

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
ESCUELA DE HISTORIA  
AREA DE HISTORIA**

**“LOS PROBLEMAS ECONÓMICOS Y SOCIALES DE LA LEGALIZACIÓN  
DE TIERRAS EN ASENTAMIENTOS EMPOBRECIDOS DE  
LA CIUDAD CAPITAL, 1997-2000 ”.**

**EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LA TIERRA EN LOS ASENTAMIENTOS  
CHAMPAS, COMUNAL, RUEDITA, NAZARETH Y ANEXO PLAZA DE TOROS**

**MARIA ELVIRA SÁNCHEZ TOSCANO**

**Nueva Guatemala de la Asunción,  
Guatemala, C. A. Abril 2002**

DL  
14  
T(342)

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
ESCUELA DE HISTORIA**

**AUTORIDADES UNIVERSITARIAS**

**RECTOR:** Ing. Agrónomo Efraín Medina Guerra  
**SECRETARIO:** Dr. Mynor Cordón y Cordón

**AUTORIDADES DE LA ESCUELA DE HISTORIA**

**DIRECTOR:** Lic. Gabriel Efraín Morales Castellanos  
**SECRETARIO:** Lic. Edgar Humberto Carpio Rezzio

**CONSEJO DIRECTIVO**

**DIRECTOR:** Lic. Gabriel Efraín Morales Castellanos  
**SECRETARIO:** Lic. Edgar Humberto Carpio Rezzio  
**VOCAL I:** Lic. Oscar Rolando Gutiérrez  
**VOCAL II:** Lic. Carlos García Escobar  
**VOCAL III:** Estudiante, Lilian Mayen de Méndez  
**VOCAL IV:** Estudiante, Luz Midilia Marroquín Franco  
**VOCAL V:** Estudiante Enrique Sincal Coyote

**COMITÉ DE TESIS**

Licenciada Olga Pérez Molina  
Licenciado Antonio Vásquez Ramírez  
Licenciado Oscar Augusto López Rivera

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



ESCUELA DE HISTORIA

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

Guatemala 10 de enero de 2002

Señores Miembros  
Consejo Directivo  
Escuela de Historia  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Presente

Señores Miembros:

En atención a lo especificado en el *PUNTO TERCERO*, inciso 3.2 del Acta No 15/2001 de la sesión celebrada por el Consejo Directivo el día 9 de mayo del año 2001 y dando cumplimiento a lo que reza el Capítulo 11o incisos a,b,c,d y e del Normativo para la Elaboración de Tesis de Grado de la Escuela de Historia, rindo dictamen favorable al informe final de tesis titulado "*Los problemas económicos y sociales de legalización de tierra en asentamientos empobrecidos de la ciudad capital: 1997-2000*", de la estudiante *María Elvira Sánchez Toscano* carné No 92-19452.

Por lo anterior solicito se nombre Comité de Tesis para continuar con los trámites correspondientes.

Sin otro particular y con muestra de consideración y estima, se suscribe de ustedes,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

Licda. Olga Pérez Molina  
Asesora de Tesis



ESCUELA DE HISTORIA

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

Nueva Guatemala de la Asunción  
Viernes 1 de marzo de 2002

Señores Miembros  
Consejo Directivo  
Escuela de Historia  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Presente

Señores Miembros:

En atención a lo especificado en el *PUNTO TERCERO*, inciso 3.3 del Acta No 02/2002 de la sesión celebrada por el Consejo Directivo el día 16 de enero del año 2001 y dando cumplimiento a lo que reza el Capítulo VI del artículo 13o, incisos a,b,c y d del Normativo para la Elaboración de Tesis de Grado de la Escuela de Historia, rendimos dictamen favorable al trabajo de tesis titulado "*Los problemas económicos y sociales de legalización de tierra en asentamientos empobrecidos de la ciudad capital: 1997-2000*", de la estudiante *María Elvira Sánchez Toscano* carné No 92-19452.

Sin otro particular y con muestra de consideración y estima, se suscribe de ustedes,

  
Lic. Oscar López  
Miembro Comité de Tesis

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

  
Lic. Antonio Vazquez Ramirez  
Miembro Comité de Tesis

Cc. Expediente

**DEDICATORIA**

**A MI MADRE: POR ENSEÑARME, CON SU EJEMPLO, QUE CADA DIA ES  
UNA AURORA.**

## **AGRADECIMIENTO**

**Esta investigación se hizo posible gracias a la confianza y disposición de los dirigentes y dirigentes de los asentamientos, Comunal, Champas, Ruedita, Nazareth y Anexo Plaza de Toros, quienes compartieron las experiencias económico sociales, vividas en el proceso de la legalización de la tierra que habitan.**

**Expreso también mi reconocimiento a los Licenciados Olga Pérez Molina y Antonio Vásquez Ramírez por su invaluable apoyo y orientación que facilitaron la investigación de tesis.**

**En especial al Licenciado Oscar Augusto López Rivera, quien con su experiencia y conocimiento en el tema urbano enriqueció esta tesis.**

**Los criterios vertidos en la presente tesis son responsabilidad exclusiva de la autora.**

## INDICE

INTRODUCCION	1
Capitulo I	7
1.1 LA PROBLEMÁTICA DE LA INVESTIGACIÓN	7
CAPITULO II	15
MARCO TEÓRICO –CONCEPTUAL Y METODOLOGICO	15
2.1 Delimitación de la problemática objeto de estudio	15
2.2 Referentes Teóricos Conceptuales	16
2.2.1. Migración	21
2.2.2 Pobreza	23
2.2.3 Organización Social	24
2.2.4 Avalúo Comercial	27
2.3 Hipótesis Generales	27
2.4 Procedimiento Metodológico	28
CAPITULO III	31
3.1 MARCO HISTÓRICO	31
3.2 SURGIMIENTO DE ASENTAMIENTOS EMPOBRECIDOS	37
3.3 LAS POLITICAS GUBERNAMENTALES Y LA LEGALIZACION DE TIERRAS	40
3.4 INSTITUCIONES ENCARGADAS DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA	44
3.5 DIRECCIÓN DE BIENES DEL ESTADO Y LICITACIONES	47
3.6 LA LEGALIZACION DE TIERRAS Y LOS ACUERDOS DE PAZ.	50
CAPITULO IV	53
EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LA TIERRA EN LOS ASENTAMIENTOS CHAMPAS, COMUNAL, RUEDITA, NAZARETH Y ANEXO PLAZA DE TOROS.	53
4.1 ESTRATEGIAS ORGANIZATIVAS	53
4.2 EL PRECIO LA TIERRA URBANA Y SUS FACTORES	57
4.3 LEGALIZACIÓN DE TIERRAS PROPIEDAD DEL ESTADO	59



4.3.1	Legalización de tierras propiedad del BANVI	61
4.4	EL PAPEL DE LAS JUNTAS DIRECTIVAS EN EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS.	64
4.5	LA LEGALIZACIÓN DE LA TIERRA Y SUS EFECTOS EN LA ECONOMIA FAMILIAR	69
4.6	LA LEGALIZACION DE LA TIERRA Y LOS EFECTOS SOCIALES EN LOS ASENTAMIENTOS EMPOBRECIDOS.	73
4.7	EFFECTOS POSITIVOS DE LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS	76
CAPITULO V		79
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		79
5.2	Conclusiones	79
5.2	Recomendaciones	82
BIBLIOGRAFÍA		85
ANEXOS		91

## **Introducción**

Esta Investigación tiene como propósito documentar la experiencia comunitaria del proceso de legalización de tierras que familias empobrecidas han llevado a cabo para obtener la certeza jurídica del lote de tierra que ocuparon para ubicar sus viviendas en asentamientos empobrecidos de la Ciudad de Guatemala.

Para legalizar sus tierras, las familias han realizado gestiones ante diferentes instancias que consideraron podían atender sus solicitudes, sin encontrar, en la mayoría de los casos, respuesta a su petición de que la tierra les fuera otorgada en propiedad.

En 1997, en el marco de los Acuerdos de Paz, se impulsaron cambios al Decreto 3-97, que hasta ese momento amparaba la venta de tierra del Estado ocupada para vivienda por familias empobrecidas y se amplió la autorización, para que se pudiera vender las fracciones de tierra propiedad de entidades autónomas y descentralizadas. El decreto 3-97 es sustituido casi en su totalidad por el decreto 81-97, el cual se emite con una temporalidad de 3 años (1997-2000)

Esta autorización para que puedan ser vendidas tierras de entidades como el BANVI, hace posible que 55 asentamientos, ubicados en áreas de cesión de este, gestionen la legalización de sus tierras a través de la venta y puedan contar finalmente con la certeza jurídica del bien que poseen.

Según el análisis de la política de vivienda popular realizado por la Fundación Guillermo Torriello, en el año 2,000 se detectaron en el área metropolitana de Guatemala, 350 asentamientos la mayoría de ellos en tierras de cesión del BANVI. Por lo que la autorización de venta de estas áreas es de suma importancia en el proceso de legalización de tierras, en tanto que 55 de los 59 asentamientos que realizaron sus trámites de legalización de tierras están ubicados en áreas de cesión de este.

La temporalidad del Decreto 81-97, de solamente tres años, fue una gran limitante para que mayor número de asentamientos efectuaran las gestiones de legalización de sus tierras,

tomando en cuenta los trámites burocráticos que necesariamente deben cumplir las gestiones inherentes a la adjudicación de tierras.

En este plazo, las comunidades trataron de optimizar el tiempo entrando en una dinámica de gestión, que a los directivos de las organizaciones comunales les obligó a dedicar un 75% de su tiempo para lograr que este objetivo se cumpliera, descuidando sus labores cotidianas y afectando con ello directamente su economía familiar.

El proceso de legalización de tierras tuvo para las comunidades un alto costo económico y social, aspecto que es el objeto de estudio de esta investigación de tesis. En el aspecto económico las familias debieron asumir gastos para la preparación de la documentación familiar, elaboración de planos de la comunidad, avalúos comerciales y aportar mensual o esporádicamente, pequeñas cantidades de dinero para que las juntas directivas de sus respectivas comunidades pudieran realizar las gestiones en su nombre.

Este proceso vivido por las familias de los asentamientos favorecidos con la legalización de tierras, constituye un fenómeno que puede pasar desapercibido para el resto de la sociedad pero en el fondo contiene toda una trama económica, social y política que debe de ser conocida y analizada, para que en futuras ocasiones estos procesos se planteen como un medio que favorezca las condiciones de vida de las familias en forma integral.

No se puede por supuesto, dejar de mencionar los beneficios que la seguridad jurídica de la tierra tiene en las familias, reflejada en tranquilidad, seguridad y deseos de seguir mejorando sus viviendas, según sus posibilidades, con la certeza de que los recursos que inviertan no se perderán al ser desalojados.

La presente investigación se llevó a cabo en cinco asentamientos de la Ciudad Capital, que se formaron en la década de años noventa, cuatro de ellos ubicados en áreas de cesión del Banco Nacional de la Vivienda BANVI, en la misma zona y en condiciones similares de habitabilidad y el otro ubicado en tierras propiedad del Estado.

El tema “Los Problemas Económicos y Sociales de la Legalización de Tierras en Asentamientos Empobrecidos de la Ciudad Capital”, tiene implícito el propósito de despertar

el interés por la discusión en torno a los asentamientos que se han formado por tomas de tierra en la Ciudad Capital de Guatemala, en tanto que estos no son un fenómeno aislado que pueda desaparecer en cualquier momento, sino que son una realidad, producto de la estructura agraria y desigualdad social conformada a partir de la invasión española, sufriendo modificaciones en función de beneficiar a los sectores de poder, mientras que los sectores empobrecidos se han desplazado en búsqueda de su sobrevivencia, por falta de fuentes de trabajo, de tierra o por la represión política, hacia los centros urbanos recayendo el peso migratorio con mayor fuerza en la Ciudad Capital, la cual a su vez ha concentrado el desarrollo industrial y tecnológico que requiere de fuerza de trabajo barata.

El problema de los asentamientos empobrecidos es ya tan grande, que un solo sector, por muy buena voluntad que tenga, no podrá resolverlo. Hará falta el concurso de universidades, pobladores organizados y sobre todo de la voluntad política del Estado.

Esta tesis se inscribe en el marco de las inquietudes sociales, para contribuir al análisis y replanteamiento del tratamiento que hasta este momento se les ha dado a los asentamientos empobrecidos en la búsqueda de soluciones en función de crear en forma conjunta, condiciones dignas para el desarrollo humano de sus habitantes.

Para ello, la investigación se orienta por los siguientes objetivos:

### **OBJETIVO CENTRAL DE LA INVESTIGACIÓN**

Conocer los problemas económicos y sociales que han enfrentado las familias para legalizar las tierras en los Asentamientos humanos empobrecidos de la ciudad de Guatemala y las estrategias adoptadas para superarlos.

### **OBJETIVOS GENERALES**

1. Describir el impacto de las políticas del Estado en el proceso de legalización de tierras de los asentamientos humanos empobrecidos.

2. Caracterizar las acciones que los pobladores y las comunidades realizan, para gestionar la legalización de las tierras en los asentamientos humanos empobrecidos.
3. Establecer las repercusiones económicas y sociales que implica la gestión de Legalización de tierras para los pobladores de los asentamientos humanos empobrecidos.
4. Caracterizar las estrategias que han desarrollado los pobladores para financiar el costo de las gestiones para tramitar la legalización de tierras.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Cuantificar el costo de los gastos que implica los trámites de la gestión de legalización de la tierra.
- Estimar el costo global de la legalización de la tierra.
- Establecer el papel de la organización comunitaria en la agilización de la legalización de la tierra y en los costos de la misma para los pobladores.
- Determinar el efecto de los gastos de movilización para realizar trámites de legalización de tierras, en los ingresos de las familias de los asentamientos humanos empobrecidos.
- Caracterizar las estrategias que los pobladores y pobladoras de los asentamientos humanos empobrecidos utilizaron para documentar su estado conyugal y establecer sus limitaciones para gestionar la legalización de las tierras.
- Determinar las repercusiones de la gestión para la legalización de la tierra en la convivencia conyugal de las familias de los asentamientos humanos empobrecidos.

En función de esos objetivos, la tesis se ha organizado en cinco capítulos:

En el primer capítulo, se aborda la problemática de la vivienda, expresada para el año 1995, en el déficit acumulado de más de un millón de unidades habitacionales, correspondiendo

un 75% al déficit cualitativo, lo que refleja la falta de atención que este sector ha tenido por parte del Estado, quien en momentos coyunturales ha desarrollado estrategias que han sido un paliativo a la problemática, pero que no han llegado a convertirse en políticas que resuelvan en forma consistente y sistemática, la necesidad permanente de vivienda de los sectores empobrecidos.

En el segundo capítulo, se analizan la importancia que para su existencia y desarrollo tiene la unificación de conceptos utilizados para abordar la problemática de los asentamientos humanos que se ubican alrededor de la ciudad, concluyendo, después del mismo en llamarlos en la presente investigación "asentamientos empobrecidos", por ser un concepto más amplio.

El tercer capítulo corresponde al marco histórico, el cual se inicia con el traslado de la ciudad a su actual asentamiento y la importante movilidad de población en búsqueda de fuentes de trabajo las que, al disminuir el ritmo de la construcción, quedaron desempleadas y formando parte de la población flotante y sin vivienda en la ciudad, problema que se evidenció con los terremotos de 1917-18, cuando miles de familias quedaron en la calle.

Las políticas gubernamentales aplicadas para dotar de vivienda a los afectados por los terremotos de 1917-18 fueron selectivas dejando sin atender a las familias más pobres, que tuvieron que procurarse por si mismas abrigo en laderas de los barrancos que rodean la ciudad, iniciándose tomas paulatinas de pequeñas parcelas de tierra, por una o varias familias a la vez, práctica que a partir de 1,950 se convirtió en la vía más rápida mediante la cual los pobres pueden obtener vivienda.

En el capítulo cuarto, se aborda la importancia del marco legal que se establece con los Acuerdos de Paz, mediante los cuales el Estado guatemalteco se compromete a mejorar las condiciones de vida de la mayoría de la población por la vía política y negociada.

En materia de legalización de tierras para los sectores empobrecidos, se emite el Decreto 3-97, modificado luego por el Decreto 81-97, ambos dirigidos a permitir la venta de los terrenos que familias empobrecidas han ocupado para establecer sus viviendas.

En el capítulo quinto se analizan, a partir de la experiencia de los propios pobladores, los problemas económicos y sociales que enfrentaron las familias de cinco asentamientos situados en la ciudad capital, para poder legalizar las tierras que ocupan para vivienda, iniciándose con determinar el origen de los cinco asentamientos estudiados, las estrategias organizativas que han desarrollado y los logros que han obtenido de sus luchas constantes.

Luego se analizan los efectos que la movilización poblacional tuvo, en torno a la gestión de la legalización de tierras, tanto en la dinámica organizativa de las comunidades, la economía familiar, los problemas sociales que enfrentaron, así como los efectos positivos que la seguridad jurídica de la tierra tiene en la vida de las familias, expresadas en mejoras en la vivienda, tranquilidad familiar y acceso a servicios que su condición de "ilegales" les vedaba.

El abordaje de la problemática de vivienda y legalización de tierras en asentamientos empobrecidos, es un tema complejo y poco estudiado, por lo que la presente investigación es un modesto aporte que pretende despertar el interés de centros de investigación y Universidades, con el propósito de contribuir a mejorar las condiciones de vida de miles de guatemaltecos que, por necesidad, se han ubicado en terrenos de alto riesgo.

La fuente primaria de los datos que en la presente investigación se analizan, se basan fundamentalmente en las experiencias de gestión de los dirigentes y dirigentas de los asentamientos estudiados y en los testimonios de las familias que experimentaron las limitaciones económicas y sociales, para lograr la certeza jurídica de la tierra que tomaron para vivienda.

Esta investigación es un presente de reconocimiento a la ardua tarea que, día a día, realizan los pobladores y pobladoras de los asentamientos empobrecidos de la ciudad capital de Guatemala, esperando que sea de utilidad para recrear la memoria de lo arduo y penoso que es el andar de los pobres para lograr la certeza jurídica de un pedazo de tierra en medio de condiciones institucionales y políticas adversas.

## Capítulo I

### 1.1 LA PROBLEMÁTICA DE LA INVESTIGACIÓN

Los asentamientos empobrecidos de los alrededores de la ciudad capital, producto de tomas de tierra, están integrados por familias que, careciendo de medios económicos para comprar una fracción de terreno o pagar alquiler, encuentran como única solución, ubicarse en las agrestes laderas de los barrancos, construyendo sus "viviendas" con materiales de desecho. Es importante resaltar que no existen, por parte del Estado, programas de vivienda para familias empobrecidas.

El surgimiento de asentamientos empobrecidos no ha sido solo a través de la toma de tierras por pobladores, también ha incidido en su surgimiento, la intervención del Estado al dotar a familias pobres de lotes para vivienda sin servicios básicos, ó a través de concesiones de los diferentes ministerios e instituciones, que han autorizado por conveniencia, la ubicación de las viviendas de sus trabajadores en terrenos de poca valía, a cambio de que estos acudan temprano al trabajo o cumplan con funciones de guardianía, entre otras razones.

La iniciativa privada, con el aval de las autoridades responsables también ha contribuido al surgimiento de asentamientos empobrecidos, al construir lotificaciones que no cumplen con las normas de urbanización establecidas por la ley.

A mediados del siglo pasado, la ciudad de Guatemala se convirtió en el centro del desarrollo industrial, concentrando la industria e infraestructura que requerían abundante mano de obra para la producción y servicios.

Mientras que en el campo, su lento desarrollo, sumado al despojo de tierras que se dio con la contrarrevolución de 1954, produjo movilización de pobladores desposeídos hacia la ciudad, a donde llegaron en búsqueda de trabajo y/o para salvar su vida.

Los inmigrantes procedentes del interior del país, se vieron obligados en un primer momento a alquilar pequeños cuartos, generalmente en insalubres condiciones y con cuotas mensuales fuera de su alcance, o ha vivir con parientes cercanos.



La única opción para tener una “vivienda “ propia, fue la toma de fracciones de terreno en forma individual y paulatina, las cuales no siempre tuvieron éxito y fueron desalojados. Posteriormente, para resistir a los desalojos de que fueron objeto, las familias con necesidad de vivienda adoptaron la estrategia de tomas masivas de tierra.

Pasada la primera fase de permanencia en un lugar, inmediatamente las familias inician la gestión en la búsqueda de legalizar la tenencia de la tierra que han ocupado, proceso en el cual han tenido que realizar innumerables trámites ante diferentes instancias.

Aún en los casos en que las comunidades han logrado que se emitan decretos que les favorezcan, la burocracia estatal, sumada a las condiciones económico sociales de las familias que habitan en los asentamientos empobrecidos, no ha permitido que una cantidad significativa de los mismos cuenten con la certeza jurídica de la tierra que habitan.

A raíz de la firma de los Acuerdos de Paz, se modifica el marco legal para permitir la legalización de tierras ocupadas para vivienda, propiedad de otras Instituciones autónomas o descentralizada

El Decreto 3-97, sustituido casi en su totalidad por el Decreto 81-97, se amplió para permitir estas ventas. Este decreto tiene una vigencia de tres años, bajo la responsabilidad del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

Su operativización es asignada al Fondo Guatemalteco de la Vivienda-FOGUAVI- según decreto 74-97 del Congreso de la República. El FOGUAVI, para atender a las familias necesitadas de soluciones habitacionales, crea una ventanilla social y una comercial. Cada una de estas ventanillas tiene una función específica, en relación con la situación económica de los beneficiarios, lo cual incluye subsidios para las familias empobrecidas.

La expresión más visible de las graves carencias estructurales que condicionan el estado de pobreza en el que se desenvuelven cotidianamente los pobladores de los asentamientos empobrecidos de la ciudad, es la deplorable situación de las viviendas improvisadas en las que se ven obligados a habitar.

La mala calidad de la vivienda de los asentamientos empobrecidos de la ciudad de Guatemala es parte de la problemática de vivienda que, lejos de disminuir, se incrementa sensiblemente, de tal manera que a mediados de la década de los años 1990-2000 el déficit adquirió dimensiones alarmantes.

“ En 1995, el déficit habitacional acumulado era de 1,390,000 unidades, de las cuales 14% correspondía al departamento de Guatemala (...) el déficit habitacional es en gran parte cualitativo (75%), es decir corresponde a la necesidad de mejoras para obtener una vivienda digna (materiales de construcción adecuados, superficie habitable suficiente, buen acceso, servicios básicos) mientras que el déficit cuantitativo (25%) corresponde a la necesidad de nuevas soluciones habitacionales.”<sup>1</sup>

En 1996 como parte del programa de vivienda del gobierno de Arzú, se elabora la Estrategia del Sector Vivienda 1996-2000, mediante la cual se propone revertir “ la tendencia de crecimiento del déficit de vivienda(...) cuantitativo y cualitativo, dando prioridad a la atención de los grupos poblacionales que viven en pobreza y pobreza extrema por medio de la construcción de nuevas soluciones habitacionales y el mejoramiento de viviendas en un número factible de alcanzar, principalmente en las áreas rurales (...) y los asentamientos precarios del área metropolitana de la ciudad de Guatemala”<sup>2</sup>. Esta estrategia se inscribe dentro del marco de los Acuerdos de Paz.

Para la aplicación de esta estrategia, se elabora la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos (Decreto Legislativo 120-96.)

Se modifica casi en su totalidad el Decreto 3-97 en vigencia, el cual autorizaba la venta de tierras siempre y cuando estas fueran propiedad del Estado, por el decreto 81-97, con una temporalidad de 3 años (1997-200) Este Decreto tiene dos nuevos elementos: primero, autoriza la venta de tierra que familias empobrecidas ocuparon para establecer sus viviendas, sea esta propiedad del Estado o de entidades autónomas y descentralizadas y segundo, el precio de

- 
1. MINUGUA, “ La política de vivienda en el marco de los acuerdos de paz” Guatemala, 2001 Pág.7
  2. Viceministerio de la Vivienda, SEGEPLAN“ Estrategia de Desarrollo del Sector Vivienda, 1996-200” Pág.6

venta de la tierra que familias empobrecidas han ocupado para vivienda, pierde su carácter de beneficio social dejándola regidas por las leyes del mercado inmobiliario.

En el área metropolitana de la ciudad de Guatemala, 59 asentamientos empobrecidos gestionaron la legalización de las tierras que ocupan bajo la vigencia del decreto 81-97; de ellos 55 están asentados en tierras de cesión del BANVI y 4 en tierras propiedad del Estado.

### Surgimiento de Asentamientos empobrecidos

Nombre	Año	Propiedad	Forma de ocupación	Origen de los ocupantes
El Incienso	1930	Estatad	Pacífica y paulatina	Comerciantes
Barranco Chapín	1930	Estatad	Permiso verbal	Trabajadores de la Aurora.
Sin nombre	1938	Estatad	Pacífica y paulatina	Desplazados de la Ciudad
La Limonada	1959	Estatad	Toma colectiva	Inquilinos, trabajadores de Municipios, cercanos, familias desplazadas por la violencia.
Mezquital	1984		Toma colectiva	Familias que alquilaban en distintas zonas de la Ciudad.

Elaboración propia, con base en datos de diferentes fuentes.

Estos asentamientos tienen el mismo origen de necesidad de vivienda que motivo las primeras tomas de tierra a mediados del siglo pasado, las cuales por su ubicación y número de habitantes, pasaron desapercibidas por muchos años; tal el caso de familias empobrecidas que habitaban en el fondo del barranco de la "Barranquilla". La presencia de miserables "covachas" fue advertida, por el Ingeniero Juan de Dios Aguilar en ocasión de un estudio que realizara en 1938, previo a su graduación como Ingeniero Civil.

Diez años después, cuando dio inicio la construcción del Estadio Nacional Mateo Flores, el asentamiento había crecido considerablemente. Por sus condiciones de precariedad y alto riesgo en que habitaban las familias, fue calificado como "submundo de colonizadores que acampan y construyeron sus covachas; colonia sin nombre cuyo crecimiento debe remediarse"<sup>3</sup>.

3. El Imparcial, 8 de junio de 1948, pag.1

Por la urgencia de construir el Estadio Mateo Flores, las familias que habitaban en el fondo del barranco de la "Barranquilla", fueron trasladadas hacia la colonia Bethania, siendo este el primer traslado de pobladores sin vivienda realizado por el Estado. Esta experiencia debió marcar las pautas para posteriores traslados de asentamientos humanos; sin embargo y según un artículo del periódico "Labor y Cultura" de 1960, la colonia Bethania, estaba comprendida entre "los focos insalubres del municipio debido a que desde su iniciación no se le dotó de los mínimos de urbanismo."<sup>4</sup> Solamente después de muchos años y del arduo trabajo de los vecinos, esta comunidad logra la obtención de servicios básicos.

A principios de la década de los años 30, otra forma de ocupación de tierras por familias carentes de vivienda se daba en la Finca Nacional La Aurora, situada al sur de la Ciudad, cuando 30 familias de trabajadores ubicaban sus viviendas en terrenos aledaños a la finca contando para ello con el permiso verbal del Administrador.

