelo.”⁴

Lo anterior, se debe al crecimiento demográfico que existe lo que hizo necesaria las construcciones urbanas, es decir, viviendas pequeñas accesibles para la mayoría de los habitantes y que cumplen con los requisitos mínimos de una vivienda que son la seguridad, privacidad y resguardo, necesarios para cada individuo, aspecto que debería observarse por parte de los gobiernos de turno, pues solamente de esa manera se podría determinar el tipo de vivienda que se debe construir en Guatemala.

En Guatemala, la construcción de la vivienda como en el resto del mundo, ha tenido cambios a través del tiempo, los materiales que se utilizaban eran el bajareque y el adobe. El bajareque eran viviendas construidas de palos o cañas entretejidas y barro que lo recubría y el adobe era un material hecho con masa de barro mezclado en algunas ocasiones con paja, la cual era moldeada en forma de ladrillos y secada al sol, sin embargo, se debe tomar en cuenta que dichas construcciones no eran seguras, debido a ello la existencia de enfermedades y derrumbes entre otras cosas.

⁴ *Ibid.* Pág. 1.

Al respecto se indica que: “Las edificaciones de adobe aún son comunes en las zonas rurales del país, debido a que los materiales se encuentran en el mismo sitio y resultan baratos. Se le identifica, por sus características culturales, como arquitectura vernácula.”⁵

Como se indica con anterioridad, este tipo de construcción aun es utilizado para la construcción de viviendas debido a que dicho material es resistente. Sin embargo, poco a poco son reemplazados por el bloc y en algunas ocasiones es utilizado el concreto prefabricado. Además, debido a que en Guatemala son recurrente los eventos sísmicos, se tuvo que innovar en las construcciones arquitectónicas, para asegurar la vida y el patrimonio de las personas.

“La mampostería se usa en todo el mundo, en todos los tiempos y culturas, refiere Monzón-Despang. En el siglo XX, se le conoce como mampostería reforzada al sistema de construcción que utiliza bloc, hierro y cemento, o ladrillo. Es el método más popular en el país, gracias a sus características sismorresistentes.”⁶

Lo anterior, se refiere al método de construcción tradicional que consiste en la colocación manual de materiales que van sobrepuestos, pero sin ningún orden, que pueden ser ladrillos, bloques de cemento prefabricado, piedras talladas en formas regulares, entre otros, además, es de solución eficaz razón por la cual ha sido empleada a lo largo de la historia de la construcción de viviendas y edificaciones.

⁵ González, Ana Lucía. **Evolución de la vivienda en Guatemala**. Pág. 11.

⁶ **Ibid.** Pág. 11.

Las formas de vivienda han ido evolucionando junto con las necesidades de los seres humanos, al inicio podía ser útil una cueva, pero debido a la necesidad de seguridad y protección a las diferentes estaciones climáticas, la construcción de viviendas también evoluciona, no solo en selección de los materiales sino también en la forma.

Guatemala, no fue la excepción en cuanto a la evolución de las viviendas, desde los materiales utilizados para la construcción, el país es un territorio sísmico, las viviendas y edificaciones son diseñadas para resistir un evento catastrófico, como el terremoto del año 1976, razón principal por cual se tiene cuidado al momento de la construcción.

1.2. Definición de vivienda

Como quedo establecido con anterioridad la vivienda es considerada el refugio natural o construido por el hombre con capacidad de albergar temporal o permanente a los seres humanos. La vivienda no solo debe ser un refugio, sino que deba cumplir con requisitos indispensables tales como privacidad, seguridad, elemental equipamiento y confort, lo que implica suplir con las necesidades de cada individuo, es decir, que la vivienda dignifica.

Por lo tanto, el derecho a la vivienda digna y adecuada podría definirse como el derecho de toda persona a tener un espacio íntimo, adaptado al entorno y a la sociedad en que se encuentra, donde puedan verse satisfechas las necesidades básicas de una vida digna, por lo regular para el caso, de Guatemala, se deberían considerar la cantidad de personas que integran una familia.

Al respecto, se define a la vivienda de la manera siguiente: “Habitación. Casa. Morada. Lugar habitado o habitable. Manera de vivir. Genero de vida.”⁷

Importante señalar que, únicamente indica como puede ser llamada la vivienda, no específica cómo debe serlo, por lo cual, la vivienda puede ser el lugar donde habita la persona no importando ni el tamaño ni si cumple con los requisitos básicos de la misma.

Asimismo, se indica sobre la vivienda que: “El carácter de valor humano que posee la vivienda es la que entiende que morada viene a ser la unidad de espacio destinada a ser utilizada privativamente por una persona, familia o grupo de personas con poder de disposición sobre la misma y en forma tal que dicho lugar venga a constituir como una extensión de la personalidad de sus ocupantes y donde ésta se manifieste libremente en cualquiera de sus diferentes aspectos: familiar, profesional, cultural entre otros.”⁸

Esta definición se refiere a que la vivienda es el lugar en que la persona vive con su núcleo familiar, en el cual pueda desenvolverse libremente, pero, además, señala este autor que para ser una vivienda se debe poder disponer de ella, mediante título de propiedad.

Las definiciones anteriores se refieren específicamente a la vivienda, que es un derecho al que tiene todo ser humano, para tener una vida digna. Sin embargo, el derecho de vivienda no se refiere a que es obligación del Estado proporcionarle una vivienda a cada

⁷ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 427.

⁸ Ballista, José. **Aspectos humanos de la vivienda**. Pág. 19.



habitante, únicamente puede ayudar en algunos casos de calamidad, aspecto que hasta la presente fecha se ha confundido por parte de la población.

El derecho a una vivienda adecuada comprende: "Las medidas necesarias para prevenir la falta de un techo, prohibir los desalojos forzosos, luchar contra la discriminación, centrarse en los grupos más vulnerables y marginados, asegurar la seguridad de tenencia para todos y garantizar que la vivienda de todas las personas sea adecuada. Estas medidas pueden requerir la intervención del gobierno en distintos planos: legislativo, administrativo, de políticas o de prioridades de gastos. Pueden aplicarse mediante un criterio propicio a la vivienda en el que el gobierno, en lugar de desempeñar el papel de proveedor de viviendas, se convierte en facilitador de las actividades de todos los participantes en la producción y mejora de la vivienda."⁹

Sin embargo, en algunos casos el Estado quizá tenga que proporcionar asistencia directa, incluida la vivienda o prestaciones para la vivienda, especialmente a las personas afectadas por desastres naturales o causados por el hombre y a los grupos más vulnerables de la sociedad.

Para el efecto, es importante indicar con respecto al tema analizado: "El derecho a la vivienda abarca también lo siguiente:

- a) La protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar;

⁹ El derecho a una vivienda adecuada. Pág. 6.



- b) El derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia; y el derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir y el derecho a la libertad de circulación.
- c) La seguridad de la tenencia: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- d) Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.
- e) Asequibilidad: la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.
- f) Habitabilidad: la vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
- g) Accesibilidad: la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
- h) Ubicación: la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.
- i) Adecuación cultural: la vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural.”¹⁰

¹⁰ *Ibid.* Pág. 4.

De lo anterior, se indica que el derecho a la vivienda conlleva una serie de características que debe tener, no es únicamente un inmueble con cuatro paredes y un techo, sino es más complejo pues se protege desde un posible desalojo, que sea habitable, seguro, con fácil acceso, incluso el respeto por la identidad cultural de las personas, de allí la importancia de que el derecho a la vivienda se encuentre regulado en una normativa específica, no solo para la protección sino también para hacer cumplir este derecho tan esencial en la vida de las personas.

1.3. El derecho a la vivienda adecuada como derecho constitucional

Respecto, al derecho a la vivienda adecuada la Constitución Política de la República de Guatemala, no contiene ningún Artículo donde establezca el derecho a la vivienda adecuada como un derecho que el Estado deba cumplir, sino que únicamente podrá serlo cuando sea reconocido dentro del texto constitucional, momento en el que la población podrá exigir su cumplimiento. Como quedo establecido el Estado proporciona vivienda a los habitantes solo en caso de algún desastre natural, en el cual lo hayan perdido todo, sin embargo, se debe tomar en cuenta que sí se encuentra como una obligación buscar los mecanismos necesarios para que los habitantes de la República puedan vivir de forma digna.

Derivado de lo anterior, se debe considerar la siguiente definición, para así comprender de una mejor manera lo relativo al derecho a la vivienda, en especial que tiene que ver la misma con respecto a lo que establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, para el efecto, se indica:



“El derecho a la vivienda en el ámbito constitucional es considerado un principio rector de la política social y económica y además un derecho fundamental social meramente subjetivo que puede ser tutelado a través de diferentes políticas o mecanismos es un mandato que está dirigido los poderes públicos. La vivienda debe de ser digna y garantizar parámetros primordiales y necesarios de habitabilidad y señala como principal característica, que este derecho es analizado como derecho de prestación, el cual se refiere a que la población debe de exigir viviendas dignas al poder público, debe de velarse y tomar en cuenta las siguientes garantías: la autonomía del individuo la cual consiste en la voluntad libre y racional de las personas de decidir en qué lugar vivir también debe de tomarse en cuenta la libertad, intimidad personal y familiar y la inviolabilidad del domicilio.”¹¹

De conformidad con lo anterior, el derecho a la vivienda adecuada debe de estar conformado por las garantías antes mencionadas para que este sea efectivamente cumplido, señala además, que la vivienda otorgue al individuo dignidad, seguridad y comodidad, asimismo, la libertad de elegir en donde vivir siempre que le proporcione la intimidad personal, es decir, un lugar en donde libremente tenga intimidad con su familia, resguardarse del medio ambiente, donde descansar después de un día de trabajo.

Asimismo, se indica que: “Existen varias constituciones del mundo, que regulan actualmente diferentes clases de derechos, obligaciones y políticas de estado, vinculados y obligados a tutelar la vivienda, es de la opinión que casi la mitad norma de manera

¹¹ Villalibre Fernández, Vanessa. **El derecho a una vivienda adecuada un derecho del siglo XXI**. Págs. 23 y 26.



específica obligaciones estatales vinculadas al derecho a la vivienda o proyectos habitacionales, por lo que es un derecho desde un punto de vista sistemático, un elemento esencial para lograr el goce y garantizar otros derechos fundamentales entre los cuales cita: el derecho a la libertad de movimiento, elección a la propia residencia, a la privacidad, a la intimidad y al respeto del hogar, al igual trato ante la ley, ambiente sano, a la seguridad de la persona, a la vida, a la dignidad y bajo ciertas condiciones, incluso al goce pacífico de las propias posesiones.”¹²

Para el autor citado, el derecho de vivienda debería ser una garantía constitucional, ya que es un elemento esencial para los seres humanos, tomando en cuenta que una vivienda digna proporciona seguridad, estabilidad, comodidad y privacidad, para el disfrute de la familia. Sin embargo, como quedo establecido el derecho a la vivienda no significa que el Estado tenga la obligación de proporcionar una vivienda a cada habitante, sino que debe facilitar la obtención mediante políticas públicas y un buen manejo del ordenamiento territorial, así como la protección a la propiedad privada.

