



**Universidad de San Carlos de Guatemala  
Facultad de Ingeniería  
Escuela de Ingeniería Civil**

**IMPACTO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS,  
GUBERNAMENTALES Y PRIVADAS EN EL DESARROLLO  
HABITACIONAL**

**JAIME ROLANDO ARTIGA VÁSQUEZ**

**ASESORADO POR ING. RAYMER ENRIQUE CORZO TRUJILLO**

**Guatemala, marzo de 2004**

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE INGENIERÍA

**IMPACTO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS,  
GUBERNAMENTALES Y PRIVADAS EN EL DESARROLLO  
HABITACIONAL**

TRABAJO DE GRADUACIÓN

PRESENTADO A JUNTA DIRECTIVA DE LA  
FACULTAD DE INGENIERÍA

POR

**JAIME ROLANDO ARTIGA VÁSQUEZ**  
**ASESORADO POR ING. RAYMER ENRIQUE CORZO TRUJILLO**

AL CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE

**INGENIERO CIVIL**

Guatemala, marzo de 2004

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE INGENIERÍA



**NÓMINA DE JUNTA DIRECTIVA**

DECANO:	Ing. Sydney Alexander Samuels Milson
VOCAL I :	Ing. Murphy Olympo Paiz Recinos
VOCAL II:	Lic. Amahán Sánchez Álvarez
VOCAL III:	Ing. Julio David Galicia Celada
VOCAL IV:	Br. Kenneth Issur Estrada Ruiz
VOCAL V:	Br. Elisa Yazminda Vides Leiva
SECRETARIO:	Ing. Pedro Antonio Aguilar Polanco

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN GENERAL PRIVADO**

DECANO:	Ing. Herbet René Miranda Barrios
EXAMINADOR:	Ing. Arlington Samuel Marroquín
EXAMINADOR:	Ing. Edgar Vinicio Quiñónez.
EXAMINADOR:	Ing. Rubén Rodolfo Pérez Oliva
SECRETARIO:	Inga. Gilda Marina Castellanos Baiza de Illescas

## **ACTO QUE DEDICO**

- A DIOS:** Agradecimiento infinito.
- A MIS PADRES:** José Tomás Artiga +  
Julia Esperanza Vásquez;  
por su abnegada entrega.
- A MIS HERMANOS:** Armando  
Ana Elizabeth  
René  
Aldo  
José Francisco.
- A MI ESPOSA:** Elsa Carolina
- A MIS HIJOS:** Carol Sofía.  
Josué Rolando;  
inspiradores en mi vida.
- A MIS SOBRINOS**
- A MIS AMIGOS**
- A LA FACULTAD DE INGENIERÍA**

## **ESPECIAL AGRADECIMIENTO A**

- **Ingeniero Raymer Corzo Trujillo :**  
**por su apoyo y asesoría.**
- **Ingeniera Ms. Patricia Villatoro de Escobar :**  
**por su asistencia y directiva.**

**Ya que por su generosa cooperación fue posible la realización de este trabajo.**

**Jaime Rolando Artiga Vásquez**

## **HONORABLE TRIBUNAL EXAMINADOR**

Cumpliendo con los preceptos que establecen la ley de la Universidad de San Carlos de Guatemala, presento a su consideración mi trabajo de graduación titulado:

### **IMPACTO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS, GUBERNAMENTALES Y PRIVADAS EN EL DESARROLLO HABITACIONAL**

Tema que me fuera asignado por la Dirección de la Escuela de Ingeniería Civil con fecha 27 de septiembre de 2001.

**Br. JAIME ROLANDO ARTIGA VÁSQUEZ**

# ÍNDICE GENERAL

<b>ÍNDICE DE ILUSTRACIONES.</b>	<b>IV</b>
<b>GLOSARIO</b>	<b>V</b>
<b>RESUMEN</b>	<b>X</b>
<b>OBJETIVOS</b>	<b>XI</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>XI</b>
<b>1. DESCRIPCIÓN DE INSTITUCIONES FINANCIERAS</b>	<b>1</b>
1.1 Instituciones gubernamentales	1
1.1.1 Viceministerio de vivienda	1
1.1.2 Instituto de Fomento Hipotecario Asegurado FHA	4
1.1.3 Fondo Guatemalteco para la Vivienda FOGUAVI	6
1.1.3.1 Situación actual FOGUAVI	7
1.1.3.2 Análisis de la entidad	8
1.1.4 Banco Nacional para la Vivienda BANVI	9
1.1.4.1 Análisis de la entidad	9
1.1.5 Fondo Nacional para la Paz FONAPAZ	9
1.1.6 Secretaría de la Paz SEPAZ	10
1.2 Entidades privadas.	11
1.2.1 Sistema Bancario Privado	11
1.2.2 Financiamiento bancario nacional y FOGUAVI	13
1.2.2.1 Requisitos específicos de FOGUAVI	13
1.2.2.2 Análisis banca privada	16
1.2.3 Hábitat para la Humanidad de Guatemala (HPH)	17
1.2.3.1 Cómo funciona HPH	18
1.2.3.2 Diagnóstico de la entidad	19

<b>2.</b>	<b>ANÁLISIS DEL COSTO DE LA VIVIENDA Y SU COMPARACIÓN CON LA CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA FAMILIA GUATEMALTECA</b>	<b>20</b>
2.1	Problemática del financiamiento de vivienda	20
2.2	Presentación financiamientos bancarios FHA y propuesta casa tipo FOGUAVI	23
2.3	Requisitos para optar al subsidio del programa de vivienda popular	25
2.3.1	Factores condicionantes para el otorgamiento de Subsidios	26
2.4	Análisis de las estrategias a seguir	28
2.5	Reforma y fortalecimiento del marco operativo	28
2.6	Líneas de acción	29
<b>3.</b>	<b>ANÁLISIS DE LAS ACTUALES LEYES QUE PROMUEVEN EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA</b>	<b>30</b>
3.1	Breve mención de las leyes que promueven la vivienda	30
3.2	Cronograma para la implementación y cumplimiento y verificado de los Acuerdos de Paz 2000 – 2004; presentado por la comisión de los Acuerdos de Paz el 12 de diciembre del 2000	33
3.3	Análisis de las actuales leyes	33

<b>4.</b>	<b>ANÁLISIS DE LA METODOLOGÍA, REQUISITOS Y CAPACIDAD DE ALCANCE DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS</b>	<b>34</b>
4.1	F.H.A.	35
4.1.1	Requisitos generales para compradores de proyectos habitacionales	36
4.1.2	Requisitos generales de la construcción	37
4.1.3	De los compradores	38
4.1.4	Calificación de préstamos hipotecarios	39
4.1.5	Los baluartes del FHA	39
4.2	FOGUAVI	40
4.2.1	Situación actual de la vivienda en Guatemala	41
4.2.2	Capacidad de alcance de FOGUAVI	41
<b>5.</b>	<b>RECURSOS DISPONIBLES</b>	<b>42</b>
5.1	FOGUAVI	42
5.2	Recursos financieros programados para construcción de vivienda a partir del 2003	44
5.2.1	Origen de recursos	46
<b>6.</b>	<b>PROGRAMAS Y ACCIONES</b>	<b>48</b>
6.1	Elementos principales	48
6.2	Factores del Programa de Vivienda que benefician la economía del país	49

<b>7. ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN</b>	<b>53</b>
7.1 A corto plazo	53
7.2 A mediano plazo	54
7.3 A largo plazo	57
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>62</b>
<b>RECOMENDACIONES</b>	<b>62</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>64</b>

# ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

## FIGURAS

1	Gráfica de procedimiento para la aprobación de solicitud de préstamo.	14
---	---	----

## TABLAS

I	Referencia de ingreso familiar para préstamo.	23
II	Presupuesto para construcción de vivienda.	24
III	Metas aprobadas y ejecutadas y su diferencial por año	42
IV	Presentación por departamento y tipo de inversión de lote o vivienda.	45

## GLOSARIO

<b>ACENVI</b>	Asociación Centroamericana para la Vivienda.
<b>ACPD</b>	Asamblea Consultiva de las Poblaciones Desarraigadas.
<b>Acreedor hipotecario</b>	Es el que presta el dinero con garantía hipotecaria, sus sucesores o causa-habientes.
<b>Amortización a capital</b>	Abono a capital que recibe la entidad aprobada conforme tablas mensualmente.
<b>ANACОВI</b>	Asociación Nacional de Constructores de Vivienda.
<b>Aporte previo</b>	Es la contribución inicial que el beneficiario deberá aportar para poder optar al préstamo.
<b>BANGUAT</b>	Banco de Guatemala.
<b>BCIE</b>	Banco Centroamericano de Integración Económica.
<b>BID</b>	Banco Interamericano de Desarrollo.

<b>Garantía del FHA</b>	Es un documento mediante el cual el vendedor o constructor se obliga a hacer las reparaciones o modificaciones dentro de los plazos establecidos, de acuerdo a los renglones constructivos.
<b>CGC</b>	Cámara Guatemalteca de la Construcción.
<b>CIEN</b>	Centro de Investigaciones Económicas Nacionales.
<b>CONAVI</b>	Consejo Nacional de Vivienda.
<b>CODEN</b>	Consejos de Desarrollo Nacional .
<b>CTEAR</b>	Comisión técnica para la ejecución del acuerdo sobre el reasentamiento de las poblaciones desarraigadas por el enfrentamiento armado.
<b>Déficit habitacional</b>	Cantidad faltante de vivienda dentro de la población.
<b>Deudores hipotecarios</b>	Son las personas que adquieren un crédito por medio de presentar un aval de bienes raíces, en bancos o entidades financieras especializadas quienes actúan como entidades aprobadas.
<b>DICABI</b>	Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (Ministerio de Finanzas Públicas).

<b>ECO</b>	Equipo Coordinador de Seguimiento para la Incorporación Definitiva de los Acuerdos de Paz.
<b>Entidad aprobada</b>	Es la persona jurídica aprobada por el FHA para representar solicitudes de seguro, constituir y administrar hipotecas (bancos, financieras y de seguros).
<b>EIA</b>	Entidad intermediaria aprobada.
<b>FHA</b>	Fondo de Hipotecas Aseguradas.
<b>FISOHA</b>	Fideicomiso Social Habitacional.
<b>FOGUAVI</b>	Fondo Guatemalteco para la Vivienda.
<b>FONTIERRA</b>	Fondo de Tierras.
<b>HPH</b>	Hábitat para la Humanidad Guatemala (entidad privada de fomento a la vivienda, no lucrativa).
<b>INFOM</b>	Instituto de Fomento Municipal.
<b>Interés bancario</b>	Es el interés que recibe la entidad aprobada por el préstamo concedido.
<b>Inversionistas</b>	Entidad o persona que invierte en cédulas hipotecarias con el propósito de conceder un préstamo para vivienda.

<b>IVS</b>	Impuesto de Vivienda Social.
<b>Marco operativo</b>	Conjunto de leyes, planes y acciones.
<b>MICIVI</b>	Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.
<b>MAGA</b>	Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación.
<b>ONG`S</b>	Organizaciones no Gubernamentales.
<b>PNVAH</b>	Plan Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos.
<b>Préstamo blando</b>	Recurso financiero, reembolsable, otorgado por el Estado, por una sola vez y las instituciones intermediarias, para desarrollar proyectos de diferente índole.
<b>Préstamo hipotecario</b>	Es la cantidad de dinero que las personas individuales, jurídicas o entidades aprobadas, destinan a favor de una o más personas con el objeto de financiar el pago del valor del precio de venta de una vivienda, con garantía hipotecaria de la vivienda adquirida.

<b>Promotor</b>	Empresa o persona individual que promueve el desarrollo de un proyecto, para lo cual realiza todos los trámites ante las entidades y así cumplir con los requisitos indicados en las leyes y reglamentos de la materia, previa aprobación del FHA .
<b>Asegurabilidad</b>	Es el documento que emite el FHA comprometiéndose a formalizar oportunamente el seguro de hipoteca, siempre que se cumpla con los requisitos que tal resguardo establece.
<b>PIB</b>	Producto Interno Bruto.
<b>SEGEPAZ</b>	Secretaria General para la Paz.
<b>SEGEPLAN</b>	Secretaria de Planificación y Programación de la Presidencia.
<b>Seguro de hipoteca</b>	Documento que emite el FHA garantizando al acreedor el pago de una obligación hipotecaria, en caso de incumplimiento del deudor hipotecario.
<b>Subsidio Estado</b>	Aporte financiero, no reembolsable, otorgado por el Estado por una sola vez, a las familias de pobreza y pobreza extrema, mediante un aporte previo.

## RESUMEN

Como una guía de información de respaldo al presente estudio, se desarrolla y presenta un análisis de la problemática habitacional; definiendo entidades gubernamentales y privadas, sus análisis y mención de regulaciones, leyes, metodologías y sus requisitos; de cómo el aumentado del déficit habitacional, no se ha podido contener por dos factores importantes, que son el económico y el legal, agregándose la falta de voluntad por resolver los problemas, y no se han establecido progresos para optimizar o encausar de una mejor forma los recursos existentes y los que podrían captarse más adelante.

Así mismo, se muestra de forma clara y objetiva el programa actual que el gobierno trata de generar para tratar activar, con el poco funcionamiento y financiamiento asignado para el problema habitacional.

Se presentan las metodologías de trabajo de las entidades financieras de fomento para la vivienda para una mejor información, indicando sus requisitos, capacidad financiera y los problemas que afrontan, a fin de resolver en una forma más sencilla todas aquellas dudas que se puedan presentar.