Estas tomas de tierra "autorizadas" respondían al requerimiento patronal de que los trabajadores se presentaran a sus labores a las cuatro de la mañana, lo cual se garantizaba si se les permitía la ubicación de las viviendas en áreas cercanas que ese momento no eran de utilidad, según el relato de una vecina, hija de un antiguo trabajador de la finca; el primer asentamiento de trabajadores de la finca la Aurora, fue en los establos de la misma, cuando las familias aumentaron, les pidieron que se ubicaran en los alrededores de la finca, concretamente en el área situada en la parte posterior de donde hoy se ubica el Instituto Técnico Vocacional, zona 13, al cual los trabajadores llamaron "Barranco Chapín

Posteriormente, las familias de los trabajadores de la finca la Aurora fueron trasladadas del Barranco Chapín a lo que hoy son las comunidades Forestal y Plaza de Toros; esta última toma su nombre por su cercanía con la Plaza de Toros, hoy Domo Deportivo.

Las comunidades Plaza de Toros y Forestal, iniciaron en 1986 el proceso gestión de legalización de tierras. En el caso de Plaza de Toros, de un total de 150 familias que iniciaron sus trámites -hasta septiembre de 2001- solamente 25 familias han obtenido su escritura; el resto están pendientes de obtenerlas.

---

4. Periódico "Labor y Cultura" Guatemala 1930, Pág.1

En 1959 se produce la primer toma colectiva de tierra organizada por 600 familias provenientes de tres grupos bien definidos: quienes vivían en la ciudad en cuartos de alquiler del área urbana, personas que habitando en municipios cercanos trabajaban en la ciudad y desplazados por la violencia en el periodo de la contrarrevolución, que se vieron obligados a abandonar las parcelas de tierra que les habían sido otorgadas para su cultivo en el periodo revolucionario.

La toma de tierras se llevó a cabo en la ladera del barranco de la finca La Palma, zona 5, formando las que hoy son las comunidades El Limoncito, San José el Esfuerzo, Lourdes I y II y 15 de Agosto. Durante mucho tiempo estos asentamientos, fueron identificados como “La Limonada”, nombre derivado de la decisión de los pobladores de “hacerse fuertes” en esas áreas y resistirse a ser desalojados.

La legalización y escrituración de estas comunidades se hace posible después de 31 años con la promulgación del acuerdo Gubernativo 1072-90. Este caso es una de las pocas experiencias donde el trámite se realizó en forma colectiva con la participación de pobladores, instituciones de gobierno y ONG's, lo cual dio como resultado que las familias pagaran un precio simbólico por cada lote y que se pudieran superar los diferentes problemas económicos, sociales y legales que se derivan de la emisión de leyes casuísticas.

En 1984, se produce una de las tomas de tierra más significativas de esa década en la que participaron alrededor de 1,500 familias, ocupando 35 hectáreas de terreno, entre áreas verdes y de equipamiento de la colonia el Mezquital y terrenos privados, considerados como no aptos para la construcción de vivienda por su topografía irregular y por su cercanía a barrancos.

En 1984-85 el brote de una epidemia de tifoidea en el asentamiento La Esperanza, cobró la vida de 160 niños.<sup>5</sup> Ante lo alarmante de la situación, se hicieron presente organizaciones internacionales como Médicos sin Frontera Francia; el Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia – UNICEF-, organizaciones nacionales como FUNDESCO y la Iglesia Católica entre otras: promovieron la participación de hombres y mujeres logrando que en El Mezquital se desarrollaran importantes programas de salud, vivienda, urbanización y adjudicación de terrenos a precios negociados con participación comunitaria.

---

5. Cabanas Díaz Andrés, “El Mezquital” Guatemala 1999, Pág.8

Esta toma de tierras se consolidó por la gran cantidad de familias que participó en ella y por la capacidad que tuvieron de unirse por un objetivo común, resistir a los desalojos y ejercer presión para que se le diera atención a los diferentes problemas que enfrentaban.

Esta experiencia positiva, en donde en término de 12 años una comunidad logra cambios cualitativos y cuantitativos no es frecuente, pero si es una muestra de coordinación interinstitucional, de autogestión comunitaria y de voluntad política del Estado, para mejorar las condiciones de habitabilidad de los asentamientos empobrecidos.

Hasta 1995 los procesos de legalización de tierras se llevaron a cabo bajo la vigencia del Decreto 1096, que consideraba la legalización de terrenos para vivienda ocupados por sectores empobrecidos como de beneficio social, fijándole precios acordes a las condiciones económicas de las familias.

Por no ser la legalización de tierras parte de una política de vivienda consistente y sistemática, que contemple favorecer a los sectores empobrecidos y estar sujeta a procedimientos burocráticos, los costos reales de la legalización de tierras para cada familia resultaban al final sumamente altos por los requisitos que deben cumplir, así como por el tiempo invertido en trámites, los cuales en varios casos duraron años.

En 1997, el marco jurídico para la legalización de tierras ocupadas por familias empobrecidas, cambia por completo, el Decreto 81-97 sustituye casi en su totalidad al decreto 3-97, ampliándose para autorizar la venta de terrenos ocupados por estas familias, sean estos del Estado o de entidades autónomas o descentralizadas y se crea la ventanilla social del FOGUAVI, para atender todos los trámites referentes a la legalización de los asentamientos empobrecidos.

El decreto 81-97 es emitido con una temporalidad de tres años, introduciendo además el elemento de avalúo comercial, con lo cual se lanza al mercado inmobiliario las tierras ocupadas por familias empobrecidas, asignándoles un precio al valor que las familias, con su esfuerzo continuo, han incorporado a la tierra que habitan.

Este nuevo marco jurídico abre la posibilidad para legalizar las tierras de asentamientos empobrecidos que han venido realizando sus gestiones ante diferentes instancias, encontrándose con que no existía el marco legal que permitiera la venta de tierra ocupada para vivienda, propiedad de entidades autónomas y descentralizadas.

La vigencia temporal del decreto 81-97 implicó un proceso de organización, movilización y gestión de los pobladores, además de incurrir en una serie de gastos que afectan la economía familiar, generan deudas, reducción de alimentos, y otros problemas de carácter social, que es preciso indagar, porque forman parte del esfuerzo humano desarrollado por los pobladores de esos asentamientos para integrarse plenamente al marco capitalino.

Por consiguiente esta investigación, se propone encontrar respuesta a la problemática definida en términos de la siguiente interrogante general ¿Cuáles fueron las implicaciones de carácter económico y social, generadas en el ámbito familiar, por el proceso de legalización de tierras para las familias pobres de los asentamientos populares de la Ciudad de Guatemala ?

Este estudio de tesis se basa en la investigación de los problemas económicos y sociales que enfrentaron las familias de los asentamientos Comunal, Champas, Ruedita, Nazareth, zona 18 y Anexo Plaza de Toros zona 13, para el proceso de legalización, durante la vigencia del Decreto 81-97, que fue emitido el 20 de octubre de 1997 para finalizar el 20 de octubre del año 2,000, teniendo una prórroga de 6 meses más a partir de esa fecha.

## CAPITULO II

### MARCO TEÓRICO –CONCEPTUAL Y METODOLOGICO

#### 2.1 DELIMITACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA OBJETO DE ESTUDIO

La investigación de tesis se centra en conocer y analizar los problemas económicos y sociales que han enfrentado las familias de las comunidades de Comunal, Champas, La Ruedita y Nazareth situadas en la zona 18 y Anexo Plaza de Toros zona 13, para la legalización de sus tierras en el marco del Decreto 81-97, aprobado el 20 de octubre de 1997, con fecha de finalización de vigencia el 20 de octubre de 2000. Para tal efecto se especifica la problemática a través de la formulación de interrogantes cuya respuesta permita establecer:

1. ¿Cuál ha sido el impacto de las políticas del Estado en el proceso de legalización de las tierras de los asentamientos humanos empobrecidos?
2. ¿Cuáles son las acciones que los pobladores y pobladoras de los asentamientos humanos empobrecidos realizan en el proceso de la legalización de las tierras?
3. ¿Qué repercusión económica y social tiene para los pobladores de los asentamientos humanos empobrecidos las diferentes actividades que conlleva la legalización de las tierras?
4. ¿Qué estrategias sociorganizativas han desarrollado los pobladores y pobladoras para completar los trámites que implica la gestión de la legalización de las tierras?

Para encontrar solución a las anteriores interrogantes, es preciso despejar los siguientes aspectos específicos:

¿Cuáles han sido las ventajas y limitaciones de las políticas estatales relacionadas con la legalización de las tierras en los asentamientos humanos empobrecidos?



¿Qué impacto ha tenido el decreto 81-97 y el subsidio de aplicado a través del FOGUAVI, en el proceso de legalización de tierras en los asentamientos empobrecidos urbanos?

¿En qué gastos se incurren y cual es el costo de los trámites de la gestión para la legalización de las tierras?

¿A cuánto asciende el costo global del proceso de legalización de las tierras?

¿Qué estrategias han desarrollado los pobladores para financiar el costo de las gestiones para tramitar la legalización de las tierras?

¿Qué papel e impacto ha tenido la organización comunitaria en la gestión de la legalización de la tierra y en los costos de la misma para los pobladores?

¿Qué repercusión tiene en los ingresos familiares la movilización para realizar los trámites que implica la gestión para la legalización?

¿Qué estrategias han desarrollado los pobladores para documentar su estado conyugal y las limitaciones que esto ha representado para la legalización de las tierras?

¿Qué repercusiones ha tenido en la convivencia conyugal y familiar la gestión de la legalización de la tierra?

## **2.2 REFERENTES TEÓRICOS CONCEPTUALES**

Como factores que han incidido en el crecimiento del déficit habitacional en términos generales se mencionan entre otros, la "ausencia histórica de una política nacional de vivienda, estable, definida consistente con la realidad socioeconómica del país. (...) Leyes dispersas y obsoletas, que no responden a la dinámica del proceso de urbanización y construcción y a las condiciones económicas –sociales del país"<sup>6</sup>.

---

6. Ministerio de Economía, Viceministerio de la Vivienda, Secretaría general de planificación Nacional "Estrategia de Desarrollo del sector Vivienda" 1996-200. Pág.3

La ausencia histórica de una política nacional de vivienda, tiene relación directa con el afán de mantener la estructura agraria de concentración de la tierra en pocas manos, se inicia en el periodo colonial con la invasión española y es heredada por sus descendientes criollos, los que históricamente ha ejercido su poder para mantenerla casi invariable.

Los cambios que se dieron en la estructura agraria del país con la Reforma Liberal de 1,871 fueron parte del reacomodo de los sectores de poder y no cambios para mejorar las condiciones de la población en general, sin que estas reformas hayan tenido un impacto significativo en el acceso de la tierra de los sectores empobrecidos.

Los cambios propuestos por la Revolución de Octubre, se hicieron en función de un proyecto nacionalista que buscaba dinamizar el mercado interno y externo, combatiendo a la vez la extrema pobreza; pero fue vista por los grupos afectados como una grave amenaza para los sectores de poder, promoviendo la contrarrevolución que dejó sin efecto la distribución de la tierra que a través del decreto 900 se había otorgado a campesinos sin tierra.

Como resultado de la ausencia de una política nacional de vivienda, la mayoría de las familias guatemaltecas han tenido que buscar sus propias soluciones habitacionales, construidas con materiales inadecuados ó conforman asentamientos humanos empobrecidos, a través de la toma de tierras, en terrenos de pendientes pronunciadas, cercanos a focos de contaminación y carentes de servicios básicos, los cuales han sido llamados indistintamente como, áreas precarias, asentamientos precarios, áreas periféricas, áreas marginales, áreas marginadas, entre otros.

El análisis que al respecto realiza el sociólogo Oscar López Rivera, es importante en tanto lo profundiza y arriba a conceptos que involucran a población, espacio físico, y condiciones de vida, como producto de los modelos de desarrollo excluyentes que son una constante en nuestra sociedad: "El termino de área periférica se utiliza mucho porque los asentamientos empobrecidos de la Ciudad generalmente se sitúan físicamente en la periferia de las ciudades, periferia supone que hay un centro y algunos quizá la mayoría de estos asentamientos se encuentran en las orillas de ese centro, que es donde se concentra y revitaliza la actividad comercial, productiva y político administrativa. (...) ahora bien, ¿ que problemas presenta este término?

En primer lugar al hablar de “área” se está refiriendo a un espacio, a un territorio determinado y al hablar de periférico se piensa más en la ubicación (...) pero démonos cuenta que en las orillas de la ciudad, no solo se encuentran habitando grupos humanos empobrecidos(...) en el caso de Guatemala, en las orillas hay también colonias residenciales un solo ejemplo, las colonias de la zona 14, estas también (...) son áreas periféricas”<sup>7</sup>

“El término áreas urbano marginales, al igual que el anterior, refiere en primer lugar al espacio territorial, y luego lo urbano marginal, indica que se trata de espacios urbanos que son marginales. Lo de espacios urbanos es cierto, pero el problema se presenta en lo marginal (...) que se refiere a algo que tiene muy poca importancia. (...) Entonces si juntamos lo de área marginal, con ese término estaríamos dando a entender que se trata de espacios territoriales de segunda, espacios territoriales de menor importancia”<sup>8</sup>

“Otra cosa es llamar esos asentamientos humanos “ áreas marginadas. En este caso se trata de espacios territoriales que no se toman en cuenta, (...) no tomar en cuenta implica una acción de alguien que al estar referida a otros, se convierte en relación social. Pero lo que sucede es que frecuentemente se emplea el término de áreas marginadas, para tratar de decir que son áreas que carecen de servicios y la carencia de servicios básicos, es el resultado de una acción social de marginación, por parte de quienes tienen en sus manos el diseño de las políticas de urbanización y desarrollo humano de los habitantes de la Ciudad”<sup>9</sup>

“ Otra confusión que hay (...) es tratar de identificar lo precario con carencias, es decir con algo que haga falta. Por lo tanto se habla de áreas precarias para tratar de decir que son áreas que carecen o donde hacen falta los servicios básicos indispensables para vivir. Pero lo precario en sentido riguroso, es algo que tiene poca estabilidad o duración algo que es transitorio, algo que es ocasional”

Después del análisis de conceptos utilizados para nombrar a los asentamientos, el sociólogo López, propone el concepto de “asentamientos empobrecidos “ esto porque la pobreza que

---

7. López Rivera, Oscar documento inédito “Comentarios al Libro : Condiciones de Vida y Tenencia de la Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala de Morán Mérida Amanda. Pág. 1,2.

8. Ibíd.

9. Ibíd.

experimenta la población que habita en esas áreas, ha sido impuesta socialmente, es expresión o resultado de la sobre-determinación concentradora y excluyente de los modelos de desarrollo socio económicos imperantes en nuestra sociedad, situación que ha condicionado a su vez la conducción del proceso de urbanización de la Ciudad.”<sup>10</sup>.

Los asentamientos empobrecidos son parte de la ciudad. Las carencias que sufren las familias no son solamente de índole económica, porque estas trascienden lo social y político, son producto directo de modelos de desarrollo excluyentes, que obligan a las familias empobrecidas a trabajar para únicamente subsistir, negándoles el derecho a la salud, a la educación, a la recreación a una vivienda digna, entre otros, convirtiéndose la pobreza en un círculo vicioso que produce generaciones empobrecidas, sin mayores posibilidades de pleno desarrollo.

Los asentamientos empobrecidos, no surgieron por voluntad explícita de sus pobladores, que eligieran por conveniencia cultural o económica habitar en ellos; su origen está determinado por la falta de voluntad política del Estado a desarrollar una política nacional de vivienda, de la cual se deriven políticas estratégicas dirigidas a los sectores empobrecidos.

Por lo anterior, en este estudio de tesis consideramos el término “toma de tierra” como el apropiado de acuerdo a las circunstancias que rodean la decisión de las familias de ubicar sus viviendas en terrenos que no compraron previamente. Por no estar de acuerdo con el término “invasión” de tierras, que jurídicamente ubica a las familias fuera de la ley, sin ser delincuentes sino únicamente familias carentes de vivienda.

Las familias aún conociendo el riesgo que implica asentarse en tierras carentes de servicios, de pendientes pronunciadas, basureros clandestinos y riachuelos de aguas servidas, lo hacen en condiciones de inseguridad, que pueden tener repercusiones inmediatas y posteriores en la salud y en la propia vida de los pobladores. Se aventuran y defienden el espacio que es la “oportunidad” que el sistema les ha dejado, de contar con techo propio. En la mayoría de los casos, “la vivienda” consiste en un pequeño cuarto que sirve de sala, cocina y dormitorio, para grupos familiares de cinco o seis personas.

---

10: <sup>10</sup> Ibid.

Estas familias tienen una dinámica de vida y conflictos sociales al igual que el resto de la sociedad; no son islas de delincuentes o gente que no le gusta el trabajo. Por el contrario son comunidades de ejércitos de obreros que con su fuerza de trabajo contribuyen a sostenimiento de la estructura de la ciudad, a donde acuden diariamente a prestar servicios en las diferentes ramas de la industria y en el sector informal de la economía.

Es importante mencionar que aún sin contar con estadísticas recientes que permitan afirmar la ocupación de los habitantes de los asentamientos empobrecidos, su conformación no es homogénea, existiendo niveles de pobreza y diferencias sociales entre las familias.

Tradicionalmente, se ha enfocado el problema de los asentamientos humanos empobrecidos de manera general como áreas carentes de servicios básicos, ubicados en áreas de alto riesgo, habitados por familias pobres, con altos niveles de delincuencia.

Estas concepciones han estigmatizado a sus habitantes, identificándoles como portadores de los más bajos instintos y costumbres. Se piensa así mismo que todo trabajo que allí se realice debe ser de infraestructura, obviando el potencial humano que día a día con su creatividad y esfuerzo transforma su entorno.

Es preciso cambiar estas concepciones erróneas que el resto de la sociedad tiene de los asentamientos empobrecidos, para poder elaborar planes y proyectos conjuntos en la búsqueda de la seguridad y desarrollo de las familias.

En el ámbito de las políticas públicas, el estereotipo de asentamientos “marginales” ó “precarios” ha determinado un tratamiento uniforme, orientado por una visión de carácter discrecional y paternalista, que plantea la carencia de todo y la obligación de los pobladores “ilegales”, de aportar la mano de obra en los proyectos de infraestructura,, sin tomar en cuenta sus formas organizativas y sus condiciones económicas de sobrevivencia.

Las tomas de tierra para vivienda no son un fenómeno reciente. Su surgimiento fue paulatino y silencioso, en la medida que el Estado no aplicó ninguna política de vivienda para

los sectores populares y estos se fueron empobreciendo cada día más, al extremo de no poder pagar la modesta mensualidad de un cuarto de alquiler, en insalubres “palomares”.<sup>11</sup>

En la década de los años 50 del siglo pasado, las tomas de tierra organizadas, son la expresión de la problemática de vivienda. Las familias empobrecidas, excluidas del mercado institucional de vivienda, constituyeron, a partir de las tomas de tierra, un mercado de tierras “de hecho”, como una forma de resolver la demanda de un espacio para ubicar sus viviendas, por parte de los sectores empobrecidos.

### 2.2.1. Migración

Se da el nombre de migración, a los desplazamientos de población de un punto de origen a un punto de destino. Las migraciones internas son las que ocurren dentro del mismo territorio y sus causas están en función de mejorar las condiciones de vida, búsqueda de trabajo, de centros educativos y de servicios, entre otros. Las migraciones forzadas son aquellas que los pobladores se ven obligados a realizar, en resguardo de su seguridad física.

La ciudad capital de Guatemala, desde su fundación, se constituyó en un polo de atracción migratoria, en tanto en esta se concentró la administración política y la riqueza, que requería de proveedores de servicios y productos agrícolas cosechados en los pueblos circundantes.

A mediados del siglo pasado, con la instauración del régimen revolucionario, la ciudad de Guatemala, experimenta un mayor desarrollo. La industria y el desarrollo tecnológico se concentran en la ciudad, produciendo una mayor rentabilidad del capital y mayor migración de pobladores carentes de vivienda y trabajo. “El censo de 1950 reveló que la población urbana asentada en la ciudad (...) era de 284,276 habitantes(...) con una tasa de crecimiento anual de 5.0%”<sup>12</sup>

Este comportamiento demográfico está relacionado con un hecho histórico de carácter económico, político y social: la llamada “Revolución de 1944”.

---

11. Se le llama “palomar”, a lugares donde los propietarios de terrenos han construido varios cuartos de alquiler, de dimensiones no mayores a 16 metros cuadrados, que alquilan a familias empobrecidas.

12. Quiroga Hiram, Marco “Conceptual Para una Política Nacional de Vivienda en Guatemala”, Guatemala octubre de 1979, Pág.41.

“El experimento democrático iniciado en 1944, en su afán por modernizar el capitalismo, abolió entre otras cosas, la ley de vagancia y el trabajo forzado, fomentó la incipiente actividad industrial, creó la seguridad social promovió la libre sindicalización e incrementó las instituciones públicas.”<sup>13</sup>

“En la década de los 80 la situación de crisis económica y política, así como el enfrentamiento armado generó un nuevo proceso migratorio de los desplazados internos que encontraron en la ciudad la posibilidad de sobre vivencia”<sup>14</sup>

Los fenómenos naturales como los terremotos de 1917-18 dejaron en la calle a miles de familias que alquilaban o vivían con familiares. Las familias que quedaron sin vivienda fueron trasladadas a campamentos improvisados, donde habitaron por varios años en condiciones insalubres.

Las familias que, mediante los censos levantados para el efecto, demostraron capacidad para pagar su lote de terreno para vivienda, fueron trasladadas a las fincas el Gallito y la Palmita, compradas por el Estado para este fin. Las familias que no tenían capacidad de pago, se tuvieron que retirar de los campamentos por su cuenta, ubicándose en las laderas de barrancos de la zona 3 y 5 principalmente.

El terremoto de 1976, destruyó aproximadamente 280,000 viviendas. El Estado respondió a la emergencia, ubicando a las familias en áreas estatales y creando el Comité de Reconstrucción Nacional, a quien se le asignó la responsabilidad la “dirección y coordinación (...) de los Ministerios y dependencias gubernamentales para la ejecución de planes y programas aprobados”<sup>15</sup>.

En el área urbana fue el BANVI el encargado de la ejecución de proyectos habitacionales para las familias afectadas por el terremoto, siempre bajo la condición de que las familias demostraran su capacidad de pago.

---

13. Polanco Mara Luz, colección de libros Urbanos ISMU, No.4, Pág.10.

14. Documento inédito “Entorno Demográficos del país”Pág.24, sin mayores datos

15. Quiroga Hiram, Marco “Conceptual Para una Política Nacional de Vivienda en Guatemala”, Guatemala octubre de 1979, Pág.41.

Las familias que, viviendo del sector informal de la economía, no pueden demostrar su capacidad de pago, tienen que buscar por su cuenta sus propias soluciones habitacionales y han encontrado en los asentamientos empobrecidos, "el mercado de tierras" que el Estado les niega, mercado al cual pueden acceder a una fracción de terreno a través de la compra de "derechos" o participando en tomas de tierra paulatinas o masivas, las cuales están condicionadas a coyunturas políticas, que la gente sin vivienda, ha sabido aprovechar para proveerse de este bien.

Sin embargo estos programas coyunturales no han logrado disminuir el déficit de vivienda, el cual para 1995, se estima en 1 millón 390mil.<sup>16</sup>

### **2.2.2 Pobreza**

Los asentamientos estudiados están constituidos, de manera general, por familias que no tienen la capacidad para cubrir sus necesidades básicas, por lo que es necesario acotar que, en un contexto de empobrecimiento, existen diferenciaciones entre las familias, producto de posibilidades laborales, número de hijos, número de personas que contribuyen a los gastos familiares y de oportunidades de estudio, entre otros.

Se utiliza el concepto operativo de "familias pobres" y "en extrema pobreza", por ser categorías que nos permiten hacer una diferenciación en cuanto a las dificultades económicas y sociales que enfrentaron las familias, en la legalización de las tierras que para vivienda habitan.

Esta diferenciación se hace tomando en cuenta el concepto de pobreza que proponen las Naciones Unidas, como "una situación que impide al individuo o a la familia satisfacer una o más necesidades básicas y participar plenamente en la vida social.

La pobreza se caracteriza por ser un fenómeno especialmente económico con dimensiones sociales, políticas, y culturales; también está asociada con la escasa participación de las personas en los distintos ámbitos de la vida del país y se expresa en el subconsumo en los hogares. Las

---

16. SEGEPLAN, Estrategia de Desarrollo del sector Vivienda 1996-2000, Citado por la Fundación Guillermo Torriello en "Análisis de la política de Vivienda Popular", Guatemala 2000, Pág.10



personas que se encuentran en esta situación se ven obligadas a elegir la satisfacción de algunas necesidades sacrificando otras igualmente apremiantes para ellos”<sup>17</sup>.

Se utiliza el concepto de “asentamientos empobrecidos”, por ser mucho más amplio que los utilizados hasta el momento para identificar a los conglomerados humanos que se ubican en terrenos que no fueron previstos para ofrecer las condiciones mínimas de habitabilidad.

### **2.2.3 Organización Social**

En su sentido más amplio, “organización social” denota formas sociales de agrupamiento e interrelación de las personas que conforman un conglomerado social. “Es un efecto directo de la evolución de la humanidad y de la diversidad de estructuras que ésta genera para la obtención y satisfacción de sus necesidades básicas”<sup>18</sup>. La misma ha adquirido especificidades históricas, tal el caso de los clanes, las hordas, las tribus y las sociedades.

En un sentido más restringido se puede mencionar que hay organización social en una población que habita un asentamiento, en la medida que las personas han establecido estructuras sociales que cohesionan a personas en colectividades, para que mediante su interrelación puedan canalizar aspiraciones e intereses que individualmente no podrían conseguir.

Entonces la orientación que determina el agrupamiento de las personas condicionará el tipo y carácter de la organización social: organización y/o sociedades empresariales o mercantiles, organizaciones de beneficencia social, organizaciones comunales, etc.

En los asentamientos humanos, la organización social tiene varias formas de expresión. Pueden haber distintos grupos sociales, que persiguen fines específicos, si esos fines específicos están referidos a apoyar a diversos sectores de la comunidad, que van a dar resultados directos e indirectos para todos, entonces son parte de la organización social comunitaria existente en los asentamientos.

---

17. PNUD. Desarrollo sin Pobreza. II Conferencia regional sobre la Pobreza. II Conferencia Regional sobre la Pobreza en América Latina y el Caribe, Quito Ecuador. 1990. Citado por TEITELBOIM BERTA en situación de la pobreza en Chile: 1887-1992. Junio de 1994- MIDEPLAÑ- Ministerio de Planificación y Cooperación. Fotocopiado, 44 pp.

18. AVANCSO” Las organizaciones Sociales en Guatemala” Pág.1

De manera particular, se entiende como organización comunitaria, a la estructura social que canaliza las aspiraciones e intereses globales de la comunidad. Es decir, que se agrupa y funciona para encontrar solución a las necesidades y problemas más sentidos que afectan a toda la población. En los asentamientos empobrecidos adquieren varias formas o figuras organizativas, algunas de acuerdo a lo que permite la legislación guatemalteca y otras son la expresión del sentir y de las necesidades de las comunidades en cuanto a como concibe y ejerce el poder y resuelve sus problemas.