Respecto al derecho de vivienda, la Constitución Política de la República de Guatemala, establece en el Artículo 105 lo siguiente: “Artículo 105. Vivienda de los trabajadores. El Estado, a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento, que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad. Los propietarios de las

¹² Pisarello, Gerardo. **Vivienda para todos, un derecho en construcción el derecho a una vivienda digna y adecuada como derecho exigible.** Pág. 43.



empresas quedan obligados a proporcionar a sus trabajadores, en los casos establecidos por la ley, viviendas que llenen los requisitos anteriores.”

En el Artículo citado, se establece la vivienda para los trabajadores, pero no como una obligación para el Estado, sino como un apoyo en cuanto a sistemas adecuados de financiación para la construcción de conjuntos habitacionales, lo que significa que sean accesibles para los trabajadores.

Además, el Artículo 119 inciso g) de la Constitución Política de la República de Guatemala establece con respecto a la vivienda lo siguiente: “G) Fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad. Cuando se trate de viviendas emergentes o en cooperativas, el sistema de tenencia podrá ser diferente;”

Asimismo, el citado Artículo relativo a las obligaciones fundamentales del Estado, establece que se debe favorecer de manera positiva a los habitantes con la construcción de viviendas populares, es decir, que se encuentren al alcance monetario de las familias guatemaltecas.

De conformidad con lo anteriormente citado, la Constitución Política de la República de Guatemala no contiene ningún Artículo específico sobre el derecho de vivienda, sino únicamente hace referencia a que debe brindar apoyo para el financiamiento de las viviendas y fomentar la construcción de viviendas populares accesibles para todos los



habitantes, lo que conlleva a determinar que este derecho para ser respetado debería encontrarse establecida en tal normativa tan fundamental.

Finalmente se indica que la vivienda adecuada es la que funciona como un lugar seguro que garantice a los seres humanos una buena calidad de vida, que los proteja de las inclemencias del tiempo, por lo tanto, debe contar con una buena seguridad estructural y fácil acceso, con los servicios básicos, pero, además, proporcione la privacidad que necesita cada individuo.



CAPÍTULO II

2. Financiamiento estatal muy limitado y politizado

Como quedo establecido la vivienda es una construcción, que tiene como función principal dar refugio y habitación a los seres humanos, además, de ser una necesidad vital para la familia que se debe cubrir. Asimismo, la construcción de las viviendas proporciona una importante fuente de empleo lo que es necesario para el desarrollo de la economía y bienestar del Estado.

Sin embargo, en la actualidad existe en Guatemala un déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo, que afecta en mayor grado a familias en situación de extrema pobreza y pobreza, por ser la que sufre la desigualdad, marginación y discriminación y son a quienes los gobiernos de turno no le han dado la atención debida, vulnerando de esta manera un derecho tan esencial.

Para hacer referencia al financiamiento estatal, se considera de importancia hacer referencia al déficit habitacional, por lo que a continuación se indica lo siguiente y así comprender de una mejor manera el tema a tratar en el presente capítulo: "Un concepto descriptivo, que da cuenta de una situación de saldo negativo entre el conjunto de viviendas adecuadas del que dispone un país, una ciudad, una región o un territorio dado; y las necesidades de habitación de su población."¹³

¹³ **Déficit Habitacional en América Latina y el Caribe: Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat.** Pág. 15.

De lo anterior, se indica que déficit habitacional es la falta de viviendas aptas para los seres humanos del que se dispone en cada país, así como, si cumplen con las necesidades básicas de los seres humanos y se mide mediante el déficit cuantitativo y cualitativo, los que se definen de la siguiente manera:

El déficit cuantitativo es: “Aquel que en la contabilización existe una distinción entre vivienda o la consulta pertinente por número de hogares, es decir este tipo de déficit trata de calcular de manera numérica si las viviendas son adecuadas para que las personas tengan una unidad familiar digna.”¹⁴

Estima la cantidad de viviendas que la sociedad debe construir o adicionar para que exista una relación, uno a uno, entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan alojamiento, es decir, se basa en la comparación entre el número de hogares y el número de viviendas apropiadas existentes, aspecto que es de suma importancia realizar en Guatemala para dar cumplimiento al derecho de vivienda.

Respecto al déficit cualitativo de vivienda, es importante tomar en cuenta lo siguiente: “Se evalúa de acuerdo con la estructura, disposición de espacio, disponibilidad de servicios públicos en las viviendas y cocina. Estructura entendida con referencia a los materiales en los pisos de la unidad habitacional, disposición de espacio entendida como el número de hogares por vivienda, disponibilidad de servicios públicos entendida como suministro eléctrico y disponibilidad de los servicios relacionados con el saneamiento básico y por

¹⁴ Escalera Nava, Natali y Córdova Oliver, Pamela. **Déficit Habitacional cualitativo**. Pág. 1.



último, la cocina entendida como un lugar con la función exclusiva de permitir la manipulación de alimentos.”¹⁵

Es decir, que el déficit habitacional se refiere a las viviendas particulares que carecen de alguna especificación relacionada con la estructura, el espacio y la disponibilidad de servicios públicos, que son necesarios para una vivienda adecuada, por lo tanto, necesita mejorar y hacerla habitable.

En Guatemala, la entidad a cargo del financiamiento para obtener vivienda es el FHA, quien tiene como propósito apoyar a los guatemaltecos en la adquisición de una vivienda adecuada, es decir, es la entidad encargada de facilitar el acceso para la obtención de un crédito hipotecario asegurado.

La citada entidad fue creada mediante el Decreto Número 1448 del Congreso de la República de Guatemala que contiene la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas y que tiene como objeto: “Realizar operaciones en relación con hipotecas constituidas en garantía de préstamos otorgados con intervención de las entidades aprobadas por dicho sistema.”

Los sistemas a que se refiere el objeto de dicho Instituto es el Sistema de Hipotecas Aseguradas y dentro de estas se encuentran varias, para el efecto, se citan las siguientes:

¹⁵ *Ibid.* Pág. 3.

- a) Entidades Financieras: son los bancos, financieras o inversionistas que otorgan el préstamo para la compra de una vivienda.
- b) Desarrolladores: son las empresas que construyen los proyectos habitacionales.
- c) Deudor hipotecario: es la persona que compra la vivienda en los proyectos aprobados por el Fomento de Hipotecas Aseguradas.

Con respecto al financiamiento estatal, es que el Fomento de Hipotecas Aseguradas apoya a las personas para que puedan obtener una vivienda propia, a través del esquema financiero de bajo enganche con créditos a largo plazo y con mensualidades adecuadas al ingreso de las familias que los solicitan.

2.1. Instituciones relacionadas con la vivienda en Guatemala

En Guatemala, el Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda de conformidad con el Artículo 30 de la Ley del Organismo Ejecutivo, Decreto número 114-97 del Congreso de la República de Guatemala, es la institución encargada de formular las políticas relativas la construcción y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones y transporte del país, además, dentro de sus funciones en el citado artículo en el inciso k) señala lo siguiente: “Formular la política nacional de la vivienda y asentamientos humanos y evaluar y supervisar su ejecución, dentro del marco de las leyes aplicables.”

De conformidad con el artículo citado le corresponde a dicho Ministerio la elaboración de políticas relacionadas a la vivienda, con el objetivo de integrar al país con servicios acorde



al desarrollo social y económico de la nación, contribuyendo a mejorar la competitividad a través del ejercicio de una administración y control eficientes.

En el presente siglo en Guatemala, se han presentado diversas políticas públicas, tal como la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos presentada en el año 2004, cuyo objetivo estaba orientado a propiciar el acceso a una vivienda digna, dando prioridad a las familias que se encuentren en situación de pobreza y extrema pobreza, y grupos vulnerables y desfavorecidos.

Además, del Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda, también existen entidades que se encargan de la vivienda en Guatemala, tales como: el Fondo para la Vivienda (FOPAVI) y el Consejo Nacional para la Vivienda (CONAVI), las cuales se describen a continuación:

2.1.1. Fondo para la Vivienda (FOPAVI)

El Fondo para la Vivienda, de conformidad con el Artículo 55 de la Ley de Viviendas, regula con respecto al tema objeto de análisis lo siguiente: “Se crea el Fondo para la Vivienda, que puede abreviarse con las siglas FOPAVI, como una institución financiera de segundo piso, en forma adscrita al ente rector, con el objeto de otorgar subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y pobreza extrema que carecen de una solución habitacional adecuada, a través de las entidades intermediarias aprobadas.”



La institución antes descrita, de conformidad con la citada ley se encuentra adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, tiene como funciones la obtención y la administración de recursos financieros para otorgar subsidios a las familias en pobreza o pobreza extrema que tengan dificultades para la obtención de una vivienda digna propia.

Sin embargo, para tener acceso al subsidio mencionado, los grupos familiares deberán cumplir con ciertos requisitos contenidos en la Ley de Vivienda, vigente en Guatemala, así como en su respectivo Reglamento, sin embargo, hasta la presente fecha se considera que este es un tema al cual los gobiernos de turno deben poner mucho más atención, pues solamente de esta manera se pueda brindar una vivienda digna a los guatemaltecos.

El subsidio, que la ley citada regula, se refiere al aporte que realiza el Estado a través del Fondo Para la Vivienda quien es la entidad encargada de otorgarlo por una sola vez, directamente a personas o familias, cuyo objetivo principal es facilitar el acceso a una vivienda digna, adecuada, saludable, segura y que cumpla con los servicios básicos necesarios para una vida digna.

Para que las personas o familias puedan ser beneficiadas por el Estado a través del Fondo para la Vivienda, deben cumplir con algunas condiciones, tales como: ser personas en situación de pobreza y pobreza extrema. Con el subsidio que reciben las familias guatemaltecas mejoran su calidad de vida, debido al acceso a una unidad habitacional adecuada y digna.