Para terminar, este estudio analiza de los programas de inversión y su poco desarrollo conforme la nueva distribución de asignación de recursos destinados a los municipios de extrema pobreza, a juicio de la Secretaria de Planificación y Programación de la Presidencia (SEGEPLAN); tomando en consideración las limitaciones reales para generar soluciones reales a corto, mediano y largo plazo. Se espera que el presente trabajo de graduación se tome como una referencia o guía para tratar el tema habitacional en Guatemala.

## **OBJETIVOS**

### **General**

Exponer la capacidad funcional y económica de las instituciones gubernamentales y privadas para solventar el déficit habitacional. A fin de poder desarrollar los planes establecidos en una forma específica y sin desaprovechar recursos asignados.

### **Específicos**

1. Determinar las posibles causas del estancamiento del desarrollo habitacional.
2. Presentar de una forma imparcial las ventajas y desventajas en el Plan de Acción de Vivienda y Asentamientos Humanos gubernamental y sus efectos.
3. Enterarse del funcionamiento de las instituciones gubernamentales y privadas para el fomento de vivienda.
4. Preparar una serie de alternativas de solución específicas para minimizar el déficit habitacional y dar a conocer inferencias y sugerencias.

## **INTRODUCCIÓN**

El incremento anual del déficit habitacional es impresionante y las familias menos favorecidas económicamente son las más afectadas, a esto hay que sumar los desplazados y desarraigados, a pesar de las políticas habitacionales y los Acuerdos de Paz no se ha llegado a solventar eficiente este problema.

El adecuado procedimiento para tratar de minimizarlo es la participación de todos los sectores, gobierno, municipalidades, consejos de desarrollo, sector privado; pero lo más importante es tener la voluntad política para efectuar y desarrollar los estudios y planes ya establecidos para la solución del mismo.

Tomando las consideraciones del caso en lo económico y efectuando los planes de fomento de vivienda con las clases más necesitadas, tratando siempre de cumplir las metas programadas.

El presente trabajo de graduación es un estudio de las instituciones, sus capacidades y desarrollo, así como la presentación de las leyes actuales para fomento de vivienda y sus respectivos procesos y programas existentes gubernamentales y privados; tomando las consideraciones y posibles soluciones, de esta forma llegando a conclusiones y recomendaciones específicas.

# **1. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS**

En el sector público como privado existen instituciones o empresas que brindan servicios financieros que incluyen construcción y servicios de viviendas, tomando los argumentos necesarios y desarrollando servicios de proyección, verificación y controles de información para satisfacer el servicio solicitado a quien verdaderamente lo necesita.

## **1.1 Instituciones gubernamentales**

### **1.1.1 Viceministerio de vivienda**

El viceministerio de Vivienda, está formado por unidades administrativas específicas determinándose en un nivel político directivo, el cual esta constituido por un viceministro de vivienda, asesores técnicos, asesores legales, asesores financieros.

Principales funciones del viceministro de Vivienda :

- a) Coordinar acciones efectivas para ejecutar una política de fomento de vivienda nacional.
- b) Atender las necesidades habitacionales de las clases de extrema pobreza y pobreza.
- c) Preparación de condiciones adecuadas para fomentar las inversiones económicas para el desarrollo de proyectos habitacionales para las clases desprotegidas.
- d) Fomentar las condiciones tanto técnicas como de organización; en pro del desarrollo de ejecución de proyectos de construcción de vivienda.
- e) Establecer una coordinación permanente, con el gobierno central y departamental, para lograr la reducción del déficit habitacional en coordinación con todos los involucrados en fomentar la vivienda en el ámbito nacional, las cuales son:

- Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI)
- Banco Nacional de la Vivienda ( BANVI en proceso de liquidación)
- Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).
- Banca privada.

Y en un segundo plano para coordinar a las entidades específicas se menciona las siguientes, que ofrecen algún tipo apoyo para satisfacer los planes establecidos:

1. Secretaria de Planificación y Programación de la Presidencia. (SEGEPLAN)
2. Secretaría para la Paz (SEPAZ).
3. Secretaría General de la Presidencia de la República.
4. Organizaciones no gubernamentales de fomento para vivienda.

En alguna medida, todas estas entidades ofrecen información y algún tipo de plan para fomento de vivienda, lo contradictorio es que dichas entidades no están coordinadas entre sí, como se supone que debería.

El desarrollo para la vivienda y asentamientos humanos tiene que estar acoplado a una coordinación general para que se den las condiciones óptimas de otorgar de un techo mínimo a las clases más desposeídas, lo cual no se ha podido lograr. Por lo anterior es necesario cambiar las directrices por lo que es conveniente formar un frente nacional con una implicación de todos los sectores y entidades públicas involucradas, para poder fomentar y buscar las soluciones verdaderas, tomando en consideración lo establecido por personal calificado para tratar de reducir metas determinadas, al mismo tiempo ocupar los aspectos que están relacionados con el tema vivienda:

1. Desarrollo territorial. ( legalización y registro)
2. Aspecto catastral.
3. Aspecto económico (búsqueda de nuevas formas de financiamientos).  
Dicha concertación se debe promover a escala nacional de las entidades estatales autónomas y privadas que de una u otra forma están relacionadas en el papel de fomento de vivienda.
4. Organizaciones de servicios para soporte de la vivienda:
  - Instituto de Fomento Municipal (INFOM)
  - Secretarías de la Presidencia
  - Fondo de Inversión Social (FIS)
  - Municipalidades.
  - Fondo Nacional para la Paz (FONAPAZ)
  - Fondo de Tierras.
  - Registro General de la Propiedad de Inmuebles.
  - Secretaria de Planificación y Programación de la Presidencia.
- a) Organizaciones privadas nacionales e internacionales que directamente o indirectamente ofrecen soporte al fomento para vivienda:
  - ✓ Embajadas de países amigos.
  - ✓ Consejos de desarrollo urbanos y rurales.
  - ✓ Organizaciones no gubernamentales.
  - ✓ Organizaciones que ofrecen información específica para investigación fomento de vivienda.

b) Organizaciones que ofrecen información específica para investigación fomento de vivienda.

- ✓ Instituto Nacional de Estadística.
- ✓ Registro General de la Propiedad de Inmueble.
- ✓ Instituto Geográfico Nacional.
- ✓ Gobernaciones Departamentales.

c) **Análisis del Viceministerio de Vivienda**

Se tendrá que dar un cambio de preceptos actuales para lograr resultados positivos y así minimizar el déficit habitacional, tratando de profesionalizar la cartera del viceministerio en lo que se refiere a vivienda. Las consideraciones pertinentes para sacar del estancamiento el desarrollo habitacional está dado en la Política de Vivienda, por lo cual sólo se necesita buena voluntad de aplicar soluciones de tipo económicas, políticas y sociales. El problema habitacional, lamentablemente, no se podrá eliminar en un 100% pero se podría disminuir en la mejor forma posible.

**1.1.2 Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA)**

Entidad descentralizada del Estado, creada en 1961 por el Decreto 1448 del Congreso de la República. Su función principal es asegurar hipotecas, con el fin de promover la inversión de capitales en financiamiento de vivienda a largo plazo.

A) Ámbitos de acción:

- i. Compra de vivienda proyectada o que está en construcción en algún complejo habitacional.
- ii. Compra de vivienda existente o construida.
- iii. Mejoras de vivienda.
- iv. Reparación de vivienda.
- v. Ampliación de vivienda.
- vi. Liberación de hipoteca.
- vii. Compra de clínicas, centros educativos, locales comerciales, oficinas profesionales, ubicadas dentro de los proyectos habitacionales.
- viii. Asesoría a las entidades participantes en el sistema de hipotecas aseguradas, con objeto de agilizar las operaciones.
- ix. Calificación de los proyectos habitacionales.
- x. Calificación de los sujetos de crédito.
- xi. Apoyo en la mentalización del pago de cuotas, a través del programa de acción emergente del FHA, realizando una labor de cobro a los deudores.
- xii. Pago del reclamo del seguro de hipoteca en efectivo o con bonos inmobiliarios FHA, reconocimiento del saldo de capital, intereses, costas y gastos judiciales y reintegro de otros gastos realizados por la entidad aprobada.

B) Análisis de la entidad

El presente análisis muestra una institución que no cumple del todo con su normativa y, específicamente, la calidad de construcciones para la clase media baja y media alta, ya que basa sus informes en 3 etapas de supervisión, sus delegados supervisan en general trazo y cimentación, losas y acabados del proyecto en cuestión. Lo anterior es una resolución muy

generalizada y no es acorde a la realidad del proyecto, ya que estos tipos de proyectos ameritan un supervisor de planta fijo.

### **1.1.3 Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI)**

Se crea mediante el Decreto No. 120-96 del Congreso de la República. Es la dependencia que se encarga de apoyar, fortalecer, fomentar y regular las acciones, orientadas a resolver la problemática habitacional del país, formulando y proponiendo al despacho Viceministerial de Vivienda las políticas que desarrollen soluciones habitacionales a la población de escasos recursos, en cumplimiento a las normas que rigen el FOGUAVI.

Funciones:

- a. Obtener y administrar los recursos financieros de conformidad con la ley vigente.
- b. Crear los mecanismos necesarios para los otorgamientos del financiamiento.
- c. Constituir fideicomisos en las entidades intermediarias aprobadas para financiamiento de soluciones habitacionales.
- d. Supervisar la utilización de los recursos de los fideicomisos en las entidades intermediarias aprobadas.
- e. Participar en el mercado de capitales para la colocación de títulos valores sobre la base de la cartera hipotecaria que se genere con los recursos de los fideicomisos.
- f. Administrar títulos valores emitidos por el Estado para canalizar los fondos a programas de vivienda.
- g. Crear mecanismos que promuevan la participación de capitales privados nacionales y extranjeros en los financiamientos de vivienda.
- h. Promover el ahorro interno, por medio de las entidades intermediarias para el financiamiento de vivienda.
- i. Propiciar la creación de los mecanismos necesarios para el

- aprovechamiento del ahorro a largo plazo.
- j. Establecer los instrumentos para el manejo de los fondos del Estado en Administración.
  - k. Elaborar los reglamentos, manuales y normas técnicas que correspondan.
  - l. En general, todas aquellas funciones que de manera específica se le atribuyan en los reglamentos específicos.

El Fondo Guatemalteco para la Vivienda se organiza con una junta directiva formada por representantes de gobierno, nombrados por el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda (MICIVI); en la especialización de construcción vivienda y por el sector privado representantes de la Cámara Guatemalteca de la Construcción y una dirección educativa que está representada por miembros de municipalidades, comités cívicos, etc, y unidades administrativas y técnicas formados por profesionales y técnicos en el tema de costos de construcción y el legal.

#### **1.1.3.1 Situación actual de FOGUAVI**

Aun cuando se desarrollo un plan para generar soluciones habitacionales populares, su centralización fue una de las principales limitaciones para el acceso al crédito. La ausencia de una representación del Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI) en los departamentos, así como la falta de información y de poder de decisión de las agencias de los bancos locales, autorizados por el FOGUAVI, ( plan conjunto entre banco privado y FOGUAVI) en la presentación de anteproyectos de lotificaciones, dirigidos especialmente a una clase social determinada como lo es pobreza y extrema pobreza; lo especial de estos casos es el estudio socioeconómico a los potenciales beneficiarios, ya que se debe tomar en cuenta su capacidad de pago, completa el difícil panorama que deben enfrentar los sectores más

necesitados de la población que requieren acceder al crédito. Esto amerita una revisión del programa de FOGUAVI que flexibilice los requisitos, utilizando mecanismos alternativos de otorgamiento de crédito y descentralizando la toma de decisiones. En la actualidad, el informe del gobierno al Grupo Consultivo Internacional de las Naciones Unidas para América Latina, con respecto a los avances en lo que se refiere al cumplimiento de los Acuerdos de Paz, no demostró eficiencia para desarrollar proyectos que impulsen la realización de dichos acuerdos, con lo cual dejaron en duda lo que logren para el resto de su período.

### **1.1.3.2 Análisis de la entidad**

El fin primordial del FOGUAVI es dotar de un techo mínimo a la población guatemalteca, en especial a la clase más necesitada, que es la que está en pobreza, extrema pobreza, desarraigados y desmovilizados. Las razones son varias, pero las fundamentales por las que FOGUAVI no ha podido cumplir a cabalidad su trabajo se reducen en una sola: falta de voluntad para resolverlos. FOGUAVI aducen que el factor económico es la parte más importante, ya que la retribución económica del gobierno asignado al fomento vivienda nunca se recibió. Pero soluciones existen varias: conseguir donaciones específicas con gobiernos amigos, planes de operación de alimentos por trabajo, etc. Sin embargo el gobierno carece de una virtud que toda administración debe tener y esta es una buena voluntad para resolver los problemas que incumben a la población, y sobre todo lo más importante darle seguimiento a las Acuerdos de Paz, en lo que a vivienda se refiere.

#### **1.1.4 Banco Nacional de la Vivienda BANVI (en liquidación)**

Debido a que el proceso de disolución y supresión no se completó el tiempo para poder terminar y liquidar todas las obligaciones conforme la ley, el Congreso de la República autorizó un nuevo plazo hasta el 31 de diciembre del 2003, según Acuerdo del Congreso de la República No. 28-2003 ( con lo cual llega a 4 prórrogas ) tiempo durante el cual tendrán para finiquitar sus funciones correspondientes, las cuales son: inventariado de bienes inmuebles, depuración de deudas internas, ordenamiento de la cartera interna, formalización y legalización de escrituras, resolución de problemas varios a los adjudicatarios.