De esta manera encontramos que si un grupo de vecinos busca resolver una necesidad concreta, la forma organizativa que puede asumir según la ley es la de: "Comités pro introducción de servicios". Estos son comités de vecinos, que se organizan para resolver una necesidad concreta (introducción de agua, de luz, construcción de caminos, fiestas patronales, etc) Su autorización de funcionamiento termina cuando logra el objetivo para el que fue creado.

Los comités pro mejoramiento son una forma de organización social, contemplada en las leyes guatemaltecas; permite que los vecinos trabajen por el mejoramiento de su comunidad y cuentan con autorización para manejar fondos económicos para los proyectos que se han propuesto realizar. El tiempo de existencia de estos comités puede ser indefinida, siempre y cuando cumpla con el requisito de elegir cada dos años, una nueva junta directiva y rendir cuentas de los fondos administrados. Su quehacer se ve restringido al ámbito de su comunidad.

Asociación de Vecinos: esta es una forma organizativa más amplia, cuenta con personalidad jurídica y estatutos. Rinde cuentas de los fondos que administra en forma anual ante el Ministerio de Finanzas Públicas. Esta forma jurídica permite que las organizaciones comunales puedan gestionar y desarrollar proyectos, recibir fondos nacionales y extranjeros. Generalmente las organizaciones comunales que se organizan como Asociaciones, comenzaron su trabajo comunitario como comités, pero ante la limitante de estos optaron por convertirse en Asociaciones.

Independientemente de las figuras organizativas que permite el marco legal guatemalteco, las comunidades desarrollan a lo interno formas organizativas para resolver diferentes problemas. Por ejemplo, existen Juntas Administradoras de servicios, como el agua o la luz, los cuales,

habiendo sido negociados en bloque, necesitan de una administración comunal que les permita responder ante la empresa que se los otorga.

Además se pueden conformar comités de padres de familia; grupos de madres de familia, ligas deportivas, grupos religiosos o de vigilancia, que surgen con propósitos definidos. Por ejemplo patrullar la comunidad evitando robos, asaltos, o cuidado de vehículos; visitas a enfermos, la organización de jornadas deportivas y consejos comunales, los cuales cumplen la función de asesoría o resolución de problemas que afectan a toda la comunidad, estos consejos generalmente está integrado por personas que tiene reconocimiento por su trayectoria de servicio hacia la comunidad.

Se trata, por consiguiente, de agrupaciones que reciben la delegación de la población para resolver los problemas cotidianos o para representar externamente los intereses de la comunidad ante el Estado, instituciones u otras comunidades.

Estas formas de organización social en las comunidades empobrecidas, en la medida que su participación y gestión en demanda de servicios e infraestructuras cada día son mayores, van ampliando su participación hacia espacios públicos relacionados con la toma de decisiones políticas.

Estas estructuras de participación ciudadana son incipientes y en la mayoría de los casos, son coyunturales. Están determinadas en gran medida, por las condiciones de subsistencia de las familias. Hay que advertir que la participación ciudadana en esos asentamientos, se ve afectada por la historia pasada y la presente situación de represión, que se aplica a las formas organizativas que la población ha asumido para reclamar sus derechos. A manera de ejemplo, se cita el caso del dirigente Macario Orozco, del asentamiento La Esperanza, ubicado en jurisdicción de Chinautla, quien participó activamente para lograr la legalización de las tierras que ocupan durante la vigencia del Decreto 81-97, a raíz de lo cual comenzó a recibir amenazas de muerte, llegando al extremo de que hombres armados, en horas de la noche, por equivocación balearon la casa contigua a la del dirigente, obligándolo a abandonar el país junto con su familia.

Este contexto económico, político y social que rodea el accionar de las organizaciones comunales, limita el desarrollo de éstas, de sus dirigentes y de la organización y participación

ciudadana en general, que pudiera verse nutrida por la experiencia y conocimiento de la dirigencia que ha participado en procesos de legalización de tierras.

## **2.2.4 Avalúo Comercial**

Un avalúo se practica con el propósito de establecer el precio comercial de una determinada propiedad, el cual debe ser realizado por un profesional autorizado por la Dirección de Catastro y Bienes Inmuebles –DICABI–.

Según el Decreto 81-97 para proceder a la venta de la tierra que familias pobres ocupan para vivienda, se debe practicar un avalúo comercial. Para el caso de los asentamientos empobrecidos, el Estado determinó parámetros básicos a tomar en cuenta en los avalúos de tierras:

- a) Los precios deben reflejar condiciones de mercado.
- b) Los terrenos serán evaluados en carácter rústico, no tomando en cuenta ninguna de las mejoras hechas por los habitantes de los asentamientos.

“Los terrenos serán evaluados en su conjunto, determinando un precio por metro cuadrado promedio que se aplicará a cada habitante del asentamiento, independientemente de su ubicación relativa a otros habitantes.”<sup>19</sup>

Tomando en cuenta las condiciones topográficas de la capital de Guatemala, los asentamientos empobrecidos, se ubican relativamente cerca de la infraestructura comercial de la ciudad, pero sus condiciones generales son diametralmente opuestas. Esta contradicción da como resultado en un avalúo comercial que estos factores influyan en el precio de venta aplicado en cada caso. Lo anterior queda reflejado en la investigación de tesis realizada.

## **2.3 HIPÓTESIS GENERALES**

La legalización de tierras en los asentamientos humanos empobrecidos ha sido obstaculizada desde el Estado, debido a que, históricamente no se ha tenido la capacidad de

---

19. Metodología de Avalúo para Terrenos del Estado para el programa SIAVI, fotocopias sin más datos.

estructurar los mecanismos institucionales que permitan aplicar los lineamientos jurídicos establecidos.

Los pobladores de los asentamientos humanos empobrecidos, para lograr la legalización de las tierras, a realizar acciones de gestión pública institucional, de organización social comunitaria y a implementar estrategias de obtención de recursos económicos y socio organizativos para apoyar y financiar trámites de manera complementaria.

La legalización de tierras en los asentamientos humanos empobrecidos, implica gastos que obligan a las familias a desarrollar nuevas estrategias para obtener recursos adicionales a los ingresos familiares permanentes, o bien privarse de satisfacer necesidades inmediatas de superación, de realización personal y de calidad nutricional, que repercute en la calidad de vida de los miembros de las familias.

Los pobladores y pobladoras de los asentamientos humanos empobrecidos, para completar los tramites que les permita la adquisición de las fracciones de terreno que tienen en posesión, se ven obligados a buscar mecanismos en forma colectiva e individual, para documentarse y buscar formas viables de obtención de prestamos colectivos para realizar los pagos que anteceden a la escrituración.

## **2.4 PROCEDIMIENTO METODOLÓGICO**

La realización del trabajo de investigación de tesis, está sustentada en las entrevistas realizadas a dirigentes y dirigentas de los asentamientos estudiados.

Estas entrevistas se realizaron en forma separada, para posibilitar el contraste de respuestas que permitieran una mejor interpretación de los problemas económicos y sociales que enfrentaron en el proceso de legalización de tierras en sus respectivos asentamientos.

Para recabar datos sobre la historia de la comunidad, se propuso realizar autodiagnósticos, los cuales además de recabar información sobre el origen de la comunidad, de sus habitantes y sus formas de lucha por permanecer en los lugares tomados para vivienda, incluyera la identificación de los problemas que afectan el desarrollo de la comunidad.

Se desarrollaron dos talleres con la participación de 3 personas por comunidad (15 en total), con el propósito de que compartieran entre sí los problemas económicos y sociales que enfrentaron y las estrategias que desarrollaron para superar las limitantes que impedían a varias familias de las comunidades realizar los trámites de legalización de sus tierras. Estas estrategias se reforzaron con los datos obtenidos en los talleres y reuniones que se llevaron a cabo.

La utilización de la encuesta como técnica metodológica, permitió conocer los problemas económicos y sociales que enfrentaron las familias en el proceso de legalización de tierras y como los resolvieron. La misma se realizó al azar, tratando de cubrir todos los sectores que forman cada comunidad.

Parte importante de la investigación de tesis, fueron las reuniones con grupos focales, constituidos por madres solteras, familias con varios hijos y familias de ancianos, para determinar las dificultades económicas y sociales que enfrentaron en la formación de expedientes y pago del aporte previo y las estrategias colectivas e individuales que les permitieron entrar en el proceso de legalización de tierras.

La población cubierta con las diferentes técnicas que se aplicaron en el transcurso de la investigación representa aproximadamente un 25% de la población que habita en los cinco asentamientos.

Parte importante de esta investigación de tesis, son las consultas de la bibliografía existente sobre asentamientos empobrecidos, las leyes, decretos y códigos, que norman el acceso a la tierra y la consulta de periódicos, reportajes de diferentes periodos históricos que tratan el problema de la tierra y la vivienda en Guatemala.

Las entrevistas con personal de ONG's e instituciones que han acompañado a las comunidades en los procesos de legalización de tierras en el área urbana proporcionaron importante información, que no se encuentra escrita, pero que constituyen parte de la historia de lucha que las comunidades empobrecidas han desarrollado, para contar con la seguridad jurídica de la tierra que ocupan para vivienda.

## CAPITULO III

### 3.1 MARCO HISTÓRICO

El traslado de la capital de Guatemala al valle de la Ermita o de la Virgen, forma parte de un largo proceso de discusión sobre la conveniencia de su ubicación en otro lugar, a causa de los terremotos que la asolaron durante los más de doscientos que duró su asentamiento en el Valle de Panchoy, porque también mediaban en el interés por su traslado," los intereses económicos de la élite (...) orientados desde el siglo XVII hacia aquella región (...) que por su posición central y favorables factores naturales convirtieron esta altiplanicie ya en tiempos precolombinos en un asentamiento importante"<sup>20</sup>

Entre las razones que se argumentaron para el traslado de la ciudad al Valle de la Ermita, se mencionaba "su saludable clima, su mayor extensión, la facilidad para dotarle de agua, la abundancia de madera y su ubicación más alejada de los volcanes, los cuales se consideraba eran la fuente que ocasionaba los terremotos"<sup>21</sup>.

En realidad el Valle de la Ermita era mucho más extenso, su clima agradable, muy parecido al de la ciudad de Santiago; en cuanto a su lejanía de los volcanes, no tuvo ninguna incidencia, por cuanto no eran estos la causa de los terremotos.

El Valle de Panchoy se ubica sobre una importante falla geológica, al igual que el valle a donde se trasladaba la nueva ciudad capital, ya que ahora conocemos se localiza "en la intersección de tres placas tectónicas: la del Caribe, la de Cocos y la Norteamericana capaces de activar con sus sacudidas las fallas de Mixco, Santa Catarina Pinula y Palencia ubicadas en la región metropolitana, así como otras fallas menores provocadas por la frecuente actividad sísmica."<sup>22</sup> Por esta situación el riesgo de sufrir catástrofes como los terremotos de 1917-1918 y 1976, son una amenaza permanente.

---

20. Gellert Gisela, J.C. Pinto Soria "Ciudad de Guatemala: Dos Estudios sobre su evolución Urbana (1524-1950). Pág.8

21. IBÍD.

22. ISMU, "Dinámica de las Condiciones de Vida Urbana" libro No.4, 1998, Pág.23

El valle que se eligió para ubicar la nueva capital era un lugar ya poblado, conocido también con el sobrenombre de Valle de las Vacas, precisamente por la cantidad de estas, que pastaban en el valle.

La actividad económica que se desarrollaba en el Valle de la Ermita formaba parte de la compleja red de abastecimiento de la ciudad de Santiago, proveyendo a esta de parte de la carne de res que ahí consumía, así como de cal, la que era extraída de los alrededores del valle.

La construcción de la nueva ciudad se planificó con el mismo diseño que caracterizaba a las ciudades coloniales imprimiéndole modificaciones, de acuerdo a la experiencia de asentamiento en Santiago y conservando el “plano damero, con una plaza(...) central mucho más grande, calles (...) más anchas divididas en manzanas y solares, viviendas con patio interior (...) conservando el marcado declive central periférico del status social”.<sup>23</sup> Esta planificación definía la ciudad como el asiento de una sociedad eminentemente aristocrática” en donde los solares particulares fueron distribuidos de acuerdo al tamaño y ubicación de los abandonados en la Antigua Guatemala, es decir, acorde a la posición social: Los más cercanos a la Plaza Mayor, eran para los “blancos”, seguidos por mestizos de medianos y bajos ingresos (en ese orden) y por último, los oficios más desprestigiados (matadores, carniceros, curtidores. La población indígena se asentó en los poblados cercanos.”<sup>24</sup>

“El traslado de la capital del reino de Guatemala conllevó una gran cantidad de gastos que no se podían asumir con los recursos normales del Ayuntamiento, de la Audiencia y de los Vecinos. Hubo necesidad de recurrir a medios extraordinarios que permitieran encauzar medios económicos para afrontar los gastos que iba produciendo la traslación(..).El rey en real cédula expedida el 16 de junio de 1774, concedió diez años todo el producto líquido del derecho de alcabalas (...) siendo este un impuesto real sobre el valor de todas las ventas y trueques de todo género de mercancías, que empezaría a correr desde 1775, para aplicar la cuarta parte a la fábrica y restauración de los edificios públicos en la nueva ciudad y el resto se distribuyera en socorro de los pobres, a discreción de la junta (...)”<sup>25</sup>

---

23. Gellert Gisela, Pinto Soria, J. C. “Ciudad de Guatemala “ dos Estudios sobre su evolución”, Pág.9

24. IBID, citado por Rodas Sánchez Alma Ileana en “Estudio de la Marginalidad de los Guajeros que viven y/o trabajan en el Relleno Sanitario de las zonas 3 y 7 de la Ciudad de Guatemala”. 1997,Pág.18.

25. Zilberman Cristina “ Aspectos Socioeconómicos del traslado de la Ciudad de Guatemala 1973-1783” 1987,Pág.131.



El traslado de la ciudad capital, tuvo repercusiones en todos los ámbitos de la vida de la población que habitaba en la ciudad de Santiago y sus alrededores. La economía existente entre la ciudad y los pueblos vecinos, se vio seriamente afectada al perder estos la fuente de distribución de sus productos o verse obligados a trasladarse alrededor del Valle de la Virgen para garantizar el abastecimiento de la ciudad.

Las nuevas construcciones requerían de abundante mano de obra, la cual fue aportada fundamentalmente a través del “trabajo forzado (...) de campesinos indígenas reclutados hasta en los lugares más lejanos (...) las condiciones de trabajo eran duras y muchos enfermaron y murieron”<sup>26</sup>.

Aumentó la demanda de mano de obra de albañiles, ayudantes y demás oficios relacionados con la construcción, lo que influenció a que muchos artesanos y ayudantes cambiaran de oficio y se trasladaran al valle de la Ermita, para emplearse en el ramo de la construcción, ocasionalmente mejor pagado.

Cuando disminuyó el ritmo de la construcción en la ciudad estos obreros quedaron desempleados, a cargo de trabajos esporádicos y como parte de la población flotante y sin vivienda de la ciudad.

Sin embargo el hecho de que nunca se efectuó el traslado total de la población que habitaba en Santiago, imprimió a la nueva ciudad un crecimiento lento, “llegando a 23,434 habitantes en 1794 y hacia 1824 llegó aproximadamente a 28,000 personas”<sup>27</sup>

Según lo refiere el libro Viejo de la Fundación de Guatemala, “a finales del siglo XVIII, la plebe andaba desarrapada y mugrienta, como la industria casi no producía aquellas gentes vivían en la indigencia”<sup>28</sup>.

---

26. Zilberman 1987, Pág.82-84, citado por, Gellert Gisela, en “Ciudad de Guatemala “ dos Estudios sobre su Evolución”, Pág.9

27. Gellert Gisela, Pinto Soria, J. C. “Ciudad de Guatemala “ dos Estudios sobre su evolución”, Pág.9, citado por Rodas Sánchez Alma Ileana en “Estudio de la Marginalidad de los Guajeros que viven y/o trabajan en el Relleno Sanitario de las zonas 3 y 7 de la Ciudad de Guatemala”. 1997,Pág.19.

28. Libro Viejo de la Fundación de Guatemala, Pág.152

La falta crónica de recursos económicos, imprimió a la ciudad un lento y discontinuo desarrollo. "La primera fase de urbanización (...) después de su fundación, se inició a finales del siglo XIX, con la política reformista de los gobiernos liberales (...) con la reorientación de la economía nacional al cultivo de café y la estimulación de inmigración europea crearon las condiciones financieras para introducir en Guatemala novedades infraestructurales de la vida urbana europea"<sup>29</sup>

Servicios como el alumbrado público y construcción de aceras fueron implementados en la ciudad, siendo beneficiados con ellos los sectores privilegiados. "Existe un plano de 1870 con la ubicación de estos faroles donde se muestra el claro privilegio del núcleo urbano alrededor de la plaza central, con ampliación a lo largo de la calle real, al oriente hasta la así llamada plaza vieja junto al teatro, y al poniente, la calle que conducía al ya existente hospital San Juan de Dios"<sup>30</sup>.

Mientras tanto los sectores empobrecidos, ante la necesidad de abrigo, comenzaron a ubicarse lejos del centro de la ciudad. "El Directorio de 1894 menciona por ejemplo, la formación de áreas marginales de poblamiento en las cercanías de la nueva línea del ferrocarril al nororiente, fenómeno de pobreza que se observa también en otros lugares, principalmente hacia los barrancos localizados al oriente y poniente de la ciudad"<sup>31</sup>

A mediados del siglo pasado, la Revolución de Octubre intentó desarrollar un proyecto nacionalista, que buscaba dinamizar el mercado interno y externo combatiendo a la vez la extrema pobreza del campesinado al dotarle de tierra.

La contrarrevolución terminó con esta propuesta, expulsando a miles de campesinos de sus lugares de origen, muchos de ellos encontraron en la ciudad la posibilidad de sobrevivencia.

Las familias, al llegar a la ciudad, generalmente toman un cuarto de alquiler, o posan con familiares, situación que se vuelve insostenible por las condiciones de hacinamiento, el alto

---

29. Gellert Gisela, Pinto Soria, J. C. "Ciudad de Guatemala " dos Estudios sobre su evolución" Pág. 14

30. IBID Pág.13

31. IBID .Pág.62

costo de los alquileres y las condiciones de los dueños de las "viviendas", que no alquilan a familias con niños y racionan los servicios de agua, luz, etc.

Según pobladores de los asentamientos de la zona 5, en la toma de tierras de 1959, participó mucha gente que con la contrarrevolución tuvo que abandonar sus lugares de origen.

"La dinámica de crecimiento y diversificación económica, empezada según el modelo reformista de la Revolución, continuó en el periodo posterior a 1954, pero sin esfuerzos para planificar un crecimiento con justicia (... Según el Consejo Nacional de Planificación a mediados de los años 70' el 90% de las familias del área rural carecían de tierras o bien solo poseían pequeñas parcelas, las cuales eran insuficientes para su subsistencia (...La principal salida para los campesinos sin tierra era la creciente migración (...) hacia la costa sur y hacia las ciudades".<sup>32</sup>

El terremoto de 1976, destruyó aproximadamente 280,000 viviendas, provocando un desplazamiento de familias, que incrementó en los años siguientes la población que habita en los asentamientos empobrecidos del área metropolitana

Los asentamientos empobrecidos de la ciudad de Guatemala, se han ubicado en espacios físicos que, por sus condiciones topográficas y ambientales, quedaron al margen de los procesos de planificación urbanística, siendo terrenos poco valorizados, con vocación forestal.

Por otra parte, la falta de atención sistemática, que el Estado guatemalteco ha dado a programas de tierra y vivienda para los sectores empobrecidos ha dejado a éstos, como una alternativa para su necesidad de abrigo la toma de pequeños lotes de tierra en lugares no aptos para la residencia humana; no solo por su topografía de alto riesgo, sino por la ausencia de servicios básicos y la cercanía a profundos barrancos por donde corren los desagües de la ciudad.

En estos terrenos, más sobre la base de la necesidad que del conocimiento, los pobladores han improvisado, con láminas viejas y materiales de desecho, sus "viviendas", ubicándose junto con sus familias en condiciones de alto riesgo físico y de salud por la ausencia total de

---

32. Jonas Susanne, "La Batalla por Guatemala" Guatemala 1994 Pág.87.

servicios básicos. Es a partir del trabajo constante de las familias, que poco a poco van mejorando el lugar que habitan, incorporándole mejoras a través del trabajo de pobladores y pobladoras, como construcción de caminos peatonales, agua potable, luz domiciliar entre otros.

En el caso de familias en extrema pobreza, integrada por madres solteras, parejas de ancianos, familias en donde uno ó dos de sus miembros padecen de enfermedades crónicas, las condiciones de precariedad de las viviendas son permanentes.

Si bien es cierto que todos los asentamientos empobrecidos tienen la característica de ubicarse en áreas de riesgo-por su topografía variable, por su cercanía a basureros, por cercanía a corrientes de aguas negras, materiales inflamables de la vivienda o por falta de servicios básicos-, entre otros no se puede unificar la situación de riesgo físico y social de todas las familias, ya que son diferentes los factores que pueden incidir en estas condiciones.

Por ejemplo, si hablamos de una toma de tierras paulatina, por lógica las primeras familias que se asientan en esa comunidad, buscan los lugares que ofrezcan una relativa seguridad a la vivienda y a sus familias, han logrado en momento coyunturales, la introducción de servicios como agua, luz, drenajes.

El propio crecimiento vegetativo de las comunidades y las condiciones de empobrecimiento de la mayoría de la población guatemalteca, han ejercido presión sobre las áreas que, dentro de las comunidades, habían quedado sin uso. Actualmente la mayoría de los asentamientos están totalmente saturados y gran cantidad de familias ha ubicado sus viviendas sobre "muros" improvisados que tiene como sostén costales de kenaf, llenos de arena.

Sin embargo a pesar del inminente peligro en que se asientan estos conglomerados humanos empobrecidos, lejos de disminuir han aumentado tanto en número, como en población, prueba de ello es el censo realizado por la DAHVI y pobladores en 1995, en 54 asentamientos del área Metropolitana. Según los datos obtenidos, el 83.3% fueron fundados entre los años 1990/95.<sup>33</sup>

---

33. COINAP/SEGEPLAN/UNICEF "características Generales de las Condiciones de Vida de 54 Asentamientos Precarios del Área metropolitana de la Ciudad de Guatemala" 1996, Pág.1.

Los dirigentes de estos asentamientos, por el inminente riesgo de ser desalojados en el momento menos esperado desarrollan una intensa gestión ante diferentes Instancias, que suponen puedan darle respuesta a su petición de legalizarles la posesión de la tierra.

De los 72 asentamientos que participaron en el proceso de investigación llevado a cabo por ESFRA, en 1995 el 86% de las comunidades habían realizado gestiones principalmente ante el BANVI, Municipalidad, y CRN, por ser las entidades asignadas por el Estado a la solución de la problemática de vivienda.<sup>34</sup> Pero no encontraron mayor respuesta a sus peticiones.

Una de las razones para que no se pudiera dar respuesta a la petición de legalización de tierras de las comunidades que se formaron a partir de la década de los 90' era, sobre todo, por la falta del marco legal que permitiera la venta de lotes de tierra tomados para vivienda, que no fueran propiedad del Estado..

### **3.2 SURGIMIENTO DE ASENTAMIENTOS EMPOBRECIDOS**

Con los terremotos de 1917-18, se pone en evidencia el problema de la vivienda en la ciudad, miles de familias que habitaban en cuartos de alquiler en deplorables condiciones, al ocurrir los terremotos se quedaron en la calle. Como una de las medidas de emergencia tomadas por el gobierno, las familias fueron ubicadas en "campamentos", siendo estos lugares provisionales y sin servicios; algunos de ellos de propiedad privada.

Años después el Estado compró las fincas El Gallito y La Palmita, a donde fueron trasladadas familias de los Campamentos Recolección y Gerona. A estas lotificaciones no se les dotó de servicios como agua, drenajes y energía eléctrica<sup>35</sup>. Estos terrenos fueron adjudicados a familias que demostraban tener capacidad de pagar, mediante cuotas mensuales, el valor del terreno que se les adjudicaba, adquiriendo además el compromiso de construir viviendas de "buen aspecto" en un plazo de 5 años. La mayoría de estas familias, por sus condiciones de pobreza no cumplieron con este requisito.

---

34. Fundación Ecueménica Guatemalteca Esperanza y fraternidad- ESFRA- "La Organización Comunitaria y la Ilegalidad Urbana en los Asentamientos Humanos de la Ciudad Capital" Guatemala 1995, Pág.7

35. Moran Mérida Amanda, "Condiciones de vida y Tenencia de la Tierra en Asentamiento Precarios Ciudad de Guatemala, Ediciones CEUR-USAC, 1997. Pág.15

Las familias que no fueron ubicadas en los barrios populares impulsados por el Estado y que estaban asentadas en terrenos privados como el caso de “ el Campamento Palomo (...), cuando este es vendido a sus ocupantes (...) los pobladores que no pudieron demostrar su capacidad de pago fueron desalojados”<sup>36</sup>. Ante la imposibilidad de optar a la compra de una fracción de terreno para ubicar sus viviendas o pagar alquiler las familias comenzaron a desplazarse hacia terrenos ubicados en la periferia de la ciudad, en lugares casi inhabitados y de difícil acceso.<sup>37</sup>

Este mismo fenómeno, de ocupación de terrenos para vivienda, se da en las laderas del barranco donde hoy está el Puente del Incienso, llamado así porque allí llegaban indígenas comerciantes de San Juan Sacatepéquez, quienes vendían mercancías, hacían campamentos y quemaban incienso para bendecir sus ventas, en ese ir y venir con su carga, se fueron quedando en el área.<sup>38</sup> Así se fue poblando y los terrenos fueron pasando de familia en familia.

En 1938, el Ingeniero Juan de Dios Aguilar, previo a graduarse como Ingeniero Civil, realiza su tesis “ Estudio del Drenaje y Aprovechamiento de los Terrenos de los Barrancos del Rastro y la Barranquilla” ubicados en el área donde hoy se está el Estadio Mateo Flores en la zona 5. El Ingeniero Aguilar mencionó en su estudio que en el fondo del barranco, habitaban familias en extrema pobreza, que careciendo de tierras y vivienda y dedicados a oficios esporádicos, construyeron sus viviendas con pedazos de madera, restos de recipientes de gasolina, cartón, bambú, sacos de henequén, etc.<sup>39</sup>

A finales de 1948, cuando estaba en construcción el complejo Deportivo construido para los Juegos Centroamericanos y del Caribe, que se realizaron en Guatemala a mediados del siglo pasado, ya “vivían en las faldas del barranco, 1500 habitantes y la cantidad de viviendas se calcula en más de 400.”<sup>40</sup>

Al ser declarada la construcción del Estadio Nacional, de utilidad y necesidad pública, los terrenos útiles a la construcción del complejo deportivo, fueron expropiados. Las familias

---

36. IBID:

37. Entrevista con Rodas Marotta, Mario, Director Ejecutivo de SODEVIP y vecinos de la zona 3, octubre 1996.

38. IBID.

39. Diario EL IMPARCIAL.8 de junio de 1948.

40. IBID

fueron trasladadas a La Palmita, San Pedrito y a la Colonia 25 de junio ubicada en e la zona 5 de la ciudad capital.