2.1.2. Consejo Nacional para la Vivienda

Respecto al Consejo Nacional para la vivienda, fue creada en la Ley de Vivienda, vigente en Guatemala, tiene como funciones, ser un órgano deliberativo, consultivo y asesor, con las responsabilidades de proponer, concertar y dar seguimiento a las políticas, estrategias y planes, así como emitir opiniones, hacer propuestas e impulsar iniciativas en cuanto a la ejecución de programas, proyectos y acciones de los desarrollos habitacionales y su ordenamiento territorial, de sus servicios y equipamiento. Por otra parte, debe realizar acciones las cuales deberán estar integradas entre sí, para la planeación, formulación e instrumentación conjunta e integral y de esta manera dar cumplimiento al contenido de la Constitución Política de la República de Guatemala.

2.2. Definición de pobreza y pobreza extrema

Sobre el fenómeno de la pobreza y pobreza extrema, hay muchos criterios, razón por la cual es difícil de definirla, ya que para algunos la pobreza será no poder viajar a otros países de vacaciones y para otros eso no lo será, por lo tanto, no existe una única forma de definirla, sin embargo, para efectos de la presente tesis se indica que la pobreza es la incapacidad de una familia de cubrir la canasta básica para subsistir.

Por otra parte, se define a la pobreza como: "Carencia de lo necesario para el sustento material. Escasez, falta o privación en materia económica..."¹⁶

¹⁶ Cabanellas, Guillermo. **Op. Cit.** Pág. 313.

Para el tratadista antes citado, la pobreza se da cuando la persona no puede satisfacer las necesidades físicas y psicológicas básicas para una vida digna, debido a la carencia de alimentación adecuada, de una vivienda digna, de educación, también de asistencia sanitaria, agua potable o electricidad. Lo anterior, se da por la falta de ingresos ya sea por desempleo o por no tener una educación básica para optar a empleos bien remunerados.

Asimismo, se hace referencia a la pobreza como: “La situación en la que viven aquellos cuyos recursos no les permiten cumplir las demandas sociales y costumbres asignadas a los ciudadanos en una determinada coordenada témporo-espacial. Hoy esas demandas sociales son, además de la alimentación, salud, educación, vivienda, acceso a internet, telefonía celular, poder vacacionar por lo menos una vez al año, etc.”¹⁷

Como indica el citado autor, la pobreza es la incapacidad de cubrir las necesidades básicas, así como, el cumplimiento de las costumbres que se practican en su entorno, además, de la falta de cumplimiento de las necesidades básicas sociales, tal como el servicio de internet y la obtención de teléfono celular.

El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, dentro de sus distintos estudios define a la pobreza como: “La negación de opciones y oportunidades de vivir una vida tolerable. Por lo tanto, es pobre toda aquella persona que trabaja y su ingreso es insuficiente para gozar de una vida satisfactoria y plantearse objetivos a futuro, debido a

¹⁷ Townsend, Peter. **La conceptualización de la pobreza**. Pág. 446

que su capacidad económica le impide proyectar metas alcanzables para una mejor calidad de vida.”¹⁸

Es importante tener conocimiento, de que, la pobreza no se da únicamente cuando la persona se encuentra desempleada y no obtiene ningún ingreso para la manutención propia y la de su familia, sino también se puede dar cuando el ingreso económico no es suficiente para suplir con la canasta básica ni mucho menos para cumplir con las necesidades sociales.

Asimismo, el Artículo 7 en los incisos n) y o) de la Ley de Vivienda, Decreto número 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, define como Pobreza a: “La situación en que una persona o familia no puede satisfacer el conjunto de necesidades básicas para el sostenimiento de una vida digna y una participación plena en la vida social.” Y sobre pobreza extrema se indica lo siguiente: “Es la situación de penuria de una persona o familia, que se encuentra desposeída de la mínima cantidad de los satisfactores indispensables para su sobrevivencia.”

La pobreza es la incapacidad que tiene una persona o familia de suplir las necesidades básicas de su familia, siendo las causas principales el desempleo, o que los ingresos no son suficientes debido a la cantidad de personas dependientes a las que tiene que alimentar y proporcionar lo necesario para el diario vivir, esta es una situación que durante muchos años se ha sufrido en Guatemala, sin tener una respuesta a la misma.

¹⁸ Bazán Ojeda, Abigail, et. al. **Evolución del concepto de pobreza y el enfoque multidimensional para su estudio.** Pág. 209.

Sobre el tema de la pobreza, es el Estado el que debe crear mejores oportunidades para sus habitantes, a través de la creación de políticas públicas y que las instituciones puedan proporcionar empleos con salarios dignos, para que tengan la capacidad de brindar a sus familias una mejor calidad de vida.

A nivel internacional, se encuentra el Banco Mundial que tiene como objeto reducir la pobreza a través de préstamos y créditos con intereses muy bajos que les proporciona a los países que lo soliciten.

Por lo tanto, el Banco Mundial, es la institución más importante relacionada con la problemática de la pobreza por tres razones: puede otorgar recursos financieros; puede promover la generación de conocimientos y su difusión; puede asesorar a los países subdesarrollados.

Así como el Fondo Monetario Internacional, es una organización integrada por 184 países, que tiene como finalidad evitar la crisis económica de los países a través de financiamiento temporal, exhortando a los Estados a adoptar medidas de política económica para superar problemas de pobreza para el caso de Guatemala.

Asimismo, se encuentra la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) y es la entidad a nivel internacional que contribuye al desarrollo económico de América Latina y promueve el desarrollo social y la unión de las personas, evadiendo la deficiencia de la calidad de vida de los individuos, así como, lograr que los países implementen



políticas para la reducción de la pobreza, que se fomente la equidad y el crecimiento sostenible.

2.3. Causas de la pobreza

La pobreza es la falta de recursos que tiene un individuo para suplir las necesidades básicas de vivienda, alimentación, servicios públicos, para él y su núcleo familiar. Para lo cual existen causas que han provocado esa falta de recursos, las cuales tratare a continuación:

1. **Carencia de ingresos:** el ingreso económico es la fuente principal del sustento de la vida mediante el trabajo, así como, la satisfacción de las necesidades básicas humanas. Por lo tanto, la carencia de estos delimita el desarrollo del individuo como persona en su entorno social.

La falta de ingresos se produce por el desempleo y este genera pobreza, ya que si no cuenta con un ingreso estable no podrá cubrir las necesidades básicas necesarias para el ser humano. Sin embargo, en la actualidad cada día aumenta dicha situación, sin que se pueda evitar pues las oportunidades de empleo son escasas, y las personas con capacidad para prestar servicio laboral son mucho más.

2. **Acceso limitado a la educación:** la falta de educación se encuentra intimidante ligada a la pobreza, ya que sin ella existe gran dificultad para la obtención de un empleo bien remunerado. En Guatemala, el Estado es el encargado de proporcionar educación

gratuita a sus habitantes y a pesar de que en algunas áreas rurales se dificulta la obtención de ese derecho si existe la oportunidad tanto para hombres como para mujeres.

Sin embargo, en la actualidad se cuestiona a las autoridades encargadas de brindar la educación en Guatemala de que no están preparando a los ciudadanos competentes para el mundo laboral, la educación debe ser una herramienta para superar la pobreza. Una forma de medir a la pobreza es la falta de escolaridad o el bajo nivel y se considera que esta disminuye cuando aumenta el nivel de educación.

3. Ineficiente dotación de recursos personales para una adecuada inserción en el mercado laboral: ante la falta de preparación escolar superior, un individuo no puede optar a un buen empleo con una remuneración con capacidad para vivir de manera adecuada, lo que genera un desequilibrio en otro determinante del nivel de vida. Además, en algunas oportunidades si existen plazas de trabajo, pero el patrono no encuentra el personal capacitado para contratar.
4. La mala distribución del ingreso: esta es una de las causas principales de la pobreza, con la oportunidad de un empleo es indispensable saber administrarlo, para poder cubrir las necesidades básicas de una familia y considerar dentro de este que la vivienda es de suma importancia.

Asimismo, no está de más indicar que es bastante difícil para una persona subsistir con un salario mínimo, pues solo el costo de la canasta básica lo sobrepasa y cuando se trata

de la manutención de una familia no podría suplir las necesidades básicas de vivienda, alimentación, educación, salud y servicios básicos que todo ser humano necesita.

2.4. Efectos de la pobreza

La pobreza ha sido un mal que afecta en menor o mayor proporción a gran parte del mundo, en algunos casos es generacional y no ha podido romperse. Pero como quedó establecido con anterioridad lo que es pobreza para algunos no lo es para otros, para el presente estudio, presentare los posibles efectos o consecuencias que genera la pobreza en Guatemala:

1. **Salud precaria:** los servicios de salud que proporciona el Estado a veces no son suficientes para responder por todos los habitantes de la república o no llega a los lugares donde más lo necesitan. Debido a la pobreza existe mala alimentación lo que genera que los sistemas de defensa estén débiles y se pueda enfermar con mayor facilidad.

Además, el goce de buena salud proporciona mejores condiciones para que los seres humanos, tengan mejor capacidad de aprendizaje al momento de iniciar la época estudiantil, de allí la importancia de mejorar su calidad de vida, con buena salud tendrán mejores oportunidades de mejorar sus condiciones de vida.

2. **Bajo rendimiento escolar:** debido a la pobreza, también se ve afectada la calidad de alimentos que se consumen diariamente y que son necesarios para crecer y



desarrollarse tanto física como intelectualmente, si no se cubren esas necesidades básicas no habrá un rendimiento escolar adecuado.

Si el ser humano no se desarrolla adecuadamente, debido a la carencia de alimentos, el cerebro no podrá desarrollarse de manera adecuada y su juicio se verá afectado por la falta de maduración de las funciones afectivas, lo que dificultara obtener un grado escolar suficiente para la obtención de un empleo que llene sus expectativas y de esa manera mejore su calidad de vida, es por ello que son esenciales el considerar la coordinación de muchas entidades.

3. Carencias alimenticias: suplir la alimentación es una necesidad vital para el ser humano, sin embargo, en los casos de pobreza esa necesidad no se cubre a cabalidad, el ser humano necesita una serie alimentos que le ayudan a crecer y desarrollarse física e intelectualmente, mediante una dieta balanceada a bases de frutas, vegetales y carnes.

Por lo tanto, cuando esa necesidad no se cubre de manera adecuada, debido a la pobreza el desarrollo de los seres humanos puede verse afectada en la salud. Una persona que se alimenta correctamente tiene más posibilidades de crecer de forma saludable, por ende, mejores oportunidades de estudio y como consecuencia una mejor calidad de vida.