##### **1.1.4.1 Análisis de la entidad**

La junta liquidadora no ha desarrollado una voluntad adecuada para resolver todos los expedientes pendientes, por lo que pone en duda su capacidad y desarrollo; el Congreso de la República asumió su responsabilidad nombrando un miembro de esté a la comisión liquidadora; tratando de esta forma de agilizar el proceso, será de observar el proceso de liquidación del presente año hasta la fecha impuesta por el Congreso de la República, para poder dictaminar si cumplieron o no con su cometido.

#### **1.1.5 Fondo Nacional para la Paz (FONAPAZ)**

FONAPAZ es un fondo social del gobierno, adscrito a la Presidencia de la República, con carácter de interés y beneficio social, que tiene bajo su responsabilidad la ejecución de acciones encaminadas a fortalecer el desarrollo económico y social de la población guatemalteca y mejorar su nivel de vida. FONAPAZ surge a partir de los Acuerdos de Paz, con el fin de fomentar la infraestructura, ayuda social y técnica en el área que más afectó la guerra interna, específicamente en la zona rural. En lo que respecta a vivienda de interés social tienen algunos proyectos, pero éstos

se resumen únicamente a dotar de algunos materiales de construcción, a los núcleos familiares, en casos específicos, tales como láminas y/o bloques, etc. Esto no soluciona en nada el problema, debido a que los núcleos familiares no tienen las posibilidades para completar la mayoría de materiales faltantes. ( Fuente de información oficinas centrales FONAPAZ, Gobierno de Guatemala.)

#### **1.1.6 Secretaría de la Paz (SEPAZ)**

Es una entidad creada para dar cumplimiento a los compromisos contraídos en los Acuerdos de Paz, siendo su principal objetivo el asegurar que el diseño y ejecución de las labores y proyectos de las diversas dependencias que conforman el Organismo Ejecutivo sean congruentes con las políticas de gobierno, para dar cumplimiento a los compromisos contraídos en dichos acuerdos. La SEPAZ fue creada mediante Acuerdo Gubernativo No. 538-94 del 25 de agosto de 1994 como Secretaría de la Presidencia de la República para la Paz, el Desarrollo y la Reconciliación Nacional y modificada en el Acuerdo Gubernativo No. 597-95 del 21 de noviembre de 1995. Finalmente, el Decreto No. 17-97 especifica la creación de la Secretaría de la Paz de la Presidencia de la República, mediante el Acuerdo Gubernativo 115-2001 de marzo del 2001, se mantiene la continuidad de la Secretaria de la Paz como entidad de apoyo, y coordinadora del cumplimiento de los compromisos originados en los Acuerdos de Paz. Dentro de los proyectos que realiza SEPAZ se encuentra el proyecto de vivienda para con los desmovilizados y desarraigados, proyectos coordinados por la ventanilla social de FOGUAVI.

## **1.2 Entidades privadas**

### **1.2.1 Sistema bancario privado**

Tradicionalmente, los bancos del sistema han atendido créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda. Todas las operaciones de las entidades bancarias están reguladas en la ley de bancos (ver capítulo III).

En su mayoría, los bancos prestan sobre la base de un avalúo bancario, el cual es bastante conservador con el propósito de guardar el margen de garantía suficiente ante la eventualidad de falta de pago del deudor. Como consecuencia, el interesado tiene que aportar un enganche por la diferencia del resultado del avalúo y el precio de venta. No obstante los bancos pueden prestar sobre porcentajes menores y en una forma selectiva, tomando en cuenta también la reciprocidad de los clientes, mientras que los bancos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar pueden conceder hasta un 65 % del avalúo bancario y los plazos oscilan entre 5 y 20 años.

Varios bancos del sistema trabajan con FHA, para aplicar a un financiamiento del 100% sobre el avalúo FHA. La tasa de interés que aplican es variable de mercado, el promedio de tasas a está dentro de la franja del 16% y el 28%.

Requisitos para préstamo fiduciario generales:

A un máximo de 3 años; con una tasa de interés anual en el rango de 16% al 22%.

- a. Forma de solicitud de crédito.
- b. Estado patrimonial (deudor y codeudor).
- c. Fotocopia completa de cédula de vecindad (deudor y codeudor).
- d. Certificación de ingresos firmada por contador registrado(deudor y codeudor).

- e. Copia última de los tres estados de cuentas en otros bancos y tarjetas de crédito (deudor y codeudor).
- f. Tres referencias personales (deudor y codeudor).
- g. Apertura de cuenta en ese banco.

Requisitos para solicitud de préstamos hipotecario generales:

- I. Forma de solicitud de crédito.
- II. Estado patrimonial firmado por contador registrado.
- III. Fotocopia completa de cédula de vecindad.
- IV. Certificación de ingresos firmada por contador registrado.
- V. Copia de los últimos tres estados de cuenta en otros bancos y tarjetas de crédito y que realice los siguientes trámites a través del banco.
- VI. Solicitar avalúo del inmueble ofrecido en garantía efectuado por ingenieros valuadores, a través del banco
- VII. Certificación extendida por el Registro General de la Propiedad de Inmueble sobre las fincas ofrecidas en garantía .
- VIII. Contratar un seguro contra todo riesgo para el inmueble otorgado en garantía, a través de banco.
- IX. Apertura de cuenta en banco.  
El banco otorga un 65% del avalúo bancario.

Fuente de información: departamento de créditos banca privada.

## **1.2.2 Financiamiento banca nacional y FOGUAVI**

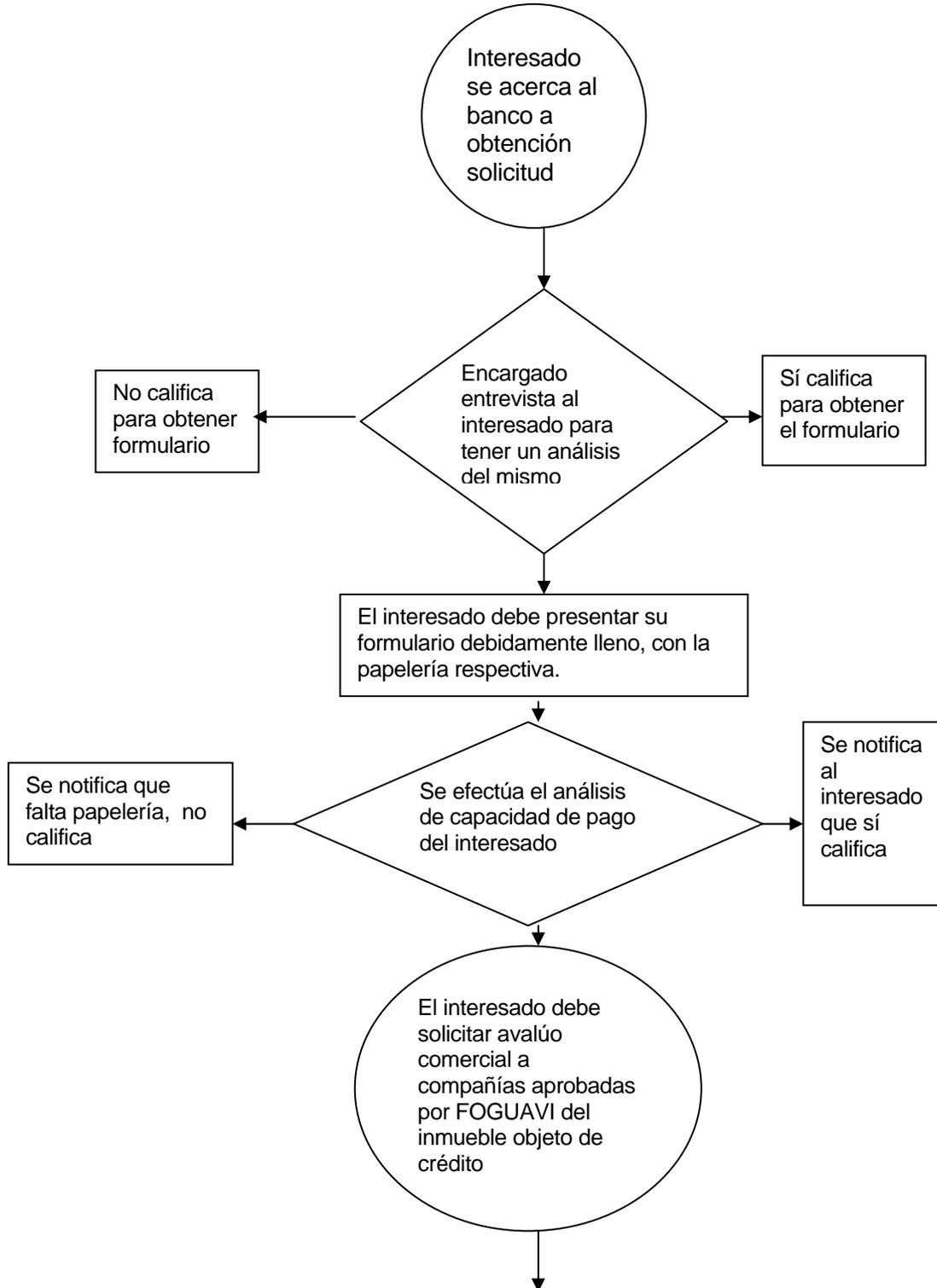
El objeto del financiamiento es para que los sectores clasificados como en pobreza o en extrema pobreza puedan obtener financiamiento para adquirir soluciones habitacionales por medio de fondos del Gobierno de Guatemala constituidos en fideicomisos con la banca privada, la garantía sea hipotecaria sobre el inmueble adquirido o en proceso de mejora.

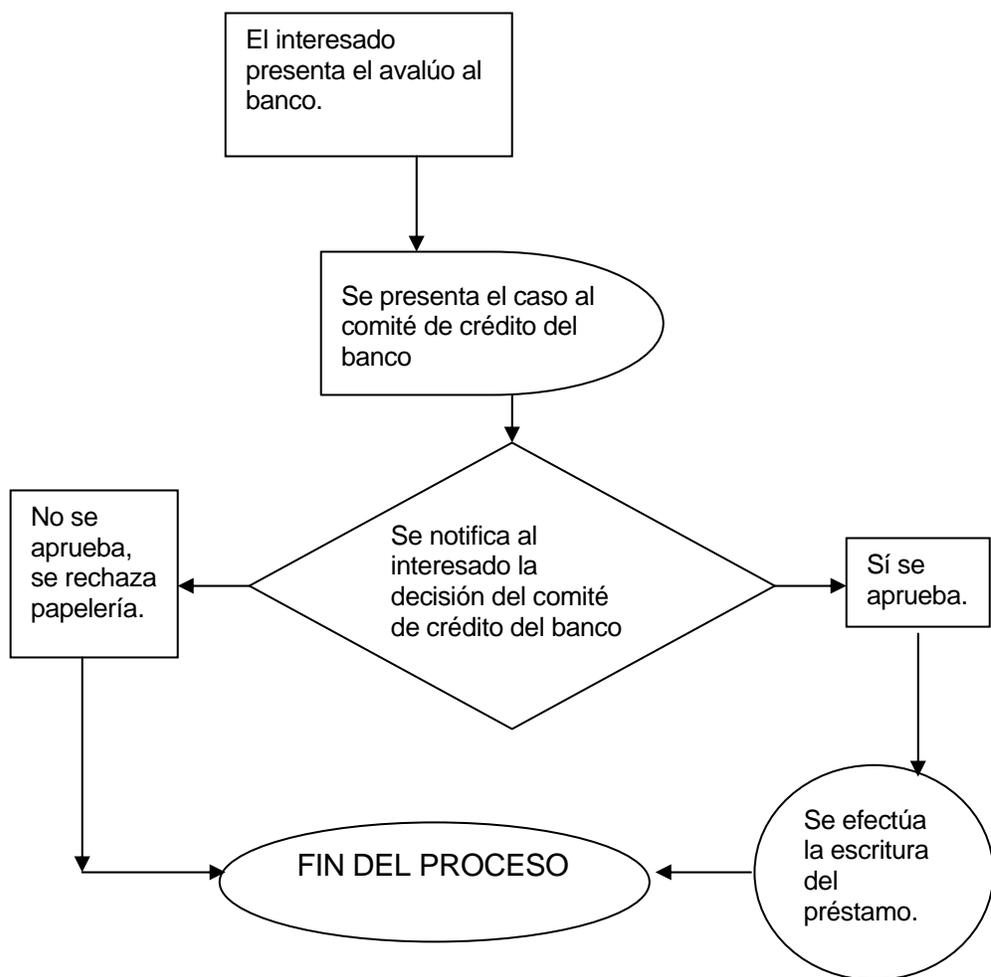
### **1.2.2.1 Requisitos específicos de FOGUAVI**

1. Tener constituido un núcleo familiar.
2. El grupo familiar debe carecer de bienes inmuebles (en el caso de compra de lote o vivienda).
3. Los ingresos mensuales del grupo familiar no deben exceder de Q.2,100.00.
4. El precio del inmueble no debe ser mayor de Q. 46,800.00.
5. La construcción no debe exceder de 36 metros cuadrados, ni ser menor de 13 metros cuadrados.
6. El cliente debe cancelar por lo menos el 10% del enganche.
7. Demostrar los ingresos mensuales del núcleo familiar.
8. La cuota a pagar deberá constituir la tercera parte del ingreso familiar.