Las familias que, no siendo propietarias de los terrenos, habitaban en el fondo del barranco de la "Barranquilla", ante la urgencia de dejar desocupados los terrenos para la construcción del Estadio fueron trasladadas hacia la colonia la Bethania.

Toda el área que comprendía la construcción del complejo deportivo fue desocupada y sus habitantes trasladados a otros lugares. Los planos de todo el complejo deportivo, comprendían la construcción del diamante de Base ball, aunque el terreno quedó libre por un tiempo y el proyecto no fue ejecutado; según el ingeniero Aguilar "por descuido y tolerancia de las autoridades de gobierno, aquello se convirtió en lo que hoy es el Barrio de la Limonada".<sup>41</sup>

Si bien es cierto que las primeras familias que habitaban en las laderas de los barrancos de la zona 5 fueron trasladadas a la Bethania esta fue una acción aislada, determinada por la urgencia de la construcción del Estadio y no parte de una política para trasladar a las familias empobrecidas ubicadas en áreas de riesgo a terrenos que reúnan las mínimas condiciones de habitabilidad. Prueba de ello es que en este mismo periodo se consolidaron comunidades ubicadas en las laderas de los barrancos de la zona 3; tal el caso de "La Trinidad, Santa Luisa, San José Buena Vista"<sup>42</sup>

De manera que ya en la década de los años 50 del siglo pasado, la población urbana carente de tierra y de vivienda se había multiplicado. En 1959 se da la primera toma masiva de tierras realizada por 600 familias en extrema pobreza; a partir de esta década, las tomas de tierra han sido continuas manteniendo "flujos y reflujos, marcados por la disposición o no de los gobiernos de permitirlos, ya sea por su incapacidad de producir vivienda popular o por coyunturas económicas o políticas"<sup>43</sup>

---

41. IBID. Pág.3

42. Moran Mérida, Amanda "Condiciones de vida y Tenencia de la Tierra en Asentamiento Precarios Ciudad de Guatemala, Ediciones CEUR-USAC, 1997.Pág.16

43. IBID

### 3.3 LAS POLITICAS GUBERNAMENTALES Y LA LEGALIZACION DE TIERRAS

#### MARCO LEGAL

De acuerdo a la Constitución Política de la República de Guatemala, el artículo 105 manifiesta que "El Estado a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento, que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad"<sup>44</sup>.

Para enfrentar de manera parcial esta responsabilidad, se han puesto en práctica políticas que pretenden mejorar la calidad de vida de la población de escasos recursos. La operatividad de éstas ha estado a cargo de dependencias del Estado, entre las que se menciona

#### DECRETOS Y ACUERDOS QUE AUTORIZAN LA LEGALIZACION DE TIERRA

DECRETO	OBJETIVO	VIGENCIA	OBSERVACIONES
Decreto 900	Liquidar la propiedad Feudal de la tierra.	1952-54	Mediante este decreto se dotó de tierras a miles de campesinos. Con la contrarrevolución, la tierra les fue quitada nuevamente.
Decreto 1096	Coadyuvar a nivel estatal en la solución adecuada al problema de la vivienda en el País. Todo esto con una finalidad Social.	1956-95	El valor de venta de las fracciones de terreno para vivienda de la Finca Nacional "Los Jocotales", fue de diez centavos de quetzal el metro cuadrado (Q0.10) por resolución del Ministerio de Finanzas, No.13315.
Decreto 1369-85	Establecer el precio de venta de lotes y parcelas para vivienda, durante la vigencia del decreto 1,096.	1985-95	Fija en dos quetzales ( Q2.00) el precio de venta de lotes y parcelas para vivienda.
Decreto 42-95	Modificar el precio de venta de parcelas o lotes para vivienda, bajo la vigencia del decreto 1,096.	1995-97	Plantea que el precio de venta de los lotes de terreno para vivienda deben ser el promedio de los precios de mercado que rijan para el área en la que se ubica el inmueble.
Decreto 3-97	Readecuar la ley a la realidad jurídica y social, fijando precios de venta de lotes para vivienda según ingresos familiares.	1997	Este decreto fija el precio de venta, según el promedio de ingreso mensual del grupo familiar.
Decreto 81-97	Hacer accesible la vivienda a familias en situación de pobreza y extrema pobreza y permitir la venta de áreas de cesión del Banco Nacional de la Vivienda. -BANVI-  Regular de manera correcta los precios de venta de los terrenos, ocupados para vivienda.	1997-2,000	El precio de venta de los lotes para vivienda, debe fijarse de acuerdo al avalúo comercial realizado en cada comunidad, por personal autorizado por DICABI.

Elaboración propia con base en datos de diferentes fuentes.

44. Constitución Política de la República de Guatemala, Tercera Edición 1985, Pág.57.



particularmente, el Ministerio de Finanzas Públicas, ya que dentro de su estructura, se encuentra la Dirección de Bienes del Estado y Licitaciones Públicas, la cual está facultada legal y funcionalmente para registrar e inventariar el patrimonio del Estado. Los resultados obtenidos a través de la aplicación de estas políticas no son muy significativos en relación con la problemática.

En el periodo de la Revolución de Octubre 1944-54, se emitió el Decreto 900, a través del cual se dotó de tierra a miles de campesinos. La Reforma Agraria se proponía “eliminar las grandes extensiones de tierra ociosa, respetando la integridad de las haciendas de cualquier tamaño que estuvieran bien utilizadas”<sup>45</sup>. El proyecto progresista de la Revolución de Octubre, pretendía modernizar la estructura capitalista para hacerla más eficiente, dotando de tierra a los campesinos para que estos pudieran producir para el mercado interno, combatiendo a la vez la extrema pobreza del campesinado y la posibilidad de encaminar al país hacia el capitalismo por una vía democrática.

En 1956 es publicado el decreto 1096, con el propósito de autorizar al Organismo Ejecutivo para adjudicar en propiedad, fracciones de terreno para vivienda a personas de escasos recursos económicos, como un medio de contribuir a la solución de la problemática de vivienda popular. Según sus enunciados la finalidad del Decreto 1096, es de carácter social y pretende beneficiar a los sectores empobrecidos al venderles las fracciones de terreno a precios bajos, acordes a la situación económica de sus habitantes.

En la práctica, una de las limitantes de este decreto es que cada comunidad al ser beneficiada, debía contar con un decreto específico que autorizara la desmembración de la finca solicitada de la finca matriz, siendo requisito que esta sea propiedad del Estado.

Cada decreto que autorizaba la venta de fracciones de terreno para vivienda, contenía los requisitos que las familias deberían de cumplir, previo a que la tierra les fuera otorgada en propiedad. Como ejemplo se cita los casos de los pobladores de la finca “Los Jocotales “o” Piedrecitas”, situada en jurisdicción de Chinautla y el de Plaza de Toros, en la zona 13.

---

45. Jones Susan “ La Batalla por Guatemala”, Guatemala 1986, Pág.53

En el caso de “ Los Jocotales “o” Piedrecitas”, el precio de venta se fija a diez centavos de quetzal (Q 0.10) por metro cuadrado<sup>46</sup> mediante resolución del Ministerio de Finanzas de fecha 11 de noviembre de 1974. El precio de venta permite que todas las familias de la comunidad puedan acceder a la compra de sus lotes. Pero este acuerdo Gubernativo tiene la limitante que solo beneficia a las familias cuyos nombres, número de lote y medidas del mismo son publicados en el diario oficial<sup>47</sup>.

Este requisito vuelve el proceso demasiado lento e inoperante, en relación con la problemática de vivienda porque se va haciendo por grupos que van llenado todos los requisitos que el decreto exige. En el caso de Plaza de Toros, esta comunidad inicia sus gestiones de legalización de tierras ante el Ministerio de Agricultura, quien tenía el usufructo de las tierras donde se ubica el asentamiento. Después de 3 años de trámites, este Ministerio dictaminó que los terrenos del asentamiento no eran útiles a sus fines, por lo que se podía continuar con los trámites de legalización.

A principios de 1995, se ingresan los primeros expedientes de las familias de Plaza de Toros a Bienes del Estado, estando vigente el decreto 1096, el precio de venta se fijan en Q. 2.00 el metro cuadrado, de acuerdo a las modificaciones hechas al decreto 1,096, mediante Acuerdo Gubernativo 278- 89.

En este caso el trámite fue individual y las primeras 25 familias que gestionaron sus escrituras, pagaron cada una la publicación de su decreto en el diario oficial, con un costo aproximado de Q2,700.00 quetzales, lo cual eleva considerablemente el precio de la tierra por metro cuadrado y hace inaccesible la compra de los terrenos para familias en extrema pobreza, desvirtuando el carácter social del decreto 1096.

Posteriormente en el año 2,000 mediante un acuerdo gubernativo, se exoneró del pago de publicación individual a todos las familias que iniciaron sus trámites bajo la vigencia del Decreto 1096. Como una contradicción a estos proceso de legalización descoordinados y movidos por intereses políticos, las familias en extrema pobreza, informadas del costo de la legalización de

---

46. Recopilación de Leyes, Pág.302, fotocopia sin mayores datos.

47. Decreto Gubernativo 13 de enero de 1975, Recopilación de Leyes de la República de Guatemala, Pág.302,303.

tierras no iniciaron sus tramites oportunamente y porque no tenían como costear los gastos de la publicación en el diario oficial, y consecuentemente no pudieron ser beneficiadas por la exoneración de la publicación. El tramite para la legalización de las tierras en este caso, se llevó más de 12 años.

El Decreto 1096 publicado en 1956, no establecía el precio de venta por metro cuadrado. A través del Acuerdo Gubernativo 1369-85, se determinó que el precio de venta debe ser una cantidad que no afecte al Erario Nacional ni desvirtúe la finalidad social del decreto 1096, al aplicar precios no acordes a los beneficiarios; el precio de venta se fijó en Q2.00 por metro cuadrado.

En 1989, mediante el Acuerdo Gubernativo 278-89, se establece que el precio de venta para los lotes será de Q3.00 por metro cuadrado, para los que se encuentren lejos de las áreas urbanizadas Q4.00 para los que se encuentren ubicados en las áreas intermedias y Q5.00 para los lotes que se encuentren cercanos a las áreas urbanizadas.

En 1995, se emite el Decreto 42-95, el cual modifica sustancialmente el régimen legal anterior, que daba alguna posibilidad de acceder a la tierra urbana propiedad del Estado, omitiendo el principio de interés social que debe de prevalecer en toda ley general. El Decreto 42-95, contenía "confusión con respecto de su aplicación a los expedientes que estaban en trámite o ya habían concluido este, de acuerdo a lo normado antes de las reformas, porque puede configurar aplicación retroactiva de la ley, y por otra parte, requiere que las fincas estén registradas a nombre del Organismo Ejecutivo cuando siempre lo están a nombre del Estado o de la Nación, por lo que se hace necesaria su readecuación a la realidad jurídica y social de la materia regulada"<sup>48</sup>. El Decreto 42-95 es sustituido por el decreto 3-97, en el cual se fijaban los precios de venta de fracciones de terreno, según los ingresos familiares, oscilado los precios entre cinco y treinta quetzales ( Q5.00-Q30.00) el metro cuadrado. Todos estos decretos tienen la particularidad de autorizar únicamente los terrenos propiedad del Estado, pero no autorizaba la venta de fracciones de terreno que las familias ocupan en terrenos propiedad del BANVI.

---

48. Diario de Centroamérica, No.91, publicación de Decreto 3-97, Guatemala 1997.

El Decreto 3-97 es modificado por el Decreto 81-97, que contiene dos aspectos que cambian la finalidad de los anteriores. Se amplió para permitir la venta de terrenos ocupados para vivienda, ya sean estos propiedad del Estado ó de entidades autónomas y descentralizadas e introduce el elemento de avalúo comercial para fijar el precio de venta.

Con estos dos nuevos elementos, pueden ser vendidas a sus ocupantes las tierras de cesión del BANVI, permitiendo que 55 asentamientos puedan optar a la compra de los lotes ocupan para vivienda. El precio de venta de la tierra ocupada con fines habitacionales pierde el carácter de beneficio social, dejándolo regido por las leyes del mercado inmobiliario, según el área donde se ubiquen los asentamientos.

### **3.4 INSTITUCIONES ENCARGADAS DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA**

“Con anterioridad a 1944, las necesidades habitacionales de la mayoría de la población fueron atendidas de manera parcial, y solo en momentos coyunturales”<sup>49</sup>. Cuando ocurren los terremotos de 1917-18, miles de familias empobrecidas, que hasta ese momento habían encontrado solución a su necesidad de abrigo en cuartos de alquiler o posando con familiares, se quedaron en la calle.

Respondiendo a la emergencia, estas familias fueron ubicadas en Campamentos carentes de servicios básicos, que reflejaban en toda su crudeza la realidad en la que las familias habitaban en la ciudad. De estas familias, las que tenían posibilidad de pagar una mensualidad fueron trasladadas a fincas como El Gallito y La Palmita, compradas por el Estado pero las familias tenían que pagarlas en cuotas mensuales, establecidas mediante estudios socioeconómicos. “Posteriormente, estos terrenos fueron donados a sus habitantes. Las familias sin posibilidades de pagar una mensualidad, como el caso del campamento Palomo (...), cuando este es vendido a sus ocupantes(...) los pobladores que no pudieron pagar fueron desalojados”<sup>50</sup>.

Un caso que refleja en toda su magnitud la poca atención que el Estado ha otorgado al problema de la vivienda para familias empobrecidas, ocurrió con 79 familias que hasta 1936, habían logrado quedarse en el llano de Gerona, argumentando la extrema pobreza en la que

---

49. Quiroga, Iram “Marco Conceptual para una política Nacional de vivienda”, Pag. 39

50. IBID.

habitaban. En ese año, la compañía de los Ferrocarriles Internacionales de Centroamérica, propietaria de esos terrenos que había estado tramitando el desalojo de las familias, "obtiene una certificación de la autoridad sanitaria, en la que se expresa que, efectivamente es calamitoso el estado higiénico de tales instalaciones. (...) por lo que el desalojo se justifica en resguardo de los derechos del propietario del terreno y como una elemental defensa del interés colectivo por el peligro que entraña la existencia definitiva de viviendas en lugares desprovistos en absoluto de agua, desagües, servicios sanitarios y demás elementales requisitos de urbanización."<sup>51</sup> Estas familias fueron desalojadas sin ofrecerles ninguna opción de vivienda, quedándoles como única posibilidad los barrancos que circundan la ciudad.

#### INSTITUCIONES ENCARGADAS DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

INSTITUCIÓN	OBJETIVO	AÑOS	VIVIENDAS	COLONIAS
Dirección General Obras Públicas.	Construcción de vivienda popular en tierras del Estado.	1945	256 unidades	Colonia 20 de octubre zona 5
Dirección General Obras Públicas.	Construcción de vivienda popular.	1948-51	180 unidades	Colonia Labor zona 5.
Dirección General Obras Públicas, INFOP.	Traslado de familias que habitaban Barranquilla ", zona 5.	1949-52	600 unidades	Colonia Bethania, zona 7.
INFOP, Departamento De Vivienda.	Aumentar la construcción de vivienda popular.	1949-56	510 unidades	Colonia el Cartero zona 7.
El Estado, contrata a la iniciativa privada, para Construir con prefabricados.	Bajar costos y tiempo en la producción de vivienda popular.	1952	94 unidades	Colonia Las Victorias
Instituto-Cooperativo Interamericano. ICIV, y Obras Públicas.	Producción de vivienda popular mediante esfuerzo propio y la ayuda mutua.	1956-65	2,031 Unidades	Proyectos 4-3, 4-4, zona 6 y Multifamiliares Zona 3.
Instituto Nacional de la Vivienda. INVI.	Producir viviendas para los sectores de menores ingresos	1965-73	8,068 Unidades	Colonias Maestro zona 15 Primero de Julio zona 19, Justo Rufino Barrios zona 21, San Francisco zona 19. San Rafael La Laguna Zona 18.
Banco Nacional de la Vivienda. BANVI	Producir viviendas para los sectores de menores ingresos	1973-97	50,017	93 colonias en La ciudad capital.

Elaboración propia con base en datos de diversas fuentes.

51. El Liberal Progresista, Guatemala agosto de 1936, Pág.8

Durante el periodo revolucionario, se realizaron proyectos de vivienda popular; de esa época es la construcción de las colonias 20 de octubre y Labor en la zona 5; Bethania y El Cartero en la zona 7, y la colonia Las Victorias, favoreciendo a un total de 1640 familias. Es importante mencionar que en la construcción de la Colonia Las Victorias se usaron elementos constructivos prefabricados, buscando reducir costos y tiempo de construcción.

La producción de vivienda popular se desarrolló, primero, bajo la responsabilidad de Obras Públicas. Cuando se creó en el Instituto de Fomento de la Producción -INFOP-, el Departamento de Vivienda de esta institución fue el encargado de los proyectos de vivienda popular. Este proceso se vio interrumpido por la falta de recursos financieros y por el corto periodo de duración de la Revolución de Octubre.

Data de ese periodo, el intento de elaborar propuestas de Políticas de Vivienda Nacional como un medio para enfrentar, en forma sistemática, el creciente déficit que a mediados del siglo pasado ya se perfilaba en toda su crudeza, al existir en las laderas y en el fondo de los barrancos que rodean la ciudad, humildes viviendas que carentes de los más elementales servicios, suplía la necesidad de abrigo de sus moradores.

En el periodo de 1956-65, es Obras Públicas y la Internacional Cooperation American, quienes tienen a su cargo la producción de vivienda, construyendo 2,031 unidades, con la modalidad de ayuda mutua y esfuerzo propio.

De 1965-73, es el Instituto Nacional de la Vivienda -INVI-, el encargado de la producción de vivienda para los sectores de menores ingresos. El INVI fue sustituido en 1973 por el Banco Nacional de la vivienda - BANVI-, el cual a la vez que tenía a su cargo desarrollar programas de vivienda, fue previsto como un órgano financiero, con capacidad para captar recursos de los beneficiarios de programas de vivienda y de la población que aspiraba a ser atendida posteriormente.

Todos los "conjuntos habitacionales desarrollados por BANVI (...) fueron planificados con sus respectivas áreas de equipamiento comunal o áreas de cesión, tales como áreas verdes, de reforestación, para mercados, escuelas, guarderías, salones comunales, canchas deportivas, etc.

las tierras que no sean de propiedad privada; los que habiendo sido de propiedad particular, quedan vacantes, los que adquiriera el Estado o las Municipalidades por cualquier título legal; los excesos de propiedades rústicas o urbanas, de conformidad con la ley.<sup>55</sup>

La Dirección de Bienes del Estado es la responsable de registrar las propiedades del Estado. Durante la vigencia de los decretos 1096 y 42-95, se encargó de la tramitación de los expedientes de legalización a favor de los ocupantes de áreas propiedad del Estado.<sup>56</sup>

El Decreto 1096 fue emitido en 1956, con el propósito de autorizar al Organismo Ejecutivo, para que este pudiera otorgar en venta fracciones de terreno a familias de escasos recursos, quienes los han ocupado para vivienda. Es importante resaltar que la finalidad expresada en este decreto es eminentemente social y los precios de venta de las fracciones de terrenos son más bien simbólicas, como el caso de los pobladores de la finca "Los Jocotales", situada en jurisdicción de Chinautla, que se fijó a diez centavos de quetzal ( Q0.10) por metro cuadrado<sup>57</sup>.

Este decreto estuvo en vigencia, hasta ser sustituido por el Decreto 42-95, el que a su vez tenía "confusión respecto de su aplicación a los expedientes que ya estaban en trámite (...) además de requerir que las fincas estén registradas a nombre del Organismo Ejecutivo, cuando siempre lo están a nombre del Estado o la Nación"<sup>58</sup>.

Durante los últimos 25 años (hasta 1997) cuando entra en vigencia el Decreto 3-97 y sus reformas contenidas en el Decreto 81-97 los procesos de legalización de tierras se hicieron bajo la vigencia del decreto 1096, emitido en el año de 1,956. El enunciado del Decreto 1096, es de carácter social, contiene una serie de requisitos que tratan de proteger a las familias empobrecidas, revelando el carácter paternalista del Estado. Estos requisitos, que las familias deben cumplir previo a obtener la legalización de sus tierras, en lugar de facilitar los procesos, los obstaculiza debido a que se les dificulta realizar todos los trámites y gastos que el decreto requiere; por sus condiciones económicas y sociales. No siendo raro que las familias opten por no llevar a cabo los trámites correspondientes y asumir actitudes de aparente indiferencia.

---

55. Código Civil artículo 459.

56. Marco Vinicio Álvarez, documento Inédito "Estudio del Proceso de Titulación de la tierra en el área metropolitana de la Ciudad de Guatemala". 1997, Pág.4

57. Recopilación de Leyes, Pág.302, fotocopia sin mayores datos.

58. Decreto 3-97, 3er. considerando. Diario de Centroamérica, número 91, 1997.

Como ejemplo, está la legalización de tierras de las Fincas propiedad del Estado "Jocotales" o "las Piedrecitas". "Según resolución del Ministerio de Finanzas # 12748 de noviembre de 1974, se autorizó la venta de las fracciones de terreno que familias pobres poseían, fijando para el efecto el precio de diez centavos de quetzal (Q.0.10.) Los nombres de las familias que fueron beneficiadas con estos terrenos debían de aparecer publicados en el diario oficial. Lo cual sin duda hace que el proceso de legalización sea demasiado lento ya que cada familia debe cumplir con los requisitos que el reglamento del Decreto 1096 ordena y esperar que su nombre sea publicado en el diario oficial.

Un caso que merece atención especial es el de El Mezquital. En 1984, se produce una de las tomas de tierra más significativas, en la que participaron alrededor de 1500 familias ocupando 35 hectáreas de terreno, entre áreas verdes y de equipamiento de la colonia El Mezquital y terrenos privados, considerados como no aptos para la construcción de vivienda por su cercanía a barrancos.

Esta toma de tierras se consolidó, por la gran cantidad de familias que en ella participó y que tuvo la capacidad de unirse por un objetivo común resistir a los desalojos y ejercer presión para que se le diera atención a la problemática de salud, vivienda, educación y saneamiento ambiental de sus habitantes.

En 1984-85 el brote de una epidemia de tifoidea en La Esperanza, cobró la vida de 160 niños.<sup>59</sup> Ante la situación de las familias se hicieron presente organizaciones Internacionales como Médicos sin Frontera Francia; el Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia -UNICEF- quien inició el programa de Servicios Básicos Urbanos en el Mezquital. Organizaciones Nacionales como FUNDESCO y la Iglesia Católica entre otras, promovieron la participación de hombres y mujeres que en conjunto lograron que en El Mezquital se desarrollaran importantes programas de salud, vivienda, urbanización y adjudicación de terrenos a precios negociados con participación comunitaria. Estas experiencias positivas en donde en un término de 12 años una comunidad logra cambios cualitativos tan significativos, no son frecuentes, pero son una muestra de coordinación Interinstitucional y de voluntad política del Estado, para mejorar las condiciones de habitabilidad de los asentamientos empobrecidos.

---

59. Cabanas Díaz, Andrés "El Mezquital" Guatemala 1999, Pág.8



El decreto 81-97, sustituye casi en su totalidad al decreto 3-97 en vigencia hasta ese momento. Las modificaciones fundamentales realizadas al decreto 3-97 son:

- a) Autorizar la venta de terrenos que estén ocupados para vivienda ya sea estas propiedades del Estado, de Entidades autónomas y descentralizadas, especialmente las áreas de cesión del Banco Nacional de la Vivienda –BANVI.
- b) Establecer el mecanismo de avalúo comercial para fijar los precios de venta de la tierra ocupada para vivienda por familias empobrecidas.
- c) La temporalidad del decreto 81-97 se establece para 3 años.
- d) Establecimiento de una ventanilla social dedicada a atender las solicitudes de adjudicación por parte de los pobladores y la aplicación de subsidios.

Durante la vigencia del decreto 81-97, hasta agosto 2,000, 59 asentamientos ubicados en el área Metropolitana gestionaron ante la ventanilla social del FOGUAVI, la legalización a través de la venta de las fracciones de tierra que ocupan para vivienda.

Sin embargo no fue cubierto el 100% de las familias que habitan en estas comunidades. Entre las razones que impidieron que todas las familias realizaran sus trámites, están: personas que no forman parte de un núcleo familiar, familias habitando viviendas en alto riesgo, personas que al tramitar sus carencias de bienes, les aparecía que eran propietarios de terrenos en cualquier otra parte del país, familias que no presentaron su papelería para iniciar los trámites, familias que no pudieron pagar su aporte previo.

### **3.6 LA LEGALIZACION DE TIERRAS Y LOS ACUERDOS DE PAZ.**

Los Acuerdos de Paz son el resultado de las negociaciones que se llevaron a cabo entre Gobierno y guerrilla, después de un largo conflicto armado que duró más de treinta años, sin que por esa vía se encontrara respuesta a los problemas de salud, educación, vivienda, entre otros, que le diera origen al conflicto mencionado. Con la firma de los Acuerdos de Paz, el

Estado de Guatemala adquiere el compromiso moral y ético de cumplirlos como un medio para alcanzar una paz firme y duradera definiendo un nuevo marco general que pretende mejorar las condiciones de vida de la mayoría de la población, por la vía pacífica.

En el acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, en lo referente a la legalización de las tierras para los sectores empobrecidos, en el inciso I, el Estado adquiere el compromiso de “promover la legalización, acceso y registro de terrenos, no solamente alrededor de la Ciudad, sino también para el desarrollo urbano en las cabeceras y Municipios (...) el Gobierno se compromete a dedicar a la política de fomento de vivienda el equivalente a no menos del 1.5% del presupuesto de ingresos tributarios a partir de 1997, con prioridad al subsidio de la demanda de soluciones habitacionales de tipo popular<sup>60</sup>.

Con este propósito se emitió el decreto 3-97, el cual es “reformado casi en su totalidad por el Decreto 81-97, quedando vigentes únicamente los artículos 6,8,11,y12 (...) Tanto el Decreto 3-97 como el 81-97, fueron emitidos con el fin de facilitar la construcción, financiamiento y legalización de la posesión de la tenencia de la tierra de poseedores asentados en fincas propiedad del Estado(..) así como la venta de las áreas de cesión del Banco Nacional de la Vivienda, por encima de las leyes suplementarias que actualmente impiden la legalización de la gran mayoría de los Asentamientos humanos precarios”<sup>61</sup>

En la aplicación del decreto 81-97 se contempla favorecer a las familias pobres que han ocupado fracciones de tierra para vivienda, con un subsidio a través del FOGUAVI, que cubre el setenta y cinco por ciento( 75%) del valor total del terreno. Como requisito para optar a este subsidio cada una de las familias, de las comunidades que entraron al proceso de legalización de tierras a través de la ventanilla social de FOGUAVI, deben de cancelar en un solo pago, el equivalente al 25%, del valor total del terreno que habitan.