Los efectos de la pobreza recaen sobre las personas y sus familias que lo viven diariamente y que a pesar de los inconvenientes que se les presentan diariamente



intentan sobrevivir, a pesar del desempleo y de la falta de ingresos fijos, en definitiva la pobreza es la carencia de recursos vitales de subsistencia.

A pesar de instituciones a cargo de creación de políticas públicas para reducir la pobreza, el desempleo y el déficit habitacional, en vez de reducir los altos índices pareciera ser que va en aumento. A pesar de presentarse políticas públicas para reducir la pobreza, estas no se llevan a cabo debido a que no forman parte de políticas de gobierno y no son continuas o son canceladas por el gobierno de turno.

2.5. La importancia de la vivienda para la familia

La vivienda también es llamada, casa, hogar, residencia, domicilio, entre otros, sinónimos del espacio físico en el que habita una persona o grupo familiar, en el cual se desarrollan las funciones más íntimas de la familia. Asimismo, la vivienda debe ser adecuada para ser habitable, para lo cual es necesario que se tenga los servicios básicos y que se encuentre en un lugar accesible.

La vivienda no solo debe tener cuatro paredes y un techo, sino que tiene que es de suma importancia que se encuentre en un terreno que en las épocas de lluvia no ponga en riesgo la vida de sus ocupantes. Sin embargo, en Guatemala muchos asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo, sin condiciones para ser habitables pero debido a la escases de una vivienda adecuada los deja sin más opción que seguir en ese peligro constante, dejándolos vulnerables al clima y otras amenazas que les pueden costar hasta la vida.



En Guatemala, cada año los distintos medios de comunicación informan como las viviendas que se encuentran en lugares que no deberían ser habitables, sufren deslaves que arrastran viviendas y las vidas de sus habitantes, sin que haya nadie que se haga responsable, por tal razón la vivienda debe ser un derecho que se pueda exigir y ser cumplido.

A pesar de que, en Guatemala existen instituciones a cargo de conseguir financiamientos para que los ciudadanos obtengan una vivienda adecuada, en lugares donde sea de fácil acceso y que cuente con los servicios básicos y necesarios de habitabilidad, aun existen muchas familias que no han tenido la oportunidad de obtenerla, debido a la pobreza en la que viven por falta de empleo o por percibir pocos ingresos económicos, o en su caso, también se debe tomar en cuenta el lugar en donde viven estas personas, pues en el país, existen muchas personas viviendo inadecuadamente.

Además, no son suficientes los subsidios que se otorgan, es demasiada la demanda de la vivienda, y no existe una política pública en la que pueda implementarse planes y programas que estén orientados a la facilitación para obtener una vivienda adecuada para las familias guatemaltecas, debido a que los gobiernos de turno no lo toman como una prioridad.

Se debe tomar en cuenta, que la población más afectada por falta de vivienda se da en las áreas rurales, la mayoría no cubre las necesidades básicas que son energía eléctrica o agua potable, son viviendas improvisadas construidas con materiales poco resistentes



y que no soportan las inclemencias del clima, por lo tanto, no cumplen con los aspectos básicos de una vivienda que son la protección, comodidad y seguridad.

Asimismo, en Guatemala debido a la pobreza y pobreza extrema existen muchas personas sin la capacidad económica para optar a un préstamo y comprar una vivienda, por tal razón se ven en la necesidad de vivir en casas o apartamentos arrendados para darle un techo a sus familias, lo anterior, se da con mayor frecuencia en el área urbana y son ciudadanos que vienen del interior con el propósito de buscar mejores condiciones de vida para ellos y sus familias.

Lo que dificulta aun más la posibilidad de acceder a la propiedad de una vivienda digna y adecuada, debido a que los ingresos son nulos o bajos lo que conlleva a una capacidad nula de ahorro. Asimismo, la Declaración de Derechos Humanos señala que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otras cosas la vivienda.

Por lo tanto, la vivienda es considerada como un elemento fundamental para garantizar la dignidad humana, debido a que dentro de ella se desarrolla su vida privada, de allí que es una necesidad básica de los seres humanos, es decir, que la vivienda es el lugar en que las familias pueden disfrutar de la privacidad, el descanso y la comodidad.

Como quedo establecido, la vivienda es una necesidad básica del ser humano que debe ser cubierta, sin embargo, debido a déficit habitacional existe en Guatemala esa necesidad no ha sido cubierta, además, de la escases de recursos económicos por la



falta de empleo, el derecho a la vivienda no está establecido en la Constitución Política como una obligación que deba cumplir el Estado.

El Estado únicamente tiene como funciones relativas a la vivienda apoyar en la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, así como, establecer sistemas de financiamiento para personas trabajadores, es decir, que en la ley constitucional no se establece como obligación del Estado proveer a sus habitantes de una vivienda digna, sino únicamente protege los derechos de los propietarios de las mismas.

El único modo en que el Estado proporciona viviendas es cuando a causa de una catástrofe natural, las personas han perdido sus hogares. Sin embargo, si se lograra reducir el desempleo en Guatemala, más personas tendrían la oportunidad de mejorar económicamente y por consiguiente tener acceso a una mejor calidad de vida.

En el presente capítulo, contiene lo relativo al financiamiento estatal en Guatemala, estableciéndose que la entidad encargada es el Fomento de Hipotecas Aseguradas, además, se trató sobre la pobreza y pobreza extrema, así como, las causas y efectos que tiene en las personas que la sufren y finalmente la importancia que tiene una vivienda adecuada con los servicios básicos para la familia.

CAPÍTULO III

3. Perspectivas en torno al acceso al suelo y a la vivienda

Los asentamientos humanos son áreas físicas, en las cuales la ocupación del suelo urbano se da por una aglomeración de personas que se radican por convivencia, fácil acceso y que cuenta con elementos naturales que son necesarios para la convivencia pacífica de sus propietarios.

Lo principal en un Estado es un adecuado ordenamiento territorial, y que se consideren las condiciones sociales, ambientales y económicas para la ocupación de forma ordenada del territorio, con el objetivo de aprovechar de forma eficiente los recursos naturales, lo cual busca el desarrollo equilibrado de las poblaciones en forma sostenible. Al respecto se indica que, el ordenamiento territorial se basa en los siguientes principios:

“Competitividad territorial: integración de los sectores primarios, secundarios y terciarios y el desarrollo de las cadenas productivas y de valor, entendiéndola como un fenómeno sistémico que implica el funcionamiento armónico de todos los actores involucrados. Equidad social: Igualdad de oportunidades para todos los pobladores y sectores del territorio favoreciendo la inclusión y disminuyendo las asimetrías sociales. Sostenibilidad en el uso de los recursos: Los procesos deberán ajustarse a criterios de sostenibilidad, en sintonía con los acuerdos internacionales, armonizando los aspectos productivos con los ambientales.

Democrático: para que el proceso de Ordenamiento Territorial sea auténtico, legítimo y realizable requiere una activa organización y participación social.”¹⁹

De conformidad con los principios antes indicados tiene como finalidad maximizar su alcance y los beneficios que le proporciona a la sociedad. Por lo tanto, con el uso adecuado toda la población sería beneficiada sin ningún tipo de discriminación, es decir, tendrían todas las personas las mismas oportunidades.

Sin embargo, en Guatemala existe una mala distribución de la tierra y por ende escases de territorio apto para la construcción de vivienda, aunado a ello el alto índice de crecimiento poblacional con necesidad de obtener terrenos en donde poder construir una vivienda adecuada.

Esa es una de las razones principales por las cuales, se construyen edificios habitacionales en lugar de casas o viviendas, ya que son más rentables pues en un solo edificio pueden vivir varias familias. Otra forma de vivienda son las colonias o residenciales que son casas pegadas una a la otra y construidas con poco espacio, pero que brindan la comodidad que una familia necesita.

En los países que aun se encuentran en desarrollo, tienen como característica la persistente y creciente inaccesibilidad al suelo apto para la vivienda y más para las personas de escasos recursos. Por lo tanto, conseguir un terreno para vivienda bien

¹⁹ Méndez, Hugo. **Ordenamiento territorial**. Pág. 5.



ubicado, que cuente con los servicios básicos y principalmente que sea seguro, se vuelve una tarea completamente difícil.

Al respecto, se indica lo siguiente: “Los problemas van más allá del acceso a suelo para vivienda de estos estratos, pues de la misma forma, los demás usos que complementan estructuran y hacen funcionar a la ciudad en su conjunto, tienen cada vez más problemas de acceso al suelo bien ubicado y servido.”²⁰

Además de las dificultades de conseguir terrenos accesibles y habitables para los seres humanos en Guatemala por falta de suelo apto para la construcción, también se encuentra el problema de la falta de empleo y la pobreza, así como, los estándares que deben llenarse para conseguir préstamos para la adquisición de una vivienda y ese es el motivo por el cual existen muchas personas sin una vivienda digna.

La pobreza es una de las causas por las cuales, el suelo para la construcción de una vivienda termina siendo en las peores ubicaciones, sin contar con los servicios básicos de agua potable, energía eléctrica, calles transitables y que no cumplen con una función ecológica indispensable.

Aunque tiene diferentes efectos, en el área urbana los ciudadanos se han dispersado en los llamados asentamientos que se ubican en las periferias en terrenos con difícil acceso sin cumplir con los requisitos indispensables para que una vivienda sea habitable,

²⁰ Lazcano Martínez, Mayra. **El acceso al suelo y a la vivienda de los sectores informales**. Pág. 1.

cómoda y segura, contrario a lo anterior son los terrenos con más probabilidades de sufrir desastres naturales en las épocas de invierno.

Asimismo, en el ámbito social: “La segregación espacial se ha exacerbado en sus múltiples dimensiones, en varias ciudades los grupos se han separado y distanciado reduciendo las posibilidades de interacción, en otras la pugna por el espacio ha mezclado y reunido a grupos sociales pero a cambio de la construcción de barreras físicas, a veces anunciando procesos de gentrificación, es decir procesos mediante los cuales una población de mayores recursos económicos que por diversos motivos le interesa ocupar una zona desplazada de su espacio a población de menores recursos básicamente porque cuenta con capacidad para pagar un precio superior en el mercado de suelo.”²¹

De acuerdo con lo citado, la falta de suelos para construcción de viviendas también afecta en el ámbito social, debido a la competencia para conseguir los mejores terrenos y que son obtenidos por las personas con mayores recursos económicos, dejando que las personas con falta de solvencia económica en los lugares menos accesibles, lo que crea una barreda social entre los ciudadanos.