# FIGURA No. 1

Gráfica de pasos del procedimiento para la aprobación de solicitud de préstamo bancario.





### Descripción del proceso

1. Interesado se acerca al banco (cualquier agencia) para la obtención de la solicitud.
2. El encargado entrevista al interesado para tener un previo análisis del mismo y tomar la decisión de entregarle el formulario respectivo.
3. El interesado debe presentar su formulario debidamente lleno, con la papelería respectiva.
4. Se efectúa el análisis de capacidad de pago del interesado.

5. Se notifica al interesado cualquier falta de papelería o se le informa que ha calificado.
6. El interesado debe solicitar avalúo de tipo comercial a las compañías autorizadas por FOGUAVI sobre el inmueble objeto de crédito.
7. El interesado presenta el avalúo al banco.
8. Se presenta el caso al comité de crédito del banco para la aprobación.
9. Se le notifica al interesado la aprobación o desaprobarción del caso, y se efectúa la escritura.

#### **1.2.2.2 Análisis banca privada**

En los demás bancos del sistema es de forma similar, podrían variar algunos de los requisitos pero, en general, estarían en lo mismo y las tasas de interés oscilan entre un 16% a un 25% dependiendo de las características del préstamo. Este tipo de préstamos esta destinado especialmente la clase media, en lo que se refiere al desarrollo en dotación y aceptación para préstamos, la banca privada está procediendo a accionar y promocionar préstamos hipotecarios para construcción y compra de casas para vivienda, lo cual es de tomarse en forma óptima, ya que de esta manera están activando en cierta forma la economía nacional en la construcción nacional.

### **1.2.3 Hábitat para la Humanidad (HPH) Guatemala**

Guatemala es el tercer país mayor en América Central. Es montañoso y boscoso, con litorales en el pacífico y en el atlántico. Los grupos indígenas suman casi el 80% de la población. Aunque el castellano es el idioma oficial, hay varios idiomas mayas, de los principales se mencionan: mam, pocomam, quechí, etc. El 80% de la población vive en la pobreza, y la mitad de esa cantidad vive en pobreza extrema.

Aunque Guatemala ahora cuenta con un programa nacional de vivienda, en el cual el gobierno se ha asociado con el sector privado para desarrollar las áreas rurales, el déficit habitacional se estima en 1.5 millones. Este déficit se divide en tres partes: 500,000 en la capital, 500,000 en la región del altiplano (Quiché, San Marcos, Quetzaltenango, Huehuetenango ) y 500,000 repartidas en el resto del país.

HPH Guatemala se inició en 1979 y tiene 12 afiliados ubicados en ocho departamentos en la República. Desde esa fecha más de 10,000 casas han sido construidas, beneficiando a más de 20,000 personas. El reto para este año es construir otras 1,500 viviendas.

HPH Guatemala provee a las familias en pobreza extrema casas resistentes ante desastres, construidas con pisos de concreto, paredes de bloques de pómez y techos de lámina de zinc. Una casa de Hábitat en Guatemala reemplaza generalmente una estructura improvisada a la que le falta plomería, electricidad y alcantarillado, usualmente de una sola habitación con piso de tierra.

Debido a su ubicación geográfica, Guatemala está muy propensa a los temblores, terremotos, huracanes, erupciones volcánicas e inundaciones. El huracán Mitch, por ejemplo, dejó a muchos guatemaltecos sin hogar. HPH está ayudando actualmente a las familias que sufrieron y perdieron sus hogares por el Mitch, especialmente en la capital y en la zona del río Polochic, en Alta Verapaz. En 1979, Hábitat empezó a trabajar en Guatemala, el primer país en América Latina y el segundo país fuera del Estados Unidos de América, (siguiente a la República Democrática de Congo) donde Hábitat estaba trabajando. Las familias beneficiarias participan activamente en la planificación y la construcción de sus casas; éste se combina con un plan apropiado de la casa, y resulta en un costo de aproximadamente \$1,900.00 (dólares americanos) por casa, uno de los costos más bajos en América Latina y Caribe. Los personeros de HPH están demostrando que con buena voluntad y gran empeño se puede trabajar en bien de la población necesitada.

### **1.2.3.1      Cómo funciona HPH**

Con trabajo voluntario y donaciones de dinero y materiales, Hábitat construye y rehabilita casas sencillas y decentes con la ayuda de las familias socias beneficiarias. Las casas de Hábitat se venden a las familias socias beneficiarias sin ganancia alguna, y se financian por medio de préstamos razonables y sin intereses. Los pagos mensuales de las familias socias beneficiarias se depositan en el "Fondo para la Humanidad," un fondo rotativo que se utiliza para la construcción de más casas.

Hábitat lleva a cabo su misión en el ámbito local a través de grupos organizados a los que se les denominan "afiliados. " Estos son de todo el mundo recaudan los fondos necesarios para construir viviendas. Algunos

afiliados de países en vías de desarrollo reciben subsidios de Hábitat para la Humanidad Internacional.

A todos los afiliados de Hábitat se les pide contribuir con el diezmo, 10% de sus contribuciones, para financiar la construcción de viviendas en otras naciones. Hábitat no es un programa que regala viviendas. Además de una cuota inicial y los pagos mensuales de la hipoteca, las familias invierten cientos de horas de su propio trabajo, su "ayuda mutua", en la construcción de sus viviendas y las de los demás.

El valor de las casas, para lo beneficiarios, es de quince mil quetzales (Q.15, 000.00); los pagos familiares son de ciento treinta quetzales (Q.130.00) mensuales. Estos fondos son destinados al financiamiento de nuevos proyectos. El 24 % de los recursos usados en la construcción de viviendas proviene de fondos rotatorios. HPH anunció que se dispone a construir 1,500 casas en un lapso de tres años, en los cuales se invertirá Q.22.5 millones en todo el país.

### **1.2.3.2 Diagnóstico de la entidad**

Como es una entidad no lucrativa y de tipo religioso, funciona satisfactoriamente en un 90%, sus programas de mano de obra no calificada lo conforman los favorecidos, trabajando toda la comunidad por unidad de vivienda una por una, se establece una relación entre toda la comunidad para apreciar de una mejor forma su vivienda.

HPH ha logrado crear un sistema de vivienda para población en extrema pobreza y pobreza muy mejorado, pero como se costea en base de donaciones y contribuciones su ámbito de acción es menor; además de trabajar únicamente con población que pertenece a su función religiosa.

## **2. ANÁLISIS DEL COSTO DE LA VIVIENDA Y SU COMPARACIÓN CON LA CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA FAMILIA GUATEMALTECA**

### **2.1 Problemática del financiamiento de vivienda**

La sociedad guatemalteca no puede hacer caso omiso de los problemas remarcados y en constante evolución, como el problema habitacional. Éste se ha agudizado en los estratos de pobreza y extrema pobreza, por lo que se debe reconocer el peligro que representa socialmente la carencia de vivienda; especialmente la falta de acceso a soluciones habitacionales adecuadas para los sectores populares. Se sabe con gran certeza que el principal déficit existe dentro del área rural y, por estas mismas razones, se debe tomar en cuenta los estudios y los planes enfocados en su mayor intensidad a esta área. Esto implica que el gobierno debe tener un mejor empeño político para tratar el tema de la vivienda. El sector de la vivienda tiene que modernizarse para superar esta crisis. La modernización incluye elementos principales tales como:

Descentralización en el desarrollo y participación de la comunidad.

- Mejorar el planteamiento y movilización de los recursos económicos disponibles.

Desarrollar un proceso de toma de decisiones y ejecuciones prioritarias.

- Incorporación de estudios y aleccionamiento de planes de trabajo orientados a plantear soluciones.

El Déficit habitacional tiene dos componentes: el cuantitativo y el cualitativo. El primero corresponde a la cantidad de las familias que no tiene habitación de ningún tipo. El segundo corresponde a las familias que, teniendo alojamiento, no cuenta con las condiciones mínimas para considerarse una vivienda adecuada.

El déficit cuantitativo es el de mayor inquietud; ya que éste representa a las familias sin un techo mínimo y que están prevaleciendo en el área rural, y al no encontrar solución a su problema viajan a la ciudad, donde se fomenta la creación de asentamientos humanos en circunstancias nefastas para esta población.

Lo que da a conocer el déficit habitacional en referencia particularmente a lo explicable respecto al problema típico de una familia en la busca de un techo mínimo, es de dar una perspectiva para llevar a canalizar de una mejor forma los recursos disponibles; así aplicarlos específicamente en la solución de estos mismos en el lugar de procedencia y no crear superpoblación en la capital. Por lo tanto, se debe orientar todo tipo de solución a la gran mayoría, que son las clases de extrema pobreza y pobreza, que se encuentran en su mayoría en el perímetro rural. En el ámbito particular, la crisis de la falta de inversión en la construcción se manifiesta en reducción de personal, el no incremento de salarios y en algunos casos a la quiebra de la empresa en cuestión.

La política económica que ha desarrollado el gobierno del FRG no cumplió satisfactoriamente con los requerimientos esperados, esto ha generado descontento entre las comunidades de pobreza y extrema pobreza y las organizaciones involucradas tales como consejos de desarrollo, municipalidades y población rural. El sector construcción está consciente de la importancia que juegan las entidades internacionales bancarias; ya que sin ellas sería imposible llevar a cabo todos los planes para desarrollo en el bien común de la vivienda para los sectores de más bajos ingresos, de los compromisos que

el gobierno actual ha desarrollado con la comunidad internacional y de los cumplimientos con los Acuerdos de Paz depende la activación economía del país.

Tomando en consideración siempre los aspectos de:

1. Un programa de desarrollo de la tierra para los pobres.
2. El financiamiento para vivienda tipo social.
3. Programa de subsidios.

a. Análisis sobre metodología para subsidios.

El presente análisis muestra que el problema de los subsidios directos, que se otorgaron anteriormente, se enfocó en áreas donde la demanda inmobiliaria no era prioridad. Además, se informa que algunos proyectos se construyeron en lugares poco habitables por falta de servicios mínimos y fuentes de trabajo. Es tiempo de crear planes a largo plazo y así evitar que cada gobierno de turno lo cambie a favor de sus intereses y se olvide de la población más necesitada.

b. Análisis de la posibilidad de pago de la familia guatemalteca a escala General.

En general, el nivel económico de la familia guatemalteca, en lo que se refiere a posibilidades de endeudamiento y pago en los casos de pobreza y extrema pobreza, es mínimo, por eso se debe buscar mecanismos adecuados, para que estos núcleos familiares puedan salir adelante; en consecuencia se afirma que la capacidad de pago de una familia que se encuentra contenida dentro de las clases más desposeídas tendría que darse en circunstancias especiales para motivarlos a pagar dicha deuda con mano de obra no calificada en los renglones siguientes:

1. Excavaciones.
2. Levantado de paredes.
3. Colocaciones de estructuras de techos.
4. Colocaciones de cubierta de techo.
5. Instalaciones de fontanería, drenajes y eléctricas.
6. Carpintería.
7. Albañilería.

En coordinación de toda la comunidad y de esta forma poder pagar la inversión de materiales para los módulos de vivienda.

## **2.2 Presentación financiamientos bancarios FHA y presupuesto casa tipo FOGUAVI**

La siguiente tabla que muestra los requisitos de montos familiares para préstamo y cuotas mensuales como referencias, según el ingreso para la banca privada nacional en los proyectos aprobados por F.H.A. a un plazo no mayor de 20 años, dirigido especialmente a la clase media

**TABLA No. I**  
**Referencia de ingreso familiar para préstamo**

<b>Ingreso familiar</b>	<b>Préstamo por vivienda</b>	<b>Cuota mensual de pago</b>
Q 3,300.00	Q 60,000.00	Q 1,200.00
Q 4,100.00	Q 75,000.00	Q 1,400.00
Q 6,700.00	Q 125,000.00	Q 2,400.00
Q 9,400.00	Q 175,000.00	Q 3,300.00
Q 12,100.00	Q 225,000.00	Q 4,300.00
Q 14,700.00	Q 275,000.00	Q 5,200.00
Q 17,400.00	Q 325,000.00	Q 6,100.00
Q 20,100.00	Q 375,000.00	Q 7,100.00
Q 22,700.00	Q 425,000.00	Q 8,000.00
Q 25,400.00	Q 475,000.00	Q 8,900.00

Estimándose un 35 % del ingreso familiar para la cuota de pago total mensual de la vivienda.

A continuación se presenta un presupuesto de construcción de una vivienda tipo social plan FOGUAVI de 35.00 metros cuadrados de construcción (para familias desarraigadas y desmovilizadas) a un precio total por construcción de catorce mil setecientos noventa y seis quetzales con cincuenta centavos (Q.14, 796.50) de la vivienda, que consta de 2 dormitorios, sala-comedor-cocina y baño, más el precio del terreno de quince mil quetzales exactos (Q. 15,000.00).

Tipo social = para familias desarraigadas y/o desmovilizados.