La difícil situación económica de las familias, les impide reunir la cantidad requerida en un solo pago, corriendo el riesgo de quedarse sin obtener la seguridad jurídica de la fracción de terreno que poseen para vivienda.

---

60. Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria

61. Cáceres de Herrador, Lilian Ruth ,documento Inédito “ Estudio del Marco Legal de la transferencia de Tierra en los Asentamientos Marginales de la Ciudad” 1998, Pág.4.

El Decreto 3-97, publicado el 19 de febrero de 1997 y sus reformas contenidas en el Decreto 81-97 y publicado en el diario oficial el 20 de octubre de 1997,<sup>62</sup> es emitido dentro del marco de los Acuerdos de Paz, con el propósito de contribuir a resolver en parte el problema de vivienda y facilitar que familias en situación de pobreza o pobreza extrema, puedan adquirir las fracciones de terreno que ocupan para vivienda, sean estas urbanas o rurales, propiedad del Estado, de la Nación, de las Municipalidades o de entidades autónomas o descentralizadas

Este decreto, contiene los siguientes requisitos que deben llenar las familias antes de ser beneficiadas:

- a) Adquirir el bien bajo el régimen de patrimonio familiar
- b) Haber ocupado el lote de terreno por un periodo no menor a dos años, contados a partir de la entrada en vigencia de la ley 3-97 y sus reformas, contenidas en el Decreto 81-97.
- c) Someterse a un estudio socioeconómico para determinar su situación de pobreza o pobreza extrema.
- d) Acreditar ser guatemalteco de origen.
- e) Presentar certificación del acta de matrimonio o de la unión de hecho.
- f) Presentar fotocopia legalizada de la cédula de vecindad de los cónyuges, hijos e hijas mayores que forman el núcleo familiar.
- g) Certificación de carencia de bienes, de todos los integrantes del grupo familiar.
- h) Declaración jurada suscrita ante notario de que el solicitante titular no es poseedor ni titular de derechos respecto de ningún bien inmueble ( si la tierra que habita es del Estado)
- i) Certificación extendida por el Registro de la Propiedad, en la que conste que la finca destinada para la venta en lotes está inscrita a nombre del Estado, la Nación, Municipalidades o entidades autónomas.
- j) Plano del lote que solicita, autorizado por un ingeniero colegiado.
- k) Pago del aporte previo de cada familia, consistente en un 25% del valor del lote, según el avalúo comercial practicado en cada comunidad y como requisito previo a que el Estado otorgue el subsidio del 75% del valor del terreno.
- l) El proceso concluye con la escritura pública a favor de cada familia.

---

62. Diario oficial, del 20 de octubre de 1997.

## CAPITULO IV

### EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LA TIERRA EN LOS ASENTAMIENTOS CHAMPAS, COMUNAL, RUEDITA, NAZARETH Y ANEXO PLAZA DE TOROS.

#### ASENTAMIENTOS ESTUDIADOS

Asentamiento	No. Familias	Origen.	%	Año de fundación
Champas	285	Capital	53%	1989
Comunal	157	Capital	64%	1989
Nazareth	36	Capital	-----	1992
Anexo Plaza de Toros	26	Capital	71%	1995
Ruedita	56	Capital	62%	1985
<b>TOTALES</b>	<b>560</b>			

Elaboración propia, con base a listados elaborados por Ventanilla Social de FOGUAVI, archivos de ISMU.

#### 4.1 ESTRATEGIAS ORGANIZATIVAS

Las constantes amenazas de desalojos que sufrieron las cinco comunidades estudiadas las obligaron a desarrollar estrategias organizativas, que les permitieran quedarse definitivamente en los terrenos tomados, no sin antes enfrentar serios problemas, que solo pudieron vencer por su necesidad de vivienda y por la solidaridad manifestada por todas y todos los pobladores.

En el caso de Comunal y Champas, sufrieron más de dos desalojos, a los que resistieron empleando la estrategia de obedecer la orden de desalojo, para evitar enfrentamientos con la policía, pero quedándose cerca del lugar, para volver a ubicarse en sus lotes cuando esta se retiraba, repitiendo esta medida una y otra vez, hasta lograr quedarse definitivamente en los lugares tomados.

Según los vecinos de estos asentamientos, tuvieron que resolver varios problemas a la vez, ya que sumado a la angustia provocada por los desalojos, enfrentaron la constante amenaza de los ladrones, que al menor descuido les robaban sus pertenencias.

Estos problemas se resolvieron al organizarse en comisiones de vecinos, integradas por hombres, mujeres y niños, que cuidaban los haberes de todas las familias, mientras otras iban a trabajar y respondían en grupo ante cualquier intento de robo o hacían gestiones que les permitieran quedarse definitivamente en los lugares que habían tomado para vivienda.

En la gestión por la permanencia en los terrenos tomados los pobladores comenzaron a sostener conversaciones con pobladores y juntas directivas de las colonias vecinas, para concientizarlas del porque habían ocupado áreas que estaban sin ninguna utilidad, pero que, para las familias que por necesidad las habían tomado representaba la posibilidad de tener una vivienda propia. Un elemento que fue decisivo para que los habitantes de las colonias vecinas ya no se opusieran al asentamiento definitivo de las familias, es que muchas de éstas, eran familiares (hijos, sobrinos, nietos, amigos) de habitantes de las colonias construidas por el BANVI.

La década de los años noventa, fue de mucha actividad para los asentamientos que buscaban legalizar la tenencia de la tierra ocupada para vivienda. En el caso de la zona 18, la mayoría de las áreas de cesión de las colonias construidas por el BANVI, fueron tomadas.

Se estableció entre los asentamientos de la zona 18, una coordinación que los llevó a gestionar ante el Comité de Reconstrucción Nacional -CRN-, que les sugirió la conveniencia de realizar consultas populares para contar con documentos que les permitieran demostrar que contaban con la anuencia de las colonias vecinas para permanecer en los lugares tomados para establecer sus viviendas.

En 1994, las comunidades realizaron consultas populares para que los vecinos de las colonias construidas por el BANVI, que reclamaban la propiedad de las áreas tomadas por las familias empobrecidas expresaran, a través de votación, su anuencia o desacuerdo a que los vecinos se quedaran definitivamente en el área. Para la realización de las consultas populares los vecinos gestionaron el acompañamiento de la Procuraduría General de la Nación, como un aval a la transparencia del proceso.

Es importante mencionar que los pobladores prepararon la consulta popular, elaboraron boletas e hicieron una amplia campaña de información a los vecinos de la colonia, sobre los

propósitos de la consulta, invitándoles a participar en la votación que decidiría su permanencia o no en los terrenos tomados. Los pobladores se comprometieron a que, si los resultados de las consultas les eran adversos, desocuparían las áreas en forma pacífica.

El día que se realizó la consulta popular, los vecinos contaron con la presencia de la Procuraduría General de la Nación, del Comité de Reconstrucción Nacional CRN y de la Fundación Ecueménica Esfuerzo y Fraternidad (ESFRA) que les asesoraba en el proceso contrataron además, los servicios de un abogado para que levantara el acta con los resultados de la consulta.

Estas consultas populares se realizaron en varios asentamientos de la zona 18 y sus resultados los utilizaron las comunidades para demostrar en las diferentes instancias en que realizaban sus gestiones, que contaban con la anuencia de los vecinos de las Colonias.

Debido a que no existía un marco legal que permitiera la venta de los terrenos de cesión propiedad del BANVI, las gestiones se estancaron. Esta situación llevó a 54 asentamientos ubicados en el área metropolitana, entre quienes se contaban los de la zona 18, a realizar manifestaciones, demandando la atención a la legalización de tierras. Como resultado de estas manifestaciones por orden presidencial se conformó en 1995, la Comisión de Alto Nivel, integrada por el Viceministerio de la Vivienda (en ese entonces adscrito al Ministerio de Economía), ONG's, la División de Asentamientos Humanos y Vivienda DHAVI, la Secretaría de Planificación y programación de la presidencia SEGEPLAN- y pobladores.

Producto del trabajo de la Comisión de Alto Nivel, es el levantamiento del censo realizado en 54 asentamientos, para determinar la posibilidad de legalizar la propiedad de sus terrenos y la elaboración de propuestas colectivas, lo que de base para la emisión de Decreto 81-97 que permite la venta de tierras ocupadas por familias pobres, fueran estas propiedad del Estado o de entidades autónomas y descentralizadas, a precios acordes a su condición económica y exclusivamente para construcción de viviendas. La asesoría jurídica del Viceministerio de la Vivienda al revisar la propuesta de la Comisión de Alto Nivel, le introdujo dos cambios fundamentales: uno, la temporalidad de la ley por únicamente tres años y dos, el avalúo comercial que lanzaba al mercado la tierra de los asentamientos empobrecidos, eliminando el carácter social que debe prevalecer en las leyes generales.

Los dirigentes que participaban en esta Instancia de negociación, simultáneamente comenzaron a motivar a las familias de sus comunidades, para que gestionaran su documentación personal y así estar preparados en el momento que se diera la legalización de tierras.

Los asentamientos que lograron la venta y legalización de tierras con el Decreto 81-97, en su mayoría tenían bastante adelantada la preparación de sus expedientes familiares, lo cual les valió para lograr la legalización de sus tierras.

Los cinco asentamientos estudiados se fundaron entre 1989 y 1995, con una población total de 560 familias. Las primeras familias que tomaron terrenos para vivienda en los Asentamientos Champas, Comunal, Ruedita, Nazareth, alquilaban en las colonias cercanas o vivían con parientes en esa zona. Posteriormente llegaron familias que alquilaban en diferentes puntos de la ciudad capital, quienes dijeron que se enteraron de la toma de tierra por medio de familiares o amigos que vivían en la zona 18, sobre la posibilidad de ocupar, junto a otras familias, un terreno, para ubicar sus viviendas y dejar de pagar alquiler. En su mayoría, las familias que habitan estos asentamientos son personas que nacieron en la ciudad capital, porcentaje que es mayor para el caso de Plaza de Toros, el cual surgió a mediados del siglo pasado. Esto significa que el crecimiento vegetativo de la población empobrecida que habita en la ciudad tiene un gran peso en el surgimiento de nuevos asentamientos en condiciones de riesgo físico social.

Los terrenos ocupados por las familias de los cuatro asentamientos de la zona 18, son áreas de cesión de proyectos desarrollados por BANVI, que por diferentes razones no había sido traspasados a las Instancias correspondientes.

Los vecinos de las cuatro comunidades situadas en la zona 18, coincidieron en que al momento de las tomas de tierras, estas permanecían como áreas baldías, ó terrenos enmontados. Siendo utilizados por los vecinos de las colonias aledañas para sembrar milpa en tiempo de invierno y permaneciendo el resto del año como basureros clandestinos o como refugio de maleantes.

En el caso de la comunidad Anexo Plaza de Toros zona 13, la toma de tierra se debe principalmente al crecimiento vegetativo de la población del primer asentamiento, fundado en la década de los cincuenta. La tierra que ocupa este asentamiento es propiedad del Estado.

Los cinco asentamientos estudiados experimentaron amenazas de desalojos, promovida por los vecinos de las colonias construidas por el BANVI, que aducían que estas áreas estaban previstas para parques o áreas de reforestación.

## **4.2 EL PRECIO LA TIERRA URBANA Y SUS FACTORES**

A mediados de la década de los años cuarenta del siglo pasado, la Revolución de Octubre realizó el intento por modernizar la economía guatemalteca, “abolió, entre otras cosas la ley de vagancia, el trabajo forzado, fomentó la incipiente actividad industrial, creó la seguridad social, promovió la libre sindicalización e incrementó las instituciones públicas, creando así el espacio para la inserción de los sectores medios y bajos en la política y economía urbana”<sup>63</sup>.

El Gobierno Revolucionario emitió el decreto 900, a través del cual se dotó de tierra a miles de campesinos, como un medio de modernizar la economía guatemalteca. El proyecto progresista de la Revolución de Octubre tuvo una vida muy corta perdiéndose con la contra revolución los avances en materia de distribución de la tierra y la oportunidad de combatir la extrema pobreza del campesinado, al darles las herramientas para producir para el mercado interno y fortalecer la industrialización, además de encaminar al país hacia el capitalismo, por una vía más democrática.

El desarrollo de la industria se concentró en la ciudad, aprovechando la infraestructura y servicios disponibles y creando a la vez, una confrontación entre el lento desarrollo del campo y el brusco desarrollo de la industria en la ciudad.

Para el año “1965 el 71% de los establecimientos industriales estaban asentados en el Departamento de Guatemala en donde también se generaba el 69.3% del valor bruto de la producción industrial (...) en 1973, la región metropolitana absorbió el 81.3% de las unidades industriales, proporción que se mantuvo hasta fin de la década.”<sup>64</sup>

El desarrollo industrial, contrapuesto al lento desarrollo en el campo, provoca la movilización de la población liberada del trabajo forzado y sin tierra a partir de mediados del

---

63. ISMU, “Dinámica de las Condiciones de Vida Urbana” libro No.4, 1998, Pág:10.

64. IBID.



siglo pasado, que busca en la ciudad su subsistencia, convirtiendo a esta en el principal polo de atracción de migraciones y ejerciendo presión sobre la tierra urbana.

El desarrollo industrial experimentado en la ciudad influyó en todos los aspectos, de manera que si el nivel de vida es mayor, el precio de servicios y bienes también son mayores. Al contar la ciudad con industrias; esta tiene a la vez “ la influencia del desarrollo tecnológico la rentabilidad del capital es mayor que en el campo, lo cual influye en el precio de la tierra”.<sup>65</sup>

De manera que el mercado inmobiliario en la ciudad tiene marcada diferencia con los precios de la tierra en el área rural, aún cuando la calidad de esta sea igual o mejor que la de la ciudad.

Otro aspecto de peso en la fijación del precio de venta de tierras que se ofertan en la ciudad capital, es que en Guatemala, “El mercado inmobiliario esta conformado por los propietarios de la tierra, los constructores, los financistas, la comercialización y promoción de edificaciones. Los cuales incorporan a sus ganancias parte de la renta de la tierra y con ese objeto se asocian y dividen sus funciones.

Partiendo de lo anterior podemos decir que el mercado inmobiliario en la ciudad de Guatemala, se desenvuelve entre el predominio de los propietarios de la tierra y la participación cada vez más activa de parte de los financistas por dominar el mercado. Sin embargo como los propietarios de la tierra no tienen ninguna limitación para aumentarle de valor a los predios urbanos, pueden restringir la integración de tierra a las constructoras asociadas y a los agentes financistas retrayendo el desarrollo en este sector inmobiliario, provocando además especulación al retener tierra”<sup>66</sup>

De manera que los precios de la tierra urbana en Guatemala, no se mueven en un libre mercado de oferta y demanda, son los dueños de la tierra, quienes determinan los precios de la tierra y la ofertan según su conveniencia.

---

65. Mora Julio; entrevista 25-8-2001

66. Marota Mario, Mérida Morán Amanda, “Adaptación de la Legislación y regulación Urbana a los Intereses de l Sector popular” Guatemala 1997.Pág.66,67.

Para el poblador empobrecido, la tierra marginada de los procesos de urbanización, es un bien que resuelve su necesidad de vivienda. Sus criterios para seleccionar donde habitar van más con relación a la cercanía a las fuentes de trabajo, que a la ubicación del lugar, donde habita, alquilando un cuarto o posando con familiares.

Según los pobladores que participan en tomas de tierra, más que en tierras de propiedad privada, los pobladores se asientan en tierras del Estado o de Instituciones como el BANVI cuya función es la producción de vivienda, pues consideran que así las posibilidades de desalojo disminuyen.

La mayoría de tomas de tierra para vivienda, se hacen en terrenos poco valorizados y/o baldíos, propiedad del Estado o de Instituciones autónomas o descentralizadas, sin que los mismos ofrezcan condiciones óptimas para vivienda. La mayoría de tierras útiles, de las cuales el Estado era dueño, han sido donadas u otorgadas en usufructo a diferentes Instituciones y personas particulares, con poder de decisión dentro de las estructuras del Estado.

Todas las familias que participan en tomas de tierra, de hecho le asignan a la tierra un valor de uso no cuantificable, en tanto que es el satisfactor a su necesidad de abrigo, y tienen de antemano, la disposición de, poco a poco y a base de un trabajo paciente y constante, incorporar mejoras a la tierra que habitan, lo que le da un costo social no contabilizado. Así la tierra antes inhabitable y desvalorizada, se convierte en una mercancía capaz de ofertarse en un mercado de compradores "sin tierra", dispuestos a pagar por ese bien.

En estas condiciones, los pobladores posesionarios de una fracción de terreno de la cual no pueden demostrar que son legítimos dueños, en condiciones de desigualdad y sin poder argumentar el valor que le han incorporado a la tierra, tienen que proceder a comprarla al precio que fija el mercado inmobiliario.

### **4.3 LEGALIZACIÓN DE TIERRAS PROPIEDAD DEL ESTADO**

La legalización de fracciones de tierra propiedad del Estado, que familias empobrecidas han tomado para vivienda, antes del Decreto 81-97, fue otorgada a precios simbólicos.

Con la entrada en vigencia del Decreto 81-97, el precio de venta de las fracciones de tierra propiedad del Estado, ocupada para vivienda por familias empobrecidas, debe establecerse mediante avalúo comercial.

Las familias, para optar a la compra de las fracciones de tierra que ocupan, deben de cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) Adquirir el bien bajo el régimen de patrimonio familiar
- 2) Haber ocupado el lote de terreno por un periodo no menor a dos años, contados a partir de la entrada en vigencia de la Ley 3-97 y las reformas contenidas en el Decreto 81-97.
- 3) Someterse a un estudio socioeconómico para determinar su situación de pobreza o pobreza extrema.
- 4) Acreditar ser guatemalteco de origen.
- 5) Presentar certificación del acta de matrimonio o de la unión de hecho.
- 6) Presentar fotocopia legalizada de la cédula de vecindad de los cónyuges, hijos e hijas mayores, que forman el núcleo familiar.
- 7) Certificación de carencia de bienes, de todos los integrantes del grupo familiar.
- 8) Declaración jurada suscrita ante notario de que el solicitante titular no es poseedor ni titular de derechos respecto de ningún bien inmueble ( si la tierra que habita es del Estado.
- 9) Certificación extendida por el Registro de la Propiedad en la que conste que la finca destinada para la venta en lotes, está inscrita a nombre del Estado, la Nación, Municipalidades o entidades autónomas.
- 10) Plano del lote que solicita, autorizado por un ingeniero colegiado.
- 11) Pago del aporte previo de cada familia, consistente en un 25% del valor del lote, según el avalúo comercial practicado en cada comunidad y como requisito previo a que el Estado otorgue el subsidio del 75% del valor del terreno.
- 12) El proceso concluye con la escritura pública a favor de cada familia.

### **4.3.1 Legalización de tierras propiedad del BANVI**

Por ser el BANVI una Institución que fue creada para desarrollar proyectos de vivienda, legalmente esta facultada para vender o comprar terrenos aplicando sus propias normas.

El Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda – MICIVI- es el responsable directo de la operativización del Decreto 81-97, se modifican las funciones del Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI-, creando una ventanilla social encargada de coordinar todos los trámites referentes a la legalización de la tierra de los asentamientos surgidos como producto de tomas de tierra.

Según los listados elaborados por la Ventanilla Social del FOGUAVI, 59 asentamientos tramitaron les fueran vendidas las fracciones de tierra que ocupan para vivienda. De estos asentamientos, 55 están ubicados en tierras propiedad del BANVI, por lo que se les aplicaron los requisitos de venta que el BANVI ha establecido en situaciones similares.

El BANVI no requirió la constancia de matrimonio o de unión de hecho, ni la declaración jurada de habitabilidad e ingresos ni las fotocopias autenticadas de cédulas de vecindad.

Independientemente de los trámites realizados por estos 55 a través de la ventanilla social del FOGUAVI, BANVI atendió directamente a varios asentamientos empobrecidos, vendiéndoles la tierra que ocupan.

De los cinco asentamientos objeto de este estudio, es interesante el caso del asentamiento Nazareth, ya que esta comunidad negoció directamente con el BANVI, obteniendo precios de venta por metro cuadrado menores a los que se aplicaron a través de la Ventanilla Social del FOGUAVI

El BANVI efectuó el avalúo de las tierras del asentamiento y estableció un precio promedio de venta por metro cuadrado de Q63.80 quetzales y un precio promedio por lote de Q3,572.80. Los vecinos negociaron con el BANVI, quien les fijó un enganche por familia, no mayor a mil quetzales y el pago del saldo en un plazo de 36 meses con interés del 16% anual.

### PRECIO DE VENTA POR METRO CUADRADO DECRETO 81-97.

COMUNIDAD	PRECIOPORMETRO CUADRADO	PRECIO DE LOTE	TAMAÑO DE LOTE	APORTE PREVIO
CHAMPAS	Q80.00	Q5,770.00	72 METROS	Q1,440.00
COMUNAL	Q75.00	Q5,400.00	72METROS	Q1,350.00
ANEXO, PLAZA TOROS	Q93.00	Q4,185.00	45 METROS	Q1,046.25
RUEDITA	Q250.00	Q13,750.00	55METROS	Q3,437.50
NAZARETH	PROMEDIO Q63.80	Q3,572. 80	56 METROS	

Elaboración propia con base en listados de beneficiarios con subsidio, elaborados por FOGUAVI y BANVI.

Lo más relevante del caso del Asentamiento Nazareth, es que las familias expresan que la mensualidad que tendrán que cancelar durante 36 meses, les es posible pagarla sin sacrificar demasiado los gastos de alimentación y la cuota es menor al pago de un cuarto de alquiler.

En el caso del asentamiento la Ruedita, la negociación la efectuó a través del FOGUAVI. El avalúo practicado en esta comunidad fijó el precio de venta por metro cuadrado en Q250.00. La mayoría de familias de esa comunidad tiene terrenos de 55 metros cuadrados, por lo que el precio de cada lote es de Q13,750 quetzales. Esta situación han imposibilitado que 10 familias puedan cumplir con efectuar el pago de su aporte previo correspondiente al 25% del valor total de su lote.

Estas diferencias solo se explican por la falta de unidad política sectorial, de otra manera no se entiende como cuatro comunidades ubicadas en áreas de cesión del BANVI, en la misma zona 18, en terrenos con pendientes variables, cercanos a barrancos, a desfogues de aguas negras, habitados por familias empobrecidas cuyas ventas se realizaron bajo la vigencia de un mismo decreto se le hayan aplicado precios distintos, si las condiciones económico sociales de las familias son tan similares.

Los asentamientos Comunal y Champas, desde 1996 formaban parte de la Comisión de Alto Nivel para la legalización de tierras, contaban con el acompañamiento de ISMU y, sobre todo, con el respaldo de sus organizaciones comunales, para las cuales la gestión de la legalización de tierras era su prioridad.

Las Juntas Directivas de estos asentamientos, desarrollaron una labor muy efectiva, al acompañar todas las gestiones para realizar la topografía, cuidando de que el tamaño de los lotes fuera el correcto. Acompañaron la realización del avalúo comercial, sabiendo que los resultados del avalúo determinaban los precios de venta de los terrenos.

Los precios de venta que obtuvieron estos asentamientos, oscilan entre setenta y cinco y ochenta quetzales (Q.75.00 y Q.80.00) el metro cuadrado. Las familias de estas comunidades, fueron beneficiadas con el subsidio correspondiente a un 75% del valor del lote y canceló un 25% del precio total de su terreno. La mayor dificultad que encontraron las familias, fue tener que pagar su aporte previo en un solo pago.

Aproximadamente un 33% del total de familias de las dos comunidades, constituidas en su mayoría por madres solteras, familias con muchos hijos o familias de ancianos tuvo que recurrir a préstamos otorgados por familiares, préstamos en sus trabajos, adelanto de indemnizaciones y otros. Las familias que careciendo de un trabajo fijo no podían recurrir a préstamos optaron por pedir a sus Juntas Directivas solicitar préstamos a las ONG's. Como opción a este requerimiento ISMU, puso en práctica los préstamos colectivos, respaldados por la solidaridad de las organizaciones comunales, permitiendo a las familias más pobres de las comunidades, efectuar el pago de su aporte previo como condición para ser beneficiados por el subsidio de un 75% del precio total de sus fracciones de terreno.

De haber existido una buena coordinación entre la Ventanilla Social del FOGUAVI y el BANVI, se hubiera aprovechado la experiencia que éste desarrollo en la implementación de proyectos habitacionales. Entre las medidas a aprovechar se puede mencionar las normas y procedimientos para valuar terrenos rústicos, aplicando precios de mercado, el pago a plazos pues, como banco dedicado a la producción de vivienda, aún cuando este en fase de liquidación, cuenta con toda la infraestructura. Esta coordinación producto de una verdadera voluntad política de contribuir a resolver la problemática de legalización de tierras de los asentamientos empobrecidos, hubiera representado menor costo por metro cuadrado, mayor facilidad para que las familias pagaran sus terrenos por abonos y utilización del subsidio para mejorar la calidad de la vivienda.

En el caso del asentamiento Anexo Plaza de Toros, constituido por 26 familias, son 14 las que, en un primer grupo completan su papelería y entran en el proceso de legalización de tierras. Esta comunidad tuvo una activa participación para la gestión, a través de la presidenta de la organización comunal, el precio de venta que fijó el avalúo comercial fue de Q93.00 quetzales el metro cuadrado. En esta comunidad las 14 familias solicitaron prestamos a ISMU quien, ante la solicitud de las comunidades que acompañó en el proceso de legalización puso en práctica un fondo revolvente que benefició a 195 familias de las cinco comunidades estudiadas. Esta estrategia desarrollada por ISMU y pobladores permitió que el 98% de las familias de los cinco asentamientos estudiados, tuvieran la posibilidad de pagar su aporte previo y entrar en el proceso de legalización de sus tierras.

#### **4.4 EL PAPEL DE LAS JUNTAS DIRECTIVAS EN EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS.**

Las organizaciones de los asentamientos estudiados son bastante jóvenes; nacen con las tomas de tierras de sus comunidades. En un primer momento, la organización comunal fue clave para garantizar la permanencia en los lugares que tomaron para ubicar sus viviendas. Posteriormente, la gestión de la introducción de servicios básicos y de legalización de tierras, se convirtió en sus principales objetivos.

Cada comunidad, para iniciar los trámites de legalización de tierras, debió de asumir la forma en que esta se llevaría a cabo. Las Juntas Directivas estaban en toda la disposición de realizar las gestiones, pero necesitaban el respaldo comunitario que les garantizara los gastos mínimos de pasajes, fotocopias y por lo menos el almuerzo de las personas a cargo de la gestión.

Las familias que participaron en los talleres, tomando en cuenta que todos los trámites de gestión de la legalización de tierras, los debían de realizar en forma organizada, decidieron delegar en sus Juntas Directivas esa responsabilidad.