Por otra parte, se considera de importancia señalar en lo que respecta al ámbito económico lo siguiente y de esta manera comprender de una mejor manera el tema: “Más riqueza generada por la sociedad tiene que dirigirse a pagar precios crecientes del suelo cada vez de menor calidad urbana; incluso los usos de suelo que cuentan con una mayor

²¹ **Ibid.** Pág. 2.

capacidad para competir en el mercado tienen que destinar cada vez mayores recursos para asegurar un espacio privilegiado dentro de la ciudad.²²

Cuando la persona tiene altos ingresos económicos también tiene facilidad para conseguir lugares que al final son privilegiados y para un grupo bastante reducido de la población, lo que significa que existe disponibilidad de lugares accesibles para vivienda pero que solo algunos pueden acceder a ellos. Sin embargo, pero la mayoría de los habitantes que tienen salarios mínimos, no pueden acceder ni siquiera a un préstamo hipotecario.

Lo que dificulta a la mayoría de los ciudadanos conseguir terrenos habitables, con los ingresos que recibe alcanza únicamente para sobrevivir y no tienen capacidad para solicitar un préstamo hipotecario pues los pagos que solicitan son muy elevados, lo que hace imposible acceder a la propiedad de una vivienda que les brinde protección y seguridad.

La adquisición de terrenos para viviendas ha sido un problema a través de la historia, pero en la actualidad se vuelve cada vez más difícil, primero porque encontrar lugares que sean accesibles y que cumplan con las expectativas y con las necesidades básicas de cada individuo, y segundo porque aplicar para un préstamo requiere tener un porcentaje alto de ingresos y se debe cumplir con una serie de requisitos que solicitan las instituciones bancarias.

²² *Ibid.* Pág. 2.

3.1. Condiciones de terrenos habitacionales

Antes de la construcción de un inmueble o vivienda, previamente se debe seleccionar el sitio y la naturaleza del suelo que lo sustenta, asegurándose de esa manera que el inmueble está libre de riesgos asociados con un terremoto, tales como una ruptura del suelo, inestabilidad de taludes y asentamientos permanentes causados por licuación o licuefacción.

Al respecto se indica que: “Las obras y edificaciones solo se construirán sobre terrenos que tengan baja probabilidad de quedar sujetos durante su vida útil a inestabilidad por causa directa e indirecta de fracturas geológicas, sismos, derrumbes, deslizamientos, licuefacción o licuación de suelos, agentes meteorológicos, u otras fallas estructurales de la masa del suelo. Sólo se construirán en terrenos que tengan una baja probabilidad de quedar soterrados por inestabilidad de terrenos próximos. Las excepciones de este criterio de diseño, si las hay, estarán consignadas en esta norma.”²³

Por lo tanto, para que un terreno tenga las condiciones necesarias y se pueda construir una vivienda o una edificación, el lugar deberá ser evaluado por expertos en la materia y ellos determinaran si es apto para la construcción o no de una vivienda, de esa manera se logra evitar que las viviendas para los seres humanos sean construidas sin que estos puedan quedar expuestos a desastres naturales, aspecto que hasta la presente fecha no se lleva a cabo.

²³ Normas de seguridad estructural de edificaciones y obras de infraestructura para la república de Guatemala. Pág. 3.

Además, les corresponde a las municipalidades la autorización de las construcciones, por lo tanto, son ellos los encargados de evaluar los terrenos y otorgar las licencias municipales siempre y cuando se cumplan con los requisitos que solicite cada municipalidad.

En Guatemala, existen las Normas de seguridad estructural de edificaciones y obras, el cual tiene como objeto evaluar las condiciones de los terrenos para construcción mediante el estudio geotécnico, que se utiliza para conocer las condiciones del terreno con la finalidad de anticipar problemas que puedan ocurrir, es decir, que son los medios para determinar si un terreno soportara la respectiva construcción.

En los casos en los cuales se realiza la construcción con préstamos que otorga el Fomento de Hipotecas Aseguradas, será dicha entidad la encargada de evaluar tanto el terreno como lo que será la construcción, para lo cual existen normas de planificación y de construcción en las cuales existen una serie de requisitos que deberán llenarse.

En estos casos se valorará el terreno, el cual deberá contar con vías de comunicación y acceso adecuado, así como, que el área tenga las proporciones adecuadas para la construcción y que no presente ningún riesgo ya sea de inundaciones, deslaves, erosiones, derrumbes, hundimientos y que no sean terrenos sísmicos.

Además, se evalúa la construcción, la cual deberá tener condiciones estructurales adecuadas y que garanticen una duración prolongada y resistencia al uso, además, que



sea funcional como vivienda, con suficiente ventilación, que sea estética y que tenga los servicios básicos necesarios para la comodidad de sus ocupantes.

Por lo tanto, las condiciones para determinar si un terreno es funcional y llena los requisitos para la construcción, se deberán realizar estudios de la tierra y de esta manera asegurar que soportara la construcción del proyecto, serán las municipalidades las encargadas de otorgar las respectivas licencias.

Por lo tanto, antes de la construcción de una vivienda se debe de tener en cuenta, las características del terreno, la geología, los permisos que deberá obtener, la realización de los planos del diseño, así como los materiales que se utilizarán y que le garantizarán la duración y seguridad.

3.2. Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructuras

En cuanto a la disponibilidad de servicios de una vivienda, esta se refiere a que debe contar con los servicios básicos que todo ser humano necesita para subsistir, es decir, con acceso a las vías de comunicación, así como, los servicios de energía eléctrica, agua potable, recolección de basura, servicios de transporte públicos, acceso a la educación y a la salud.

Respecto a los materiales, esto se refiere a que los materiales utilizados en la construcción de una edificación o vivienda deberán ser de alta calidad, para garantizar y asegurar que los mismos podrán resistir el paso del tiempo. Asimismo, sobre la

infraestructura esta se refiere a los diseños que realizan los ingenieros civiles y que son los encargados de la funcionabilidad de una construcción.

Asimismo, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y culturales, en el párrafo 1 del Artículo 11, los Estados parte, reconocen lo siguiente: “El derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia.”

De conformidad con lo anterior, el Pacto reconoce también el derecho a una vivienda adecuada como un derecho humano, sin embargo, en la actualidad aun no se reconoce tal derecho en la Constitución Política de la República de Guatemala, sino únicamente, se establece la creación de sistemas de financiamiento para la construcción de las viviendas, lo que no es efectivo debido a la situación de pobreza que vive el país.

Por lo tanto, en Guatemala el acceso a la vivienda sigue siendo un problema para la mayoría de los habitantes, la falta de empleo o la mala remuneración de él hace que la mayoría de los guatemaltecos vivan en situaciones de pobreza o pobreza extrema, obligándolos a vivir en situaciones y viviendas precarias que no llenan las necesidades básicas del ser humano.

Además de lo anterior, en Guatemala ha existido una mala distribución de la tierra razón por la cual existe el desorden urbano, ya que no se tomó en cuenta el crecimiento poblacional. Debido a lo anterior, existe carencia de viviendas que dignifiquen a los seres



humanos, la falta de una es la causa de muchos problemas sociales, entre los cuales se encuentra la salud física y psicológica.

Según el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria es uno de los Acuerdos de Paz, siendo Acuerdos de Estado y que en la literal D de la Sección II, se indica:

“De acuerdo con el mandato constitucional se reconoce la necesidad de llevar a cabo una política de fomento de la construcción de vivienda popular, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto de que con prioridad el mayor número de familias guatemaltecas la disfruten en propiedad. Para ello el gobierno se compromete a:

- a) Llevar a cabo una articulación con políticas de ordenamiento territorial, planificación urbana y protección ambiental, que permita el acceso de los pobres a la vivienda con servicios y en condiciones de higiene y sostenibilidad ambiental.
- b) Actualizar las normas de salubridad y seguridad aplicables a la construcción y supervisar su cumplimiento; coordinar con las municipalidades del país para que existan normas homogéneas, claras y sencillas para la construcción y supervisión, persiguiendo la buena calidad y adecuada seguridad de la vivienda.”²⁴

De conformidad, con lo anterior el Estado se comprometió a incluir dentro de sus deberes, el facilitamiento al acceso a una vivienda mediante financiamiento apropiado, con el

²⁴ Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria. Pág. 291.

objeto de que todos los habitantes de la República, puedan ser propietarios de sus propias viviendas y además cumpla con tener los servicios básicos públicos que dignifiquen a la persona.

La falta o mala calidad de los servicios públicos que se prestan a una vivienda situada en ubicaciones mal llamadas marginales son también causales de distorsión en el comportamiento social de los individuos, pues contar con un lugar adecuado de residencia y con prestación de todos los servicios básicos adecuados, logra que sus habitantes se sientan cómodos, seguros y protegidos, repercutirá en familias que se desarrollan sanamente.

Por lo tanto, el derecho a la vivienda debería ser una prioridad para el Estado de Guatemala, de conformidad con la Constitución Política de la República es deber del Estado el desarrollo integral de la persona, además, debe garantizar la seguridad de sus habitantes. De allí la importancia de que toda persona pueda tener acceso a una vivienda adecuada y que sea el Estado quien promueva y facilite la forma de obtención.

3.3. Regulación legal

La Constitución Política de la República de Guatemala, regula lo relativo la vivienda para los trabajadores en el Artículo 105 previamente citado, en el cual establece que apoyara la construcción de viviendas habitacionales, así como, el Artículo 119 literal g) el cual establece que debe tener prioridad la construcción de viviendas populares mediante financiamientos crediticios. Sin embargo, la ley constitucional no establece a la vivienda

como un derecho, de allí que en los programas de gobierno el tema de la vivienda no sea prioridad.

Por lo tanto, el Estado no tiene la obligación de otorgar gratuitamente viviendas a sus habitantes y cuando realiza tal acción es debido a que las familias perdieron sus viviendas en algún desastre natural, es decir que, el Estado únicamente tiene como obligación constitucional la de fomentar de manera prioritaria la construcción de viviendas a través de los financiamientos.

Para dar cumplimiento al mandato constitucional, se creó la Ley de Vivienda, la cual se encuentra contenida en el Decreto número 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, y que de conformidad con el Artículo 1 tiene como objeto: “Regular y fomentar las acciones del Estado, desarrollando coherentemente el sector vivienda, sus servicios y equipamiento social. Para ello se establecerán las bases institucionales, técnicas, sociales y financieras, que permitan a la familia guatemalteca el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable, con equipamiento y servicios.”

De conformidad con el Artículo citado, el objeto de la creación de la Ley de la Vivienda en Guatemala, es que a través del Estado se fomente el financiamiento, para que los guatemaltecos tengan más facilidades para obtener una vivienda propia de fácil acceso, con todos los servicios básicos y públicos tales como, energía eléctrica, agua potable, alumbrado en la calles, incluso servicios de telefonía, entre otros y que son necesarios para que los integrantes de ese hogar se desarrollen física y emocionalmente y puedan tener un mejor futuro.