**TABLA No.II**  
**Presupuesto para construcción de vivienda**

<b>Renglón</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Unidad</b>	<b>Costo unitario</b>	<b>Costo total</b>
Trabajos preliminares	1.00	Global	Q. 1,000.00	Q. 2,000.00
Cimientos	32.00	MI.	Q. 15.75	Q. 504.00
Levantados de paredes	134.50	M2.	Q. 45.00	Q. 6,052.50
Piso	35.00	M2.	Q. 25.00	Q. 875.00
Electricidad	8.00	U.	Q. 55.00	Q. 440.00
Plomería	18.00	MI.	Q. 25.00	Q. 450.00
Drenaje	15.00	MI.	Q. 25.00	Q. 375.00
Puertas	5.00	U.	Q. 150.00	Q. 750.00
Techo lámina	40.00	M2.	Q. 60.00	Q. 2,400.00
Ventanería	10.00	M2.	Q. 65.00	Q. 650.00
Artefactos sanitarios	2.00	Global	Q. 150.00	Q. 300.00
<b>Gran total</b>				<b>Q. 14,796.50</b>

Fuente de información: Ventana social FOGUAVI y SEPAZ.

### **2.3 Requisitos para optar al subsidio del programa de vivienda popular**

- i. Demostrar ingresos del núcleo familiar menores a cuatro salarios mínimos, se establece el salario mínimo en Q.1,500.00.
- ii. Para el caso de adquisición de lote con de vivienda, deberá carecer de bienes inmuebles, lo cual se demostrará con declaración jurada de carencia de bienes, constancia extendida por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Estado (DICABI) (perteneciente al Ministerio de Finanzas Públicas).
- iii. La solución habitacional a que se destine el financiamiento deberá ser ocupada por la familia beneficiada en un plazo no mayor de seis meses, prorrogable por causas de fuerza mayor.
- iv. Para tener acceso al subsidio directo, la familia beneficiaria deberá hacer un aporte previo en efectivo (Q.5,000.00), en la entidad financiera que otorgará el crédito complementario.
- v. No haber sido beneficiado anteriormente con préstamo otorgado con recursos de FOGUAVI. Proceso de calificación para el programa de fortalecimiento la demanda de vivienda popular.
- vi. El núcleo familiar solicitará el subsidio al FHA o afianzador privado como parte del proceso de calificación del crédito complementario, instituciones que declaran la elegibilidad del mismo, lo cual será aprobado por junta directiva de FOGUAVI, la declaración de elegibilidad tendrá vigencia de 6 meses.
- vii. El FHA o afianzador privado realizará la evaluación técnica de la vivienda, como parte del proceso rutinario, emitirá un informe de inspección final cuando la vivienda este concluida.
- viii. Al calificar el crédito complementario, el FHA emitirá resguardo de asegurabilidad o en el caso de las afianzadoras privadas promesa de fianza.

Fuente de información ventanilla social FOGUAVI y ANACOV

### **2.3.1 Factores condicionantes para el otorgamiento de subsidios**

#### a) Asignación de recursos

Consolidar el compromiso de asignación de recursos para subsidios de parte del Estado; el elevado déficit habitacional actual constituye suficiente razón para ello pero, además, hay que agregar que los Acuerdos de Paz firmados en 1,996 entre el Gobierno y la URNG, incluyeron el compromiso de destinar como mínimo el 1.5% de los ingresos tributarios del presupuesto nacional, al sector vivienda. Además, deben considerarse los recursos aportados por el sector privado, donantes e instituciones financieras internacionales.

#### b) Transparencia en el manejo de los fondos asignados

Establecer mecanismos de supervisión y de fiscalización, con participación de los beneficiarios, que permitan tener transparencia sobre el manejo de los fondos, e invitar a miembros de la comunidad internacional a todas las acciones verificadoras.

#### c) Estrategias

##### i. Racionalización y focalización del subsidio

Priorizar la asignación de subsidios colectivos sobre individuales y reestablecer el equilibrio entre los subsidios dirigidos hacia las viviendas existentes y los dirigidos a nuevas viviendas (de acuerdo a la distribución del déficit habitacional) por medio del traslado de fondos de subsidio al mejoramiento de infraestructura básica y a la disminución de riesgo ambiental, en asentamientos humanos precarios.

Es recomendable que los recursos para mejoramiento sean distribuidos como adjudicaciones comunitarias, en lo posible en coordinación y apoyo a proyectos municipales, que puedan ser utilizadas solamente en común y no como adjudicaciones individuales que podrían ser usados para la construcción y mejoramiento de viviendas individuales. Para hacer eficaz el sistema y hacer buen uso de los fondos públicos, el subsidio debe otorgarse únicamente en los casos de familias que se encuentren en situación de pobreza y pobreza extrema, por esto es necesario fortalecer la capacidad de FOGUAVI para que cumpla a cabalidad con lo reglamentado. Debe fortalecerse que la sociedad civil y las organizaciones comunitarias apoyen la priorización de la asignación de los subsidios y que la Ventanilla Social califique los expedientes derivados de esta misma.

ii. Disponibilidad de recursos a los intermediarios:

Dar preferencia a la entrega de recursos a aquellos interesados que cumplan con los requisitos aprobados por el FOGUAVI, que se comprometan a otorgar financiamiento complementario al aporte de las familias, que presenten y sean aprobados proyectos eficientes, viables e integrales, que aporten otros recursos complementarios para mejoras, no condicionadas al subsidio. Equilibrar la asignación de subsidios entre programas dedicados a aumentar la oferta de nuevas viviendas y programas dedicados a mejorar el inventario de vivienda existente.

## **2.4 Análisis de las estrategias a seguir.**

Toda estrategia, ya sea a corto o largo plazo, busca el ordenamiento y buen planteamiento de las leyes y estatutos para aprovechar en una mejor forma los recursos. Persigue el logro de una secuencia, cuyo cumplimiento es metas parcial o total, organizando las instituciones y organizaciones involucradas para tratar de crear las condiciones adecuadas para las soluciones del mismo. Para este caso particular, techo mínimo para familias de escasos recursos, con concordancia con los Acuerdos de Paz, involucrando interesados, Consejos de Desarrollo Urbano y Rural, de tal forma que los recursos legales y económicos sean bien aprovechados en los núcleos familiares que verdaderamente lo necesitan.

## **2.5 Reforma y fortalecimiento del marco operativo.**

El Estado, a través del ente rector del sector vivienda, en su papel de facilitador, coordinador, regulador y fiscalizador del sector vivienda, debe contar con un marco institucional, legal y regulatorio adecuado para asegurar un efectivo funcionamiento del sector y la eficaz operación de las acciones que se deriven de la PNVAH, relegando toda autoridad sobre vivienda al FOGUAVI.

✓ Factores condicionantes

### **I. Ínter- institucionalidad**

La efectiva aplicación de los diferentes componentes de la PNVAH debe desarrollarse en coordinación entre las distintas instituciones del Estado, involucradas en el sector vivienda, cada una asumiendo las responsabilidades que le competen.

### **II. Apoyo por parte del Estado a la sustentabilidad de esta política**

El Estado debe velar por que se lleve a cabo la aplicación, evaluaciones periódicas, mejoramiento y actualización de la PNVAH, con auditoria social. Y asignar los recursos públicos necesarios para desarrollar la reforma y fortalecimiento del marco operativo de la vivienda y asentamientos humanos.

## **2.6 Líneas de acción.**

1. Preparar una política nacional de vivienda “ de largo plazo” de forma concertada con los organismos públicos y privados que están involucrados en el desarrollo de vivienda y que no pueda ser cambiada por otro gobierno de turno y de esta forma asegurar un trabajo constante, tratando de esta forma de disminuir el déficit habitacional el área más necesitada.

Otorgar subsidios y préstamos para vivienda, especialmente a las familias de pobreza y extrema pobreza, con recursos internos y externos, provenientes de préstamos blandos de países amigos. Constituir un fideicomiso de inversión con financiamiento de préstamos y donaciones para realizar el mercado secundario de hipotecas aseguradas, y reciclar los fondos para el financiamiento de vivienda.

2. Evaluar y mejorar el desempeño de FOGUAVI, en su gestión ejecutiva, financiera y técnica.

3. Impulsar la participación de representantes de pobladores en la Junta Directiva de FOGUAVI.

4. Promover y facilitar el establecimiento del sistema de alquiler de viviendas con opción de compra.

5. Promover y operar un sistema nacional de información y monitoreo de la vivienda.

6. Impulsar la cooperación técnica y financiera, nacional e internacional para la vivienda.

7. Creación de un instituto de investigación sobre tecnologías para la construcción de viviendas.
8. Crear fideicomiso de administración e inversión de fondos para el desarrollo de proyectos habitacionales.

### **3. ANÁLISIS DE LAS LEYES ACTUALES QUE PROMUEVEN EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA**

#### **3.1 Breve mención de las leyes que promueven la vivienda**

- a. Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos Decreto No. 120-96:

Considerando:

Que la vivienda además de ser un derecho humano fundamental contribuye a crear condiciones favorables para elevar el nivel de vida y seguridad jurídica de la familia, por que debe concebirse como un componente integrado y coordinado de la política de desarrollo nacional.

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.

La Constitución Política de la República de Guatemala, establece en los artículos 67, 105 y 119, literal g) que el Estado de Guatemala debe garantizar el desarrollo integral del ser humano y fomentar con prioridad la planificación y construcción de viviendas adecuadas, a fin de asegurar a todos los habitantes una mejor calidad de vida.

Por Tanto:

Decreta: **Ley de vivienda y asentamientos humanos**. Parte general; Título I,  
Del objeto y principios rectores.

Capítulo único:

**Artículo 1:** Del objeto de la ley, la presente ley tiene por objeto, apoyar, fortalecer, fomentar y regular las acciones del Estado y los habitantes de la República, con el fin de desarrollar e sector vivienda y asentamientos humanos para establecer las bases institucional, técnica y financiera que permitan a la familia acceder a una solución habitacional adecuada.

**Artículo 2:** De los principios rectores. Para los efectos de la presente ley, el Estado y los habitantes de la República deben sujetarse a los siguientes principios rectores:

El derecho a vivienda adecuada constituye un derecho humano fundamental, debiendo el Estado facilitar su ejercicio.

Los asentamientos humanos constituyen una base insustituible para el desarrollo del país, debiendo el Estado promover su desarrollo.

El Estado debe promover el desarrollo del sector vivienda y asentamientos humanos en forma subsidiaria.

- a) El Estado debe propiciar sistemas accesibles para financiamiento de vivienda a todos los habitantes del país.
- b) El estado debe garantizar el reconocimiento legal y el ejercicio del derecho de propiedad sobre la vivienda a todos los habitantes del país.
- c) Las municipalidades deben cumplir eficazmente sus funciones en materia de vivienda y asentamientos humanos.
- d) El Estado y los habitantes de la República deben velar porque en el desarrollo de los asentamientos humanos se preserve racional y eficazmente

la tierra, los recursos naturales y al medio ambiente, con el fin de garantizar su sostenimiento.

**Artículo 3:** Del carácter de orden público. Los principios rectores enunciados en el artículo anterior, tienen el carácter de orden público e interés social, por consiguiente, nadie puede desconocerlos o menoscabarlos.

### **ACUERDO GUBERNATIVO No. 286-98.**

Reglamento de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos.

### **CAPÍTULO 1:**

#### Disposiciones Generales

**Artículo 1:** El sector vivienda y asentamientos humanos a que se refiere la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, está conformado por todas aquellas personas, individuales o jurídicas e instituciones públicas o privadas que intervienen ya sea en la producción, edificación, desarrollo, intermediación o financiamiento, así como, en el otorgamiento de garantías y la comercialización de soluciones habitacionales.

### **CAPÍTULO 2:**

**Artículo 3:** El Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda, es el ente rector del sector Vivienda y Asentamientos Humanos y tiene, entre otras , las siguientes funciones:

- a) Formular la Política de Vivienda y Asentamientos Humanos, así como, ejecutar, evaluar y supervisar la Política Nacional de Desarrollo Urbano y de Vivienda y Asentamientos Humanos, para la cual establecerá las directrices par la ejecución de la misma.
- b) Coordinar a las instituciones públicas y privadas para ordenar y regular los asentamientos humanos y la vivienda.
- c) Impulsar la creación de mecanismos e instrumentos financieros para

la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios comunitarios, así como para la construcción y mejoramientos de soluciones habitacionales.

Las leyes promueven específicamente el desarrollo del bienestar social de la familia guatemalteca, dentro de la condición que esté comprendida en las prioridades de otorgar de un techo mínimo a los núcleos familiares que estén dentro de casos especiales que especifican en los Acuerdos de Paz.

### **3.2 Cronograma para la implementación, cumplimiento y verificación de los Acuerdos de Paz, 2000 – 2004; presentado por la comisión de los Acuerdos de Paz, el 12 de diciembre del 2000.**

#### **Inciso III, puntos relacionados con vivienda del 52 al 56.**

Gasto público: Dedicar anualmente a la política de fomento de la vivienda el equivalente no menor del 1.5% de los ingresos tributarios contenidos en el presupuesto general de ingresos y egresos del Estado, con prioridad al subsidio de la demanda de soluciones habitacionales del tipo popular; con énfasis en los sectores populares y rurales, mantener y dar sostenibilidad.