Otra de las razones importante valorada por las familias es que, dependiendo de una economía de sobrevivencia, todas las personas deben de trabajar ininterrumpidamente y cualquier

falta al trabajo, puede significar despido inmediato y disminución de los recursos para las necesidades básicas de la familia.

Para las familias, resultó más conveniente contribuir con una cuota en algunos casos en forma mensual y en otros en forma esporádica, para que una o dos personas de la Junta Directiva de su comunidad, se dedicaran a tiempo completo a la gestión.

Sin embargo, a pesar de ser un acuerdo comunitario en las entrevistas llevadas a cabo con las familias y directivos de los asentamientos investigados, todos coincidieron en afirmar que únicamente un 30% de las familias fueron quienes verdaderamente contribuyeron para costear los gastos de movilización de la Junta Directiva.

Solamente en una comunidad de las investigadas, los vecinos manifestaron que ellos no contribuyeron económicamente para que la Junta Directiva se movilizara, porque nunca se les pidió ni se habló de ello en las reuniones. En este caso, la razón puede ser que esta comunidad se ubica en la zona 13, muy cerca a la sede del FOGUAVI, y la persona a cargo de las gestiones de legalización, tuvo un trabajo que le permitió movilizarse sin afectar significativamente su salario. El grupo de familias que entraron en el proceso de legalización, fue relativamente pequeño (16 familias) en comparación con las otras comunidades investigadas.

De las cinco comunidades estudiadas, cuatro están organizadas como Asociación de Vecinos y una se constituyó como Sociedad Civil, de cara al proceso de legalización que tenía como requisito, que la organización comunal estuviera legalmente constituida.

La gestión de la legalización de tierras estuvo a cargo de dos personas miembros de las Juntas Directivas, participando el Presidente o Presidenta, con el apoyo del Secretario o del Tesorero, quienes además de la gestión ante la ventanilla social del FOGUAVI, participaban en reuniones de coordinación, gestión y negociación ante Instituciones de Gobierno y ONG's de acompañamiento.

El mayor apoyo de los demás directivos, se centró en participar en las reuniones de información con los vecinos, orientación sobre los trámites que cada familia debía de realizar,



recepción de documentos para formar los expedientes familiares y elaboración de listados de todas las familias que habitaban en las comunidades. Este trabajo lo realizaron los directivos en fines de semana o por las noches, después de retornar de sus trabajos.

Cada una de las directivas de las comunidades presentó, ante la ventanilla social del FOGUAVI, una solicitud para entrar en el proceso de legalización de tierras. Una vez que su solicitud fue aceptada, las Juntas Directivas se dedicaron a preparar todos los expedientes de las familiares para su entrega en la ventanilla social.

Las comunidades a ser legalizadas, por estar ubicadas en terrenos que no fueron previstos para ser habitados, carecían de planos topográficos generales e individuales. Esta gestión estuvo a cargo de las Juntas Directivas, quienes contrataron servicios profesionales para el levantamiento topográfico y tuvieron a su cargo la responsabilidad de acompañar, durante todo el trabajo, a los topógrafos, tanto para ofrecerles seguridad física como para garantizar que todos los terrenos de las familias de la comunidad fueran medidos y así cada familia contara con su plano individual.

Otra de las tareas de las Juntas Directivas, fue la realización de los avalúos comerciales que se debieron practicar en cada asentamiento. En el Manual de Procedimientos elaborado por el programa SIAVI para la legalización de tierras, durante la vigencia del Decreto 81-97 se dan lineamientos para efectuar los avalúos comerciales en los asentamientos empobrecidos. En este manual se indica que las mejoras con las que cuentan los asentamientos para estos casos, no serán tomadas en cuenta para fijar el precio de venta. Existe falta de coordinación entre los entes involucrado en función de facilitar que familias en situación de pobreza o pobreza extrema, puedan adquirir las fracciones de terreno que ocupan para vivienda a precios similares, sobre todo, tomando en cuenta que 55 de los 59 asentamientos legalizados hasta Agosto de 2000, están ubicados en tierras propiedad del BANVI. Esto tuvo como resultado que al final los valuadores aplicaron criterios subjetivos, obviando las condiciones económico sociales de las familias, tal el caso del asentamiento La Ruedita en la zona 18, cuyo valor se fijó en Q250.00 el metro cuadrado.

Todos los miembros de las juntas directivas de los asentamientos estudiados estuvieron de acuerdo en que durante el tiempo en que se realizó la legalización de tierras (año y medio), un 75% por ciento de su tiempo lo dedicaron a la gestión interna y externa de la misma.

Al preguntar sobre las contribuciones económicas que las familias aportaron, los directivos de las cinco comunidades coincidieron en que únicamente un 30% de las mismas colaboró. Dos comunidades tenían cuotas de Q5.00 y Q10.00 quetzales mensuales. Los directivos de las otras 3 comunidades dijeron que no recibieron aportes económicos de las familias en forma mensual, que algunos apoyos fueron ocasionales, pero que la mayoría de gastos fue de sus propios recursos.

Un aspecto importante en la vida de las organizaciones comunales estudiadas, es que, después del proceso de gestión, las actividades continúan, debido a los requisitos que deben cumplir en un periodo de tiempo de casi año y medio. Los directivos están cansados y algunos con deudas que tuvieron que contraer, para afrontar sus propios gastos de legalización de sus terrenos. Inmediatamente después de que las familias pagaron su aporte previo y les fueron entregadas sus resoluciones para proceder a escriturar; algunos de los directivos buscaron emplearse en fabricas, se fueron a los Estados Unidos o se dedicaron a sus negocios que, según ellos, descuidaron por los tramites de legalización de tierras lo cual ha repercutido en sus economías familiares. Este fenómeno es parte del objetivo mismo de las organizaciones comunales, que nacieron por la necesidad de vivienda, pero también es la realidad de familias que, con una economía de sobrevivencia tienen buena voluntad de servicio a la comunidad, pero no pueden dedicarse a tiempo completo a las gestiones comunitarias. Las directivas se formaron en el momento de la toma de tierra, frente a la amenaza de desalojo o para gestionar los servicios básicos; es decir, son organizaciones coyunturales, que se fortalecieron en el proceso y que llegaron a cobrar una gran capacidad de gestión, negociación y coordinación; además son poseedoras de valiosa información, producto de todos los trámites que realizaron.

Al cumplir estas directivas su objetivo, se pierde su valiosa experiencia en la cotidianidad de sus quehaceres, desperdiciándose un cúmulo de conocimientos y experiencia

que debería ser parte del capital social de las comunidades, aprovechable en el planteamiento de políticas públicas, que no solo busquen legalizar la tierra de los asentamientos empobrecidos - que de hecho representa un avance en función de la tranquilidad de las familias- sino que sean políticas que propicien el mejoramiento integral de las familias que ya cuentan con la seguridad jurídica de la tierra pero que siguen habitando en alto riesgo y en condiciones de extrema pobreza.

Según han manifestado los directivos involucrados en el proceso de legalización de tierras, su meta está cumplida y no desean participar en otros procesos que vayan más allá de la legalización. Las Juntas Directivas de los asentamientos estudiados, coincidieron en que el proceso de legalización de tierras se llevó un tiempo aproximado de año y medio, durante el cual tuvieron que dedicarse a la gestión casi a tiempo completo.

Durante este tiempo de gestión, los directivos solo realizaron trabajos esporádicos y costearon con los aportes de los vecinos, los gastos de pasajes y una comida diaria, la cual generalmente fue el almuerzo; según los directivos solo un 30% de las familias colaboró para que ellos se pudieran dedicar a realizar los trámites. Después de año y medio de gestión de la legalización de tierras los directivos sienten que cumplieron con una gran labor, al descartar para siempre la amenaza de desalojos y las familias pueden mejorar sus viviendas, estando seguras que es su propiedad la que mejoran. La certeza de los directivos de haber cumplido una labor importante, y el deterioro que el proceso de legalización causó en sus economías familiares, les ha obligado a retomar sus labores cotidianas, que les generan ingresos para su sostenimiento y no quieren participar más en organización.

Un resultado importante de la movilización que se dio en las comunidades, en función de la legalización de la tierra, es que otras personas ajenas a las directivas ven actualmente la necesidad de participar en la organización comunal, lo cual puede significar una mayor participación de la población y rotación de directivos, lo que sin duda sería de beneficio para las comunidades.

#### **4.5 LA LEGALIZACIÓN DE LA TIERRA Y SUS EFECTOS EN LA ECONOMIA FAMILIAR**

Las familias de los asentamientos estudiados, no llevaron un control exacto de los gastos que representó el proceso de legalización de tierras, solamente se pudieron establecer aquellos que fueron comunes a los cinco asentamientos. En lo que coincidieron las familias que participaron en los talleres y entrevistas que se efectuaron para el efecto, es que el promedio de gastos fue de Q4,000 quetzales, aún en los casos en donde el Estado, a través de subsidios, aportó un 75% del precio de la tierra y las familias aportaron solamente el 25%. Esto es significativo, si tomamos en cuenta que estos gastos se efectuaron en un periodo de tiempo no mayor a seis meses, en el cual las familias tenían que completar y entregar a las Juntas Directivas, el expediente familiar para la tramitación ante la instancia correspondiente.

En la formación de los expedientes, las familias enfrentaron varias dificultades, identificando como la primera, la carencia de documentos de identificación. En el caso de los mayores de edad, la cédula de vecindad es indispensable para iniciar los trámites de legalización de tierras, siendo varias las personas que habiendo extraviado este documento, enfrentan serias dificultades para su reposición, las que a su vez repercutieron en la economía familiar.

Los gastos mínimos para el trámite de la cédula de vecindad en el caso de las personas avecindadas u originarias del departamento de Guatemala es de Q50.00 y las originarias de los departamentos del interior del país, incluyendo pasajes y alimentación, el gasto mínimo es de Q100.00, aclarando las personas que deben de realizar el trámite en un solo día que es lo máximo que logran de permiso en sus trabajos.

En el caso de las familias que trabajan por su cuenta, la dificultad para dejar de trabajar un solo día es mayor, debido a que su frágil economía es totalmente dependiente de labores diarias ininterrumpidas, corriendo el riesgo que, al dejar sus negocios por dos o tres días, su capital de trabajo se termine. En estos casos el costo del trámite para obtención de cédula se duplica, y pone en riesgo la economía familiar.

## COSTO DE PREPARACION DE EXPEDIENTES Y APOORTE PREVIO

ACTIVIDAD	RESPON-SABLE	GESTIÓN	COSTO APROXIMADO
Obtención de cédula de vecindad.	Vecino	Gestión en la capital de 3 á 4 días. En los Departamentos, 1 día	Q50.00 Q100.00 mínimo
Fe de edad de menores	Vecino	En la capital 3 días cada da familia sacó un promedio de cuatro fe de edad A razón de Q8.50 cada una. Departamentos 1 día.	Q34.00 Q37.00
Constancia de Matrimonio	Vecino	En la Capital, 2 días. En los departamentos 1 día.	Q13.00 Q100.00 Mínimo.
Certificación de Unión de hecho.	Vecino	En la Capital, 1 día	Q50.00
Gastos por matrimonio	Vecino	En la Capital, 1 día.	Q300.00
Declaración jurada de habitabilidad e ingresos	Vecino	Un día.	Q75.00, por Familia
Avaluó Comercial	Vecino	8 días	Q39.00 promedio Por familia
Planos de la Comunidad y planos individuales.	Comité	1 mes	Q161.60 Pro medio por familia
Dictamen de Habitabilidad	Comité	8 días	Q4. 50 Promedio Por familia
Escritura	Comité	2 meses	Q473.21. Promedio. por familia
Carencia de Bienes	Vecino	1 día.	Q9.00 Promedio.
Aporte previo (se refiere al pago que cada familia realizó para ser beneficiada por el subsidio de FOGUAVI	Vecinos	Anexo Plaza de Toros Nazareth Ruedita Champas Comunal	Q1,046..00 Q3,662. 00 Q3,437. 00 Q1,440. 00 Q1,350. 00
Aporte total para tramites, según vecinos	Vecinos	Según junta directiva Solo contribuye el 30% de las familias.	Q300.00 por familia.

Cuadro elaborado con información proporcionada por vecinos y Juntas Directivas de los cinco asentamientos estudiados.

Las formas en que estos gastos no presupuestados fueron asumidos, tienen muchas variantes: las familias que tenía la posibilidad de obtener préstamos en sus trabajos, lo resolvieron de esa manera, otras familias habían previstos esos gastos y tenían pequeños ahorros o realizaron trabajos extras temporales, como elaborar tortillas, vender cosméticos, instalar ventas de verduras y frutas, hacer arreglos florales, en el caso de los hombres, mencionaron los que son albañiles

que realizaron trabajos en fines de semana para poder absorber los gastos “extras” de la preparación de los expedientes familiares y las contribuciones que dieron a las Juntas Directivas para que éstos realizaran los trámites.

Las familias más afectadas con los gastos de preparación de expedientes, lo constituyen las encabezadas por madres solteras o familias con muchos hijos, quienes opinaron que esta primera parte de la legalización de tierras, afectó sobre todo “el gasto de la familia” destinado para la alimentación, ya que siendo pequeñas cantidades para sacar constancias, fotocopias, fe de edad, carencia de bienes o aportar para los pasajes, el dinero inmediato disponible es el de la comida diaria, el cual al disminuir afectó a los hijos.

Este testimonio se ve corroborado por la opinión de otras mujeres, que participaron en talleres realizados para el efecto, quienes opinaron que el gasto de preparación de expedientes recayó, principalmente, sobre la responsabilidad de las mujeres, ya que siendo ellas quienes administran los escasos recursos de la familia para la alimentación, tenían que ver como “estiraban” el gasto para poder contribuir a sufragar gastos de fotocopias y de pasajes, entre otros.

Después de preparar el expediente, el mismo es ingresado a la Ventanilla Social del FOGUAVI, para proceder a su trámite y a fijar la cantidad que cada familia debía hacer efectivo como parte de su aporte previo. El aporte previo es el 25% del valor total del lote, que cada familia debe cancelar para ser beneficiada con el subsidio del FOGUAVI. En los casos estudiados el aporte previo osciló entre Q1,046.00 y Q3,662.00. Además, las familias tenían la presión de que el trámite debía de realizarse, como comunidad, en un periodo de tiempo marcado por la vigencia del Decreto 81-97 con una temporalidad de tres años, o corrían el riesgo de quedar fuera del proceso de legalización.

Para cancelar este aporte, las familias nuevamente recurrieron a préstamos, a pedir herencias, a vender algunos de sus bienes. Pero un 32% del total de familias de los cinco asentamientos, cuyos ingresos económicos dependen de pequeños negocios o trabajos de venta de periódicos, lavado, planchado, cuidado de carros, albañiles que trabajan por su cuenta, no encontraron quien les prestara ni tenían nada que vender.

Ante esta situación junto con los directivos, decidieron buscar préstamos con las ONG's que les han acompañado, respondiendo a este requerimiento ISMU, quien le ha acompañado en el proceso de legalización de la tierra, para lo cual implementó la modalidad de aplicación de "Préstamos con Responsabilidad Solidaria", la cual funciona de la siguiente manera:

1. La Junta Directiva solicita el préstamo a la ONG y responde por todas las familias de la comunidad.
2. Las familias interesadas en préstamos, forman grupos de cinco familias las cuales son fiadoras entre sí y adquieren el compromiso de velar porque todas las familias de su grupo cancelen el préstamo, firmando para ello un contrato colectivo.
3. Cada familia, en forma individual, firma un pagaré donde consta el total del préstamo recibido.

Así, se estructuró una cadena de solidaridad en la que median el valor del compromiso individual y colectivo.

De esta manera los cinco asentamientos estudiados lograron que la mayoría de las familias que habitan esas comunidades legalizaran sus terrenos. Según entrevista sostenida con personal de ISMU que tiene a su cargo el seguimiento de la recuperación de los préstamos otorgados a las familias para el pago del aporte previo, un 85% de las familias canceló sus préstamos en el tiempo pactado ( 1 año); pero un 15% no ha tenido la posibilidad de hacerlo, por lo que han solicitado la ampliación de plazos para responder al pago de sus préstamos.

El 99% de las familias encuestadas, coincidió en que la alimentación fue una de las primeras necesidades que se vio afectada con los gastos ocasionados en el proceso de legalización de tierras, ya que se vieron obligados a reducir la cantidad y calidad de los alimentos y sustituir el frijol, arroz o huevos, por un caldo de yerbas como único alimento y servir cantidades más pequeñas que las acostumbradas, para que alcanzara para todos.

Otras necesidades que se vieron afectadas fueron el vestuario y el calzado de la familia. En el caso de las familias que tienen hijos estudiando, opinaron que se esforzaron por que estos

continuaran asistiendo a la escuela, pero sí mencionaron que dejaron de comprar libros de texto, siendo esto un efecto no cuantificable, producto de los gastos que las familias enfrentaron para la legalización de sus tierras.

Las familias coincidieron también en que el costo total de la tierra, sobrepasó su capacidad económica, aún con la aplicación del subsidio, primero por todos los requisitos de documentación que tuvieron que llenar y el costo en tiempo y dinero que cada uno de éstos representó segundo, porque en la mayoría de los casos tuvieron que aportar para la movilización de las Juntas Directivas y tercero, por el pago del aporte previo en una sola cuota.

#### **4.6 LA LEGALIZACION DE LA TIERRA Y LOS EFECTOS SOCIALES EN LOS ASENTAMIENTOS EMPOBRECIDOS.**

Los problemas sociales que enfrentaron las familias de los asentamientos estudiados, en el proceso de legalización de tierras, están íntimamente relacionados a los problemas económicos que enfrentan en su vida cotidiana de sobrevivencia.

Las personas que participaron en el proceso de investigación, identificaron como uno de los primeros problemas, los documentos de identificación de la familia. Las personas mayores de edad, enfrentaron la dificultad de la cédula de vecindad que, a pesar de ser un documento de identificación y que las personas deben portarlo para identificarse en el momento que se les requiera, fueron varios los casos de personas que carecían de este documento, porque se los habían robado, se les había deteriorado, o los habían extraviado.

En este caso, el problema es económico, porque las familias no pueden reponer de inmediato este documento. Es mayor el problema cuando las personas son originarias de los departamentos, porque en este caso, se requiere de uno o dos días para realizar el trámite, tiempo durante el cual tienen que dejar de trabajar y hacer gastos de y pasaje alimentación, entre otros.

La falta de cédula de vecindad, sobre todo en el caso de los hombres, a su vez tiene repercusiones sociales, por ejemplo en el caso de tener que realizar la inscripción de los hijos



en el Registro Civil, no pueden hacerlo por no contar con los respectivos documentos de identificación, encontrándose casos donde los niños han llegado a edad escolar y, por carecer de partida de nacimiento, no pueden ser inscritos. O casos donde los menores fueron inscritos en el Registro Civil solo con el apellido de la madre.

En el momento en que se inicia el proceso de legalización de tierras, en los casos en que había hijos menores que aun no estaban inscritos en el Registro Civil, las familias optaron por dejarlos fuera del grupo familiar. Esta decisión, tomada por la necesidad de realizar los trámites de legalización de la tierra y por falta de recursos económicos, puede a la larga tener repercusiones psicológicas y/o legales en los hijos que no fueron incluidos como parte del grupo familiar.

La obtención de la carencia de bienes, es un requisito que todos los miembros de una familia a la cual se le va a otorgar una fracción de terreno, debe cumplir para demostrar que no posee otros bienes inmuebles en cualquier lugar de la república de Guatemala.

Este trámite es aparentemente fácil de realizar, ya que solamente se necesita presentar la cédula de vecindad o fe de edad de los menores y pagar un quetzal por cada carencia que se solicite, para que esta le sea extendida a cada persona.

Sin embargo, surgieron dificultades imprevistas que las familias tuvieron que enfrentara al realizar este trámite: las personas que tienen un solo nombre o apellido, resultaron homónimos, según los cuales aparentemente contaban con otras propiedades, lo cual de hecho era ya un impedimento para que les fuera otorgado en propiedad el terreno que habitan. En estos casos los afectados debían realizar los trámites necesarios para comprobar que se trataba de un homónimo y que ellos no poseían ninguna propiedad; este trámite lleva tiempo y muchas veces; después de que les han resuelto favorablemente, aún les siguen apareciendo propiedades a su nombre. Una de las opciones que las familias encontraron para no quedarse fuera del proceso de legalización, fue que la esposa se declarara como madre soltera o gestionar la propiedad poniendo como jefe de familia a uno de los hijos mayores.

Uno de los mayores problemas sociales que las familias enfrentaron, fue presentar la constancia de unión de hecho; según las Juntas Directivas de los cinco asentamientos, el problema

más frecuente fueron los casos de parejas que anteriormente habían formado otro hogar en el que estuvieron casados, se separaron, pero no se divorciaron.

También se dieron casos en los cuales el esposo “desapareció en tiempo de la violencia”, sin dejar rastro, o partió para el extranjero y nunca más volvió, por lo que las personas formaron otro hogar. No siendo divorciados, no pueden volver a casarse. Por lo que optaron por formar otro hogar en unión de hecho.

En otros casos, por diferentes razones muchas personas han decidido unir sus vidas, sin que prive necesariamente un casamiento por lo civil o por la iglesia y siendo familias que llevan unidos muchos años, han procreado hijos, pero no tiene ningún interés de contraer matrimonio, según lo manifestaron “ya siendo viejos”.

Por supuesto se dieron casos en que las parejas vieron más fácil contraer matrimonio que obtener una constancia de unión de hecho. A manera de anécdota una pareja nos comentó “no nos caso el amor; pero si nos caso la tierra”, manifestando en pocas palabras, la importancia que tiene para las familias de los asentamientos empobrecidos contar con la seguridad jurídica de la tierra que habitan.

Varias familias, optaron por convenir que la mujer se declarara como madre soltera y así obviar la presentación de la constancia de unión de hecho.

Estos problemas los enfrentaron y solucionaron las familias, previo a ingresar la papelería a la Ventanilla Social del FOGUAVI. Según los requisitos que establece el Decreto 81-97, para la legalización de tierras.

Cuando la Ventanilla Social del FOGUAVI, establece mediante la investigación llevada a cabo por la División de Asentamientos Humanos –DAVHI-, UNICEF y pobladores, que la mayoría de asentamientos que están gestionando la legalización de tierras, son propiedad del BANVI, los requisitos que las familias deben llenar previo a concretar la entrega de la tierra que poseen para vivienda, son menores ya que, el BANVI, por ser una Institución que nació con el objetivo de proveer de vivienda a los sectores de menores recursos tiene sus propias normas

y procedimientos; por ejemplo entre los requisitos no exige la constancia de unión de hecho. Así el grave problema que las familias tenían al requerírseles la constancia de casamiento o de unión de hecho; ya no existe, aunque lamentablemente varias familias ya habían realizado este gasto, o se habían dado problemas entre personas que no lograron ponerse de acuerdo sobre quien representaba como jefe o jefa de familia, llegando al extremo de separarse definitivamente.

En el caso de los asentamientos ubicados en tierras del Estado, según testimonio de los dirigentes que tuvieron a su cargo la preparación y presentación de expedientes ante la Ventanilla Social del FOGUAVI, ellos si debieron de cumplir con presentar la constancia de matrimonio o de unión de hecho.

#### **4.7 EFECTOS POSITIVOS DE LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS**

Las familias valoran el proceso de legalización de tierras que se llevó a cabo en los cinco asentamientos estudiados, como uno de los acontecimientos más importantes en la historia de las comunidades. Descarta de las preocupaciones de las familias el espectro del desalojo y les motiva a mejorar lo que ya es suyo.

La legalización de la tierra que las familias ocupan para vivienda significa el fin de un largo camino de gestiones ante diferentes Instituciones del Estado, que no pudieron dar respuesta a la petición de las familias por no existir el marco legal que lo permitiera.

De las familias entrevistadas que obtuvieron la certeza jurídica de la tierra que habitan para vivienda, al preguntárseles sobre los efectos positivos que tiene el contar con la seguridad jurídica de la tierra que habitan, el 100% de ellas manifestó de diferentes maneras, que esta representa ante todo tranquilidad y seguridad de que no serán desalojados. que ya no van a alquilar y que no tendrán que ir de un lugar a otro con sus hijos y sus pertenencias.

Otra de las ventajas identificadas por las familias se refiere a que ya no serán más "invasores", sobrenombre que se les da a las familias que toman tierra para ubicar su vivienda y que ha servido de argumento a las instituciones encargadas de la prestación de servicios, como el agua domiciliar y luz pública entre otros, para negarles el derecho a obtenerlos. Demostrar

que son propietarios se convierte en un argumento para reclamar ser atendidos. Así Una de las comunidades estudiadas, gestionó su agua domiciliar inmediatamente después de que pudo comprobar que eran dueños de la tierra que habitan. Según las familias, el poder demostrar ser dueños de la tierra que habitan les dará mayor posibilidad de obtener los servicios básicos por la vía legal.

Las familias también mencionaron como efecto positivo, la tranquilidad que les da contar con algo suyo, donde podrá vivir sola la familia y no “arrimado” con parientes del hombre o la mujer.

Los pobladores y pobladoras de los asentamientos humanos empobrecidos, para completar los trámites que les permita la gestión de venta de las fracciones de terreno que tienen en posesión, se ven obligados a buscar mecanismos en forma colectiva e individual, para documentarse y buscar formas viables de obtención de préstamos colectivos, para realizar los pagos que anteceden a la escrituración.

## CAPITULO V

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 5.2 CONCLUSIONES

En relación con las hipótesis que se propuso verificar en la presente investigación se arribó a las siguientes conclusiones:

En la primera hipótesis se plantea que la legalización de tierras en los asentamientos humanos empobrecidos, ha sido obstaculizada por el Estado, debido a que, históricamente, no se ha tenido la capacidad de estructurar los mecanismos institucionales que permitan aplicar los lineamientos jurídicos establecidos. Al respecto a través de la investigación se constató que:

Para enfrentar la problemática de vivienda, el Estado ha sido incapaz de crear una institucionalidad permanente, que responda a una política nacional articulada a la visión de reducir, en forma paulatina, el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda y por ende la ausencia de una directriz para cumplir con ese objetivo. En momentos de crisis, se ha respondido con una institucionalidad emergente, cuyo funcionamiento ha sido sectorizado y limitado para contrarrestar la demanda de vivienda de los sectores empobrecidos, a lo cual se suma la dispersión de instituciones que han tenido a su cargo proyectos de vivienda y legalización de tierras, las que, obedeciendo a intereses económicos o políticos, funcionan en forma coyuntural.

En el caso del Decreto 81-97, éste es producto de la participación de la sociedad civil, lo cual permitió ampliar la posibilidad de la venta de los terrenos ocupados para vivienda, propiedad de entidades autónomas y descentralizadas. Sin embargo, el Estado, a través de su asesoría jurídica, incluyó en este decreto el avalúo comercial y la temporalidad. Para su aplicación, se montó una infraestructura institucional inadecuada y temporal, que llevó a cabo procesos incompletos de legalización de tierras. Esta realidad deja en evidencia la falta de voluntad política del Estado para asumir su responsabilidad de rector del bienestar de la población.

La segunda hipótesis plantea que los pobladores de los asentamientos humanos empobrecidos, para lograr la legalización de las tierras, se ven obligados a realizar acciones de gestión pública institucional, de organización social comunitaria y a implementar estrategias para la obtención de recursos económicos.

A través de la investigación realizada se estableció que la temporalidad del Decreto 81-97, y la serie de requisitos que cada comunidad debió cumplir, obligó a los pobladores a realizar gestiones intensivas, a través de sus dirigentes y dirigentas, primero, para contar con los documentos de identificación de la comunidad, lo cual incluye planos de ubicación y datos generales e individuales, listados de familias y reuniones de información a la comunidad; y segundo, orientar a las familias para formar sus expedientes y entregarlos a la entidad correspondiente, además de ser el canal de comunicación entre la población y las instituciones, teniendo que resolver todas las dudas y problemas que se presentaron en el proceso de legalización.

El exceso de trabajo y la necesidad de las comunidades de contar con la seguridad jurídica de la tierra obligó a las comunidades a designar a una o dos personas de la comunidad a dedicarse a la gestión de la legalización casi a tiempo completo. Las personas que tuvieron a su cargo la gestión descuidaron sus trabajos cotidianos de generación de ingresos o los realizaron en forma parcial. Esta decisión significó que entre las familias de la comunidad, aportaran mensual o esporádicamente para los gastos mínimos de transporte y un tiempo de alimentación de los dirigentes. Estas contribuciones las familias las aportaron a costa de necesidades que las familias tuvieron que postergar.

La tercera hipótesis plantea que la legalización de tierras en los asentamientos humanos empobrecidos, implica gastos que obligan a las familias a desarrollar estrategias para obtener recursos adicionales a los ingresos familiares permanentes y con ello, privarse de satisfacer necesidades inmediatas de superación, de realización personal y de calidad nutricional que repercute en la calidad de vida de los miembros de las familias.

A través de la investigación se estableció que la mayoría de familias dependen de una economía de subsistencia basada en su fuerza de trabajo. El asumir gastos extras significó para

las familias, tener que desarrollar actividades complementarias, entre las que mencionaron la realización de trabajos en fines de semana que les generara recursos adicionales, dedicarse a la venta de ropa, alimentos, verduras, tortillas y frutas, limitar al máximo los gastos de alimentación, reduciendo la cantidad y calidad de los alimentos y dejar de comprar zapatos y vestuario por un buen tiempo o dejar de comprar útiles escolares. Otras familias realizaron préstamos a familiares o pidieron adelantos en sus trabajos, pero en todos los casos, la economía familiar se vio afectada, no pudiendo cuantificar el alcance de los efectos en la salud y educación de la familia.

En la cuarta hipótesis se plantea que los pobladores y pobladoras de los asentamientos humanos empobrecidos, para completar los trámites que les permita gestionar la compra de las fracciones de terreno que tienen en posesión, se ven obligados a buscar mecanismos en forma colectiva e individual, y buscar formas viables de obtención de préstamos colectivos para realizar los pagos que anteceden a la escrituración.

Al respecto pudimos constatar en esta investigación que un 30% de las familias no tenía disponibilidad económica para cubrir el 25% del precio total del lote que correspondía al aporte previo para poder acceder al subsidio del Estado. Ante esa dificultad las familias buscaron mecanismos de asociación para obtener esos fondos. El mecanismo utilizado fue la gestión de préstamos colectivos a ONG's acompañantes, mediante la garantía de responsabilidad solidaria. El otro 70% de la población pagó su aporte previo a través de préstamos en su trabajo, venta de pequeños bienes o préstamos familiares.

En síntesis el proceso de legalización de tierras para que los habitantes de los Asentamientos estudiados pudieran contar con la certeza de que son propietarios de los lotes que habitan, fue un proceso que, dadas las condiciones de precariedad socioeconómica de las familias representó una sobrecarga de trabajo, sacrificar niveles de consumo alimenticio, problemas sociales para integrar los expedientes de la familia, desarrollar mecanismos organizativos y la ampliación de nexos de solidaridad con familias de otras comunidades.

Esos procesos comunitarios ilustran una dinámica dialéctica; cómo de las dificultades y problemas económicos y sociales que implicaron los gastos de las gestiones, los comunitarios fueron capaces de autoorganizarse para responder a sus compromisos,

construyendo en este esfuerzo redes sociales y aprendizajes para realizar nuevos proyectos de desarrollo comunitario.

La sobrecarga de trabajo al tener que realizar actividades extras para la generación de recursos adicionales por un lado y por otro la reducción de cantidades y calidad de alimentos, así como restringir gastos en calzado, vestuario, útiles escolares, espacios de diversión o recreación, no fueron factores que los hallan inmovilizado.

Al contrario el incentivo de contar con la certeza jurídica de la propiedad de la tierra, les imprimió de vitalidad y perseverancia para llegar hasta el final.

En ese trayecto, se fortaleció la unidad y solidaridad comunal y familiar, estableciéndose una especie de división interna del trabajo entre los miembros de la comunidad y de las familias. Las personas designadas para gestionar y dar seguimiento a éstas, fueron respaldadas económica y socialmente por los demás miembros de la comunidad.

Así mismo, fortalecieron la organización comunitaria instituyendo mecanismos de créditos colectivos, modalidades de ayuda mutua, aspectos todos, que han incidido en elevar la autoestima y confianza en la potencialidad de las propias comunidades para encontrar solución a los problemas.

## **5.2 RECOMENDACIONES**

El Estado, como ente rector del bienestar de la población, debe asumir su responsabilidad de crear y fortalecer una institucionalidad que responda en forma permanente y sistemática a la demanda de vivienda y legalización de tierras ocupadas por familias empobrecidas.

A la vez, las organizaciones de la sociedad civil deben de fortalecer las instancias que articulen y permitan la transferencia y formación de la dirigencia que participa en los procesos de gestión de vivienda y legalización de tierras, de manera que trascienda su visión sectorial e inmediatista y participen en procesos de gestión colectiva para el mejoramiento integral de sus comunidades.



Los procesos de legalización de tierras deben de realizarse en forma coordinada entre las dependencias responsables y los beneficiarios, con el propósito de facilitar las gestiones, la negociación y velar porque los procesos se concluyan con la escrituración individual, garantizando de esta manera que las familias cuenten con la certeza jurídica de la tierra que habitan, sin que esto implique que las comunidades, a través de sus dirigentes, asuman la mayor responsabilidad del trabajo de campo, a costa de la economía familiar.

Es importante que los procesos de vivienda y legalización de tierras en asentamientos empobrecidos, cuenten con la participación de los pobladores y pobladoras en forma organizada, lo que garantizaría un mayor impacto cuantitativo y cualitativo.

La tierra que ocupan los asentamientos empobrecidos, propiedad del Estado o de entidades autónomas o descentralizadas debe de ser declaradas como tierras de beneficio social, por lo que en la definición del precio de venta, debe ser tomando en cuenta la situación económica de sus habitantes, de manera que los pagos que tengan que efectuar no afecten significativamente la economía familiar.

Los subsidios deben aplicarse en beneficio directo de las familias más deprimidas social y económicamente y en coordinación con estas, aprovechando su experiencia y conocimiento de las áreas que habitan, ya sea para mejorar sus viviendas o la infraestructura comunal, que representa seguridad, física, social y ambiental.

Debe aprovecharse la rica experiencia de los comunitarios que trabajaron en el proceso de legalización de las tierras, de tal manera que la misma sea útil en la continuación de trabajos de mejoramiento de sus comunidades, lo que repercutirá en la calidad de vida de toda la población.

Los asentamientos empobrecidos, como parte importante de la ciudad, tanto en su estructura como en el desarrollo de su economía, deben de formar parte de los planes y políticas de desarrollo de toda el área metropolitana.

## BIBLIOGRAFÍA

1. ALVARADO, Luis. La Tierra Urbana y la sobre vivencia de los pobres en la Ciudad. USAC. Guatemala, 1980.
2. AGUILAR DE LEON, Juan de Dios Aguilar, *la Ciudad olímpica en la capital de la Republica de Guatemala, Unión Tipográfica; 1950-1985.*
3. AVANCSO, "Las Organizaciones Sociales en Guatemala", textos para Debate No.14, Guatemala, agosto de 1997
4. BASTOS, Santiago y Camus, Manuela. *A la Orilla de la Ciudad.* PRODERE, Naciones Unidas. Guatemala 1992.
5. CASTRO, Héctor y Zea, Miguel Ángel. *Caracterización de las Áreas Precarias de Guatemala.* 1985.
6. CABANAS DIAZ, ANDRES "El Mezquital" Instituto Centroamericano de la Salud, – ICAS- Guatemala, 1999.
7. ENRIQUEZ SOSA, Carlos Leone Valuador de bienes inmuebles "Avalúo Comercial, Asentamiento Anexo Plaza de toros" mayo 1998.
8. FUNDACIÓN GUILLERMO TORIELLO. *Análisis de la política de vivienda popular,* Guatemala octubre de 2000.
9. INSTITUTO PARA LA SUPERACION DE LA MISERIA URBANA. *Análisis Regional Sobre la Problemática de las Áreas Precarias Urbanas.* Guatemala, agosto. 1992.
10. Jonas Susanne "La Batalla por Guatemala" FLACSO, Guatemala, Primera Edición 1994. PNUD. "Desarrollo sin pobreza Conferencia Regional sobre la Pobreza en América Latina y el Caribe", Quito Ecuador. 1990.
11. LOPEZ RIVERA, OSCAR, documento Inédito; Comentarios al libro "Condiciones de Vida y Tenencia de La Tierra en Asentamientos Precarios de la Ciudad de Guatemala" de Morán Mérida, Amanda. Guatemala marzo de 2001.
12. LOPEZ RIVERA, OSCAR; POLANCO MARA LUZ; "Características Generales de las Condiciones de Vida en 54 Asentamientos Precarios del Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala" Guatemala.1995.
13. MORÁN MÉRIDA, AMANDA "Condiciones de vida y Tenencia de la Tierra en Asentamiento Precarios Ciudad de Guatemala" Ediciones CEUR-USAC, 1997.

14. MAROTA MARIO, MÉRIDA MORÁN AMANDA, *"Adaptación de la Legislación y regulación Urbana a los Intereses del Sector popular"* Guatemala 1997. Coproducción, DIGI-USAC, UNICEF, SODEVIP.
15. MINUGUA, Informe De verificación *"La política de vivienda en el marco de los Acuerdos de paz"* Guatemala, 2001.
16. PELAEZ ALMENGOR Oscar Guillermo *Guatemala 1944-1956: "los Rostros de Un País"*, Universidad de San Carlos de Guatemala. Ediciones CEUR-USAC, 1999.
17. QUIROA HIRAM, *"Marco Conceptual para una Política Nacional de Vivienda en Guatemala"* Proyecto del Gobierno de Guatemala y el Programa de Naciones Unidas para el desarrollo con el Centro de Naciones Unidas para Asentamientos Humanos" Reconstrucción de Vivienda Gua. /76/106". SGNPE, 1979.
18. RODAS MAROTTA Marios *"Estrategia ante el estado para la gestión del proceso de escrituración de los terrenos de la finca la Palma"*. Programa de publicaciones SODEVIP, 1995.
19. RODAS MAROTTA Mario, MORAN MERIDA Amanda *"Adaptación de la Legislación y Regulación Urbana a los Intereses del Sector Popular"* Coproducción DIGI-USAC, UNICEF, SODEVIP, Guatemala 1997.
20. RODAS MAROTTA MARIO *"Algunas soluciones a la Ilegalidad Urbana en el Área Metropolitana de Guatemala"*. Ponencia de SODEVIP en el I Encuentro Metropolitano sobre "La Problemática de la Tierra Urbana", Guatemala 1993.
21. Trabajo presentado por el IIES al I Congreso Científico Universitario *"La Problemática de la Niñez guatemalteca"* Documento, sin mayores Datos.

## **ENTREVISTAS CON DIRIGENTES DE COMUNIDADES:**

CHITIC Micaela,	Ruedita zona 18	
DE LA CRUZ Gustavo,	Comunal zona 18	
DE GARCÍA Gladis.	Plaza de Toros, zona 13.	Fecha 18-3-01.
GÓMEZ Rosa Eloisa	Vecina de finca el Morlón, Amatitlán.	Fecha 25-3-01
RODRIGEZ, Candelaria.	Plaza de Toros, zona 13.	Fecha 7-11-96
RAMIREZ, José Andrés.	Lourdes, zona 5 ( Limonada)	Fecha.4-11-96.
VELÁSQUEZ LÓPEZ Cristóbal	Nazareth zona 18	

## **ENTREVISTAS INSTITUCIONALES**

ISMU Coordinador de Componente de Educación CATALÁN MALDONADO  
SODEVIP Director Ejecutivo, RODAS MAROTTA, Mario. 20-11-1996.  
Martín de Jesús, 19-3-2001.

## **2 TALLERES CON JUNTAS DIRECTIVAS**

**Fechas:26-5-2001 Y 23-6-2001.**

Asentamiento Champas zona 18.  
Asentamiento Nazareth zona 18  
Asentamiento anexo plaza de toros zona 13.

## **Visita a comunidades para pasar encuestas**

**Fechas: mayo-junio, 2001.**

Anexo plaza de toros zona 13  
Comunal zona 18  
Champas zona 18  
Nazareth zona 18  
Ruedita zona 18

## **TALLERES CON VECINOS DE**

- Asentamiento Champas zona 18.
- Asentamiento comunal zona 18.
- Asentamiento Nazareth zona 18.
- Asentamiento Plaza de Toros zona 13

## **CONSULTAS HEMEROGRAFICAS**

El Liberal Progresista, del 5 de agosto de 1936, paquete No.4991. Hemeroteca Nacional de Guatemala

El imparcial, 1948, Hemeroteca nacional de Guatemala.

Periódico Labor y Cultura, #7, Guatemala 1960, Hemeroteca Nacional de Guatemala.

Diarios de Centroamérica, # 55, # 84, # 6, # 37, # 38, #39 del mes diciembre de 1974 al mes de marzo de 1975, Hemeroteca Nacional de Guatemala.

Diario oficial de Guatemala, del 20 de octubre de 1997.

Acuerdo gubernativo, Departamento de Bienes del Estado y Licitaciones, de 14 de agosto de 1998.

## **DECRETOS Y ACUERDOS GUBERNATIVOS**

Decreto 900 "Ley de Reforma Agraria" 1952, Impreso en Librería Jurídica, Guatemala 1999.

Decreto 1096, publicado en el diario oficial el 6 de julio de 1956.

Resolución del Ministerio de Finanzas 12, 748 del 19 de noviembre de 1974

Acuerdo Gubernativo 13 de enero de 1975, Recopilación de Leyes de la República de Guatemala 1975.

Acuerdo Gubernativo 1369-85, publicado en 1985.

Acuerdo Gubernativo 278-89, publicado en 1989.

Decreto 42-95, Fotocopia de Decreto aprobado por el Organismo Legislativo; 1 de junio de 1995.

Decreto 3-97, publicado en el diario oficial, número 91, del 19 de marzo de 1997.

Decreto 81-97, publicado en el diario oficial el 21 de Octubre de 1997.

Acuerdo Gubernativo No.286-98, Reglamento de Ley de vivienda y Asentamientos Humanos, publicado en el diario Oficial, No.11 del 29 de mayo de 1998.

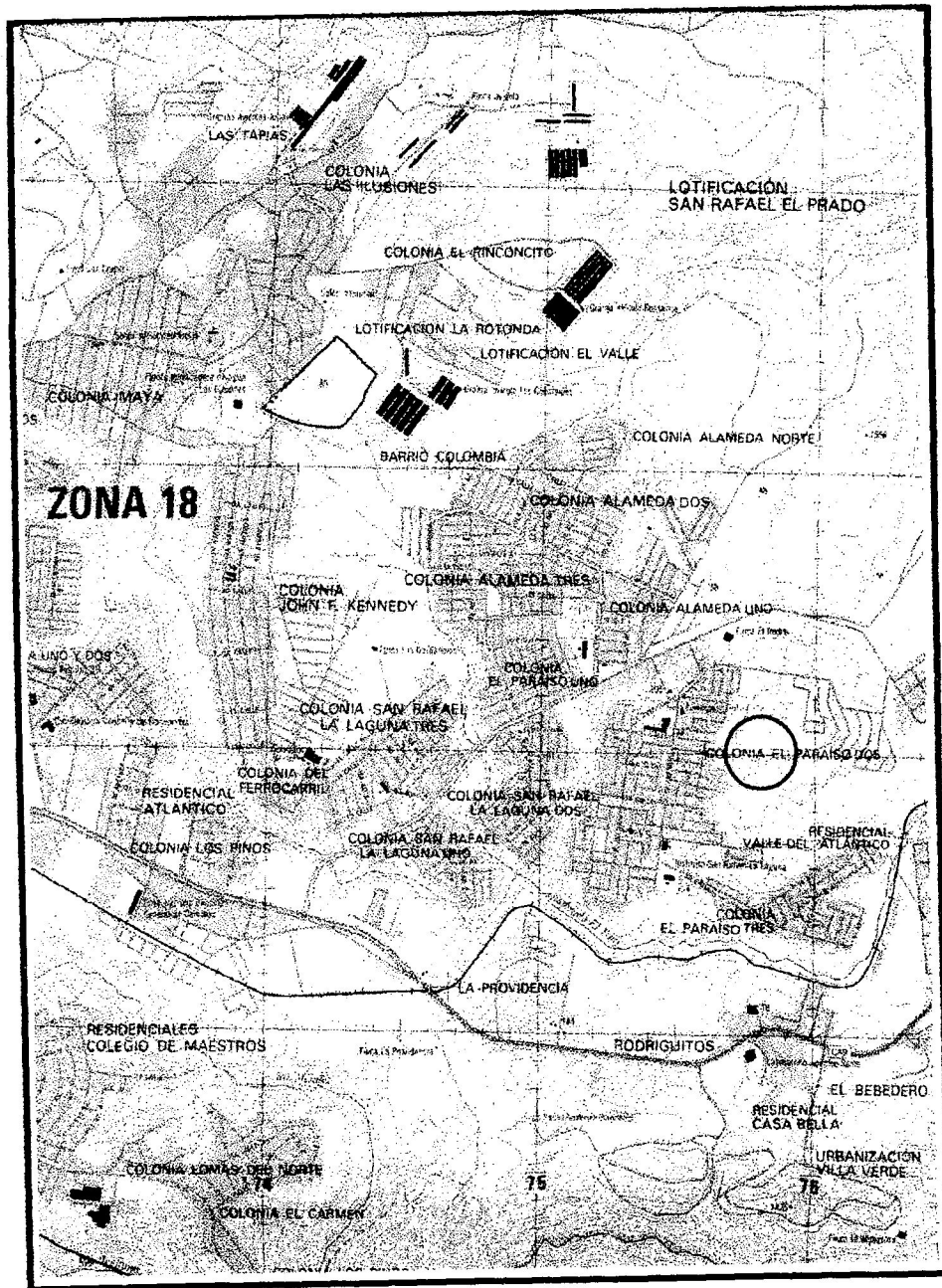
Ventanilla Social de FOGUAVI, Listado de vecinos de comunidades, Champas, Comunal. Ruedita, Nasareth zona 18 y Anexo Plaza de Toros zona 13.

## **ANEXOS**

## **MAPAS DE ASENTAMIENTOS ESTUDIADOS**

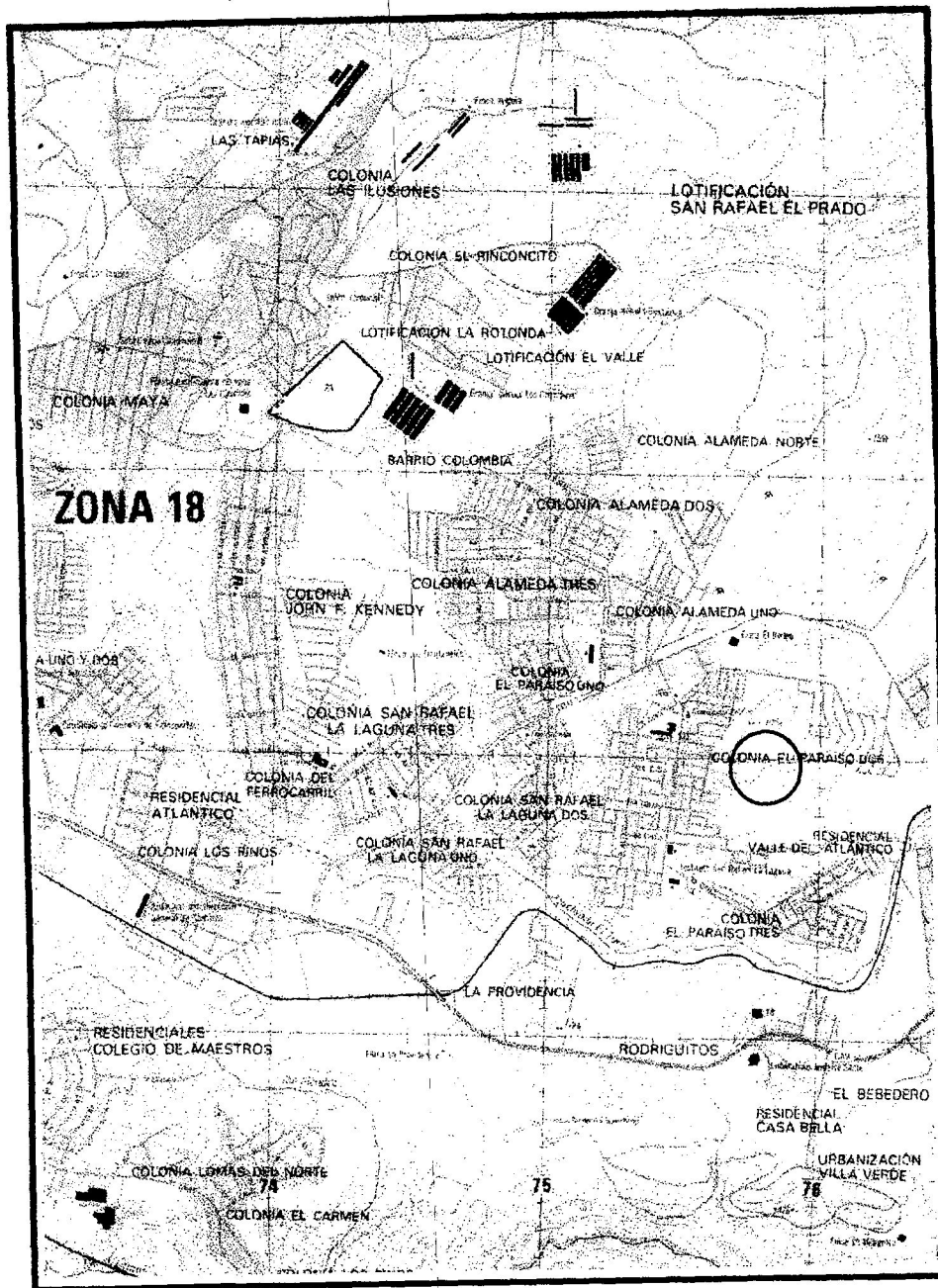


# MAPA DEL ASENTAMIENTO COMUNAL



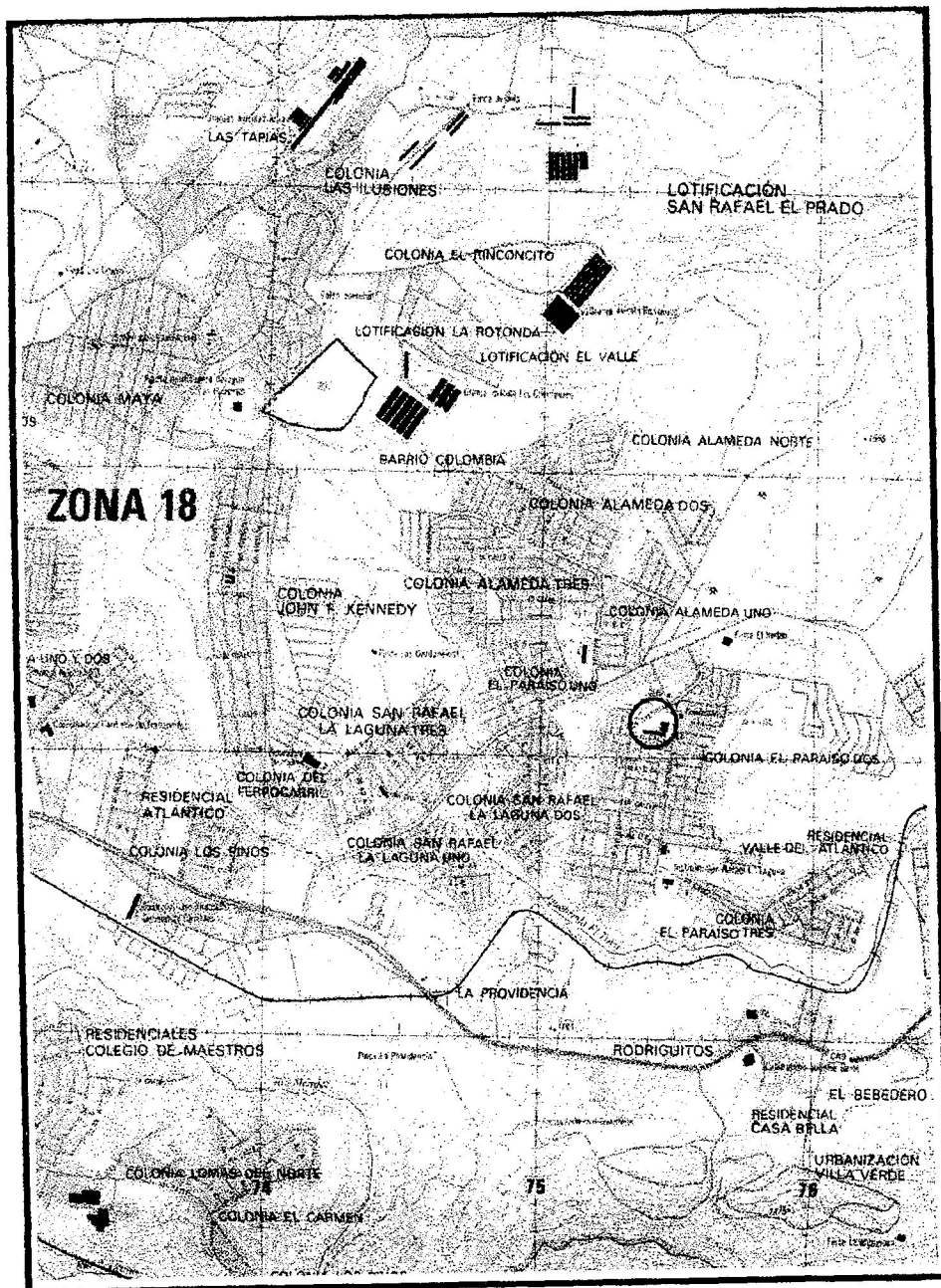
**UBICACIÓN: PARAÍSO II, ZONA 18**  
**AÑO DE FUNDACIÓN: 1989**  
**POBLACIÓN: 157 FAMILIAS**  
**ESCALA 1:50,000**  
**MAPA CIUDAD GUATEMALA, IGN**

# MAPA DEL ASENTAMIENTO CHAMPAS



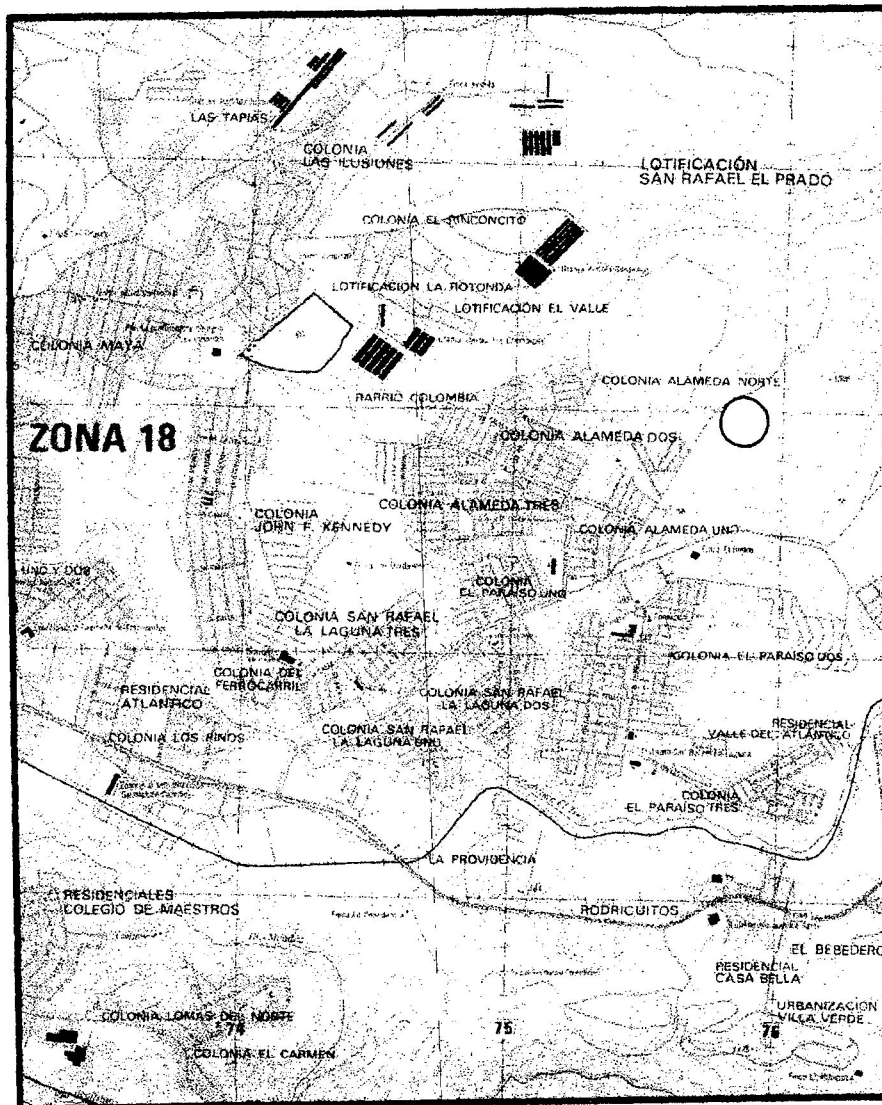
**UBICACIÓN: PARAÍSO II, ZONA 18**  
**AÑO DE FUNDACIÓN: 1989**  
**POBLACIÓN: 285 FAMILIAS**  
**ESCALA 1:50,000**  
**MAPA CIUDAD GUATEMALA, IGN**

# MAPA DEL ASENTAMIENTO RUEDITA



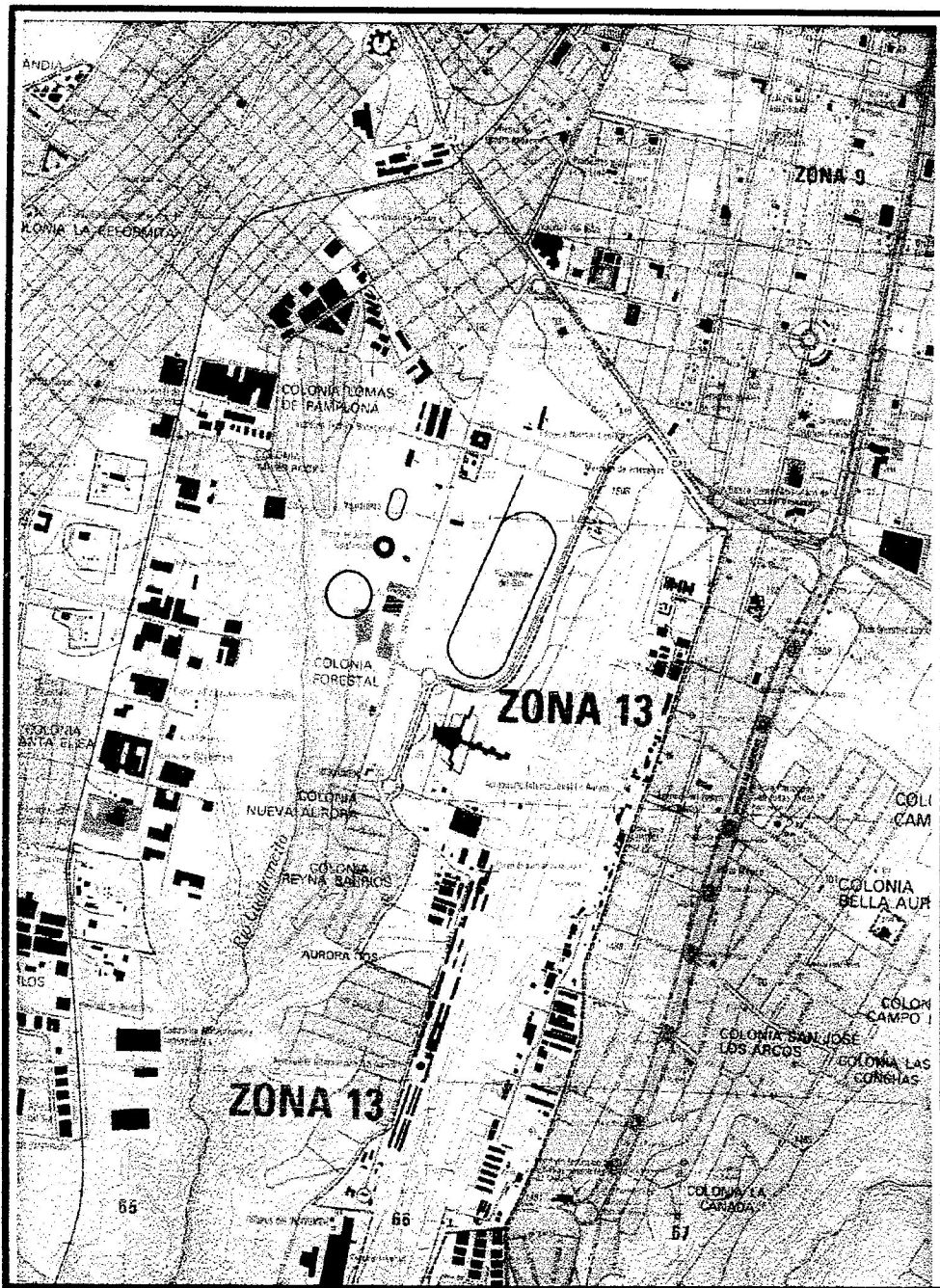
**UBICACIÓN: 25 AVENIDA, PARAÍSO II, ZONA 18**  
**AÑO DE FUNDACIÓN: 1985**  
**POBLACIÓN: 56 FAMILIAS**  
**ESCALA 1:50,000**  
**MAPA CIUDAD GUATEMALA, IGN**

# MAPA DEL ASENTAMIENTO NAZARETH



**UBICACIÓN ALAMEDA, ZONA 18**  
**AÑO DE FUNDACION 1992**  
**POBLACIÓN 36 FAMILIAS**  
**ESCALA 1:50,000**  
**MAPA CIUDAD GUATEMALA, IGN**

# MAPA DEL ASENTAMIENTO ANEXO PLAZA DE TOROS



UBICACIÓN: 7 AVENIDA, 8 CALLE, ZONA 13  
AÑO DE FUNDACIÓN: 1995  
POBLACIÓN: 26 FAMILIAS  
ESCALA 1:50,000  
MAPA CIUDAD GUATEMALA, IGN

**LISTADOS DE ASENTAMIENTOS LEGALIZADOS  
DE  
OCTUBRE DE 1997 - AGOSTO 2000**

**ASENTAMIENTOS PROPIEDAD DEL BANVI Y DEL ESTADO, LEGALIZADOS  
HASTA AGOSTO DE 2000. DECRETO 81-97**

<b>No.</b>	<b>PROYECTO</b>	<b>PROPIEDAD</b>	<b>DIRECCIÓN</b>	<b>AUTORIZADAS CON SUBSIDIO</b>	<b>TOTAL DE FAMILIAS</b>
1	12 De Diciembre	BANVI	Colonia el Limón zona 18	10 familias	
2	14 de julio	BANVI	Bethania, entre 27y 29, Calle zona 7,	37 familias	
3	30. de junio, Anexo Margaritas.	BANVI	Bethania, zona 7.	15 familias	
4	4 de agosto	BANVI	Colonia el Amparo, zona 7.	23 familias	
5	Anexo 4 de febrero	BANVI	Colonia 4 de febrero, zona	82 familias	
6	Anexo El Esfuerzo Rafael II, zona 18.	BANVI	San Rafael la Laguna II, zona 18	70 familias	
7	Anexo San Juan de Dic	BANVI	22 Avenida "A", 20 calle, zona 6	29 familias	
8	Bethania zona 7	BANVI	Bethania zona 7	59 familias	
9	Bosques de San Rafael	BANVI	15Av. San Rafael zona 18	120 familias	
10	Buenos Aires	BANVI	Colonia Alameda II, zona 18	9 familias	15 familias +
11	Cambio 96	BANVI	Colonia, el Limón zona 18	32 familias	
12	Candelaria	BANVI	20 Av., 11 y 13 calle zona 18.	186 familias	540 familias*
13	Comunidad Arzú	BANVI	Colonia Paraíso II, zona 18	101 familias	
14	Cristo Nuestra Paz	BANVI	Colonia El Limón, zona 18	25 familias	
15	Dios y Colinas	BANVI	San Rafael III, zona 18	19 familias	19 familias *
16	Divina Pastora, Quinta	BANVI	Quintanal zona 6	121 familias	
17	El Cerrito zona 18	BANVI	Paraíso II, zona 18	50 familias	
18	<b>El Comunal, zona 18.</b>	<b>BANVI</b>	<b>Paraíso II, zona 18.</b>	<b>156 familias</b>	<b>154 familias *</b>
19	El Esfuerzo Paraíso II, zona 18	BANVI	Colonia Paraíso I, zona 18	117 familias.	134 familias

20	El Esfuerzo, zona 7.	BANVI	Anillo Periférico zona 7.	50 familias	<b>650 familias *</b>
21	El Limón zona 18	BANVI	Tapias, El Limón zona 18	219 familias	
22	El Mirador Villa Lobos zona 12	BANVI	Municipio de Villa Nueva	18 familias	
23	El Redondel	BANVI	Villa Lobos I, Villa Nueva	13 familias	17familias *
24	El Tanque	BANVI	Bethania zona 7	24 familias	17 familias *
25	Emmanuel	BANVI	Paraíso, zona 18	24 familias	24 familias
26	Italia, zona 18	BANVI	El Limón zona 18	56 familias	
27	El Zarzal	BANVI	Municipio de Villa Nueva	309 familias	
28	Jacandas	BANVI	Zona 7.	17 familias	
29	Jazmín de la Vega	BANVI	Colonia Quintanal zona 6	36 familias	
30	La Arenera	BANVI	Calle Real de Petapa zona .	670 familias	
31	La Bendición	BANVI	Colonia Limón zona 18	30 familias	
32	La Bomba	BANVI	Colonia San Rafael zona 18	19 familias	
33	La Esperanza zona 18	BANVI	Paraíso II, zona 18	28 familias	19 familias
34	La Esperanza zona 7	BANVI	El amparo II, zona 18	76 familias	279 Familias *
35	La Isla	BANVI	Villa Lobos I, zona 12 Villa Nueva	41 familias	
36	<b>La Ruedita</b>	<b>BANVI</b>	<b>El Paraíso II, zona 18</b>	<b>56 familias</b>	<b>53 familias *</b>
37	La Unión zona 12	BANVI	Zona 12, Villa nueva	242 familias	296 familias *
38	La Unión zona 18	BANVI	Colonia Limón zona 18	25 familias	
39	<b>Las Champas</b>	<b>BANVI</b>	<b>Paraíso II, zona 18</b>	<b>284 familias</b>	<b>275 familias *</b>
40	Lomas de Santa Faz	BANVI	Alameda zona 18	640 familias	
41	Madre Dormida	BANVI	29 calle final zona 7	25 familias	
42	Mario Alioto López	BANVI	Municipio de Villa Nueva	702 familias	
43	Mario Antonio Díaz	BANVI	Santa Isabel II, Villa Nueva	155 familias	



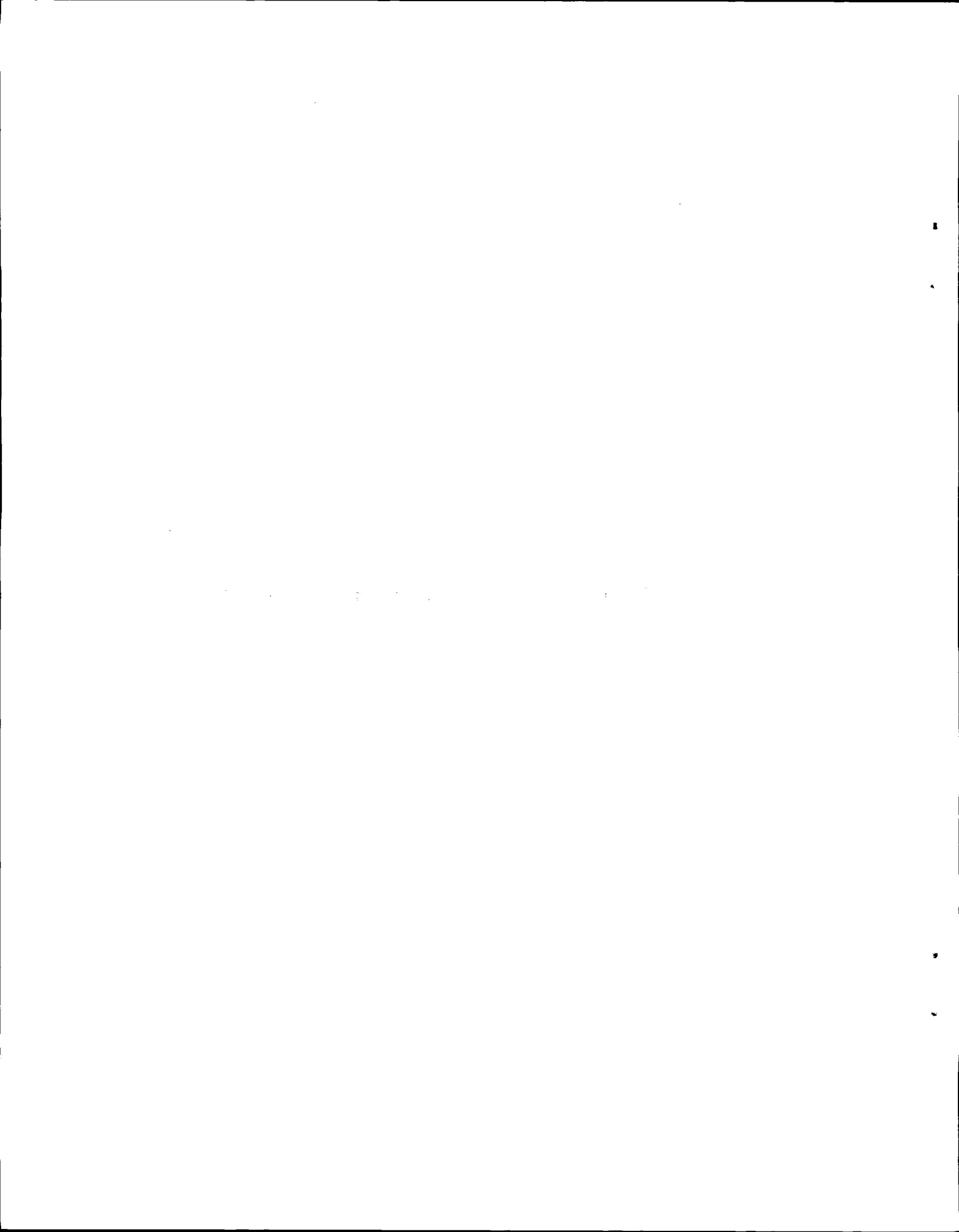
44	Mario Julio Salazar	BANVI	Periférico zona 7	58 familias	
45	Nuestro Señor de Esquipulas	BANVI	El Limón zona 18	87 familias	301 familias *
46	Nuevo Amanecer zona	BANVI	Nimajuyú II, zona 21	171 familias	733 familias*
47	Nuevo Amanecer zona	BANVI	Bethania zona 7	24 familias	
48	Nuevo Porvenir zona I	BANVI	Villa Lobos I, zona 12	106 familias	62 familias *
49	Santa María de la Paz I	BANVI	Zona 21	32 familias	
50	Santa María de la Paz I	BANVI	1ra. Avenida, zona 21	195 familias	
51	Sector VII Nt Chinautla	BANVI	Chinautla	40 familias	180 familias*
52	Tierra Prometida	BANVI	La Verbena zona 7	83 familias	86 familias +
53	Tierra Santa II	BANVI	Villa Lobos I, zona 12	67 familias	
54	Villa Lobos II Anexo	BANVI	Zona 12	630 familias	623 familias
55	Villa Lobos III	BANVI	Zona 12	166 familias	171 familias
56	Luz de la Mañana	Estado	Carretera a Chinautla		97 familias
57	Anexo Plaza de Toros	Estado	Al costado del Domo Del Domo Deportivo Zona 13.	14 familias	26 familias
58	Salud Pública	Estado	Zona 17		371 familias
59	Anexo Forestal	Estado	Colonia Forestal, Zona 13		85 familias
TOTALES				6, 693 FAMILIAS	

Fuente : Cuadro de comunidades legalizadas, proporcionado por la ventanilla social del FOGUAVI, hasta agosto de 2,000.

\* Según Censo realizado por pobladores en 1995.

+ Ventanilla social de FOGUAVI, "Propuesta de asentamientos para Legalización al 30 de junio de 1998.

## **INSTRUMENTOS DE INVESTIGACION**



**INVESTIGACION " LOS PROBLEMAS ECONÓMICOS Y SOCIALES DE LA LEGALIZACION  
DE TIERRAS EN ASENTAMIENTOS EMPOBRECIDOS DE LA CIUDAD CAPITAL.**

**ENCUESTA A FAMILIAS  
CUESTIONARIO**

1- Fuentes de obtención de recursos, económicos para los gastos de legalización.

1.1- En cuales de las siguientes situaciones se apoyó su familia para cubrir los gastos de los trámites de la legalización de tierras:

a) En donaciones recibidas Si  No  De quien

---

b) En su propio gasto Si  No

c) Tuvo que prestar Si  No  A quien le prestó

---

d) Realizó trabajos extras Si  No  Que trabajos

---

e) Solicitó adelantos de pago Si  No

f) Con ahorros Si  No

g) Pidió su indemnización Si  No

h) Pidió su herencia Si  No

i) Otras formas

---

1.2 ¿ Dio su familia Contribuciones económicas a la Directiva de la organización comunitaria para hacer los trámites de la legalización de tierras?

Si  Con cuanto contribuye Q \_\_\_\_\_ a) Mensual  Semanal  Quincenal   
Ocasional

No  porque

---

1.3 ¿Como cubre esa contribución?

- a. Le alcanza de su propio gasto \_\_\_\_\_
- b. Tiene que prestar \_\_\_\_\_
- c. Hace trabajo extra \_\_\_\_\_
- d. Recibe ayuda \_\_\_\_\_ de quien? \_\_\_\_\_

2. Gastos para la formación del expediente familiar

Cuales de los siguientes gastos tuvieron que enfrentar para completar su expediente familiar:

a) Gastos de obtención de cédula

Q \_\_\_\_\_

( pasajes, fotos, pagos en la Municipalidad, boleto de ornato y otros.)

b) Gastos para obtener la fe de edad de menores

Q \_\_\_\_\_

( Inscripción de menores o asentamiento de partidas de nacimiento, pasajes, formularios y otros pagos)

c) Gastos para obtener constancias de matrimonio

Q \_\_\_\_\_

d) Gastos para obtener constancia de unión de hecho

Q \_\_\_\_\_

( Pago de abogado)

e) Declaración jurada de habitabilidad y de ingresos

Q \_\_\_\_\_

f)Fotocopias de cédulas autenticadas

Q \_\_\_\_\_

g) Otros:

g.1 \_\_\_\_\_

Q \_\_\_\_\_

g. 2 \_\_\_\_\_  
Q \_\_\_\_\_

¿Se benefició usted y su familia con el subsidio de FOGUAVI para el pago del terreno?

Sí

No

¿Porque?

---

Cuanto tuvo que pagar de aporte previo para obtener subsidio

Q \_\_\_\_\_

Como pagó:

a) Al contado  b) a Plazos ( )

¿Como cubrió el pago del aporte previo para obtener el subsidio?

a) Con adelanto de salario sí  no

b) Con ahorros sí  no

c) Con herencias sí  no

d) Pagos de indemnización sí  no

e) Remesas del exterior sí  no

f) Ventas de bienes sí  no

g) Otros:

---

**¿CUALES DE LAS SIGUIENTES NECESIDADES SE VIERON AFECTADAS POR LOS GASTOS EFECTUADOS PARA LOS TRÁMITES DE LA LEGALIZACIÓN DE LAS TIERRAS?**

- a) Disminución de la cantidad y calidad de los alimentos Sí ( ) No ( )
- b) Disminución de gastos en vestuario. Sí ( ) No ( )
- c) Disminución de gastos en educación. Sí ( ) No ( )
- d) Disminución de paseos y otras actividades de diversión Sí ( ) No ( )
- h) Otros:
- \_\_\_\_\_ Sí ( ) No ( )
- \_\_\_\_\_ Sí ( ) No ( )

¿Que beneficios le ha traído a la familia la legalización de la tierra?

---

---

**DATOS GENERALES DE LA FAMILIA.**

Cuantos miembros de la familia habitan en la misma casa No \_\_\_\_\_

Habitan en la casa el padre y la madre: Sí ( ) No ( )

A quien consideran en la familia como jefe del hogar:

- a) Al padre \_\_\_\_\_ c) Ambos \_\_\_\_\_
- b) A la madre \_\_\_\_\_ d) Al hermano ( a ) mayor \_\_\_\_\_ otro \_\_\_\_\_

A nombre de quien se gestionó la legalización de la tierra.

- a) A nombre del esposo o compañero del hogar.
- b) A nombre de la esposa o compañera del hogar.

Porque razones se gestionó a nombre de la esposa o compañera del hogar: \_\_\_\_\_

**CARACTERÍSTICAS DEL CUADRO FAMILIAR:**

Parentesco con el informante.	Sexo		Edad	Trabaja fuera del hogar		Actividad en la que trabaja	Ingreso mensual	Otros ingresos que recibe
	M	F		Sí	No			
Informante								
Esposo ( a)								
Hijo (a)								

**QUE OTRAS ACTIVIDADES GENERAN INGRESOS PARA LA FAMILIA**

ACTIVIDADES	INGRESOS AL MES	OBSERVACIONES
Ventas en la calle		
Ventas en la casa		
Recibe pensiones por jubilación.		
Recibe remesas		
Recibe ayudas o donativos		
Tiene niños apadrinados		

**OTRAS OBSERVACIONES**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**GUIA DE ENTREVISTA PARA TALLER FOCAL CON JUNTAS DIRECTIVAS:**

**INVESTIGACIÓN LOS PROBLEMAS ECONOMICOS Y SOCIALES DE LA LEGALIZACIÓN DE TIERRAS EN ASENTAMIENTOS EMPOBRECIDOS DE LA CIUDAD CAPITAL.**

A. Comunidad \_\_\_\_\_

B. Modalidad de organización comunitaria \_\_\_\_\_

**Duración de los trámites**

I.1 ¿ qué trámites han hecho o hicieron como organización comunitaria para lograr la legalización de la tierra? (Ejem. Presentación de solicitudes, formación de expedientes etc.)

---

---

---

---

I.2 ¿ Cuanto tiempo duró el trámite de cada actividad?

---

---

---

I.3 ¿ En cuanto tiempo se logro la legalización de las tierras?

---

1.4 Según ustedes el tramite de legalización de las tierras fue lento o rápido.¿ Porque?

---

Ii. Condicionantes para la legalización de las tierras.

Ii. 1 ¿ cuales fueron los factores que según la junta directiva favorecieron o limitaron el desarrollo de los tramites para la legalización de las tierras?

A) factores que favorecieron:

---

---

B) factores que limitaron:

---

---

Iii. Funcionamiento de la organización comunitaria para la legalización de tierras.

Iii. 1. ¿ Hace cuanto se formo la organización comunitaria?

---

Iii.2.¿ En que ha trabajado y cuales son los principales logros de la organización?

---

---

---

Iii.3 ¿Con cuantos miembros se formo la organización comunitaria?

---

---

iii.4 ¿Cuántas personas son las encargadas de la gestión para la legalización de la tierra?

---

¿ Participan todos los miembros de la directiva o se apoyan en alguna persona que les tramite ?

---

---

iii.5 ¿Cómo financian los gastos de los trámites de la legalización?

---

iii.6 ¿ Cómo ha sido la respuesta de la gente en el proceso de legalización de la tierra?

¿Ha asistido a reuniones? \_\_\_\_\_

¿Ha dado contribuciones? \_\_\_\_\_

Ha entregado su papelería \_\_\_\_\_

¿Se ha movilizado? \_\_\_\_\_

Han exigido información y planteado propuestas:

---

---

---

Otras reacciones

---

---

Gestión económica de la organización comunitaria para la legalización de tierras.

¿ Con cual o cuales de las siguientes situaciones se apoyo la organización comunitaria para ayudar a las comunidades en el financiamiento de los gastos de legalización de tierras.?

A) recibió donaciones sí ( ) no ( ) de  
quien \_\_\_\_\_

B) hizo prestamos colectivos sí  no   
porque \_\_\_\_\_

---

C) gestionó pagos a plazos sí  no

D) negocio rebajas de precios sí  no

E) cotizo para fijar el precio de la tierra sí  no

F) otras situaciones en las que se ha apoyado la directiva

---

---