El Artículo 2, de la Ley de Vivienda guatemalteca, contiene los principios generales de carácter público y de interés social en los cuales se rige, mismos que se deben respetar a cabalidad, para el efecto los mismos regulan:

- a) El derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable, como derecho humano fundamental, cuyo ejercicio el Estado debe garantizar,
- b) La solución del problema de la vivienda debe promoverse dentro de un marco de desarrollo integral y sostenible, es decir que involucre aspectos económicos, sociales, financieros, técnicos, jurídicos y ambientales.
- c) Los programas y proyectos de vivienda que se impulsen deben garantizar el desarrollo sostenible, económico y ambiental de los procesos de producción habitacional, sus servicios, equipamiento comunitario y el ordenamiento territorial con el propósito de preservar los recursos con visión de futuro.
- d) El desarrollo de planes, programas y proyectos de vivienda enmarcados en las políticas de ordenamiento territorial, dotación de infraestructura, equipamiento básico y adecuados espacios públicos, así como la disponibilidad, frecuencia y continuidad en los servicios. e) La densificación de las áreas urbanas a través de la construcción en altura utilizando de manera más intensiva las áreas subutilizadas, maximizando los servicios básicos existentes y disminuyendo los graves problemas que ocasiona la expansión horizontal desordenada.
- f) La participación de la ciudadanía en la priorización, formulación, ejecución, administración y fiscalización de programas y proyectos habitacionales, servicios y su equipamiento.

- g) Las personas que constituyen un matrimonio, unión de hecho ó adultos, pero con familiares dependientes gozarán de los beneficios establecidos en la presente Ley; de la misma manera se beneficiará a las madres y los padres solteros, las madres y los padres viudos, las personas de la tercera edad y aquellas con capacidad diferenciada.
- h) El Estado, a través de sus instituciones, deberá:
- Garantizar a todas las personas guatemaltecas el derecho a la tenencia de vivienda digna, adecuada y saludable, en sus diversas modalidades.
 - 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.
 - Priorizar programas y proyectos diseñados y ejecutados para atender a los sectores menos favorecidos, a través de sistemas financieros accesibles, sencillos, oportunos y favorables.
 - Propiciar sistemas accesibles de financiación para adquisición de vivienda a todas las personas guatemaltecas en condiciones de pobreza.
 - Velar, en conjunto con las familias guatemaltecas, por el desarrollo habitacional en armonía con la preservación racional y eficaz de la tierra, los recursos naturales y el medio ambiente, con el propósito de garantizar su sostenibilidad y sustentabilidad.”

De conformidad con los principios citados, el derecho a la vivienda es considerado como un derecho humano fundamental y que debe ser garantizado por el Estado, es decir, que tiene como obligación dar solución a la problemática de la vivienda, a través de

programas y proyectos que impulsen el desarrollo integral y sostenible, por lo tanto, dicho derecho no puede desconocerse o menoscabarse, pues constituyen un conjunto de garantías mínimas e irrenunciables.

Asimismo, el Artículo 6, contiene lo siguiente: "Derecho a vivienda digna, adecuada y saludable. Los guatemaltecos tienen derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable, con seguridad jurídica, disponibilidad de infraestructura, servicios básicos y proximidad a equipamientos comunitarios, lo cual constituye un derecho humano fundamental, sin distinción de etnia, edad, sexo o condición social o económica, siendo responsabilidad del Estado promover y facilitar su ejercicio, con especial protección para la niñez, madres solteras y personas de la tercera edad."

Lo citado con anterioridad, ratifica uno de los principios regulados en el Artículo 2 de la Ley de Vivienda, pues consideran el derecho a una vivienda digna como un derecho humano inherente a la persona, pero no solo la vivienda, sino también que su lugar de habitación cumpla con la infraestructura adecuada, y que cuente con los servicios básicos sin ningún tipo de discriminación.

El Artículo 8, de la Ley de Vivienda de Guatemala regula con respecto al tema lo siguiente: "El sector vivienda, su ordenamiento territorial, equipamiento y servicios, está constituido por el conjunto de instituciones públicas y privadas, incluyendo las organizaciones de la sociedad civil legalmente constituidas, que por designación, delegación o representación asumirán conforme a las disposiciones de esta Ley, de acuerdo a sus competencias o atribuciones."



Para el cumplimiento de sus fines, en la Ley de Vivienda se crean instituciones que se encargan facilitar el cumplimiento de sus funciones, tales como el Consejo Nacional para la Vivienda, quien ejerce la función de promotor y facilitador del desarrollo habitacional del país y su ordenamiento territorial, velando por dotar de servicios y equipamiento a las viviendas, por medio de las unidades administrativas que se definan para el efecto.

Por otra parte, se debe tomar en cuenta que el ente rector deberá contemplar dentro de su presupuesto los recursos necesarios para el eficaz y eficiente funcionamiento del Consejo Nacional para la Vivienda, esto de conformidad con el Artículo 14 de la Ley de Vivienda guatemalteca.

Otras de las instituciones que participa en el cumplimiento del objetivo de la Ley de Vivienda, son las municipalidades en cuanto a la gestión del desarrollo habitacional dignos y de su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento.

Asimismo, el Fondo para la Vivienda es una institución creada mediante la Ley de Vivienda y es la entidad que se encarga de otorgar subsidios a las familias que se encuentran en situación de pobre y pobreza extrema, con la finalidad de que todos los habitantes de la república tengan facilidades para obtener una vivienda propia y digna.

El derecho a la vivienda es considerado como un derecho fundamental para el ser humano, para que pueda desarrollarse de manera saludable tanto física como psicológicamente. Al Estado le corresponde una planificación adecuada del territorio, es decir, se debe tomar en consideración un: "Equilibrado ordenamiento territorial, tales

como las tendencias de crecimiento poblacional, la expansión física de la urbanización y desarrollo habitacional, los límites de uso del ambiente como proveedor de recursos o receptor de desechos y la corrección de todos aquellos factores que deterioren el ambiente.” De conformidad con el Artículo 26 de la Ley de Vivienda, vigente en Guatemala.

Debido a lo anterior, se indica que todos los habitantes de la República de Guatemala tienen derecho a ejercer el derecho a la vivienda, es decir, pueden disponer de forma segura de la misma, así como, acceso a una vivienda segura, digna, adecuada, confortable, que cumpla con los servicios públicos necesarios, para que sea eficiente y ágil y desde luego, para que se pueda alcanzar el bien común para los guatemaltecos.

En el presente capítulo, se hizo referencia al acceso al suelo y a la vivienda señalando que en Guatemala es complejo poder tener en propiedad una vivienda, debido a que existe un mal ordenamiento territorial, también se indicó sobre las condiciones que debe tener un territorio para que sea útil para la construcción de viviendas dignas, además, se hizo énfasis en la Ley de Vivienda vigente en Guatemala, en la cual se regula que el derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental y que le corresponde al Estado el cumplimiento de dicho derecho.





CAPÍTULO IV

4. La solución que debe dar el Consejo Nacional para la Vivienda de acuerdo al Decreto 09-2012, promovido dentro de un marco de desarrollo integral y sostenible para que la población de escasos recursos pueda contar con una vivienda digna

La crisis del desempleo en Guatemala es muy alta y esto es básico para poder satisfacer la necesidad de poseer un techo digno, lo referente a este sector está en manos de la iniciativa privada, porque el Estado no proporciona los mecanismos adecuados para solucionar esta necesidad.

4.1. Aspectos generales del Estado

Como se ha podido observar, en la presente tesis, para el Estado, lo primordial es la población y por lo mismo en la Constitución Política de la República de Guatemala, se dan a conocer lo relativo a los derechos y deberes que se deben cumplir, con la única finalidad de alcanzar el bien común, que es un tema que no solamente se trata a nivel nacional sino también a nivel internacional.

Para comprender de una mejor manera, lo relativo al tema del Estado, es de suma importancia presentar la siguiente definición: “Una agrupación de personas con capacidad de unirse en defensa de la integridad de su propiedad (...) no debe considerarse como el garante de la sociedad civil, sino como un fin en sí mismo, no es

un simple guardián de la libertad y la propiedad privada (...) sino que asumiendo su rol de miembro de la realidad política puede el individuo tener realidad objetiva y una vida ética.”²⁵

En la definición anterior, se dan a conocer aspectos de interés, uno de ellos es la defensa de la propiedad, aspecto que se encuentra reconocido como un derecho en la Constitución Política de la República de Guatemala, por tal razón, los gobiernos de turno deberían buscar los mecanismos por medio de los cuales se logre ubicar a todos los guatemaltecos en un vivienda digna y de esta manera poder cumplir con la normativa tanto nacional como internacional.

La vivienda no debería ser un privilegio, sino más bien un derecho al cual los guatemaltecos tienen derecho, pues ello conllevaría a que el Estado de Guatemala pueda garantizar una vida digna a la población, así como dar cumplimiento a que estos tengan un desarrollo integral, tal y como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala.

En todo Estado, existen elementos esenciales dentro de estos se encuentra la población, es decir:

“Está constituida por los seres humanos que pertenecen a un Estado. Desde un punto de vista jurídico tradicional, se dice que la población puede ser considerada como objeto o

²⁵ Camargo Hernández, David Francisco. **Funcionarios públicos, evolución y prospectiva.** Pág. 7.

como sujeto de la actividad del Estado. En cuanto objeto, los seres humanos que integran la población se hallan sometidos a la autoridad política del Estado (son súbditos), y como sujetos, son ciudadanos que participan en la formación de la voluntad del Estado, son miembros de la comunidad política en un plano de coordinación.”²⁶

Lo anterior, hace referencia a que la población es esencial en todo Estado, pues al conformarse una, lo que se busca es que dentro de esta busquen un bienestar, para lo cual es esencial que estos se coordinen de forma eficaz, pues solamente de esta manera se puede llegar a tener una vida digna.

Otro elemento del Estado que no se puede dejar por un lado es el territorio, para el efecto, se hace referencia a lo siguiente: “La porción del espacio en que el Estado ejercita su poder. Siendo éste de naturaleza jurídica sólo puede ejercitarse de acuerdo con normas, creadas o reconocidas por el propio Estado. El ámbito espacial de validez de tales normas es precisamente el territorio en sentido político.”²⁷

Haciendo referencia al elemento del territorio, se observa que, este también es esencial para que un Estado pueda ejercitar su poder, y como se puede dar a conocer tal poder, si la población no cuenta con un espacio que sea seguro, para los habitantes de un determinado país entonces no se está cumpliendo a cabalidad, es por ello que todo Estado debe verificar que la población se encuentre con la protección debida y de esta

²⁶ Cárdenas Gracia, Jaime. **Introducción al estudio del derecho**. Pág. 253.