### **3.3 Análisis de las actuales leyes**

La Ley General de Vivienda y Asentamientos Humanos constituye un paso importante para integrar a quienes deben participar en proceso de construcción y desarrollo masivo de la vivienda que demanda el país, pero la falta de seguimiento y la poca voluntad para darle la importancia que como deberían de ser, ha provocado situaciones que no convienen en este proceso, por lo cual se debe cambiar la perspectiva y tomar la decisión de atacar el asunto en cuestión. Por la naturaleza del problema habitacional, que es de

carácter económico, social y político, su concepto tiende a ir más allá del sólo hecho de promover la construcción de vivienda; ya que la base fundamental está en la buena voluntad que se tenga y secundariamente en los demás puntos tales como: que son el social y el financiero, que facilitarán la solución a la problemática de vivienda, siempre y cuando se tome en cuenta el potencial de pago del núcleo familiar interesado.

#### **4. Análisis de la metodología, requisitos y capacidad de alcance de las instituciones financieras.**

La falta de recursos económicos y de una buena administración en la política de vivienda para desarrollar este sector, provocan que en la actualidad exista un déficit de más de un millón de soluciones habitacionales. Aunque existen diferencias en cuanto a una cifra exacta, algunas instituciones de estudios sociales y de problemas de vivienda; están de acuerdo que en Guatemala el déficit habitacional anualmente es de 50,000 soluciones totales, a causa de la falta de voluntad de los gobiernos por buscar una solución a este tema. El problema de la vivienda no es solamente financiero, sino también de tipo social al no preocuparse esencialmente por la clase más necesitada; debido a las políticas modificadas constantemente por los anteriores gobiernos y el de turno, agregándose a esto el que éstas fue influido por concepciones establecidas por organismos internacionales tales como el Banco Mundial, Banco de Integración Económica, Naciones Unidas, etc.

Fuente de información: Centro de Investigaciones Económicas Nacionales y Cámara Guatemalteca de la Construcción.

#### **4.1 F.H.A.**

Las operaciones de seguro de hipoteca del FHA tienen por objetivo ayudar en las soluciones del problema de la vivienda, promoviendo la inversión de capitales privados en viviendas destinadas a darse en propiedad a familias que tiene niveles de ingresos y ahorro adecuados y suficientes para su adquisición, que necesitan que se les concedan amplias facilidades de financiamiento. Se requiere que las operaciones respondan a los sanos principios que se infieren de la ley que rige al FHA y para ello es necesario el cumplimiento de condiciones que garanticen un sólido respaldo de la inversión con el valor del inmueble, que el mismo sea una inversión satisfactoria para el comprador ofreciéndole seguridad, calidad prolongada y facilidad de pago, que sea adecuado a sus posibilidades.

Según las reglamentaciones vigentes, se podrá asegurar hipotecas sobre inmuebles destinados a vivienda, ya sea de construcciones existentes o de construcciones que se proyecten específicamente para ser construidas y vendidas por el sistema FHA.

En todo caso, para asegurar el cumplimiento de los principios enunciados anteriormente; se requiere que se cumpla con requisitos mínimos de calidad de construcción, tales como:

1. Respetar los requisitos estructurales mínimos en concretos, aceros y levantados.
2. Obedecer los requerimientos mínimos en lo que se refiere a áreas mínimas de los ambientes y su función habilidad en iluminación y ventilación.
3. Acatar las disposiciones económicas para pago, establecidas para el inmueble, todas estas disposiciones están dadas en función del tipo de comprador e inmueble.

#### **4.1.1 Requisitos generales para compradores de proyectos habitacionales**

- i. Fotocopia completa y legible del pasaporte.
- ii. Original de estados financieros. estados de ingresos y gastos (certificados por contador y firmados por el propietario) .
- iii. Carta del patrono del detalle mensual de comisiones devengadas durante los últimos seis meses. (certificado por el contador de la empresa).
- iv. Fotocopia del contrato de arrendamiento.
- v. Fotocopia de la certificación de la propiedad de los inmuebles que da en arrendamiento.
  - vi. Original de la constancia del alcalde de la localidad donde conste la explotación agrícola y/o ganadera, mencionando venta y costos.
  - vii. Constancia de unión de hecho.
  - viii. Fotocopia de la fe de edad de los hijos.
  - ix. Fotocopia de la residencia legal en el país.
  - x. Fotocopia de la autorización para trabajar en el país.
  - xi. Fotocopia de traducción al idioma nacional de las confirmaciones de ingresos y otros documentos, con los pases de ley.
  - xii. Autorización legal general con representación (con cláusula especial)
  - xiii. Fotocopia de patente de comercio.
  - xiv. Fotocopia de sentencia de divorcio.
  - xv. Fotocopia de las tarjetas de circulación, solvencia aduanal y tarjeta de operación de los vehículos.
  - xvi. Acta notarial compromiso matrimonial (plazo no mayor de 6 meses)
  - xvii. Solicitud de resguardo de asegurabilidad con y/o deudor específico (oficio de la entidad aprobada y formas FHA).
- xviii. Derechos de solicitud ( 5 por millar sobre el monto del préstamo)
- xix. Certificación del Registro de la Propiedad de Inmueble reciente.
- xx. Fotocopia de carencia de bienes del estado.

- xxi. Fotocopia completa y elegible de la cédula de vecindad.
- xxii. Confirmación de empleo (formulario FHA amarillo) o según lo que se especifica en la clasificación indicada abajo.
- xxiii. Certificación de ingresos en papel membreteado de la empresa.
- xxiv. Fotocopia de libretas de ahorro(si tuviera)
- xxv. Fotocopia de estados de cuenta de depósitos monetarios (si tuviera)
- xxvi. Fotocopia de los 3 últimos recibos de alquiler ( si pagara alquiler)
- xxvii. Plano de ubicación (copia)
- xxviii. Plano de emplazamiento (copia) no para casos existentes.
- xxix. Planos de construcción aprobados por el FHA (no para casos repetitivos, ni existentes)
- xxx. Presupuesto de la obra en formulario FHA (no para casos repetitivos, ni existentes)
- xxxi. Descripción de materiales en formulario FHA (no para casos repetitivos, ni existentes)
- xxxii. Proposición del contratista o vendedor (contra promesa de compra-venta)

#### **4.1.2 Requisitos generales de la construcción**

1. Tener condiciones estructurales satisfactorias que garanticen duración prolongada con un bajo costo de mantenimiento, y resistencia al uso y a los elementos. Calidad funcional como vivienda, con adecuada luz y ventilación naturales.
2. Calidades estéticas.
3. Suficiencia de servicios.
4. Los inmuebles existentes deberán estar al momento de solicitar el resguardo de asegurabilidad, en un estado de conservación satisfactorio, que

no requieran de reparaciones inmediatas para su uso, excepto cuando el objeto de préstamo hipotecario sea para hacer las reparaciones necesarias.

5. Las viviendas proyectadas deberán llenar además de los requisitos generales, todos los aplicables de las normas de planificación y construcción municipal. Si la construcción es en terreno que se deba urbanizar, es necesario que cumpla con todos los requisitos mínimos de urbanización, según las normas ya mencionadas.

6. El inmueble deberá constituir una finca debidamente registrada y sin anotaciones ni limitaciones que afecten la garantía hipotecaria a constituirse.

#### **4.1.3 De los compradores**

Los préstamos hipotecarios como inversiones han de ser transacciones sólidas desde el punto de vista económico. La política de préstamos hipotecarios en el sistema FHA se fundamenta en que el deudor quiera y pueda continuar cumpliendo la obligación que adquiere en su calidad de dueño de la propiedad hipotecada.

Los préstamos hipotecarios han de constituir obligaciones que guarden relación apropiada con los ingresos de los que pagarán las amortizaciones de la obligación. En este sentido, el FHA determinará la aceptabilidad del deudor en todo préstamo hipotecario. Cuando el destino de la vivienda sea para que la ocupen sus propietarios, deberá existir una relación apropiada entre el pago por concepto de vivienda y el ingreso efectivo del deudor hipotecario, en tal forma que constituya una proporción adecuada dentro del total de sus obligaciones.

El principal objetivo del sistema es lograr que las familias puedan adquirir su vivienda; dentro de sus posibilidades, y que el interés que motiva al comprador, en estos casos, son los planes de financiamiento, que mientras más accesibles sean permitirán que el interesado se ajuste al que

más le convenga y de esta forma el porcentaje de la deuda inicial al valor de la propiedad sea conveniente al comprador.

El FHA inspeccionara la construcción de la casa desde los cimientos hasta los acabados finales (por lo regular el FHA realiza 3 inspecciones y las divide en 3 etapas que son: cimentación levantado de paredes, losas y acabados) cuidando que se cumplan con los requerimientos técnicos establecidos; regularmente estos mismos requisitos se tienen que cumplir con las municipalidades, quienes también tendrán que hacer constar la normativa anterior.

#### **4.1.4 Calificación de préstamos hipotecarios**

Para que los préstamos hipotecarios sean asegurables tienen que cumplir con un análisis previo, tomando en consideración lo que a continuación se detalla:

- a. Que el inmueble sea adecuado y el destino que se le dará.
- b. El riesgo en préstamo hipotecario se considera como la combinación de la probabilidad de que el deudor no cumpla la promesa de pago de acuerdo a lo estipulado, con probabilidad de compensar, mediante la negociación del inmueble recuperado, los gastos de hacer efectivo el seguro.
- c. La probabilidad de que el interés del deudor hacia la propiedad que garantiza la hipoteca subsista dentro del período de la deuda.

#### **4.1.5 Los baluartes del FHA**

El giro de su actividad está especializado en vivienda, en los 40 años en el mercado de seguros de hipoteca ha cumplido con el pago de 837 seguros de hipoteca por un monto de Q 9,013.9 ( millones ). Cuenta con la infraestructura más completa en el área técnica, operativa y de mercadeo.

Sus costos son los más bajos del mercado, ya que presta su servicio de asesoría en todas las áreas, revisión y aprobación de planos, avalúos, inspecciones a las viviendas, análisis de capacidad de pago. El costo de todos estos servicios es del 5 por millar sobre el monto del préstamo por una sola vez. y el 1% de prima FHA, sobre saldos. Cuenta con su propia ley y reglamento, así como sus normas de planificación y construcción, las que son reconocidas internacionalmente, control de calidad, brinda certeza jurídica a los usuarios del sistema y garantía ilimitada del Estado, a la fecha no ha sido necesario utilizar este respaldo para cumplir con el pago de los reclamos de seguro de hipotecas.

Fuente de información oficinas centrales FHA

## **4.2 FOGUAVI**

### **a) Metodología**

En primer lugar, hay que tomar en cuenta que todo programa habitacional debe tener cobertura nacional, por lo tanto, abarcar todos los segmentos de la población en función de los ingresos de las familias. En esa medida, la oferta habitacional debe ser congruente a la demanda en cuanto a sus características y necesidades específicas, así como a las expectativas de la población, en función a la forma de vida actual, la composición familiar, la ubicación geográfica y el desarrollo económico y social de cada localidad.

También deberá abarcar el déficit cuantitativo y cualitativo. El aspecto financiero calificado como elemento medular en la solución del déficit habitacional, es indispensable definirlo para la ejecución de un programa de vivienda, a efecto de garantizar las fuentes de recursos y las características financieras de los mismos.

El marco legal para el desarrollo de una política habitacional está sustentado en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, que contiene las bases técnicas, financieras y legales, por lo que su aplicación permite utilizar toda la instrumentación a su alcance, como el acceso al financiamiento; el aseguramiento de la hipoteca y el derecho de la propiedad de vivienda para todos los habitantes del país.

#### **4.2.1 Situación actual de la vivienda en Guatemala**

Fuente información: Cámara Guatemalteca de Construcción, Instituto Nacional de Estadística, FOGUAVI.

Déficit habitacional en el ámbito nacional:	3,460,000	unidades
Asentamientos en condiciones precarias:		
Hogares en el área metropolitana:	1,525,000	unidades.
Hogares en otras áreas urbanas	1,370,000	unidades.
Hogares en áreas rurales	2,250,000	unidades.
Dentro del déficit habitacional estructural hay que agregar:		
Viviendas en situación de riesgo	125,843	unidades.

El incremento anual del déficit habitacional es de 50,000 unidades, este desarrollo corresponde en un 75 % a la población que vive en condiciones de extrema pobreza y pobreza, en un 25 % a la población media baja.

#### **4.2.2 Capacidad de alcance FOGUAVI**

Se establecieron varias metas, su capacidad de alcance no hizo posible la realización de las mismas determinando en función de la inversión interna como externa, el poco avance establecido en el renglón vivienda. Generalizando esta capacidad, en principio se puede decir que el acuerdo

entre el Ministerio de Infraestructura, Comunicaciones y Vivienda y el Banco Central de Integración Económica donde se trataría de generar construcción de vivienda y compra de lotes; con servicios para departamentos con prioridad, por medio de un fideicomiso, destinado al fondo hipotecario para la vivienda, con una inversión aproximada de 2,500 millones; de los cuales se ha llevado a establecer un 60 % .

## 5. RECURSOS DISPONIBLES

### 5.1 FOGUAVI

a) Historial del déficit financiero FOGUAVI 2000 –2003.

Según el documento estrategia de desarrollo del sector vivienda, elaborado por SEGEPLAN y FOGUAVI, las metas correspondían a la siguiente exposición:

**TABLA No. III**

#### **Metas aprobadas y ejecutadas y su diferencia por año**

<b>Año</b>	<b>Subsidios aprobados</b>	<b>Subsidios otorgados</b>	<b>% Ejecutado de la meta</b>	<b>% No ejecutado de la meta</b>
2000	3000	1500	50	50
2001	2000	1000	50	50
2002	1000	800	80	20
2003	20000	12000	60	40

b) Definición y descripción de la capacidad y planificación económica :

Los recursos provenientes del gobierno central, ya sean externos (internacionales) o internos (recaudaciones de impuestos varios), destinados específicamente al fomento de la vivienda en las grandes mayorías (pobreza y extrema pobreza) se pueden clasificar de la siguiente forma:

- Préstamo inicial del BCIE de Q19.37 millones de quetzales en cédulas hipotecarias respaldadas por el FHA.
- Préstamos para subsidios directos con fondos gubernamentales por Q.100 millones de quetzales.

Fuente de información: Cámara Guatemalteca de Construcción y ventanilla social de FOGUAVI.

- Recursos internacionales promovidos por BID y BCIE

1. Fideicomisos por un monto de Q.24 millones de quetzales financiados en su totalidad.

2. Recursos para extrema pobreza un monto de Q.12 millones de quetzales y un monto de financiamiento de Q.60 millones de quetzales, un monto para subsidio de Q.30 millones de quetzales.

3. Recursos para pobreza un monto de Q.17 millones de quetzales y un monto de financiamiento de Q.120. millones de quetzales, un monto para subsidio de Q.16 millones de quetzales.

4. Para situaciones “especiales” un monto de Q.30 millones de quetzales, para subsidio en su totalidad.

5. Para un gran monto total de 250 millones de quetzales, 450 millones de quetzales monto de financiamiento y 70 millones de quetzales monto de subsidios.

6. Para el presupuesto del año 2003 se ha designado del 100 % un 9.1 % para fondos sociales y de este un 11.40 % para FOGUAVI que equivale a un total de doscientos ochenta y dos punto seis millones de quetzales

(Q.282.6 ) de los cuales únicamente se destino 90 millones, el resto se movilizó hacia otros ministerios y de estos noventa millones se utilizaron únicamente 36 millones en los primeros tres años y ocho meses que tubo el gobierno 2000-2004, del complemento restante se canalizaron nuevamente hacia otros ministerios y secretarias.

Fuente de información: Acuerdos de Paz, cronograma de implementación, cumplimiento y verificación de los Acuerdos de Paz, 2000-2004, Guatemala, Dirección Técnica del Presupuesto Nacional del Congreso de la República, Departamento Auditoria interna FOGUAVI ( agosto 2003)

## **5.2 Recursos financieros programados para construcción de vivienda a partir del 2003**

El déficit de vivienda crece a un ritmo de 50 mil cada año, por lo que la meta mínima para no incrementar el déficit debería ser esa misma cantidad que se incremente por año. Para combatir ese problema, el FOGUAVI autorizó durante el 2000 al 2003; 8,840 subsidios de Q15 mil cada uno, para la construcción o compra de lotes, esa cantidad representa Q.132.6 millones que fueron desembolsados.

De estos fondos, el 20 por ciento ha sido otorgado a solicitantes de la capital, y el resto a los departamentos. Actualmente el FOGUAVI, únicamente está trabajando con los grupos de desarraigados y desmovilizados se dispone de un programa de financiamiento para el 2003. Se programo efectuar para el final del período del gobierno 2000-2004 10,500 subsidios con una inversión total de 250,000.000 millones de quetzales de los cuales ya es efectivo un 60 % quedando pendiente un 40 % para finalizar el período del actual gobierno. Programa promovido por las instituciones: FONAPAZ, FOGUAVI y la Secretaría de la Presidencia de la República, coordinado siempre por FOGUAVI.

## TABLA No. IV

### Presentación por departamento y tipo de inversión de lote o vivienda

Información por departamento y tipo de inversión (lote con servicio o vivienda) que estará en disposición de la familia guatemalteca de pobreza y extrema pobreza según estudio desarrollado por SEGEPLAN.

<b>Departamento</b>	<b>No. Lotes con servicios</b>	<b>No. de viviendas</b>
Baja Verapaz	266	-----
Chimaltenango	151	-----
Escuintla	1021	-----
Guatemala	904	-----
Santa Rosa	226	-----
Suchitepéquez	256	-----
Zacapa	500	-----
Alta Verapaz	-----	225
Quiché	-----	478
Petén	-----	104
San Marcos	-----	450

Fuente: Ventanilla social FOGUAVI, mayo 2003.

Además, se realizó un convenio para vivienda popular promovido por la comisión para la reforma del Estado y coordinado por FOGUAVI, firmado con los Consejos de Desarrollo, convenio por el cual se beneficiarían a 725 familias de extrema pobreza, con un aporte de materiales de construcción por un valor doce mil quetzales para cada uno, beneficiando a 25 familias de cada localidad. Los municipios elegidos, por departamento, son los siguientes:

San Marcos:	San Rafael Pie de la Cuesta y San Miguel Ixtahuacán.
Quiché:	San Juan Cotzal y Chujul.
Huehuetenango:	Nentón y Soloma.
Totonicapán:	San Bartolo y Santa María.
Chiquimula :	Valle de Dolores y La Arada.
Alta Verapaz:	San Martín y Yiquiché.

### **5.2.1 Origen de recursos**

Para desarrollar el Programa de Vivienda, el FOGUAVI ha buscado mecanismos financieros que permitan optimizar los recursos y reciclar los mismos para darle continuidad a largo plazo. Como resultado, se produjo la participación de instituciones financieras internacionales en el subsidio y financiamiento a la vivienda; como son el BID, a través de sus líneas de crédito, y el BCIE, a través del Fideicomiso de Vivienda hipotecario.

Los subsidios otorgados fueron centralizados en un 29% en el departamento de Guatemala y el resto distribuido entre únicamente el 10 % en los departamentos del país. En el presente, existen tres tipos principales de subsidios en Guatemala, dos de subsidios registrados (incluyendo los registrados en el presupuesto del Gobierno) y dos de subsidios no registrados.

- a) El programa de subsidios directos para vivienda del FOGUAVI.
- b) Subsidios para el mejoramiento de infraestructura en asentamientos legalizados ejecutado por la Dirección de Asentamientos Humanos (DAHVI), dependencia de la Secretaría Ejecutiva de la Presidencia.
- c) Exención del Impuesto al Valor Agregado (IVA), en la venta de viviendas de menos de 120 m<sup>2</sup> de construcción.
- d) adicionalmente, la secretaría para la Paz (SEPAZ) ha sido autorizada para ejecutar programas de vivienda en el área rural .

## **6.PROGRAMAS Y ACCIONES**

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

### **6.1 Elementos principales**

El “objetivo” principal de La Política Nacional de Vivienda 2001 estaba orientado a reducir el déficit habitacional que asciende a un millón trescientas mil viviendas aproximadamente y el cual, derivado del crecimiento de la población se incrementa anualmente en 50,000 unidades. Dentro de la política se abarcaba el Plan de Acción de Vivienda y Asentamientos Humanos que pretendía que las familias guatemaltecas tuvieran:

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

### **6.2 Política económica habitacional**

Dada la dimensión del problema, se ha definido como grupos de intención prioritaria a los sectores sociales ubicados dentro de los rangos de pobreza y extrema pobreza. Para lograr el objetivo planeado, debe tenerse

en cuenta los diferentes elementos que intervienen en su logro tales como la capacidad de la población para resolver sus propios problemas, el grado de coordinación interinstitucional (público y privado) disponible, así como la capacidad de respuesta que tienen los gobiernos locales para atender la problemática.

La multiplicidad de campos que hay que atender demanda acciones para todos y cada uno de ellos, ya que por ser complementarios no pueden atacarse unos y dejar otros sin atender. Debe, pues, establecerse prioridades en todos los campos y desarrollar proyectos piloto que pueda ser aplicado en otros lugares. Para invertir la tendencia creciente del déficit de vivienda, en lo cualitativo y cuantitativo, se ha diseñado programas que contemplan las siguientes acciones:

a) Programa político

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

b) Programa institucional

- i. Fortalecer el Viceministerio de la Vivienda para que pueda llevar a cabo todas las acciones que se pretenden. Para el cumplimiento de sus fines, el Viceministerio debe tener participación directa en las decisiones que, sobre el desarrollo del país, se tomen al más alto nivel. Establecer una coordinación permanente, por parte de los gobiernos central y local, para lograr la disminución del déficit habitacional.
- ii. Dentro del marco modernización de la administración pública y por medio del ente rector, el Viceministerio de la Vivienda, reorganizar eficientemente, así como, delimitar claramente los ámbitos de acción de las entidades estatales existentes que atienden la vivienda y los asentamientos humanos; tales como FHA, FOGUAVI, de manera que se logre una acción coordinada y eficaz dentro de la Política Nacional de Vivienda.

- iii. Fortalecer a los gobiernos locales en el ámbito legal, técnico y administrativo, para que estén en capacidad de resolver, juntamente con la población organizada, el problema habitacional de sus comunidades.

c) Programa tecnológico

- i. Disponer de un sistema de información que promueva la investigación y transferencia tecnológica sobre la vivienda y asentamientos humanos, con énfasis en la utilización de recursos locales.
- ii. Mejoramiento y construcción de vivienda en las áreas urbanas y rurales: Las acciones comprenden, además de la ejecución de las soluciones, el desarrollo de métodos, sistemas y procedimientos para su réplica, así como para la capacitación y asistencia técnica a los pobladores beneficiados.

Para organizar especialmente el programa, se contempla la ubicación de un centro de atención del mismo, con un radio de acción determinado, para lo cual se seleccionará una ciudad de cada región del país en la pueda canalizarse u coordinarse el desarrollo de las acciones tanto para el área rural como urbana.

- iii. Generar procesos de capacitación, asistencia técnica e investigación: la dotación de vivienda debe llevar acciones que permitan y promuevan la capacitación y participación de los sectores sociales, en la programación, financiación y construcción de vivienda de modo activo, dinámico y permanente.
- iv. Para que ello se lleve a cabo es importante la participación de ONG's, grupos asociativos, comunitarios y los gobiernos locales, en una adecuada organización comunitaria y administración del problema en cuestión.

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

#### d) Programa financiero

Las reformas a introducir dentro de la modernización del sistema financiero constituyen un gran reto del sector: la posibilidad de ofrecer créditos a largo plazo (15 años) así como, los recursos necesarios para mejoras y ampliaciones.

Se requiere de las instituciones, tanto estatales como no gubernamentales, vinculados con el componente social de la vivienda, conformen un sector, bajo la coordinación del ente rector y contando con la intermediación financiera del FOGUAVI.

Es preciso que este marco alcance un máximo intermediación institucional, lo cual permitirá que el sector llegue a funcionar como un solo ente encargado de ejecutar las políticas específicas y facilitar su coordinación.

#### e) Análisis

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

Falta de buena voluntad para resolver los inconvenientes que se presentan y buscar los medios adecuados para su solución.

Carencia de asesoramiento conveniente para organizaciones locales, de los interesados en comités pro construcción de viviendas.  
Insuficiencia en el desarrollo del programa para vivienda por reubicación de fondos destinados para vivienda a otros diferentes.

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

## 7. ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN

### 7.1 A corto plazo

- a. Crear mecanismos adecuados de coordinación con el FOGUAVI y entidades estatales, para fomentar la construcción de vivienda popular.

Programar con entidades estatales, el desarrollo de un apoyo económico para vivienda destinado exclusivamente para construcción de vivienda de sus trabajadores, tratando de coordinarlo y ejecutarlo por FOGUAVI, para extender soluciones habitacionales para con el sector laboral estatal.

Ejemplo: en las dependencias del MICIVI, crear un fondo social y juntamente con FOGUAVI Y FONTIERRAS desarrollar proyectos de terrenos y viviendas o sólo vivienda (desarrollando estudios socio-económicos), dando facilidades a sus empleados que carecen de este servicio esencial.

- b. Fortalecimiento del MICIVI:

El fortalecimiento de este ministerio específicamente para tratar de solventar los problemas de vivienda y así buscar soluciones adecuadas y permanentes, con personal responsable y calificado, donde se puedan preparar planes y buscar ayuda internacional con gobiernos amigos e instituciones internacionales. Tratando que en su junta directiva puedan participar representantes de universidades, organizaciones sindicales, Consejos de Desarrollo Urbanos y Rurales y los demás sectores involucrados.

c. Establecimiento de un departamento de asistencia técnica para vivienda, anexo al FOGUAVI.

Generar un departamento de asistencia técnica para vivienda especializada, que dé seguimiento al proceso de regularización y mejoramiento de las viviendas. Sobre este tema, y obteniendo la cooperación de las universidades, a través de programas como el ejercicio profesional supervisado – EPS y los Consejos de Desarrollo Urbanos y Rurales, debiendo motivarse y propagarse.

Un departamento, responsable que dé apoyo al FOGUAVI, asesoría del sector vivienda, así como en la implementación de la PNVAH. Deberá empeñarse en comprender, guiar y regular al sector de vivienda en su totalidad (tanto el sector formal como el informal).

Amparado por un centro de recopilación de Información, relacionada la construcción de vivienda, tratando de involucrar a la población en todos los niveles y las demás entidades estatales, logrando de esta manera una información explícita y de fácil manejo cuando se le necesita, siendo una institución descentralizada para lograr un mejor servicio.

Instituciones responsables: MICIVI, IGN, FONTIERRA, INE.

## **7.2 A mediano plazo**

### **i. Modernización del Registro de la Propiedad de Inmueble:**

Se ha establecido una etapa en el Registro de la Propiedad de Inmueble, en la que actualmente es necesaria una reingeniería tanto administrativamente como en lo que se refiere a informática, de esta forma lograr establecer las etapas para llegar a un mejor desempeño de sus

funciones; pero es necesario aclarar que es el comienzo para mejorar el trabajo que realizan en lo que se refiere a escrituras e información de inmuebles, pues debe cambiar y, sobre todo convertirse en una administración responsable y transparente.

ii. Fortalecimiento del financiamiento para vivienda

Para propiciar el funcionamiento adecuado del sector vivienda, debe garantizar que en materia de financiamiento se establezca un sistema financiero con liquidez que permita el acceso al crédito a los diferentes estratos de la demanda y sus características, con prioridad a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza; tratando de auditarlas por medio de las mismas poblaciones y sus municipalidades.

En el caso específico de los subsidios, para asegurar que éstos serán desarrollados en la población que no genera ingresos suficientes para acceder a una vivienda, es necesario un sistema de información claro, transparente y equitativo de selección de beneficiarios.

Debe fortalecerse la base de datos que contenga toda aquella información relativa al programa de subsidios, la cual, a través de un centro de información, pueda proporcionar, a los actores del sector, todos los cambios ocurridos en lo que respecta a nuevas normas o medidas tomadas, disponibilidad de fondos, calificación de beneficiarios, proyectos autorizados etc.

iii. Factores condicionantes

a) Modernización del sistema financiero

Se debe aumentar su grado de transparencia, para fortalecer su solidez y solvencia, competitividad y eficiencia. Esta modernización debe incluir el cumplimiento de las normas internacionales sobre requerimientos de capital, el manejo contable y la recuperación de la cartera.

b) Flexibilización de los sistemas de repago de créditos

Dada la alta sensibilidad de los usuarios del crédito hacia el monto de las cuotas que deben pagar por los créditos que se les otorgan, es importante buscar nuevas modalidades de repago y fortalecer las existentes, que permitan que las cuotas varíen en rangos muy reducidos. Entre las opciones pueden considerarse las siguientes:

1. Cuotas escalonadas
2. Plazos variables
3. Amortización variable de capital e intereses.

iv. Reducción de las tasas de interés

Al reducirse las tasas de interés en el mercado de vivienda, se podrá incentivar a la población y esperarse una reactivación de la industria de construcción de vivienda, basada en un mayor número de demandantes de crédito que pueden cubrir el costo de pagar su deuda, según el nivel de sus ingresos, teniendo dentro de los mismos, asignado un porcentaje para cubrir el costo de su vivienda.

### **7.3 A largo plazo**

#### **1) Estrategias**

##### **a) Mercado habitacional -segmentación de la demanda**

Fraccionar la demanda, para romper la generalidad, (dando atención especial a los sectores de la población en situación de pobreza), a través de una adecuada identificación, cuantificación y caracterización, de los diferentes sectores económicos de la población, demandantes o beneficiarios (de acuerdo a su capacidad adquisitiva) directos e indirectos, de crédito para vivienda.

##### **b) Inversión**

Desarrollar planes para la iniciativa privada en el campo de vivienda para una amplia participación de inversionistas privados, para asegurar la complementariedad con la inversión pública y privada en la vivienda, deberá evaluarse el implementar mecanismos que disminuyan el riesgo cambiario del inversionista extranjero. Buscar mecanismos e incentivos para que los bancos privados destinen un porcentaje de sus recursos a préstamos hipotecarios y micro créditos para el mejoramiento de la vivienda tomando en cuenta que las cuotas y plazo del crédito deben ajustarse a la capacidad de pago de las familias. Ampliar la disponibilidad de recursos financieros de los bancos para financiar vivienda.

1. Implementar un porcentaje de los bonos hipotecarios de vivienda para tratar de formar un capital estrictamente para vivienda con los bancos.
2. Exonerar la obligación de encaje de depósitos en un 2% para vivienda.
3. Excluir del pago del impuesto del valor agregado los precios para construcción de vivienda y lotes con servicios para familias que estén comprendidas dentro de los rangos de extrema pobreza y pobreza.

c) Financiamiento externo.

Fomentar la captación de financiamiento externo en condiciones compatibles con esta política, en apoyo al crédito habitacional.

d) Mercado de capitales.

Fortalecer el mercado de capitales por medio de las operaciones bursátiles.

✓ Financiamiento convencional.

a) Promoción del mercado secundario de hipotecas

Fortalecer y hacer operativos los fideicomisos, actualmente existentes, los constituidos por FHA y FOGUAVI, el fideicomiso “Fondo Hipotecario para la Vivienda” constituido con el BCIE y fideicomisos privados existentes para acelerar la disponibilidad de recursos para la vivienda.

b) Promover la titularización de activos hipotecarios.

Para lo anterior, se requiere un entorno macroeconómico estable y de legislación moderna, segura y técnicamente elaborada relacionada con la emisión, negociación, calificación, garantías y otros aspectos vinculados con la comercialización de los títulos valores representativos de crédito habitacional, a través de fideicomisos u otros vehículos apropiados de inversión.

c) Dinamizar la actividad de las administradoras de cartera

Mejorar la especialización de funciones en el sector financiero y ampliar la colocación de créditos. Estas empresas, además de sus operaciones propias, podrían administrar carteras de terceros, mediante actividades tales como:

identificar clientes, procesar solicitudes, evaluar sujetos de crédito, prestar servicios jurídicos y administrativos vinculados a la emisión de la cédula. Se debe establecer la supervisión por parte de la Superintendencia de Bancos a las actividades de estas entidades no tradicionales, surgidas al amparo de la Ley Especial del FHA.

d) Fomentar la inversión en instrumentos financieros “calificados”:

Para esto se promoverá el uso de servicios de “calificación” de valores, cédulas y otros títulos hipotecarios, carteras, etc. La calificación se realizará por entidades ampliamente reconocidas, con experiencia y especialización, lo que previene que los inversionistas sean sorprendidos por ofertas que no tengan la solidez y garantía suficiente, complementándose con la divulgación de la información de una manera clara, concreta, transparente y regulada.

a) Reforzar el financiero a instituciones especializadas en vivienda

Apoyar financieramente, mediante contratos de administración de recursos, a las instituciones especializadas en vivienda, como lo son las Federaciones de Cooperativas y otros entes especializados en vivienda, en tanto estos tengan responsabilidad y capacidad fehaciente de aplicar recursos y sujetarse a las normas del Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

✓ Financiamiento no-convencional

a) Participación de instituciones no bancarias cooperativistas

Incentivar la participación, como intermediarios financieros, de cooperativas que cuentan una estructura de mayor cobertura y accesibilidad a los estratos de menores ingresos de la población en todo el país, con la debida supervisión técnica y auditoria financiera, que garantice la adecuada y correcta inversión de los recursos de subsidios, de acuerdo a los reglamentos vigentes.

b) Mecanismos financieros no bancarios.

Establecer mecanismos financieros innovadores o formas creativas, no tradicionales y flexibles que permitan beneficiar a los sectores de menores ingresos y el sector informal, tal es como micro créditos, fondos rotativos, garantías flexibles, créditos sucesivos en pequeños montos y a corto plazo (conforme se hacen mejoras y ampliaciones a la vivienda), depósitos semanales (para “juntar” la mensualidad” o para el enganche), que contribuyan a ampliar el plazo de los créditos, mejorar las garantías y movilizar recursos adicionales para financiar el mejoramiento y la ampliación de la vivienda.

c) Incentivar el préstamo hipotecario para viviendas a familias de bajos Ingresos.

Facilitar el acceso a una vivienda adecuada a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza; que sean aplicables a los nuevos planes de financiamiento y su capacidad de pago se acople realmente a su ingreso familiar.

d) Sistema financiero integrado.

Utilizar como mecanismo para facilitar el acceso a una vivienda adecuada, a los sectores de menores ingresos, el sistema financiero integrado, con sus componentes complementarios siguientes: aporte previo del beneficiario, subsidio directo otorgado por el Estado y préstamo en condiciones de mercado.

e) Arrendamiento financiero (*leasing*).

Promover el desarrollo del leasing habitacional, como opción para aquellas familias que no pueden ser propietarias, debido a su baja o nula capacidad de ahorro y por lo mismo no son sujetas de créditos de las instituciones financieras tradicionales.

✓ Reformas al sistema regulatorio de la construcción

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, de acuerdo a las características específicas de cada región, homogéneas, claras y sencillas para la construcción y supervisión, persiguiendo la buena calidad y adecuada seguridad de la vivienda. Aplicar un proceso de reajuste de las normas y estándares relacionados con la planificación y construcción habitacional, incluyendo reforma a la normativa para la subdivisión de lotes progresivos. Evaluar y aprobar la creación de la ventanilla única para la autorización de proyectos de urbanización y construcción de vivienda.

## CONCLUSIONES

- 1** No se cumplieron las metas en un cuarenta por ciento en el programa previsto del gobierno 2000-2004, además, existen diversas instituciones estatales que ejecutan proyectos de vivienda en forma aislada y débil.
- 2** Los factores más importantes que evitaron el desarrollo del sector vivienda son carencia de voluntad para hacer funcional la política nacional de vivienda, altas tasas de interés y la movilización de fondos destinados para vivienda a otros ministerios.
- 3** Los resultados obtenidos del programa de subsidio indican que no se ejecutaron adecuadamente derivado de los siguientes factores falta de agilidad en los desembolsos del Ministerio de Finanzas Públicas y del Banco Interamericano de Desarrollo, los beneficiarios tendrían que aportar un monto inicial y en su mayoría no cuentan con éste, el gobierno no cumplió con asignar los recursos programados.
- 4** Las empresas, personas individuales que desarrollan proyectos habitacionales no en todos los casos son profesionales de ingeniería civil o arquitectura.
- 5** Carencia de un centro de información específico de vivienda.
- 6** Ausencia de un proyecto determinado de auto construcción destinado específicamente a las familias que se encuentran en pobreza y extrema pobreza.
- 7** Carencia de un plan específico de vivienda destinado la clase media.
- 8** Ausencia de comités de fomento para vivienda en las poblaciones solicitantes.

## RECOMENDACIONES

- 1 Programación de metas alcanzables a mediano y largo plazo deben tener continuidad; es conveniente integrar los esfuerzos estatales, en materia de vivienda, a un solo ente a fin de que los proyectos habitacionales sean sólidos y coordinados.
- 2 Es indispensable que las autoridades responsables del sector vivienda estén plenamente convencidos de la problemática habitacional y tengan una auténtica voluntad política de solucionarla.
- 3 Implementar acciones claras, tanto legales como económicas para tratar la baja de intereses y evitar la desmovilización de fondos destinados a vivienda y trabajar en planes de acción en lo que se refiere a agilización en la dotación de subsidios para lograr una asignación rápida y otorgamientos en el menor tiempo posible.
- 4 Contratar personal profesional idóneo para poder ejecutar los proyectos de vivienda.
- 5 Crear un centro específico de información de vivienda .
- 6 Definir un proyecto piloto de auto construcción destinado específicamente a las familias más desposeídas.
- 7 Crear programas habitacionales concretos dirigidos a la clase media.
- 8 Organizar comités de acción para facilitar los trámites y actividades acordes a los otorgamientos de subsidios para vivienda mínima.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- FOGUAVI, Reporte, auditoría interna. Mes de enero a junio 2003, 5 Pág. Por mes, desarrollado por Departamento de auditoría.
- 2.- Cámara Guatemalteca de la Construcción, Revista de CGC año 7, números 25 - Pág. 12 a 13, 26 - Pág. 19 a 21, 27 - Pág. 17 a 19, 28 - Pág. 22 a 26, 29 – Pág. 6 a 7 año 2003. Guatemala. Impresión Unipres S.A.
- 3.- Informe CIEN, Proyecto, lineamientos de Política Económica y Social 2000 – 2003, Vivienda, más que un techo. Guatemala. Impreso talleres Unís, 30 Pág.
- 4.- Presidencia de la República, Ley de la Vivienda y Asentamientos Humanos, sus reformas y reglamento, Acuerdo Gubernativo No. 286-98. Guatemala 29 de mayo de 1998, 25 Pág. . Impreso en Tipografía Nacional.
- 5.- MICIVI, FOGUAVI, Lineamientos Política Nacional de Vivienda 2000-2004. Guatemala, 100 Pág. Impreso en Tipografía Nacional. Año 2000.
- 6.- Presidencia de la República, Viceministerio de Vivienda, Estrategia de desarrollo, sector vivienda. 50 Pág. Guatemala. Impreso en Tipografía Nacional. Año 2002.
- 7.- Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda, Normas para proyectos de urbanización y vivienda. Guatemala. 25 Pág. Impreso en Tipografía Nacional. Año 2000.
- 8.- SEGEPLAN, Gabinete Social. Matriz de política social 2000-2004 tema vivienda. Guatemala. 150 Pág. Impreso en Tipografía Nacional. Año 2000.

- 9.- MICIVI. Plan de acción de vivienda y asentamientos humanos incluidos en la política de económico vivienda. Guatemala. 180 Pág. Impreso en Tipografía Nacional. Año 2002.
  
- 10.- FOGUAVI-SEPAZ, Especificaciones generales para vivienda para desmovilizados, desarraigados. Guatemala. 35 Pág. Impreso Tipografía Nacional. Año 2002.
  
- 11.- SEPAZ. Cronograma de implementación, cumplimiento y verificación de los Acuerdos de Paz 2000 – 2004. Guatemala. 75 Pág. Impreso en Tipografía Nacional. Año 2002.