²⁷ García Máynez, Eduardo. **Introducción al estudio del derecho**. Pág. 98.



manera dar cumplimiento al mandato constitucional, es decir, el bien común para toda la población.

Existen otros elementos del Estado, sin embargo, para el caso de la presente investigación, se hace referencia a estos dos, es decir, la población y el territorio, pues por medio de estos se da cumplimiento al mandato constitucional en Guatemala, asimismo, se considera que el poder también es esencial, pues como se ha mencionado en la presente investigación, son las entidades estatales las encargadas de ejercer el poder en beneficio de la población.

También, es de suma importancia señalar con respecto al Estado, lo siguiente: “En un sentido amplio, mediante dos acepciones: como una estructura social y como una estructura de poder. En el primer sentido se toman en consideración los hechos que están en la base de su organización, primordialmente los hechos sociales, las relaciones humanas. En ese sentido el Estado es objeto particular del estudio de la sociología y de la teoría general del Estado. En el segundo sentido, es decir, como estructura de poder, se toman las relaciones de mando y obediencia existentes entre gobernantes y gobernados dentro del Estado, así como el vínculo jurídico que liga a todos sus componentes.”²⁸

Como se tiene conocimiento, el Estado debe estar organizado, para lo cual, de conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, se señala la

²⁸ Naranjo Mesa, Vladimiro. **Teoría constitucional e instituciones políticas**. Pág. 74.



división de poderes, dentro de los cuales están el Organismo Ejecutivo, Legislativo y Judicial, ambos son primordiales, ya que, por medio de ellos se estructura el Estado para el buen cumplimiento de la normativa constitucional.

Los Organismo arriba señalados son de gran importancia para todos los estados, son los encargados de dirigir a través de las distintas entidades que se encuentran a su cargo que los guatemaltecos tengan una vida digna, por lo que el Organismo Ejecutivo, mismo que se encuentra a cargo del Presidente de la República, debe coordinar con los trece ministerios el bienestar de la población y cada uno de ellos de dirigir informe para establecer el cumplimiento de sus funciones.

En lo que respecta al Organismo Legislativo, es decir, el Congreso de la República de Guatemala, este tiene a bien, la creación, modificación, o en su caso derogación de alguna ley, siempre y cuando esta no sea conveniente para la población, sin embargo, a pesar de que la función de dicho organismo es esencial, solamente tiene a bien, crear leyes, no así darle el seguimiento respectivo, para verificar el buen cumplimiento por parte de las entidades a cargo.

Por otra parte, se encuentra el Organismo Judicial, el cual tiene a su cargo la potestad de juzgar velar por el buen cumplimiento de los tribunales de justicia, para lo cual tiene independencia funcional, económica entre otras garantías, con la única finalidad de velar porque las leyes en el país se cumplan de conformidad con las leyes vigentes en el país.



El Estado de Guatemala cuenta con la estructura y organización acordes, para así poder dar cumplimiento al contenido de la Constitución Política de la República de Guatemala, sin embargo, lo que se considera hace falta, es la buena voluntad por parte de los funcionarios que han tenido a su cargo las entidades estatales.

4.2. Empleo e ingreso fenómeno determinante en el problema de vivienda

Es importante tomar en cuenta que todos los seres humanos tienen derecho a la obtención de un empleo, por medio del cual se les permita proporcionar a sus familiares todo lo necesario, aspecto que se encuentra regulado en el Código Civil, que es obligación de los cónyuges procrear, alimentar y educar a sus hijos, así como prestarse auxilio entre sí.

Es importante tomar en cuenta que, para dar cumplimiento a lo regulado en el Código Civil, las personas deben contar con un empleo, pues solamente de esta manera se puede hacer efectivo, lo establecido en la normativa civil vigente en Guatemala, por tal razón, también se debe considerar que la misma Constitución Política de la República de Guatemala establece lo relativo a la protección a la familia.

Para el efecto, la Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 47 establece: “El Estado garantiza la protección social, económica y jurídica de la familia. Promoverá su organización sobre la base legal del matrimonio, la igualdad de derecho de los cónyuges, la paternidad responsable y el derecho de las personas a decidir libremente el número de espaciamiento de sus hijos.”



Se hace referencia a la normativa constitucional tomando en consideración, que para que exista protección es necesario a la vez contar con un empleo, ya que, este es indispensable, en la vida de todos los guatemaltecos, es por ello que la misma ley constitucional determina a la vez, lo relativo al derecho al trabajo, con la finalidad de proteger a la población.

Asimismo, se debe hacer mención que, en la Constitución Política de la República de Guatemala, se establecen una serie de derechos sociales que se deben respetar en cuanto a la legislación laboral, dentro de tales derechos se encuentra la libre elección de trabajo, un salario mínimo, la igualdad, la jornada de trabajo, las prestaciones a las cuales puede optar todo trabajador.

Los anteriores, son algunos de los derechos establecidos en la Constitución Política de la República de Guatemala, sin embargo, a pesar de que en el país se cuenta con la normativa legal, esta no se cumple a cabalidad, en especial porque el patrono o las empresas no ponen la atención debida.

Por otra parte, se debe tomar en cuenta que, hasta la presente fecha en Guatemala, existe desde hace varios años un gran índice de desempleo, en el país, lo cual conlleva que no se cumpla con la normativa arriba indicada, pues para tener un buen inicio, los guatemaltecos deberían contar con un empleo y de esta manera poder brindar lo necesario a sus familias, dentro de estas una vivienda digna.

En cuanto al empleo, es importante tomar en cuenta lo que se regula en el Artículo 22 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos: “Toda persona, como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social, y a obtener, mediante el esfuerzo nacional y la cooperación internacional, habida cuenta de la organización los recursos de cada Estado, la satisfacción de los derechos económicos, sociales y culturales indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad.”

En el instrumento internacional arriba citado, se establece una vida digna para todas las personas la cual se sobreentiende de la existencia de un apoyo por parte del Estado, para facilitar de cierta forma el empleo a las personas, situación que, como ya se hizo referencia anteriormente, en Guatemala no existe, pues en la actualidad, en la población existe mucho desempleo.

Asimismo, la misma Declaración Universal de los Derechos Humanos, en el Artículo 23 regula.

- “1. Toda persona tiene derecho al trabajo, a la libre elección de su trabajo, a condiciones equitativas y satisfactorias de trabajo y a la protección contra el desempleo.
2. Toda persona tiene derecho, sin discriminación alguna, a igual salario por trabajo igual.
3. Toda persona que trabaja tiene derecho a una remuneración equitativa y satisfactoria, que le asegure, así como a su familia, una existencia conforme a la dignidad humana y que será completada, en caso necesario, por cualesquiera otros medios de protección social.

4. Toda persona tiene derecho a fundar sindicatos y a sindicarse para la defensa de sus intereses.”

Al observar la Constitución Política de la República de Guatemala, al igual de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, tienen derechos iguales, es decir, en ambas normativas se trata de cierta forma proteger la vida de las personas, en la cual no debe existir discriminación alguna, para lo cual se establece la importancia de que las personas puedan contar con un empleo y de esta forma poder proveer a sus familias de una vida digna, lo cual también conlleva a que el país cumpla con el mandato constitucional.

Por otra parte, la Declaración Universal de los Derechos Humanos, en el Artículo 25 también, señala en el inciso uno, lo siguiente:

“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.”

Los anteriores, son derechos que, para el caso de Guatemala, no se cumplen, iniciando desde el punto, que las personas si no cuentan con un empleo digno, no pueden hacer uso del seguro social, pues este solamente es, para aquellos trabajadores que pagan



mes a mes una cuota, sin embargo, quienes realizan actividades informales no pueden optar a este derecho, aspecto que conlleva a que en Guatemala, no se cumpla con los derechos establecidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, inobservando de esta manera los derechos de los seres humanos.

4.3. Aspectos constitucionales de la vivienda en Guatemala

En materia de vivienda, no se puede dejar por un lado el contenido de la Constitución Política de la República de Guatemala, en especial, porque a pesar de que, como y se hizo mención existen derechos y obligaciones también existen deberes dentro de los cuales se encuentra lo relativo al régimen económico y social, por medio del cual se busca obtener mejoras para la población.

Para el efecto, la Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 118 establece: “El régimen económico y social de la República de Guatemala se funda en principios de justicia social. Es obligación del Estado orientar la economía nacional para lograr la utilización de los recursos naturales y el potencial humano, para incrementar la riqueza y tratar de lograr el pleno empleo y la equitativa distribución del ingreso nacional. Cuando fuere necesario, el Estado actuará complementando la iniciativa y la actividad privada, para el logro de los fines expresados.”

Para que un país cuente con una economía nacional de calidad, también es esencial iniciar por la vivienda de la población, sin embargo, para el caso de Guatemala, este es

un aspecto que no se ha logrado debido a que existen muchos guatemaltecos que no cuentan con un lugar digno en el cual estos puedan vivir.

Para el efecto, la Constitución Política de la República de Guatemala, en el artículo 119, literal g), hace énfasis exclusivamente a la vivienda, aspecto que hasta la presente fecha aun no cumple a cabalidad: “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;”

El Artículo de la Constitución Política de la República de Guatemala, citado, establece una obligación a la cual el Estado de Guatemala, hasta la presente fecha aun no cumplido, tomando en cuenta que ya han pasado aproximadamente 34 años de su vigencia, para el efecto, también se debe considerar que en el país no se le ha dado la importancia debida por parte de los gobiernos de turno a la construcción de viviendas populares.

Es importante hacer aclaración, que en el año 2018 al 2019, se realizaron construcciones por parte del gobierno de turno de algunas viviendas, pero esto fue más que todo debido al desastre natural hubo en Antigua Guatemala, y fueron muchas las familias que fueron beneficiadas, pero tales viviendas no fueron en beneficio de la población sino más bien por una emergencia, las entidades no han realizado los estudios necesarios para mejorar la calidad de vida de los guatemaltecos.



Se debe considerar que el Estado al no dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la Constitución Política de la República de Guatemala, está limitando el desarrollo integral regulado en la normativa, afectando de esta manera a los habitantes de la República así como a sus familias, pues a pesar de existir políticas públicas por medio de las cuales se ha tratado de encontrar soluciones al bienestar de la población, los gobiernos de turno no han brindado la colaboración debida para que las mismas se lleven a cabo y de allí, la vulneración a los derechos de los guatemaltecos establecidos en la normativa fundamental.

La Constitución Política de la República de Guatemala, es bastante clara, como ya se hizo mención, lo que se necesita por parte de los funcionarios de voluntad política, para así poder dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en la normativa fundamental del país.

Sin embargo, hasta la presente fecha, no se ha cumplido con el contenido de la Constitución Política de la República de Guatemala, en especial, porque las entidades a cargo no han realizado los estudios necesarios, para así establecer cuál es el índice de guatemaltecos que no cuentan con una vivienda digna, pues solamente se creó una ley por medio de la cual se quiso dar una solución, pero la misma quedo en el olvido y pero aun es desconocida por la población.

Se debe tener presente que, sí el Estado de Guatemala contará con una entidad específica a velar por la vivienda de los guatemaltecos, estos podrían apersonarse a la misma y dar a conocer que por falta de recursos económicos, no han podido adquirir una



vivienda, sin embargo, esto no se ha logrado realizar debido a que, en la actualidad no existen programas ni proyectos habitacionales que permitan facilitar un lugar digno de vida a los habitantes del país.

Los gobiernos de turno, al no poner la atención debida a la vivienda de los guatemaltecos, prácticamente da por hecho que durante muchos años este más que todo viene a ser un privilegio para las personas y no un derecho, porque de ser un derecho el Estado buscaría los mecanismos por medio de los cuales se diera cumplimiento a un compromiso tan necesario como lo es la vivienda.

Es importante señalar que la Ley de la Vivienda vigente en Guatemala, regula dentro de su contenido aspectos interés, en especial para la vida nacional, específicamente para aquellas personas que no cuentan con una vivienda digna, pero hasta la presente fecha, la intervención de los gobiernos de turno no ha sido la adecuada, esto debido a que en algunas ocasiones tanto políticas públicas como disposiciones legales no se cumplen a cabalidad, es por ello que se considera que las entidades estatales presenten un informe sobre el rendimiento de sus funciones y sobre todo determinar si ha habido beneficios en materia de vivienda para la población.

El efecto que se ha obtenido, por la inobservancia que se ha tenido a la Constitución Política de la República de Guatemala, es que el país aumenta sus índices de pobreza, al no contar con una vivienda esto evidencia que las entidades estatales a cargo no han puesto la atención debida.



Asimismo, se debe considerar que los gobiernos de turno no han realizado ningún tipo de campaña en el cual den a conocer programas o proyectos que puedan minimizar el bajo índice de vivienda para los guatemaltecos, ni siquiera se ha puesto la atención debida al decreto de la materia, lo cual conlleva a que exista inobservancia a normativa constitucional vigente.

Como se ha hecho mención en la presente tesis, son varias las entidades que se deben unir, para empezar a realizar cambios que beneficien a la población, para lo cual se deben poner de acuerdo los tres poderes del Estado, es decir, el Legislativo, Ejecutivo y Judicial; y de esta manera buscar los mecanismos apropiados para así cumplir con el derecho a la vivienda y desde luego no vulnerar el contenido que se encuentra establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala.

4.4. Propuesta de proyecto de vivienda productiva

En la presente tesis, se ha hecho referencia a la inoperancia que ha existido en los gobiernos de turno, así como las distintas entidades que han tenido a bien, considerar aspectos como la vivienda en Guatemala, es por ello que, se ha considerado como propuesta de la presente investigación, la creación del Instituto Nacional de la Vivienda, dicha entidad tendría a su cargo, todo lo relativo a la vivienda en el país, empezando por tener los estudios respectivos de que familias viven en asentamientos o en su caso lugares que alto riesgo.



El instituto Nacional de la Vivienda en mención, sería de gran ayuda en la estructura del Estado, con ello se minimizaría en gran manera los índices de guatemaltecos sin vivienda, a la vez se iniciarían los estudios respectivos, claro está, en coordinación con las entidades respectivas, para iniciar por la protección de aquellas personas que viven en lugares de alto riesgo y de esta manera se estaría evitando más tragedias en el país y a la vez se estaría cumplimiento con el mandato establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala.

Es importante tomar en cuenta que, durante mucho tiempo, la población guatemalteca ha sido objeto de limitaciones en especial, para adquirir viviendas populares, hasta la presente fecha no se ha tenido conocimiento, de algún gobierno de turno, que haya tratado de buscar soluciones en cuanto a la vivienda en Guatemala.

Por ello, se considera de urgente necesidad la creación, así como la implementación de un instituto que tenga a bien promover las acciones reales y concretas y que las mismas estén orientadas a satisfacer necesidades sociales, para así minimizar los riesgos a los que están expuestas las familias.

En la actualidad, son muchas las familias guatemaltecas, que no han tenido respuestas, mucho menos han visto resultados por parte de los gobiernos de turno, en lo relativo a las distintas demandas sociales, aspecto que en muchas ocasiones no es creíble aceptar que un sector de la población guatemalteca no tenga derecho a una vivienda digna, lo que conlleva esto, es que, es el propio Estado el que no cumple a cabalidad las distintas



funciones que se establecen en la Constitución Política de la República de Guatemala a las entidades estatales.

Con la presente propuesta, de implementar un instituto especial de la vivienda en Guatemala, se tiene como único objetivo beneficiar a aquellos guatemaltecos que de una u otra forma hasta la presente fecha no han logrado que el Estado de Guatemala cumpla con una obligación establecida en la Constitución Política de la República de Guatemala, que es brindar una vivienda digna a toda la población que no pueda adquirirla por sus propios medios.

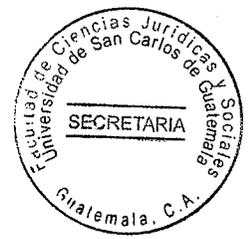


CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El derecho a una vivienda adecuada comprende que los Estados adopten las medidas necesarias para la prevención de la falta de techo, centrarse en los grupos vulnerables, asegurar la seguridad de tenencia para sus habitantes, así como garantizar una vivienda digna a todas las personas. Para poder llevar a cabo estas medidas se requiere la intervención del gobierno en distintos planos ya sea legislativo, administrativo, políticas públicas.

Lo que se busca es adoptar políticas encaminadas a lograr que las viviendas sean habitables, asequibles y accesibles, incluso para aquellos que no pueden conseguir una vivienda adecuada por sus propios medios. Dando a solución que debe dar el Consejo Nacional para la Vivienda de acuerdo con el Decreto número 09-2012, promovido dentro de un marco de desarrollo integral y sostenible. Por tal razón es necesario que los gobiernos en Guatemala prioricen y tomen decisiones en materia de derechos humanos y política económica. Tomando en cuenta la crisis nacional e internacional y optimizando los recursos, castigando el robo o corrupción, y canalizando esfuerzos hacia la implementación de planes y acciones que mejoren el nivel de vida de la mayoría de la población guatemalteca. Como uno de los derechos esenciales para la sobrevivencia humana, es justo que todo ser humano en el planeta, posea un lugar digno donde vivir con un ambiente sano, la persona debe tener la oportunidad de dónde y cómo vivir y el Estado deberá facilitarle la satisfacción de este derecho.





BIBLIOGRAFÍA

Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria. Guatemala: Colección IDIES, Universidad Rafael Landívar, s.f.

BALLISTA, José. **Aspectos humanos de la vivienda.** Buenos Aires: Ed. Sudamericana, 1965.

BAZÁN OJEDA, Abigail, et. al. **Evolución del concepto de pobreza y el enfoque multidimensional para su estudio.** México: Revista Quivera, vol. 13, núm. 1, enero-junio, 2011.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual.** Buenos Aires: Ed. Heliasta, 1977.

CAMARGO HERNÁNDEZ, David Francisco. **Funcionarios públicos, evolución y prospectiva.** Colombia: Ed. Eumud.net, 2005.

CÁRDENAS GRACIA, Jaime. **Introducción al estudio del derecho.** México: Ed. Cultura Jurídica, 2009.

Déficit Habitacional en América Latina y el Caribe: Una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat. Buenos Aires, Argentina: Programa de las Naciones Unidas para los asentamientos humanos, 2015.

El derecho a una vivienda adecuada. Naciones Unidas. Oficina del Alto Comisionado para los derechos humanos. Folleto informativo No. 21. S.f.

ESCALERA NAVA, Natali y Pamela, Córdova Oliver. **Déficit Habitacional cualitativo.** Bolivia: Revista Revisión & Desarrollo No. 2, 2016.

GARCÍA Máynez, Eduardo. **Introducción al estudio del derecho.** México: Ed. Porrúa, 2002.

GONZÁLEZ, Ana Lucia. **Evolución de la vivienda en Guatemala.** Guatemala: Revista Domical Prensa Libre, 2014.

Historia de la vivienda a través del tiempo. <https://ovacen.com/historia-de-la-vivienda-a-traves-del-tiempo/> (Recuperado: 24-02-2020).



LAZCANO MARTÍNEZ, Mayra. **El acceso al suelo y a la vivienda de los sectores informales.** México: *Revista INVI*, 20(54), 2009.

MÉNDEZ, Hugo. **Ordenamiento territorial.** Santiago-Buenos Aires: Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura, 2014.

NARANJO MESA, Vladimiro. **Teoría constitucional e instituciones políticas.** Bogotá, Colombia: Ed. Temis, 2003.

Normas de seguridad estructural de edificaciones y obras de infraestructura para la República de Guatemala. <https://www.conred.gob.gt/www/normas/Doc-5-NSE-2-1.pdf>. (Recuperado: 24-02-2020)

PISARELLO, Gerardo. **Vivienda para todos, un derecho en construcción el derecho a una vivienda digna y adecuada como derecho exigible.** Barcelona: Ed. Icaria, 2003.

TOWNSEND, Peter. **La conceptualización de la pobreza.** México: *Revista de Comercio Exterior*, Vol. 53, Número 5. 1993.

URZUA VALENZUELA; German, **Manual de derecho constitucional.** Chile: Ed. Jurídica, 1991.

VILLALIBRE FERNÁNDEZ, Vanessa. **El derecho a una vivienda adecuada un derecho del siglo XXI.** España: Ed. Fundación Alternativa, 2011.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley Número 106 de Enrique Peralta Azurdia, Jefe De Gobierno, 1973.

Ley del Organismo Ejecutivo, Decreto Número 114-97 del Congreso de la República de Guatemala.

Ley de Vivienda, Decreto Número 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala.