

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
DIRECCION GENERAL DE INVESTIGACION
CENTRO DE ESTUDIOS URBANOS Y REGIONALES

INFORME FINAL

**LA REDEFINICION DEL PAPEL DEL ESTADO
EN LAS POLITICAS HABITACIONALES DE GUATEMALA: EL FOGUAVI.**

Equipo de investigación

Coordinadora

Amanda Morán Mérida.

Investigadores

Carlos Maldonado
Sandra Herrera Ruiz
Julio Estrada Quemé

Febrero a diciembre de 1999

I. RESUMEN	1
II. INTRODUCCIÓN	3
III. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION	5
GENERAL:	5
ESPECÍFICOS:	5
IV. REVISION BIBLIOGRAFICA	6
TEMATICA: LOS FONDOS	6
TEMATICA: LO SOCIAL	6
TEMATICA: LO URBANO	7
TEMATICA: LA VIVIENDA SOCIAL	7
TEMATICA: POLITICAS Y EL ESTADO	8
TEMATICA: FINANCIAMIENTO	9
V. METODOLOGIA	10
VI. RESULTADOS	15
1. MARCO TEORICO	15
A. El Estado Guatemalteco 1871-1998	15
B. La intervención estatal en las acciones de vivienda	24
2. CREACION DEL FOGUAVI	38
3. IMPACTO DEL SUBSIDIO EN EL PROBLEMA DE VIVIENDA	45
4. INTERVENCION DEL SECTOR PRIVADO EN LOS PROGRAMAS DEL FOGUAVI	50
4A. Sector Financiero	50
4B. EMPRESAS Constructoras y promotoras de vivienda	51
5. SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA: ALGUNOS INDICADORES	60
6. CONDICIONES ECONOMICAS DE LA POBLACION	65
7. MARCO JURIDICO DE LAS POLITICAS HABITACIONALES 1995-99	72
7.1 MARCO LEGAL PARA UNA POLÍTICA DE VIVIENDA	72
VII. Discusión de resultados:	76
CONCLUSIONES	76
VIII. RECOMENDACIONES	79
A) Fortalecimiento de la regulación institucional del Estado	79
B) APLICACION DE LOS SUBSIDIOS	80
Descentralización territorial de la oferta y el subsidio	80
Sector Privado	81
BIBLIOGRAFIA	82

ANEXOS

I. RESUMEN

El presente constituye el informe final de la investigación denominada: **La redefinición del papel del Estado en las políticas habitacionales de Guatemala: el FOGUAVI**, desarrollada durante el periodo de febrero a diciembre del año 1999.

Concordante con los objetivos planteados en el proyecto de investigación, se realizó un análisis de los programas y políticas de vivienda durante los últimos años (1992-1999), para posteriormente formular una propuesta que beneficie a los sectores de menores ingresos. También se trabajó lo relativo a la generación de indicadores sobre la situación de vivienda a nivel urbano y rural para todo el país. De igual manera, fue importante conocer la participación de los distintos sectores involucrados en la definición de las políticas de vivienda, especialmente del sector privado.

Metodológicamente, las actividades giraron en torno a la recopilación, revisión y análisis de información bibliográfica sobre las temáticas del papel del Estado en sociedades como la guatemalteca, sobre los programas y antecedentes de gobierno en relación con la vivienda y sobre las acciones del FOGUAVI, su estructura administrativa así como los proyectos habitacionales que ha apoyado por medio de subsidio. Además se construyó una base de datos sobre los resultados del Censo de Población y Vivienda del año 1994, con el fin de tener información directa para generar indicadores de la situación de la vivienda por departamento y por región. Parte importante de la investigación fue el levantamiento de una encuesta a las empresas constructoras de proyectos FOGUAVI en donde se obtuvo información relevante para conocer la vinculación del sector privado con los actuales programas de vivienda estatales. Otra actividad básica para el desarrollo de la investigación fue la recopilación de la legislación vigente sobre vivienda y asentamientos humanos y la revisión hemerográfica relativa al sector vivienda.

Este informe contiene un análisis del Estado guatemalteco desde el periodo de la Reforma Liberal, en donde, como es bien conocido, se sentaron las bases para estructurar territorialmente el país alrededor de la producción de café y la privatización y despojo de las tierras comunales indígenas. Luego se continuo con los gobiernos de Estrada Cabrera y Jorge Ubico. En el periodo revolucionario 1944-54, nos detenemos ampliamente en sus concepciones sociales, entre ellos la intervención en el problema de la vivienda, hasta llegar a los recientes gobiernos que han implementado políticas de ajuste estructural, que incluyen la reducción del tamaño del Estado y creación de

fondos sociales, aspectos que determinan la redefinición actual de las acciones de vivienda.

En un siguiente apartado nos referimos a los antecedentes de las instituciones estatales que se han dedicado a atender la vivienda: INFOP, ICIV, INVI y BANVI. Aquí el análisis gira alrededor de los programas y proyectos realizados.

Tomando en cuenta que en nuestro país nunca ha sido planteada una Política de Vivienda, únicamente se han formulado Planes que constituyen lineamientos generales que no se vinculan con las instituciones de vivienda, se hace una revisión de tales planteamientos, a partir de 1979 hasta la actualidad.

Con el anterior marco de referencia, iniciamos el análisis del Fondo Guatemalteco de la Vivienda -FOGUAVI-, Partiendo de los primeros intentos por operativizarlo, desde el gobierno de Jorge Serrano Elías, en donde se planteaba el traslado de recursos financieros a los bancos del sistema a través de fideicomisos. Durante el gobierno de transición de Ramiro de León, se hacen los primeros proyectos con recursos del FOGUAVI. No es hasta 1998 que se estructura el FOGUAVI como institución que canalizaría recursos a entidades intermediarias, otorgando subsidio directo a las familias en situación de pobreza y pobreza extrema.

Para la captación de subsidios, las empresas constructoras han realizado proyectos habitacionales localizados en la periferia de algunos municipios, con deficiencias de infraestructura vial y servicios básicos. También han disminuido las áreas de lotes y de construcción así como la calidad de los materiales de construcción. Ello ha tenido como efecto inmediato, el alza en los precios de la tierra, de la construcción y el mantenimiento de las deficientes condiciones de vida de la población que puede acceder a tales "soluciones habitacionales".

Por otra parte, la poca asignación gubernamental a este programa y su dependencia de recursos financieros del exterior, principalmente del BID, ha incidido en el agotamiento financiero y en la actual paralización del FOGUAVI. Además la sujeción a los problemas de las alzas de las tasas de interés y el tipo de cambio, del sector financiero privado los cuales son trasladados a los usuarios de créditos, así como los bajos ingresos de la mayoría de la población han sido los elementos que no se han podido solventar con las acciones de vivienda.

Sobre estos factores, y los indicadores de la situación de la vivienda se refieren los últimos apartados de este informe. Al final, como conclusiones se hace un diagnóstico del sector vivienda y las recomendaciones giran alrededor de las acciones que deben implementarse para fortalecer el FOGUAVI y la asignación de subsidios. Finalmente se anexan la base de datos de los resultados de la encuesta realizada, los cuadros sobre la situación de la vivienda y la revisión hemerográfica.

II. INTRODUCCIÓN

La vivienda constituye una necesidad social para la reproducción del ser humano. La situación y el acceso a la vivienda es un importante indicador de las condiciones de la vida de la población de un país. En Guatemala, el déficit de vivienda afecta a amplios sectores de la población urbana y rural, aspecto que se incrementa anualmente por el surgimiento de aproximadamente 43,000 nuevos hogares. La secretaria General del Consejo Nacional de Planificación Económica, estimó para 1980 un déficit de 560,000 unidades de vivienda. Para el año 1997, el Vice Ministerio de Vivienda ha estimado que el déficit ascendió a un millón cuatrocientos mil unidades.

Los principales demandantes de vivienda son los sectores más empobrecidos y las clases medias tanto del campo como de las ciudades. Los sectores de escasos ingresos son los que debido a la carencia de soluciones habitacionales toman en sus propias manos el derecho a la vivienda, como se evidencia constantemente en las tomas a terrenos públicos y privados, lo que trae serias consecuencias en agudización de la precarización de la vivienda para estos sectores de población.

Respecto a la vivienda para sectores medios, su acceso depende de la tasa de interés bancario, el precio de la tierra, los materiales de construcción y los salarios. Estos tres aspectos actualmente son adversos para este segmento de la población, por lo que tampoco se vislumbra una posibilidad de ampliación de la oferta de vivienda accesible para este sector.

Es así como se sigue incrementando el proceso de tugurización, hacinamiento y densificación de grandes áreas urbanas, especialmente en el Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala y otras ciudades secundarias del interior de la República. Lo que sigue repercutiendo en las

condiciones de vida de los sectores de menores ingresos y en el déficit que sufren con la inexistencia o carencia de servicios públicos.

Otros factores que influyen sobre la oferta de vivienda, incluyen la disponibilidad y los precios del suelo, la infraestructura, el acceso al crédito para la construcción, el marco normativo, la estructura de la industria de la construcción y el grado de especulación que existe en el mercado de la vivienda. Por el lado de la demanda de vivienda, ésta se ve influenciada por el nivel y la distribución del ingreso, la disponibilidad y el costo del financiamiento a la vivienda y la asignación de subsidios.

Debido a la constante demanda de vivienda, el Estado se ha visto presionado a intervenir en su dotación, sin embargo, esa intervención se ha acomodado a los intereses de las empresas privadas y de las políticas de los gobiernos de turno más que al interés real de enfrentar el alto déficit habitacional.

En Guatemala, esa intervención no ha significado contar con una Política Nacional de Vivienda, sino que únicamente se han realizado programas específicos por las distintas entidades que han promovido vivienda en el sector estatal. Las acciones de vivienda han sido promovidas sucesivamente a través del INFOP, el ICIV, el INVI y el BANVI. No fue sino hasta recientemente que se ha planteado oficialmente la necesidad de definir una política de vivienda basada en la creación del Vice Ministerio de la Vivienda y del FOGUAVI. Este fondo tiene un programa de subsidio que aparentemente va dirigido a solucionar el problema de la vivienda popular, pero que, sin embargo, carece de instrumentalización, control de resultados y estrategias en cuanto a que los sectores que deberían ser los favorecidos al acceso crediticio, financiero y de asesoría, quedan excluidos, como se puede observar en lo relativo a que los "invasores" no pueden acceder a los programas de vivienda ni a los subsidios.

La redefinición actual del rol del Estado en el problema de la vivienda, se basa en excluir su intervención directa en la producción de vivienda y ser únicamente un "facilitador". Esto se manifiesta claramente en la creación del FOGUAVI y todo el marco jurídico que lo acompaña. En este nuevo papel, el Estado se caracteriza por considerarse a sí mismo como FACILITADOR/MEDIADOR entre los demandantes (población), y los oferentes (sector privado). El rol del FOGUAVI en esta concepción, es el de ser facilitador habitacional de las intermediarias financieras privadas, para el desarrollo de proyectos de vivienda, pero sin ejercer una función reguladora.

A cuatro años de creación y puesta en funcionamiento del FOGUAVI, los resultados demuestran que el problema de la vivienda sigue vigente y agudizado. Lo que confirma que paralelamente a la reestructuración y modernización del Estado guatemalteco, las políticas sociales y en particular la de vivienda, se requieren cambios profundos en la selección, decisión política y atención de las demandas, tanto del capital interno, las organizaciones populares y las determinantes de inversión impuestas desde el exterior.

III. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

GENERAL:

Por medio del análisis de la intervención estatal en materia de vivienda, integrar propuestas que beneficien a los sectores de menores ingresos con relación a la obtención de vivienda en el ámbito urbano u rural, ya que siguen siendo excluidos de los planes de inversión social.

ESPECÍFICOS:

Incorporar propuestas que puedan llegar a modificar las políticas actuales de vivienda.

Análisis de la formulación de políticas y programas de vivienda durante los últimos años.

Generación de indicadores sobre vivienda (por medio del último censo, 1994, en el ámbito urbano y rural para todo el país).

Conocer la participación de los diversos sectores involucrados en la definición de las políticas de vivienda. Especialmente la intervención del sector privado en la conceptualización de esas políticas, en la definición de los sectores que tienen acceso al financiamiento y los proyectos concretos de ejecución de las obras constructivas y lotificadoras.

IV. REVISION BIBLIOGRAFICA

TEMATICA: LOS FONDOS

Ludwing Guendell y Roy Rivera, en su libro **Los Fondos Sociales en Centroamérica** (1993), describe los programas de compensación social, los fondos de inversión social y la atención a la pobreza. Los fondos de inversión social en Centroamérica. Los fondos de inversión social: ¿una nueva forma de gestión estatal de lo social? Programas de compensación social en Centroamérica. Estudio de casos en Centroamérica (Guatemala: Cerezo). La posición de las organizaciones populares frente a la política social. Asistencia técnica y política social. La Comunidad Económica Europea y los programas de atención a la pobreza.

TEMATICA: LO SOCIAL

FUNDASAL, realizó un análisis sobre la vivienda en su publicación **Hábitat y Cambio Social** (1989) en donde tratan el hábitat popular en América Latina. Hábitat popular y cambio social: hipótesis y realidad. Tierra urbana, vivienda popular, cambio social. La lucha por la tierra. Infraestructura: ¿elemento material o factor de cambio social?. El papel de la comunidad en la dotación de servicios e infraestructura: el caso de Poptlán. El trabajo comunitario en la consolidación de los Asentamientos Populares. Los movimientos sociales urbanos y la organización de pobladores. Aspectos financieros del hábitat popular.

También Mauricio Silva de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima se ha referido al desarrollo progresivo y el esfuerzo propio, componentes necesarios de un plan nacional de vivienda y menciona la necesidad de evaluar los proyectos habitacionales, la organización y las experiencias del fondo social para la vivienda.

Miguel Santibañez Ibarra en su documento "**Asentamientos de desarrollo progresivo: alternativas para su diseño y producción**" (1986), hace algunas reflexiones en torno a la participación: participación y comprensión de lo popular. Propuesta de organización territorial: los comités de autoconstrucción. Una propuesta de trabajo colectivo.

TEMATICA: LO URBANO

Mario Lungo en **Lo urbano, teoría y métodos** (1989) se refiere a la investigación urbana en Centroamérica, la acumulación de capital y estructura territorial en América Latina, el sector informal: definición, controversias, relaciones con el desarrollo nacional. La industria de la construcción, la ciudad y tierra urbana, las rentas territoriales urbanas, los asentamientos urbanos en precario. Los servicios urbanos, los movimientos y organizaciones urbanas, la descentralización y gestión urbana y algunas reflexiones sobre la ciudad Latinoamericana.

Francois Alquier en la **Contribución al estudio de la renta del suelo urbano Ideología, diseño y sociedad** (1972), habla sobre la renta de trabajo, renta en productos, renta en dinero. El precio del suelo. La renta diferencial.

Sobre el **Espacio y vivienda en la Ciudad de México**, Martha Schteingart, (1991), habla sobre el crecimiento urbano, configuración del espacio y centralidad. Los espacios habitacionales, urbanización popular y políticas del suelo en la Ciudad de México.

En el documento "**Evaluación actual y propuesta para el desarrollo urbano en México**" (1995) se hace mención del fenómeno de la globalización económica y sus efectos en el desarrollo urbano. Política económica y el desarrollo urbano.

Martha Schteingart, también hace un análisis sobre **Los asentamientos urbanos en América Latina** y menciona los estudios urbanos en América Latina. El materialismo histórico y los estudios urbanos. La producción del medio construido urbano en el capitalismo. El problema de la vivienda. La producción de vivienda en el capitalismo dependiente.

TEMATICA: LA VIVIENDA SOCIAL

En la publicación **El derecho a la vivienda** (1985) se aborda la vivienda, familia y comunidad. La falta de vivienda es un viejo problema. Principales causas del problema: la injusta distribución de la tierra y la riqueza que se produce, la producción de vivienda está en empresas privadas. La acción estatal excluye a las familias de menores ingresos. Algunas características de los programas estatales de vivienda. El derecho a la vivienda y la organización comunal. Guía para el trabajo de discusión y reflexión en grupos.

TEMATICA: POLITICAS Y EL ESTADO

Werner J. Marti, se refiere al **Sector privado, el Estado y desarrollo económico: la experiencia guatemalteca** (1982) respecto a las reformas liberales y la fundación de la economía de agro-exportación (1871 - 1898). De Estrada Cabrera a Ubico. El intermedio revolucionario. Las organizaciones del sector privado después de 1954. La evolución del sector privado desde 1954. La importancia económica de los tres sectores. Conflictos dentro del sector privado. Relaciones con el Estado. Sector privado, Estado y desarrollo económico desde 1954: política fiscal, promoción del gobierno en la industria y en la agricultura, desarrollo rural y reforma agraria.

Por otro lado en el **Plan de Acción de Guatemala 1996 - 2000**, Hábitat II, Cumbre sobre la Ciudad Viceministerio de Vivienda (1996) se hace mención del contenido del plan de acción nacional. Hábitat II, cumbre sobre la ciudad, plan de acción nacional. Asentamiento Humano y Vivienda. Planificación estratégica para el desarrollo sostenible de los asentamientos humanos. Desarrollo humano sostenible de los asentamientos humanos. Agenda 21 y la estrategia global para los asentamientos humanos y vivienda.

También el Consejo Nacional del Planificación Económica, en 1979, hizo una propuesta de Marco Legal para la Formulación final de la política de Vivienda. En el que se trató el marco jurídico-institucional aplicable a la política nacional de vivienda. Establecimiento de la estructura jurídico-institucional del país, aplicable al marco legal que regirá a la política de vivienda y determinación de las posibles regulaciones a que estará sujeta de acuerdo a los niveles de operación. Análisis de la estructura y determinación de si es o no adecuada para la implementación futura de la nueva política, participación de instancias como CONVIDU, BANVI, CEURI, COVIEP, FHA, FONAVI.

Carlos Bustamante Lemus en su **Evaluación actual y propuesta para el desarrollo urbano en México** (1995) hace mención de las reflexiones sobre el impacto del modelo neoliberal en la macrocefalia urbana, planeación del desarrollo urbano. El efecto urbano de la reducción del gasto público y del saneamiento de las finanzas públicas.

En 1996 el Viceministerio de Vivienda y Secretaría General de Planificación, en su Estrategia de desarrollo del sector vivienda, se refieren a la transformación de Guatemala en "País de propietarios". Antecedentes y situación actual de la vivienda en Guatemala, objetivos y metas, estrategias, programas y acciones, indicadores de avances. Estrategia para el sector vivienda.

Hermes Marroquín en 1984, en su "**Propuesta de reestructuración del sector vivienda y desarrollo urbano en Guatemala**", se refirió a las funciones que debe cumplir un sistema institucional organizado para la atención del problema de la vivienda y el desarrollo urbano. Estructura actual del sistema y su funcionamiento teórico.

TEMATICA: FINANCIAMIENTO

La Misión económica para América Latina, CEPAL/CNUAH, Naciones Unidas, se refiere al **Financiamiento de la Vivienda en América Latina y el Caribe** (1995) y sobre los elementos fundamentales de la problemática del financiamiento habitacional en la región, evaluación de los principales instrumentos financieros utilizados en la región para el financiamiento de la vivienda: subvención explícita e implícita.

Por su parte W. Goyzueta en su documento "**El problema habitacional y los sistemas de financiamiento mercado de la vivienda en Guatemala**" (1984) menciona las necesidades de vivienda por incremento de población en Guatemala. Proyección de la población en Guatemala. Casos de resguardos de asegurabilidad y seguros del FHA. Capacidad de compra de la población del departamento de Guatemala. Cuota mensual e ingreso necesario para compra de una vivienda con resguardo.

John Miiller, Milagros Nanita-Kennett, Marco Antonio Cuevas, Martin Barret de la AID, en su análisis denominado "**Guatemala: Evaluación del sector habitacional**" (1991), realizaron un diagnóstico del sector vivienda y desarrollo urbano, características generales del sector, características del sector financiero: Inflación, tipo de cambio, tasa de interés, tasas hipotecarias ajustadas, requerimiento de reserva-encaje legal, asociación de ahorro y préstamos y mercado secundario de hipotecas. Hacia una política nacional de asentamientos humanos. El sector informal y su contribución al desarrollo de viviendas y servicios básicos.

Con relación al financiamiento de la vivienda rural, las Naciones Unidas (1974), hace mención de la selección de políticas y técnicas para los países en desarrollo, de la política de la vivienda y los problemas para su financiación en el sector rural de un país en desarrollo. Necesidades de capital para la vivienda rural y servicios conexos. Enfoques de financiación nacional y enfoques internacionales de la financiación de la vivienda rural.

También las Naciones Unidas, por medio de un Informe del Grupo Especial de Expertos sobre **Administración Financiera de Proyectos Gubernamentales de Vivienda** (1976) hace referencia sobre las fuentes de financiamiento nacional. Asistencia y préstamos internacionales. Análisis de los flujos de fondos y de las corrientes de capital. Subvenciones. Problemas relacionados con los grupos cuyas necesidades se quiere atender: análisis de mercado y el riesgo de la no-ocupación, selección de ocupantes, cuantía de los pagos, recaudación y el problema de los morosos, formulación de una política nacional de vivienda que asegure una adecuada administración financiera de los proyectos gubernamentales de vivienda.

V. METODOLOGIA

La metodología de esta investigación está basada en el análisis de una serie de sucesos determinados históricamente, que dentro del ámbito económico y político han ido definiendo los programas y acciones relacionados con la vivienda en Guatemala. Para llegar a la fase de análisis fue necesario establecer estrategias metodológicas basadas en varios pasos a seguir para la recolección e interpretación de la información. Básicamente la metodología tiene cuatro grandes ejes: 1) recolección bibliográfica, hemerográfica y legislativa; 2) manejo de datos estadísticos; 3) trabajo de campo; 4) incorporación al mundo de la sociedad tecnológica y al mundo de las telecomunicaciones por medio de INTERNET.

El problema de la vivienda y el Fondo Guatemalteco de la Vivienda - FOGUAVI- fue el centro de atención de la investigación y los aportes estuvieron dirigidos principalmente a conocer el proceso de su creación, su viabilidad, sus limitaciones, los aspectos que habría que reformular y las condiciones que habría que construir para contribuir de manera efectiva al alivio y solución del problema de la vivienda.

Desde el inicio del estudio, el cuerpo de investigadores trazó una serie de metas, actividades e instrumentos que permitieran recolectar e interpretar la información para cumplir los objetivos diseñados en el plan de trabajo, fue así como se abordaron cada uno de los grandes ejes:

1) En lo concerniente a la **INVESTIGACIÓN BIBLIOGRÁFICA**, las actividades consistieron en una intensiva recolección de bibliografía especializada clásica y actualizada con relación a la vivienda, todo ello permitió reforzar el Marco Teórico de la Investigación.

1.1) BIBLIOGRAFICA: Esto incluyó investigación sobre el Estado, las políticas y programas con relación a la vivienda de interés popular. La actualización económica incluyó distintos tipos de salario mínimo, parámetros de análisis para la canasta básica, capacidad de ahorro y pago destinado a la obtención de vivienda. También se analizó el papel que los fondos sociales tienen en la coyuntura del Estado actual y por el lado del sector privado, se analizó el sector de la construcción. Con relación a los antecedentes bibliográficos sobre los programas de vivienda en Guatemala fue posible obtener información del ICIV, INFOP, CONAVI y BANVI.

Para llevar a cabo esta recolección de información se acudió a diversas publicaciones de instituciones como la Biblioteca del CEUR, el Instituto de Estudios Políticos Económicos y Sociales, SEGEPLAN, la Fundación Toriello, el Banco de Guatemala, Finanzas Públicas, el Centro de Documentación de la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda, el Centro de Documentación de la Cámara de la Construcción.

1.2) HEMEROGRAFICA: Durante todo el año se mantuvo una constante revisión en todos los medios de comunicación escritos del país, ello permitió darle un seguimiento actualizado sobre la situación, despegue y recesión del sector de la construcción en Guatemala y específicamente del FOGUAVI.

1.3) LEGISLATIVA: Se analizaron los marcos normativos relacionados con la vivienda en Guatemala y se recolectaron leyes, reglamentos, decretos y derogaciones para comprender los instrumentos jurídicos que respaldan las acciones con relación a la vivienda.

2) En lo concerniente al **MANEJO DE DATOS ESTADISTICOS**, se realizó una recolección de datos censales correspondientes al Censo de 1994, en

el ámbito urbano y rural por municipios de todo el país en lo relativo a vivienda y otros servicios.

Además fue posible obtener información complementaria sobre la oferta de vivienda ofrecida a través del Foguavi-sector privado, para lo cual se realizó una encuesta a empresas promotoras de proyectos de vivienda. Los pasos seguidos para ello fueron: a) diseño de la boleta conteniendo las variables importantes para la investigación b) validación y depuración de la boleta c) definición de la población y muestra de la investigación y d) aplicación de la encuesta.

Para definir la muestra, utilizamos la fórmula para la estimación del tamaño de la muestra para medias¹, en este se debe conocer: La media poblacional, la varianza y además de un error permitido (E) definido por los investigadores.

$$n = \left(\frac{Z * \sigma}{E} \right)^2$$

Tal que:

n = tamaño de la muestra,
Z = variable normalizada,
E = error permitido

Para nuestro caso:

Varianza : 12,321.78

Desviación típica: 111.00 unidades

Z	%
1.65	90 %
1.96	95 %
2.58	99 %

Tamaño de la muestra n:

Para Z = 1.65, 1.96 y 2.58 respectivamente

Error (E)	Tamaño de la muestra		
29 unid. (10%)	37	53	91
35 unid. (12%)	27	39	67
40 unid. (13.89%)	21	30	51

El margen de error que se definió fue del 13.89%. Con relación al universo se estableció una lista de 286 empresas con proyectos habitacionales en el ámbito nacional financiados o cofinanciados por el

¹ Pulido San Román, Antonio. Estadística y Técnicas de Investigación Social. Páginas 178 y 179.

plan FOGUAVI, de esa lista se eligió aleatoriamente una muestra de 21 proyectos. En esas empresas se levanto la encuesta.

Posteriormente se creó la base de datos en el programa ACCESS para registrar los resultados de las encuestas de opinión. Para la interpretación se elaboraron cuadros estadísticos y gráficas.

3) Relativo al **TRABAJO DE CAMPO** fue dividido en tres partes: visitas institucionales, intercambio de experiencias con pobladores organizados y participación en talleres, seminarios y cursos.

3.1) Visitas institucionales, parte del trabajo se realizó en la Ventanilla Comercial y en la Ventanilla Social del Fondo Guatemalteco de la Vivienda, FOGUAVI. Allí fue posible obtener la organización interna del FOGUAVI y su funcionamiento; la memoria de labores de la institución; la participación de los representantes institucionales que integran la Junta Directiva del FOGUAVI; las empresas inmobiliarias y cooperativas que son intermediarias entre los demandantes de vivienda y el subsidio del FOGUAVI y los planes de trabajo y proyectos a corto, mediano y largo plazo a ser ejecutados.

Con relación a las visitas al sector bancario, fue posible establecer los bancos, financieras y afianzadoras que trabajan con el FOGUAVI. Además se obtuvo la papelería necesaria para hacer una solicitud de préstamo bancario: documentos del solicitante, requisitos para compra de vivienda o terreno, construcción. Además, de uno de los bancos que concentra la mayor cantidad de proyectos FOGUAVI se obtuvo el monto de créditos aprobados en el sistema FOGUAVI, y listado de proyectos con distintos tipos de financiamiento: directo, con y sin crédito y de la ventanilla social.

Otras instituciones importantes de donde se pudo obtener información fueron la Cámara de la Construcción de donde se recolectaron boletines, revistas y otras publicaciones que registraron costos por metros cuadrados y el discurso oficial con relación a la producción del sector constructor. También se obtuvo información proveniente de la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda -ANACOVÍ- y la Fundación Toriello.

3.2) En lo referente al intercambio de experiencias con pobladores organizados, fue posible hacer un acompañamiento al Frente de Pobladores de Guatemala,² en sus intentos por impulsar reformas a la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Decreto 120-96 y sus Reformas Decreto 74-97. A esta actividad se sumaron otras instituciones como el Instituto de

² FREPOGUA

Investigaciones Políticas, Económicas y Sociales,³ la Procuraduría de los Derechos Humanos, la Casa de Servicios en Derechos Humanos, Agrarios y Laborales⁴ y WOLA.

3.3) Otra actividad importante, fue la asistencia a seminarios, talleres y foros vinculados con el tema de la vivienda. Las actividades más sobresalientes fueron la participación en el Curso Nacional de la Vivienda, CUNAVI, organizado por PROMESHA en donde participaron especialistas relacionados con la gestión del hábitat popular en Guatemala. Entre los expositores hubo participación de Bolivia, Costa Rica, Guatemala, El Salvador y Holanda.

Igualmente fructífera fue la participación en la XV reunión de la Red Latinoamericana y del Caribe de Instituciones de Vivienda y Gestión Urbana, y VI conferencia de ONG´s de medio ambiente urbano. La actividad fue organizada por Génesis Empresarial, la Unión Interamericana para la Vivienda, la Oficina Regional de Desarrollo Urbano para Latinoamérica y la AID.

A ello se suma la participación en la reunión convocada por SEGEPLAN, a formar parte de la Comisión para elaborar la Estrategia de Desarrollo del Sector Vivienda, 2001 - 2004.

4) **A través de INTERNET**, se establecieron conexiones para conocer las políticas internacionales del Banco Interamericano de Desarrollo, Fondo Monetario Internacional, Banco Centroamericano de Integración Económica. También se obtuvieron las experiencias de la intervención del Estado en la Vivienda en países de Latinoamérica.

A partir de las actividades anteriores se inició la integración de la información, elaboración del diagnóstico del sector vivienda y las propuestas de acciones en materia de vivienda que incluyan el acceso a vivienda a los sectores de menores ingresos económicos, con lo cual se estarían alcanzado los objetivos planteados de la investigación.

Cada una de las fases de la investigación fue discutida grupalmente tanto en su planificación como en los resultados obtenidos. Ello permitió realizar constantes interpretaciones y análisis sobre el papel del Estado en las políticas y programas de vivienda en Guatemala y específicamente en la participación coyuntural del FOGUAVI.

³ IPES

⁴ CSEDHAL

VI. RESULTADOS

1. MARCO TEORICO

A. EL ESTADO GUATEMALTECO 1871-1998

El Estado, tomando como base teórica científica, las corrientes marxistas y leninista, es un factor de cohesión de una formación social; la estructura en la que se condensan las contradicciones de los diversos niveles de una formación social. Es, en resumen, el lugar en que se refleja el índice de predominio y de superdeterminación que caracteriza a una formación, en una de sus etapas o fases. (Poulantzas 1978:63). Para entender a plenitud el Estado es indispensable situarse en el minucioso entendimiento de esa gran complejidad que representa el concepto de formación social de cuyo análisis no puede escapar ninguna sociedad, independientemente del nivel de desarrollo de sus fuerzas productivas.

Quizá, lo que hay que tener claro es que el Estado como expresión propia de las clases dominantes, no responde siempre en forma coercitiva y violenta, sino utiliza un sin número de herramientas de orden ideológico para reclamar ese espacio que tiene dentro de las clases, al lograr que éstas lo consideren, en determinados momentos su representante, un juez benigno e imparcial y, en casos especiales, hasta la imagen mas desarrollada de la abstracción divina.

Para el bloque en el poder es sumamente necesario sacrificar algunos espacios en función de otros sectores de la sociedad y con ello mantener el tipo de relaciones de dominación que los favorezcan a corto plazo, proporcionando una imagen especial y protectora hacia esas clases dominadas, manteniéndolas así, virtualmente cooperativas, con el objetivo de alcanzar sus intereses a largo plazo y, sobre todo, mantener el control de la sociedad a través del Estado.

El Estado guatemalteco no escapa a dichas apreciaciones, y como Estado que corresponde a una formación social eminentemente capitalista, contiene en su seno una complejidad bastante intrincada, que rebasa, en muchos casos, los límites del simple análisis "ortodoxo".

El Estado guatemalteco se ha caracterizado por esa misma complejidad en sus relaciones, tanto de índole económica, como ideológica, no sólo por su propia dinámica de poder, sino por la dependencia de que ha sido objeto, en el pasado y en el presente, con respecto a potencias económicas que han influido en su vida cotidiana y

por ende en sus relaciones de carácter económico, jurídico - político y cultural.

Históricamente, el Estado guatemalteco ha transcurrido por varios estadios de desarrollo, no solamente por la dinámica propia de sus fuerzas productivas, sino por los cambios contundentes de otras latitudes y otras sociedades donde el desarrollo capitalista es mucho más plausible que en nuestro país.

El desarrollo de estas fuerzas productivas le han impreso a este Estado, en determinados momentos, una aceleración o desaceleración, en su propia estructura, notándose en estos casos el influjo de los adelantos tecnológicos que por la misma relación de explotación que un Estado con una formación social capitalista tiene que tener para asegurar con ello su objetivo fundamental: la consecución de la máxima ganancia. Una contradicción que el capitalismo no puede detener por ser el mismo propiciador de ella.

Para nuestros objetivos de investigación es necesario iniciar el análisis con la Reforma Liberal de 1871, durante la época liberal de Justo Rufino Barrios, con una clara disposición de transformar a Guatemala en una nación capitalista, lo cual no pudo ser llevado a cabo por los mismos resabios de tipo feudal que la nueva clase cafetalera manejó en el plano económico e ideológico, puesto que sí con la Reforma Liberal se dieron las condiciones para insertar a Guatemala en el campo capitalista, las relaciones productivas en el campo fueron mantenidas con un enorme predominio colonial. La mano de obra, aunque fue despojada de sus medios de producción, la mayor parte, fue transformada en mozos colonos a disposición de los dueños de las fincas cafetaleras y el excedente de producción no fue invertido en bienes de capital e intermedios que sirvieran para la reproducción del mismo capital, sino para adquirir artículos suntuarios, manufacturados por otras sociedades como la inglesa, cuyo predominio del mercado era evidente.

El Estado Liberal siguió siendo excluyente y autoritario, afincándose la nueva clase en la dinámica de explotación mono-cultivista, lo cual trajo como resultado que las relaciones sociales en el campo no variaran en forma positiva para las masas campesinas, compuesta en su mayoría por indígenas, sino al contrario vieron mermado su nivel de vida, puesto que según Castellanos Cambranes, citado por Werner Marti y Rolando Ortiz⁵,

⁵ El Sector Privado y el Estado guatemalteco (1871-1993). Martí, Werner J. y Rolando Eliseo Ortiz. Centro de Estudios Urbanos y Regionales. CEUR. Guatemala, 1993.

alrededor del 70% de las mejores tierras del país estaban controladas por unas 1,000 comunidades campesinas a mediados del siglo XIX, tierras que luego de la Reforma Liberal fueron a parar en manos de la nueva clase: la cafetalera, propiciándose la creación de una burguesía ladina que, ahora, compartía el poder del Estado con los “criollos”.

Luego de la muerte de Barrios, sus sucesores se dedicaron a seguir su política de expansionismo, de allí que Guatemala pasó a ser una república de corte agro-productor, lo cual beneficiaba solamente a una clase enquistada en el poder. Sin embargo a los sectores sociales sin tierra, el ritmo de las agro-exportaciones no era benéfico, al contrario la dependencia de éstas con respecto al capital-trabajo fue de carácter semi-capitalista, puesto que en el campo dominaba la gran producción privada, mientras que el minifundio se incrementó, no solamente por la apropiación de las mejores tierras del país, por unos cuantos productores nacionales y otras empresas extranjeras, sino por la misma atomización de la tierra que el crecimiento demográfico traía implícita.

Barrios había comenzado la segunda oleada de la acumulación originaria capitalista, luego que la primera se había llevado a manos de los conquistadores españoles, aunque no nos atrevemos a afirmar que éstos lo hallan hecho bajo esta perspectiva, pues el modo de producción hegemónico de su formación social, no estaba comprendido dentro del capitalismo, sino el germen de éste se había empezado a conformar en dichas sociedades europeas al abrigo de los castillos medievales, pero España no era su más fiel representante.

Los sucesores de Barrios repartieron más tierra que incluso éste mismo, a excepción de Manuel Lisandro Barillas y para ello es menester demostrarlo con el siguiente cuadro:

Cuadro 1
Adjudicaciones de Tierra en Propiedad
1873-1920

<i>Gobierno</i>	<i>Adjudicaciones</i>	<i>Extensión</i>	
		<i>Caballerías</i>	<i>Manzanas</i>
Justo Rufino Barrios	8	224	11.6
Manuel Lisandro Barillas	2	7	6.7
José María Reina Barrios	385	11,245	16.0
Manuel Estrada Cabrera	1,689	15,387	57.5
Total	2,084	26,863	91.8

Fuente: A. Guerra Borges, 1969, 1:272

Quizás con estas nuevas especificaciones podemos contextualizar al Estado de aquellos tiempos como un Estado típicamente agro-exportador y monocultivista, de base eminentemente oligárquica, conservador y militarista.

Con relación a este último término, hay que recordar que fue en tiempos de Justo Rufino Barrios donde el Estado tuvo la necesidad de profesionalizar a un ejército que serviría a sus propósitos como bien decía Miguel García Granados en su proclama del 8 de mayo de 1871: *“Queremos que el ejército se mejore y se reforme, y no esté basado, como en el presente, en las arbitrariedades y en la injusticia... Queremos que en vez de Gobierno dictatorial y tiránico, como el presente, se establezca otro que no tenga más normas que la justicia, que en vez de atropellar las garantías, las acate y las respete y, en una palabra, que en vez de gobernar según su capricho o su interés privado, sea simplemente un fiel ejecutor de las leyes, sumiso y jamás superior a ellas...”*⁶

El Estado tomaba pues, su nueva forma. No con el mismo esquema autosuficiente y reposado que el anterior régimen de los treinta años, sino presionado por el desarrollo capitalista que se llevaba a cabo en otras latitudes y que, de una u otra manera, influenciaba a esa sociedad clerical, monástica y de economía cerrada, en contraposición con un mundo cambiante y arrollador, cuyas ideas se iban fundiendo con esa base material de carácter industrial que las guerras mundiales habían impreso en él.

Las barreras van cayendo a medida que la recomposición del capitalismo es más acelerada. Los gobiernos de tipo autoritario han dado cohesión al Estado agrario, y los principales cultivos son el café y, más recientemente, el banano, cuyas extensiones han acaparado las mejores tierras de la nación.

El régimen de Manuel Estrada Cabrera es el que marca, desde un punto de vista cronológico, la entrada en escena del capital extranjero, con la concesión de grandes tierras para el cultivo del banano en Guatemala. Los capitales nacionales han comenzado a recomponerse y a adoptar nuevas formas con su alianza estratégica con los capitales extranjeros, lo cual no solo traerá nuevos espacios de riqueza y posesión, sino de relaciones de poder y de trabajo que otrora no se habían experimentado en el país.

⁶ Proclama del 8 de mayo de 1871. Miguel García Granados.

El capital como una relación de producción, definía de esta manera el comportamiento de la economía, la política y, por supuesto, la ideología de aquella época.

La sociedad tradicional, antañona y caciquista, de los círculos de poder, había salido de su letargo para unirse a la complejidad y a la revolución que marcaron los inventos industriales que habían nacido en el viejo continente. El ferrocarril, como uno de los mayores, venía abriendo brecha, no solo a través de las selvas vírgenes, sino a través de las mentalidades comerciales, que no miraban ya a la tierra y a los indios, como esclavos, sino como mercancías, las cuales podían intercambiar fácilmente en el mercado del capital-trabajo.

La democracia, como forma de gobierno, todavía era una idea muy descabellada dentro de una sociedad que por siglos había disfrutado de las mieles del autoritarismo y de la dictadura. La base material todavía era exigua como para poder hablar de democracia, por lo menos desde el punto de vista que los europeos la concebían.

La sociedad guatemalteca, al igual que las latinoamericanas, no podía perfilarse como una nación capitalista. Los resabios coloniales estaban aun muy arraigados; la forma de producir era anticuada y artesanal, por no decir primitiva; la política era exclusividad de los grupos de poder económico que habían instalado sus residencias en la ciudad capital y en algunos centros urbanos de importancia como Quetzaltenango.

La oposición que tuvo Manuel Estrada Cabrera provenía de los sectores de la pequeña burguesía, entre ellos algunos artesanos, industriales e intelectuales que deseaban una mayor participación dentro de las decisiones fundamentales nacionales en el ámbito general, sin embargo no hubo una represión encarnizada, como las de las décadas posteriores de los 60 a 80's.

Luego de la muerte de Estrada Cabrera, la oligarquía buscaba entre sus representantes, una figura que pudiera administrar el gobierno y seguirles otorgando los privilegios que hasta ese momento habían gozado, recayendo dicha nominación en Jorge Ubico, hombre autoritario y con fama de buen administrador, en cuyo régimen la explotación institucionalizada durante los gobiernos liberales se trocó por nuevas formas, como la Ley de Vagancia y la de Viabilidad.

La economía del país durante la dictadura ubiquista apoyada en gran medida en la exportación del café, afrontó la caída de los precios del café a escala mundial lo que provocó que el fruto de las exportaciones nacionales cayera vertiginosamente provocando a su vez un estancamiento general y prolongado, que se tradujo en desempleo y la pérdida de su propiedad a miles de pequeños productores. A la par de ello, el gobierno de Ubico no aprovechó la coyuntura que presentaba el horizonte dibujado por la Segunda Guerra Mundial que puso a la economía de los Estados Unidos en una virtual contracción y que otros países como México y los más grandes del cono sur, sí lo hicieron al emprender un proceso acelerado de industrialización sin la sombra del capital extranjero.

Al contrario, el gobierno de Ubico fomentó la sumisión al imperio norteamericano tras las ampliaciones a los contratos de la United Fruit Company (UFCO) y la International Railways Central America (IRCA), asegurando, a su vez, la explotación de la mano de obra indígena y el mantenimiento del orden por medio de las leyes de Viabilidad y Vagancia, lo que traía como consecuencia que la clase tradicional se enconchara, como lo había hecho años atrás, bajo los regímenes de Rafael Carrera, Justo Rufino Barrios y los que supeditaron sus gobiernos al café, sin tomar en cuenta que las expectativas de las relaciones sociales capitalistas iban desarrollando las fuerzas productivas a tal magnitud que se requería la evolución de la base social de los países, en muchos casos incluso, de manera violenta.

La caída del Régimen Liberal de Jorge Ubico marca el fin de la dinastía finquera dando paso a una nueva articulación de fuerzas y actores. La burguesía industrial y la pequeña burguesía en expansión había encontrado un freno a su propio desarrollo en la forma de propiedad y sobre todo en las relaciones cuasi-feudales que persistían en el campo, con grandes contingentes de mano de obra que se ubicaban en las fincas cafetaleras en calidad de colonos, lo que no permitía que dichos contingentes quedaran libres de medios de producción para que se pudieran desplazar hacia las unidades productivas de los nuevos capitalistas, como se anotó anteriormente.

La pequeña burguesía urbana, sedienta de espacios y libertades políticas y de mayores oportunidades para poder avanzar económicamente, fue la que marcó el nuevo rumbo en la vida del país, con la revolución de 1944.

El Estado benefactor, populista o de providencia, como muchos autores le denominan a este periodo por su misma concepción democrática, cuyas ideas se apoyaban en las experiencias europeas, abrió las posibilidades para que las organizaciones populares desarrollaran su dinámica propia e incidieran con sus decisiones en las políticas económicas y sociales del país, creándose con ello, instituciones que ayudaban a desarrollar a la misma clase trabajadora, como los servicios de salud; el incremento de los gastos en educación; la modernización de la legislación laboral y la inversión en proyectos de infraestructura, así como también se empezó a quebrar las influencias de los monopolios con la construcción de carreteras, puertos y las hidroeléctricas. Pero su logro más importante es haber promulgado la Ley de Reforma Agraria que definitivamente venía a romper de tajo las estructuras latifundistas-minifundistas que en ese tiempo prevalecían en el país, con el objetivo de fortalecer el mercado interno a través de la formación de nuevos pequeños propietarios que pudieran elevar su capacidad de producción y por ende, de consumo.

Dichos atributos esperaban desarrollar a la población a través de un crecimiento cualitativo de las formas básicas de reproducción del ser humano. Por ejemplo en Salud, se creó la Seguridad Social; en las condiciones de trabajo el Código de Trabajo, con el cual se esperaba que la mano de obra tuviera mayor movilidad así como una retribución equitativa; en vivienda, el régimen revolucionario crea el Departamento de Vivienda Popular, cuya finalidad era promover el mejoramiento de las condiciones de habitación de los trabajadores del campo y la ciudad; el fortalecimiento del mercado interno por medio de una política estatal de mayor control sobre las esferas económica y política, auspiciando para ello la Reforma Agraria y la búsqueda del desarrollo industrial, medios éstos para poder desarrollar el capitalismo guatemalteco.

Sin embargo, luego de haber tocado el Estado dicho esquema estructural, la contradicción bienestar social-capital se volvió más aguda, desembocando en el derrocamiento del segundo gobierno de la Revolución. Las políticas de dicho Estado fueron absorbidas por la contrarrevolución a favor de la clase hegemónica, volviendo a recuperar sus tierras los anteriores dueños, favoreciendo de nuevo que la tierra, como principal factor de producción, fuera nuevamente poseída por pocos propietarios. Se fomentó la dicotomía agraria, tan contradictoria y evidentemente deformante que no sólo restringe el mercado interno, tan importante para la incipiente industria del país, sino también favorece la pequeña propiedad de subsistencia campesina.

A partir de la contrarrevolución de 1954 se va estructurando un nuevo Estado. La pequeña burguesía que vio en la industrialización del agro y en la nueva cooperación que vino a sustentar a la contrarrevolución, especialmente de los Estados Unidos, las oportunidades que se requerían para subir en su nivel social apoyó al nuevo gobierno.

Aún así, Guatemala todavía dependía de unos pocos cultivos vulnerables a las fluctuaciones de los precios del mercado internacional y del avance de la ciencia a escala mundial, pues alguna sustitución ya sea de productos o de la forma de producción de los mismos, afectaría indiscutiblemente dicha producción.

El Estado adjudicó tierras de su propiedad a algunas familias. Las tierras fértiles de la costa sur las dejó intactas, distribuyendo sólo las que se encontraban en las inmediaciones de las fronteras y en el departamento, hasta ese momento olvidado, de El Petén.

Por otro lado, las inversiones extranjeras se incrementaron notablemente en el país, llegando a perfilarse grandes consorcios industriales y comerciales, lo que aumentó el porcentaje de participación de la industria, mas no del empleo, pues dichas industrias importaban todo de su país de origen, que en el mayor de los casos eran de los Estados Unidos, sin utilizar materia prima local, maquinaria que pudiese ser diseñada y construida en el país y sus niveles de contratación de mano de obra estaban muy por debajo de los niveles que mantenían otras empresas locales o centroamericanas debido al ritmo de productividad que tenían.

La oligarquía tradicional había mudado su accionar por otro más complejo, con una mentalidad que involucraba los procesos tecnológicos y de gestión empresarial en sus planes de producción.

Hasta 1978 los precios de los seis principales productos como son el café, el banano, que eran los tradicionales, y los que se desarrollaron más tarde como el algodón, el azúcar, el cardamomo y la carne, se mantuvieron estables y lo suficientemente altos para que Guatemala pudiera soportar la primera crisis originada por el alza del petróleo a escala mundial en 1973. Esto incentivó de alguna manera la modernización de las exportaciones. Sin embargo, mientras la agricultura para el exterior mostraba índices elevados de crecimiento, la interna se agravaba debido a los costos elevados de producción que tenían los campesinos medios y bajos por escasa o nula tecnificación, la falta de incentivos fiscales, el cierre de los créditos bancarios y el bajo nivel de comercialización de sus productos.

En el ramo industrial, la situación se vio agravada por la ruptura del Mercado Común Centroamericano (MCCA) que daba una oportunidad de bloque económico a la región en los rubros de traspaso de tecnología y comercialización a los productos centroamericanos. No obstante por la misma dependencia de las economías centroamericanas del capital extranjero, especialmente el norteamericano, las industrias solamente pudieron llegar a la primera fase, la más fácil, sin poder tener un poder propio de autosostenibilidad. Esta situación se agravó luego del triunfo de la revolución nicaragüense al romperse definitivamente el bloque centroamericano, lo que trajo una desinversión.

Otra alternativa utilizada a principios de los años 70 y que se conservó hasta 1990, como la principal estrategia para el crecimiento económico y la modernización fueron las exportaciones no tradicionales, tanto industriales como agrícolas, enfocadas hacia el mercado mundial, utilizando la ventaja comparativa de la mano de obra barata, atrayendo industrias de ensamblaje final como son las denominadas maquilas que harían competir por sus costos a los productos nacionales en el mercado internacional.

El Estado militarista-autoritario que prevaleció de 1954 a 1984 fue dando paso a un Estado democrático civilista, con claros indicios de adoptar posiciones y políticas de ajuste, lo cual puede traducirse que el Estado que se ha venido perfilando de 1986 hasta el actual y el próximo que tomará posesión el 14 de enero del presente año, serán enmarcados dentro de los parámetros que se identifican con ese Estado de Ajuste, que pondrá en marcha dichas políticas.

Una de esas perspectivas de readecuar la visión del Estado para con su sociedad es la puesta en marcha de los Fondos Sociales, donde el Estado, como se proponía anteriormente ya no puede subsidiar todos los servicios de carácter social con los pocos recursos con que cuenta luego de la puesta en marcha de los programas de ajuste en América Latina. La era de los fondos sociales se puso de moda para Guatemala luego de la firma de los Acuerdos de Paz en 1996. La particularidad de dichas iniciativas radica en que estas ayudas van enfocados específicamente hacia los estratos más empobrecidos de la sociedad.

B. LA INTERVENCIÓN ESTATAL EN LAS ACCIONES DE VIVIENDA

El problema de la vivienda no fue tan dramático sino hasta cuando las mismas contradicciones del sistema así lo dejaron perfilar. La economía cerrada que se mantuvo durante los períodos liberales y conservadores no necesitaban tratar una problemática que aparentemente no existía, ya que por las mismas características cuasi-feudales y agrarias, las masas empobrecidas permanecían atrapadas en las unidades productivas. Allí se les proporcionaba una serie de viviendas, aunque no dignas, por lo menos aglutinadas alrededor de los cascos de las haciendas, donde se les proveía de algunos servicios esenciales como agua y en otros casos con una porción de tierra en usufructo que compensaba la dura explotación a cambio de productos de subsistencia, que le permitían a la fuerza de trabajo reproducirse aún en condiciones miserables.

Aunado a esa realidad colonial en muchos aspectos, la poca densidad de la población, la inexistencia de industria y por lo tanto la idea de un centro urbano que permitiera concentrar servicios era una cosa muy remota en aquellas épocas, donde la hacienda dominaba el panorama económico y político. El campo prevalecía sobre las ciudades ya que era en el campo donde la mayoría de las relaciones de producción se llevaban a cabo y en las ciudades solamente se tenía el control administrativo de los bienes de los grandes terratenientes.

Luego de la caída de Galvéz los gobiernos conservadores se mantuvieron mucho más enquistados en esa mentalidad finquera. Mientras que la Reforma Liberal solo marcó la sociedad guatemalteca con el despojo de las tierras de la iglesia y las comunales de los indios, cuestión que trastocó en gran parte la forma de tenencia de la tierra al mediatizar el poder casi absoluto que tenía el clero y despojar a las grandes masas campesinas de sus medios de producción para engrosar los de los cafetaleros.

Sobre las acciones de vivienda durante los gobiernos liberales, la única nota histórica que se tiene de la época de los estados cafetaleros, específicamente del de Jorge Ubico, es la que reza que "*en 1935 el gobierno del general Jorge Ubico encarga a la Municipalidad la construcción de casas económicas para obreros. La sección de Ingeniería se encarga de los trabajos, que se concretiza en 128 viviendas, de la llamada Colonia Ubico, posteriormente 25 de junio...*"⁷

⁷ El Estado y la Insuficiencia de Vivienda. Las Políticas Estatales de Vivienda. Rodríguez Díaz, Umán Antulio. Tesis de la Facultad de Arquitectura. Universidad de San Carlos de Guatemala. Noviembre de 1990. P. 20

Es importante contextualizar que el Estado nacido tras el triunfo de la revolución del 44, fue el primero que se preocupó por los servicios básicos para la población, tales como salud, educación, trabajo y vivienda.

En torno a las instituciones del Estado, específicamente las de vivienda se han tejido tramas de alianzas entre las burocracias públicas y los sectores empresariales. Ello no sólo en cuanto a la producción de vivienda, sino además en la definición de las acciones y programas a ejecutar. La presencia de representantes del sector organizado de la construcción en las Juntas Directivas de las instituciones de vivienda estatales, ha sido una constante aún desde el período revolucionario de 1944-54.

A partir de ese período el Estado toma un papel más activo en los programas de vivienda, como productor directo, hasta la actualidad en donde su nuevo papel es el ser un facilitador/ mediador entre los usuarios y el sector privado.

Sin embargo, no se debe olvidar que el papel del Estado en los programas de vivienda no se desvinculan con las etapas por las cuales han atravesado sus acciones aplicadas en el marco económico, social y político, esto significa reconocer que el Estado desde la segunda mitad de este siglo, cuando inicia su intervención en el problema de la vivienda, ha sido un Estado democrático-progresista, posteriormente un Estado burocrático y autoritario, y actualmente un Estado de ajuste estructural con tendencias de privatización. Estas tendencias del papel del Estado han sido impuestas desde fuera de los países, principalmente a través de los Organismos financieros internacionales como el Banco Mundial. El contexto del cambio del rol del Estado en el problema de la vivienda, se dio ante el colapso de las experiencias estatales de productor de vivienda, el predominio de las concepciones de mercado y el papel de facilitador asignado al Estado por las políticas internacionales.

B1. Antecedentes institucionales

A mediados de los años cuarenta, el gobierno de la revolución, empieza a ver con preocupación que el problema habitacional se había agudizado, para lo cual se toman una serie de medidas que, aunque contempladas en los planes de gobierno e implementadas con el presupuesto general de la nación, son insuficientes aún para el escaso incremento demográfico de esos años con relación a los actuales. Entre tales medidas se contó con la creación de mecanismos institucionales y financieros para la construcción de vivienda estatal; la promulgación de

legislación para regular la vivienda en alquiler y el desarrollo urbano y por primera vez la Constitución de la República atribuyó al Estado la obligación de dotar de vivienda a los trabajadores.

La presión sobre los terrenos baldíos es tal en dicha época que como ejemplo de ello en 1945 se produce el desalojo de familias del Barrio La Urbana; en 1946 se desalojan 35 familias de la colonia El Progreso ubicada en El Gallito, provocándose en ese mismo año, la invasión, a su vez, de las laderas del barranco de La Palmita.⁸

Ante ello se crea la primera institución estatal que tuvo dentro de sus objetivos enfrentar el problema de la vivienda en Guatemala, el Instituto de Fomento de la Producción -**INFOP**-, en el año 1948. Esta institución contenía un Departamento de Vivienda Popular con las funciones de promover el mejoramiento de las condiciones de habitación de los trabajadores del campo y la ciudad, otorgar préstamos para la construcción de vivienda a personas de bajos ingresos, participar con entidades públicas y privadas en operaciones de financiamiento de lotificaciones y coordinar las actividades públicas relacionadas con la política de vivienda y especialmente con la construcción de casas populares. Las viviendas eran construidas por el Estado a través de la Dirección General de Obras Públicas. Durante este período fueron producidas mil setecientas viviendas, todas localizadas en la ciudad de Guatemala.

La problemática era vista ya, de una manera integral pues el mismo Ministerio de Obras Públicas, en 1945, a través del Instituto Nacional de Fomento de la producción (INFOP) y su Departamento de Vivienda, encarga a la Facultad de Ingeniería de la Universidad de San Carlos de Guatemala un estudio sobre viviendas para obreros con características que se empezaban a perfilar como estructuras donde solamente era indispensable la reproducción de la mano de obra: dos dormitorios, comedor, cocina, servicio sanitario y patio, en un terreno de 10x30 varas (300 v2); con paredes de adobe, techo de teja o lámina y piso de torta de concreto⁹.

⁸ Ibid.

⁹ La construcción en Guatemala. Primera parte. Los Objetos Construidos no mercantilizados. Quesada, Flavio. Centro de Estudios Urbanos Y Regionales. Universidad de San Carlos de Guatemala. 1984

Es importante acotar sobre esta situación ya que, desde un punto de vista objetivo, la integralidad del ser humano estaba muy lejos de alcanzarse y el movimiento revolucionario, como ha sido analizado en varios estudios, provenía directamente de la pequeña burguesía, por lo que no podría dar una respuesta efectiva y contundente al problema estructural habitacional, sino solamente paliativos.

La situación financiera era de una magnitud tan precaria que durante 8 años solamente se pudieron construir 1,708 unidades habitacionales en al Area Metropolitana de Guatemala, lo cual se ve referenciado en el cuadro siguiente:

Cuadro 2
VIVIENDAS PRODUCIDAS POR EL INFOP -AÑOS 1946-1952

Año	Proyecto	No. Viviendas	Costo Unitario	Financiamiento
1946	20 de Octubre	204		CHN
	Colonia Labor	200	Q.1,200 a Q. 3,100	CHN
1949	Bethania	600	Q. 340.00	INFOP
	Del Cartero	500	Q.1,360.00	INFOP
1950	Para Militares	100	Q.2,500 a Q. 5,000	INFOP
1952	Las Victorias	104		INFOP
	Total	1,708		

Fuente: El Estado y la insuficiencia de vivienda. Las Políticas estatales de vivienda. Umán Antulio Rodríguez. Noviembre 1990. USAC.

Como se puede constatar en menos de una década, los gobiernos revolucionarios no pudieron hacer frente a la problemática habitacional de una manera contundente. Al contrario su labor podría catalogarse de insuficiente, desde un punto de vista objetivo, sin entrar a considerar las situaciones a que fueron sometidos dichos gobiernos por las oligarquías criollas y por el imperio norteamericano.

Si en algún momento se había pensado en la vivienda como un fenómeno estructural y de igual forma sus soluciones, en el año 1954 con la contrarrevolución, la concepción cambió, al considerarse la problemática como una situación que podría ser motivo de conflictos y descontento social, pero cuyas necesidades tenían que ser vistas de una manera marginal. Así el problema pasó a un segundo plano, otorgándole los paliativos mínimos que requerían ese tipo de demandas.

Ahora bien, hay que comprender que las soluciones de los anteriores regímenes en función a la vivienda y sus respectivos nichos de configuración

de Estado, a excepción del estado representado por los gobiernos de la Revolución de 1944, jamás existieron, debido a que las condiciones estructurales propias de sus gobiernos no exigían un cambio en dichos apartados. Sin embargo, a raíz de situaciones propias del desarrollo de las sociedades y la propia dinámica de la expansión capitalista como parte del movimiento social, las políticas de vivienda fueron siendo parte activa de las agendas de gobierno.

Con la contrarrevolución la configuración del Estado ha cambiado drásticamente, a pesar de haberse vuelto al antiguo esquema, puesto que la Ley de Vagancia y Viabilidad, instauradas durante el gobierno de Ubico, no se implementan de nuevo, y todo ese contingente de mano de obra que fue liberado de las ataduras cuasi-feudales durante los gobiernos de tipo finquero-cafetaleros, encontraron, luego de haberseles arrebatado la tierra adjudicada, un aliciente en las ciudades más modernas y con mayores servicios, algunas de las cuales habían acrecentado su población, aún antes de la Reforma Agraria.

La creación de nuevos asentamientos humanos, en tierras de carácter privado y/o estatales, carentes de todo servicio básico (agua potable y electricidad), sin urbanización, hacinados en laderas de barrancos u otra clase de orografía, van mostrando desde esos tiempos posteriores a la derrota de la Revolución que, los gobiernos carecían de una política habitacional que diera respuesta a las constantes migraciones campo-ciudad.

Dentro de ese marco de referencia, surge el **Instituto Cooperativo Interamericano de Vivienda -ICIV-**, con el acuerdo No. 26 del 20 de Agosto de 1956 estando en la presidencia el coronel Carlos Castillo Armas. Dicha entidad estaba bajo la jurisdicción de la Dirección General de Obras Públicas y la International Cooperation American -ICA-, como parte de los compromisos a que había llegado el nuevo gobierno con los norteamericanos, contando, incluso dentro de su personal administrativo, con técnicos de nacionalidad norteamericana quienes asesoraban a la dirección del ICIV.

La modalidad de los proyectos que se otorgaron bajo el auspicio del ICIV era que los beneficiarios tenían que trabajar personalmente en la construcción de sus propias viviendas, específicamente en los acabados, cuyo sistema era conocido como sistema de Esfuerzo Propio y Ayuda Mutua, esfuerzos que eran canalizados en horarios de 19:00 a 23:00 horas en distintos renglones del proyecto.

Hay que señalar el hecho de que dichos proyectos no estaban abiertos a todos los ciudadanos, sino que había una restricción especial para los habitantes de las áreas precarias urbanas y zonas en deterioro de la ciudad. Constituidas por habitantes provenientes del agro guatemalteco, en su mayoría, debido al descalabramiento que se dio de las tierras adjudicadas a los campesinos, los cuales vieron mermados sus ingresos, tratando de mantener la media de éstos, emigrando a las zonas industrializadas y comerciales, las cuales en su mayoría estaban ubicadas en la ciudad capital, por lo cual se engrosan mucho más las zonas de asentamientos precarios, los cuales, como se mencionó anteriormente, estaban al margen de los proyectos habitacionales. Durante esos 9 años del ICIV (1956-1965) se realizaron varios proyectos en la ciudad capital:

Cuadro 3
PROYECTOS REALIZADOS POR EL ICIV, PERÍODO 1956-1965

PROYECTO	COLONIA	No. DE VIVIENDAS
4-1	Centroamérica	280
4-2	10 de Mayo	138
4-3	Kaibil Balam	602
4-4	Cipresales II	866
4-9	Ferrocarrilera	130
4-10	Cipresales III	200
03	Multifamiliares	160 apartamentos
07	Dr. Mariano Gálvez	312
08	Tecún Umán	29
09	La Trinidad	6
	Cipresales IV	325
	Monja Blanca	102
	TOTAL	3,125

Fuente: El Estado y la Insuficiencia de Vivienda. Las Políticas Estatales de Vivienda. Umán Antulio Rodríguez Díaz. Facultad de Arquitectura. USAC. Guatemala, noviembre de 1990.

Es importante acotar en este apartado que el ICIV fue creado para dar una imagen populista al gobierno de Carlos Castillo Armas, sin embargo es interesante ver como el mismo ICIV hace proyecciones, en las cuales estima un déficit hacia el año 1962 de 257,631 para las áreas urbanas del país, y agrega que de las viviendas construidas a la fecha en todo el territorio nacional, 72.96% son estructuralmente inadecuadas; 89.14%

carecen de servicios sanitarios, drenajes, calculando una cifra de 83,631 viviendas en hacinamiento.¹⁰

Dentro de esa dinámica habitacional que no logra generar una política habitacional vinculada con otras instituciones a escala estructural, el ICIV se transforma en el Instituto Nacional de la Vivienda -INVI-, el día 13 de mayo de 1965 por medio del Decreto-Ley No. 365, que continuará con los mismos proyectos iniciados por el primero, financiados todos ellos por el Banco Interamericano de Desarrollo -BID-. Aunque en su estructura interna, la complejidad del INVI era mayor que la de la anterior organización, aún era insuficiente para poder responder a la problemática habitacional que, para ese tiempo, era ya bastante acuciante.

El INVI renegoció el préstamo que el ICIV había empezado a negociar con el BID por valor de 5.3 millones de dólares a lo cual se le complementó con un aporte del gobierno central de Q.2,459.500.00 y de la propia institución de Q. 3,898,618.54, cuya totalidad fue destinada a desarrollar los siguientes proyectos para el Area Metropolitana de Guatemala (AMG):

Cuadro 4
PROYECTOS DESARROLLADOS POR EL INVI, PERÍODO 1965-1969

PROYECTOS	1965	1966	1967	1968	1969	TOTAL
Dr. Mariano Gálvez	81	129				210
Tecún Umán	29	25				54
La Trinidad	6	26	18			50
Cipresales	325				325	325
Bienestar Social		33				33
1°. De Julio		205	2,715	903	32	3,955
La Aurora			25	10	1	36
San Rafael La Laguna I				185	137	322
6 de Octubre					152	152
Eureka					84	84
Cipresales -anexo-					34	34
TOTAL	441	418	2,758	1,098	765	5,255

Fuente: El Estado y la Insuficiencia de Vivienda. Las Políticas Estatales de Vivienda. Umán Antulio Rodríguez Díaz. Facultad de Arquitectura. USAC. Guatemala, noviembre de 1990.

¹⁰ El Estado y la insuficiencia de vivienda. Las políticas estatales de vivienda. Op. Cit.

El INVI comienza las gestiones para un nuevo préstamo, incluyendo dentro de éste al programa del Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-. Dicho préstamo se suscribe el 25 de abril de 1969 con el BID, por la suma de 5 millones de dólares, contándose a la vez con un aporte del gobierno de Q. 3,735.000.00 y de la institución de Q. 6,851.222.43, para financiar los siguientes proyectos:

Cuadro 5
PROYECTOS DESARROLLADOS POR EL INVI, PERÍODO 1970-1972

PROYECTO	1970	1971	1972	TOTAL
1º. De Julio	158			158
San Rafael La Laguna II *		182	522	704
Justo Rufino Barrios	12	785	864	1,661
Jardines de San Juan **		150	75	225
Centro Urbano San Francisco**		336	114	450
La Aurora	1	16	32	49
TOTAL	171	1,469	1,607	3,247

* Lotes con servicio

** INVI-FHA

Resto construcción directa

Fuente: El Estado y la Insuficiencia de Vivienda. Las Políticas Estatales de Vivienda. Umán Antulio Rodríguez Díaz. Facultad de Arquitectura. USAC. Guatemala, noviembre de 1990.

La situación en 16 años no había variado fundamentalmente ya que durante ese período, se construyeron 11,627 soluciones habitacionales, lo que significa un promedio de 727 casas al año, cantidad que no llegaba siquiera a cubrir el 10% del déficit habitacional en el área urbana que era de 117,758 unidades, y ni el 4% a escala nacional cuyo déficit era de 300,000 unidades para el año 1966, año en el cual se hizo la última evaluación de esta índole.

En el año 1973 el INVI se convierte en el Banco Nacional de la Vivienda - **BANVI**-. La conversión a una entidad financiera tenía como objetivo contar con recursos propios a través de la captación de ahorros para orientarlos a la construcción de vivienda. Produjo vivienda y otorgó préstamos para la construcción con un interés bancario inferior al de los demás bancos del sistema.

Este cambio hacia una entidad bancaria no mejoró en una forma sustancial pues de 1973 a 1975 se construyeron un promedio de 1,090 viviendas anuales, desglosadas de la siguiente forma:

Cuadro 6
VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR EL BANVI
PERÍODO 1973-1975

AÑO	No. DE VIVIENDAS	COSTO/UNIDAD EN QUETZALES	INVERSIÓN EN QUETZALES
1973	490	2,000.00	2'125,469.00
1974	1,588	2,044.00	3'185,747.00
1975	1,192	2,052.00	2'446,630.00
TOTAL	3,270		7'757,836.00

Fuente: El Estado y la Insuficiencia de Vivienda. Las Políticas Estatales de Vivienda. Umán Antulio Rodríguez Díaz. Facultad de Arquitectura. USAC. Guatemala, noviembre de 1990.

En tres años la producción de vivienda mantuvo un promedio de 1,090 unidades al año, lo que significaba un bajo porcentaje a pesar de la instauración del BANVI como entidad bancaria.

A partir del terremoto que afectó Guatemala en 1976, el BANVI inicia una nueva etapa, con programas de reconstrucción caracterizados por la ampliación de financiamiento a través de la ayuda internacional y préstamos externos, en donde prevalece la construcción de viviendas con menores áreas, tanto del lote como construidas, así como disminución de la calidad de acabados de las viviendas.

Se implementaron tres Fondos para financiar el proceso de reconstrucción: a) un fideicomiso denominado Fondo Extraordinario Específico de Reconstrucción -FEER- con el cual se otorgaron préstamos para la construcción y reparación de viviendas damnificadas por el terremoto. b) Fondo de garantía del gobierno por Q5 millones, provenientes de la emisión de bonos del tesoro de Reconstrucción nacional 1976, administrado por el Banco de Guatemala. Este fondo se utilizó en reintegrar a los bancos hasta el 50% de los préstamos con saldos incobrables y para cubrir a los bancos la diferencia entre el interés pagado por el usuario del 4% y el interés fijado por la Junta Monetaria del 8%. c) Fideicomiso BANVI-BIRF, formado con Q20 millones de préstamo del BIRF y el aporte gubernamental de Q.22.3 millones.

Cuadro 7
Viviendas ejecutados en el período de reconstrucción 1976-84
BANVI

Proyecto	unidades
Con fondos BANVI-BIRF	13,439
Con fondos BANVI	1,311
Con fondos BANVI-FEER	12,550
Programas regulares	7,763
TOTAL	35,063

Fuente: Elaboración propia, con datos de: El Estado y la Insuficiencia de Vivienda. Las Políticas Estatales de Vivienda. Umán Antulio Rodríguez Díaz.

Del cuadro anterior se desprende que la producción de vivienda en los nueve años de la etapa de reconstrucción fue de un promedio anual de 3,895 unidades habitacionales. Sin embargo a partir del año 1985, el BANVI agota los recursos financieros externos, iniciando una etapa como institución promotora financiera estatal, disminuyendo la construcción directa de los proyectos habitacionales. Los principales programas que se plantean son: financiamiento individual para compra en el mercado habitacional; programa "Llave en mano" compra de viviendas a constructoras privadas para adjudicarlas a las familias solicitantes de crédito y el programa de financiamiento para urbanización y construcción de conjuntos habitacionales. Entre los proyectos producidos bajo esta modalidad están, Ciudad del Sol (1987), Villa Hermosa (1987), Residenciales Atlántico (1989), Galilea (1989), Tulam Tzu (1990) y Lomas de San Francisco (1990).

En resumen, el Estado produjo en los 42 años en los cuales tuvo una intervención directa en el problema de la vivienda, aproximadamente 51,668 unidades, es decir un promedio de 1,250 unidades por año, el 67% de éstas en el período de reconstrucción por el terremoto de 1996. Estas cifras son claramente insuficientes ante la magnitud del déficit. Ello evidencia claramente que la participación del Estado en el problema de la vivienda como productor directo ha sido deficiente, lo cual no debe llevar a la equivocada conclusión que la solución se encuentra en la participación de sector privado y las fuerzas del mercado.

Ante el colapso financiero del BANVI, en mayo de 1992, se inicia la intervención del Banco Nacional de la Vivienda, a través de la resolución 321-90 de la Superintendencia de bancos. Dentro del proceso de supresión del BANVI se crea el Fondo Guatemalteco de la Vivienda -FOGUAVI-, iniciando con ello una nueva etapa de la intervención estatal en el sector vivienda.

B2. Programas y planes de vivienda

La constitución de la República promulgada en 1945, señalaba por primera vez, la atribución del Estado de dotar de vivienda a los trabajadores. No obstante lo anterior, hasta la fecha no se ha contado con una Política de Vivienda, que permita la intervención efectiva del Estado en el problema de la vivienda, solamente se han formulado directrices que podrían orientar tales políticas, sin llegar a estructurar jurídica e institucionalmente el sector vivienda con un marco legislativo, normativo, de planificación, control y evaluación de las acciones y los distintos agentes. Tales directrices han sido formuladas por la Secretaría General de Planificación Económica -SEGEPLAN-, pero sin vincularlas directamente con los programas y acciones concretas de vivienda de las instituciones estatales de vivienda.

Los lineamientos de las acciones habitacionales en Guatemala se han ido conformando a lo largo de un proceso histórico acompañado de la creación y desaparición de instituciones, como se señaló anteriormente. A la par de ello se hacen acompañar de instrumentos reguladores como: la Ley de parcelamientos urbanos, reglamentos de construcción, legislación sobre expropiaciones, leyes sobre la venta de tierra del Estado y actualmente la Ley General de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Haciendo una revisión histórica de los grandes lineamientos que se han planteado para orientar las acciones de vivienda, en el contexto anterior, en el **Plan Nacional de Desarrollo** del quinquenio 1971-1975, se plantearon por primera vez metas para el desarrollo del Sector Vivienda.

Dentro del marco jurídico, La primera iniciativa legislativa de normar la intervención estatal en el sector vivienda, fue el proyecto de Ley de la creación de Fondo Nacional de la Vivienda -**FONAVI**-, en el año 1978, en donde se propuso la creación de un fondo financiero, administrado por el BANVI, para la construcción, ampliación, rehabilitación, reparación o mejoramiento de viviendas para los trabajadores. Este fondo se constituiría con un aporte patronal del 4%, del Estado de 2% y de los trabajadores del 2%. El fondo sería administrado por el BANVI y tendría por objeto fortalecer y operar un sistema de financiamiento que permitiera a los trabajadores asalariados y no asalariados de baja capacidad económica y crediticia, obtener crédito suficiente y en condiciones favorables para la adquisición de vivienda. Este proyecto que fue tema de controversias y debate, principalmente por la oposición del sector patronal de aportar, finalmente no fue aprobado.

El **Plan Nacional de Vivienda 1979-82** proponía el incremento de la producción de viviendas a 26,000 unidades anuales, con la incorporación de la iniciativa privada. Se planteó además el impulso de la introducción de servicios básicos y el desarrollo de proyectos habitacionales en las áreas rurales. Los futuros centros poblados se diseñarían articulados con la estructura productiva, pues con la ejecución de programas de vivienda se esperaba activar la economía y el empleo en dichas áreas. Se definieron las principales directrices de una política de vivienda: i) atención preferente a los estratos de población con ingresos medios y bajos ii) crear y fortalecer una estructura institucional para el sector que permita ejecutar los planes y programas previstos en la política iii) crear y coordinar los agentes financieros necesarios para el desarrollo del sector a fin de cubrir las necesidades de recursos para dar soluciones habitacionales a la población iv) estructurar y fortalecer la participación de los usuarios en el proceso de producción de las viviendas.

En el año 1986 la Secretaría General de Planificación Económica presentó un **Plan de Vivienda** que fomentaba la autoconstrucción y el mejoramiento de la infraestructura básica. Replanteaba el nuevo papel del BANVI como promotor financiero y no como ejecutor de proyectos de vivienda. Los programas propuestos encaminados a apoyar estas acciones fueron el mejoramiento de áreas precarias y la compra de unidades habitacionales en proyectos de vivienda ofertados en el mercado para adjudicarlos a terceros, también se facilitaron recursos financieros a empresas constructoras privadas para la ejecución de proyectos de vivienda para sectores de medianos ingresos.

Con el BANVI en crisis por falta de recursos financieros de los Organismos Internacionales que ya no apoyaban la intervención del Estado en la producción directa de vivienda, la Comisión de vivienda del Congreso de la República elaboró en el año 1990 un **anteproyecto de Ley de Vivienda**, con el fin de adecuar al sector a las condiciones de tales organismos y dotarlo de recursos financieros, que planteaba la articulación de las acciones de vivienda a los Consejos de Desarrollo, municipalidades y organizaciones no gubernamentales, permitiendo la descentralización, el ordenamiento urbano e incentivando la creación de bancos materiales de construcción y de tierras así como la aplicación de nuevas tecnologías y formas de autoconstrucción con materiales locales. También proponía la estructuración del Sistema Nacional de Vivienda con la creación de la Comisión Nacional de Vivienda – CONAVI-, con la función de ser un ente de alto nivel que daría las directrices políticas sobre las acciones de vivienda. El otro ente a crear dentro del sistema sería el Fondo Guatemalteco de la vivienda –FOGUAVI- como una

banca de segundo piso, especializada en la captación de recursos y su canalización a través de los bancos del sistema. Sin embargo, esta Ley no planteaba suprimir al Banco Nacional de la Vivienda, BANVI, sino convertirlo en una entidad especializada en la atención al sector de población de menores recursos económicos. Otros planteamientos de la Ley eran incluir un aporte patronal para la adquisición de viviendas de los trabajadores y asegurar el crédito para la construcción de vivienda a cargo del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-. Se mencionaba también la necesidad de emitir una serie de reglamentos y normativos derivados de las políticas, planes y programas. Esta Ley no fue aprobada por el Congreso de la República pero fueron retomados algunos de sus planteamientos para la redefinición del papel del Estado en las Políticas Habitacionales actuales. Así, por Acuerdo Gubernativo No. 608-93, se conformó un Consejo Nacional de la Vivienda, con representación de la Presidencia de la República; la Secretaría General de Planificación Económica; la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda; la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda; el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas; la Cámara Guatemalteca de la Construcción y el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, que formuló en abril de 1994 un documento base para la definición de la Política Nacional de Vivienda.

Por otra parte, a raíz de los compromisos suscritos en el marco del proceso de paz, específicamente el **Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación agraria** y dentro del marco global de desarrollo del país, se reconoció la necesidad de la formulación y puesta en marcha de una política de fomento a la vivienda popular. Es así como a partir de 1997, el gobierno adquirió el compromiso de dedicar a la política de fomento de la vivienda popular el equivalente al no menos del 1.5% del Presupuesto de Ingresos Tributarios. Otros compromisos adquiridos fueron implementar una política de ordenamiento territorial; actualizar las normas de salubridad y seguridad aplicables a la construcción, promover una política de incremento de la oferta habitacional, poner en práctica acciones de política monetaria que permitan reducir el costo del crédito, promover y facilitar el mercado de valores para la adquisición de vivienda, aplicación de un subsidio directo a la población más necesitada, estimular la creación y el fortalecimiento de sistemas de participación comunitaria, tales como cooperativas y empresas autogestionarias y familiares, que aseguren la incorporación de los beneficiarios en la ejecución de los planes y construcción de viviendas y servicios y, promover la legislación, acceso y registro de terrenos así como la ejecución de proyectos habitacionales rurales para aldeas y fincas.

Con vistas a participar en la Cumbre sobre la ciudad, Hábitat II se elaboró en 1996 el **Plan Nacional de Acción Nacional sobre Asentamientos Humanos y Vivienda**. Se contemplaron acciones para enfrentar los problemas de vivienda, deterioro ambiental, los desastres naturales y la pobreza que afecta a amplios sectores de la población guatemalteca. Se enfatizó el papel de los gobiernos locales y la participación de la población en la búsqueda de solución a los problemas.

El documento anterior sirvió de base para elaborar la **Estrategia de Desarrollo del Sector Vivienda 1996-2000**, en donde se hace el compromiso del Gobierno de la República de convertir a Guatemala en un país de propietarios. Los objetivos planteados en la estrategia son guiar las acciones para afrontar el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, dando prioridad a la población que vive en pobreza y pobreza extrema, así como estructurar y fortalecer el marco institucional, legal y financiero del sector vivienda. Dichos objetivos se fundamentaban en tres principios: a) la subsidiariedad del Estado y su papel como facilitador de las condiciones para ampliar el acceso de los sectores de menores ingresos al mercado inmobiliario; b) complementar las acciones del sector público y privado con las organizaciones comunitarias y c) la compatibilidad de las políticas de vivienda con las macroeconómicas. Las metas a alcanzar para el año 2,000 serían producir 82,000 soluciones habitacionales y continuar incrementando el 60% en los siguientes años. Del total de soluciones habitacionales al FOGUAVI le correspondería financiar 61,000; el FHA 14,000 y el restante correspondería al BANVI. La atención por sectores de distribuiría en la siguiente proporción: 65% para la población ubicada en el rango de pobreza extrema; 26% para la población en pobreza y 9% para la población no pobre.

Las metas para el FOGUAVI durante el quinquenio 1996-2000 se definieron así: para el año 1996, tres mil unidades; en el año 1997, nueve mil; en el año 1998, 13,000 unidades; en el año 1999, 15,200 y para el año 2,000 se financiarían veinte mil unidades habitacionales, con lo cual se aportarían un total de 60,200 nuevas soluciones habitacionales. Para cumplir con tales metas se necesitarían Q875 millones, los que provendrían de recursos financieros tanto internos como externos. Las fuentes principales de los recursos internos serían del presupuesto de ingresos y gastos de la Nación (Q.158, 000), de la recuperación de la cartera y a venta de activos ordinarios y extraordinarios del BANVI (Q.62, 000), la emisión de valores con garantía hipotecaria de las entidades intermedias del FOGUAVI (Q.60, 000), la recuperación de cartera de recursos del FOGUAVI (Q.100, 000). Los

recursos externos provendrían principalmente del Banco Interamericano de Desarrollo.

Los programas principales fueron enfocados hacia fortalecer el rol del Estado hacia la legislación, registro de la propiedad, planeación sectorial, el financiamiento indirecto y el subsidio a la población de escasos recursos. El Viceministerio de Vivienda sería el ente rector de estas acciones.

También se le daría seguimiento a la propuesta de Ley General de Vivienda hasta lograr su aprobación por el Congreso de la República y se apoyaría la legalización y seguridad jurídica de la tenencia de la tierra urbana.

2. CREACION DEL FOGUAVI

La virtual desaparición del BANVI como institución productora de vivienda y su fracaso como financiera del sector privado, hizo que se buscaran otras formas para adaptarla a los nuevos conceptos de ajuste estructural del Estado y su disminución en las políticas sociales, entre ésta la vivienda. En esa búsqueda, desde los años noventa hasta la actualidad, se ha promulgado prolija legislación con reacomodos a diversos marcos institucionales que buscaban la inyección de recursos financieros al sector privado para la producción de vivienda para los sectores sociales de menores ingresos, en donde el Estado ya no interviniera directamente. Sin embargo, estos cambios legislativos no impactaron en el inicial esquema institucional del Fondo Guatemalteco para la Vivienda que ha mantenido continuidad en su conformación desde 1992.

El anterior proceso se inicia el 24 de septiembre de 1992 cuando se publicó el acuerdo gubernativo que creaba el Fondo Guatemalteco para la Vivienda FOGUAVI. Este fue el primer paso para la liquidación del BANVI como institución promotora de vivienda y la redefinición del actual sistema financiero habitacional.

La creación de este fondo financiero tendría como fin la asignación de recursos para programas y proyectos urbanos y rurales, de soluciones habitacionales a familias de bajos y medianos ingresos, incluyendo lotes con o sin servicios, compra, construcción, ampliación y mejoramiento de viviendas.

Se estableció que a través de fideicomisos, los bancos del sistema podrían desarrollar programas y proyectos, para lo cual se contaría con un

aporte gubernamental de cien millones de quetzales. Este fondo estaría adscrito al entonces Ministerio de Desarrollo Urbano y rural y se administraría a través de un Consejo Directivo integrado por el Ministro de Desarrollo y tres delegados designados por el Presidente de la República. Este fondo no fue ejecutado, debido en parte a los hechos políticos dentro del contexto del autogolpe de Estado de Jorge Serrano Elías en 1993.

Ese mismo año el gobierno de transición de Ramiro de León Carpio, promulgó el acuerdo No. 765-93 por medio del cual el FOGUAVI funcionaría como una dependencia adscrita administrativamente a la Presidencia de la República. El Consejo Directivo estaría conformado por miembros designados por el Presidente. Este fondo tampoco fue implementado.

Una propuesta más elaborada para redefinir el actual papel del Estado en el sector vivienda se presentó en abril de 1994 al Presidente de la República elaborada por el Consejo Nacional de Vivienda CONAVI, conformado por la Presidencia de la República, SEGEPLAN, la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda, la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda, el FHA, la Cámara Guatemalteca de la Construcción y el Fondo Guatemalteco de la Vivienda. En esta propuesta se planteaban las acciones, instrumentos y metas a tomar a corto y mediano plazo para reestructurar el sector vivienda, en los niveles legal, institucional y financiero. Las recientes acciones en materia de vivienda son producto de dicha propuesta de Política: Formular y promulgar la Ley General de Vivienda y Asentamientos Humanos, suprimir el Banco Nacional de la Vivienda, creación del FOGUAVI como una entidad financiera de segundo piso y la creación del Viceministerio de la Vivienda.

También se planteó la derogación de la Ley de Parcelamientos urbanos y la Ley preliminar de urbanismo, las que serían suplantadas por una nueva Ley de parcelamientos urbanos y la Ley General de Vivienda y Asentamientos Humanos. Otros aspectos que deberían regularse sería el ordenamiento territorial del país, la seguridad jurídica sobre la propiedad de la tierra, la unificación de normas sobre asentamientos humanos, la descentralización de la industria para fortalecer el desarrollo de las ciudades secundarias, impulso de los instrumentos para la identificación y reubicación de las áreas de alto riesgo a desastres naturales y la reubicación de poblaciones. En el marco legal financiero se sugería la estructuración de un sistema integrado para la vivienda, la reforma de la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamo para la vivienda familiar, la revisión del Impuesto del Valor Agregado y la Ley del impuesto sobre la renta.

Con relación al Viceministerio de Vivienda, se planteaba que sería esencialmente “técnico”, centrando sus funciones en la coordinación y la planificación sin participar en la ejecución de proyectos. Sería la instancia facilitadora para la participación de diferentes actores. Posteriormente éste se transformaría en un Ministerio, con el fin de ser el ente rector de la política de vivienda.

Efectivamente, el Viceministerio fue creado en 1995, como ente rector del Sector Vivienda, dentro del Ministerio de Economía. Con el objetivo de ejecutar una Política Nacional de Vivienda, tendría las funciones de contribuir a formular un marco jurídico y financiero que incentivara al sector privado a la construcción masiva de vivienda; coordinar los programas y proyectos de los organismos estatales para atender las necesidades habitacionales de los sectores de menores ingresos; orientar y coordinar las acciones financieras del BANVI, FHA y FOGUAVI; levantar y mantener actualizado un inventario de tierras con vocación de vivienda; promover la creación del Registro Social de la propiedad, para afirmar la seguridad jurídica de la tenencia de la propiedad. En el mediano plazo, definir los mecanismos de subsidio directo para la vivienda a través de estudios orientados a establecer su marco legal y financiero; impulsar la realización de programas habitacionales a través de ONGs y crear mecanismos para que la FOGUAVI y la banca privada puedan otorgar financiamiento fluido para programas de vivienda. A pesar de tales funciones reguladoras el Viceministerio fue suprimido en 1997, quedando adscrito al Ministerio de Comunicaciones, Obras Públicas, Infraestructura y vivienda. Esta relegación a una simple dirección muestra la poca importancia que históricamente se le ha dado a las políticas sociales en el país, entre ellas la satisfacción de vivienda.

Por otra parte, ante el fracaso de los anteriores intentos por operativizar un fondo financiero para la vivienda, en febrero de 1995 se promulga un acuerdo gubernativo¹¹ que instituye el FOGUAVI esta vez adscrito al Ministerio de Economía. Este fondo planteaba financiar tanto a personas individuales como a organizaciones tales como a las comunidades organizadas, grupos asociativos legalmente constituidos y cooperativas, financiando la adquisición de lotes con o sin servicios, viviendas, introducción de servicios básicos, construcción de viviendas de hasta 36 metros cuadrados de área cubierta, mejoramiento y ampliación de vivienda.

¹¹ Acuerdo número 101-95, que derogó los anteriores acuerdos de creación del Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

Además fomentaba la participación tripartita entre el FOGUAVI, población beneficiaria y municipalidades, así como la utilización de materiales de construcción del lugar y la modalidad de trabajo de autoconstrucción mediante el "esfuerzo propio-ayuda mutua". Ampliaba a los demandantes de vivienda tomando en cuenta a los desplazados y comunidades repatriadas.

Ese año el Fondo empezó a funcionar y efectuó contratos de fideicomiso con cuatro bancos del sistema por un monto total de veinticuatro millones de quetzales, no obstante únicamente se aprobaron 10 proyectos con un total de 918 soluciones habitacionales, localizados en el Area Metropolitana de la ciudad de Guatemala, Quetzaltenango, Chimaltenango, Cobán y el Quiché. Los créditos concedidos con estos fondos tenían tasas de interés menores que las tasas de mercado.

Cuadro 8
PROYECTOS APROBADOS POR FOGUAVI
AÑO 1995

Localización	No. De soluciones	Area promedio lote (mtos ²)	Area promedio const.(mtos ²)	Precio promedio
Guatemala	272	102	31	26,146.00
Quezaltenango	216	120	36	28,250.00
Chimaltenango	130	160	36	20,155.00
Cobán	250	---	36	23,544.00
El Quiché	50		36	28,800.00
TOTAL	918			

Fuente: Elaboración propia. Datos de Memoria de labores 1995.

Buscando estructurar el marco legal, institucional y financiero para el funcionamiento del FOGUAVI, en 1996, en el gobierno de Alvaro Arzú, se pone en vigencia el decreto No. 120-96 Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos. Por medio de esta Ley, el FOGUAVI sería una institución financiera de segundo piso, es decir que canalizaría recursos financieros a través de entidades intermediarias autorizadas no estando facultada para otorgar financiamiento directamente al público. El FOGUAVI estaría dirigido a otorgar subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza.

El subsidio sería otorgado a partir de un aporte previo en efectivo, en materiales o mano de obra de las familias, en un monto de hasta un 75%. Para complementar el financiamiento de la solución habitacional se otorgaría un préstamo en condiciones de mercado en las instituciones

intermediarias. Esto quiere decir que los créditos estarían sujetos a las variaciones en las tasas de interés y a las alzas del tipo de cambio.

Los bancos y Financieras, cooperativas de vivienda, mutuales, organizaciones no gubernamentales y sociedades de vivienda de interés social, fueron las entidades intermediarias autorizadas. En ellos el FOGUAVI constituiría fideicomisos. La Junta Directiva estaría conformada por los Ministros de Economía y de Finanzas Públicas, el Secretario de SEGEPLAN, un representante por cada una de las siguientes instituciones: el Instituto de Fomento Municipal, la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda, la Federación de Cooperativas de Vivienda, las entidades intermediarias y los asentamientos precarios.

Esta Ley permitía la utilización de recursos financieros por diversos sectores de la sociedad civil y tenía una Junta Directiva con representación de distintos actores sociales, lo cual podría haber incidido en una mejor distribución de los recursos financieros. No obstante lo anterior, en agosto de 1997, el Congreso de la República modifica la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, trasladando el FOGUAVI al Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda y excluyendo de la integración de la Junta Directiva al representante de los asentamientos precarios.

Cuadro 9
CREDITOS OTORGADOS POR DEPARTAMENTO
FOGUAVI 1996

Departamento	Número	Monto	Porcentaje
Guatemala	832	25,446,087.17	76.92%
Alta Verapaz	3	82,600.00	0.25%
Baja Verapaz	1	27,000.00	0.08%
Chiquimula	2	27,000.00	0.08%
Zacapa	1	20,000.00	0.06%
El Progreso	3	72,700.00	0.22%
Jutiapa	2	77,000.00	0.23%
Santa Rosa	29	863,400.00	2.61%
Sacatepéquez	31	1,114,370.00	3.37%
Chimaltenango	46	999,270.00	3.02%
Escuintla	4	105,000.00	0.32%
Quetzaltenango	119	2,899,000.00	8.76%
San Marcos	14	366,800.00	1.11%
Retalhuleu	1	13,800.00	0.04%
Suchitepéquez	20	591,200.00	1.79%
El Quiché	12	378,100.00	1.14%
Total	1120	33,083,327.17	100.00

Fuente: Elaboración propia. Datos del FOGUAVI.

En el año 1996, a través del FOGUAVI se financiaron 1,120 soluciones habitacionales por un monto total de Q.33 millones. De los cuales, Q.7, 552,503.97 fueron para la adquisición de lotes, Q.3, 774,567.65 para construcción de vivienda en lote propio, Q 21,669,255.56 para compra de vivienda y lote y 87,000.00 para ampliación de vivienda.

Cuadro 10
Créditos otorgados por Departamento
FOGUAVI 1997

Departamento	Número	Monto	Porcentaje
Guatemala	2558	83,535.00	0.36%
Alta Verapaz	10	330,493.00	1.44%
Baja Verapaz	3	74,880.00	0.33%
Izabal	2	75,200.00	0.33%
Zacapa	5	146,100.00	0.64%
El Progreso	4	81,492.00	0.35%
Jutiapa	5	129,500.00	0.56%
Santa Rosa	59	1,923,248.99	8.37%
Sacatepéquez	95	4,090,590.00	17.80%
Chimaltenango	93	1,042,521.00	4.54%
Escuintla	142	5,458,800.00	23.75%
Quetzaltenango	312	5,991,925.00	26.07%
San Marcos	22	653,052.00	2.84%
Retalhuleu	2	62,500.00	0.27%
Suchitepéquez	95	2,707,550.00	11.78%
El Quiché	6	132,500.00	0.58%
Total	3413	22,983,886.99	100.00%

Fuente: Elaboración propia. Datos del FOGUAVI.

En el año 1997, aún predominan los créditos otorgados en el Departamento de Guatemala, sobre todo en el área metropolitana. Así también el mayor porcentaje (38%) se dedican para la compra de lote. En éstos dos últimos años (1996-97) se otorgaron Q120 millones en préstamos con una tasa de interés subsidiada, situada cinco puntos por debajo de las tasas aplicadas por los bancos del sistema a los préstamos concedidos con garantía FHA.

Con el fin de operativizar la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, en mayo de 1998 se emite el Reglamento de aplicación, por medio del Acuerdo gubernativo No. 286-98 en donde se define que el

Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda será el ente rector del Sector Vivienda. A las municipalidades les corresponde facilitar el desarrollo de la vivienda, teniendo a su cargo propiciar la creación de un inventario de bienes territoriales para uso residencial, impulsar acciones hacia la organización comunitaria para la autogestión y autoconstrucción de soluciones habitacionales y promover el desarrollo de planes, programas y proyectos habitacionales. Los consejos de Desarrollo Urbano y Rural, tendrán a su cargo, identificar y priorizar la demanda de soluciones habitacionales y presentar programas regionales y departamentales compatibles con los planes nacionales de vivienda.

Para implementar el programa del FOGUAVI, el gobierno de Alvaro Arzú destinó Q.1,000 millones en los años 1998 y 1999. Estos recursos fueron asignados por aportes del presupuesto general de la Nación, recursos provenientes de la venta y privatización de empresas estatales y de un préstamo del BID por sesenta millones de dólares.

Cuadro 11
DESEMBOLSOS EFECTUADOS POR FOGUAVI
EN PRESTAMOS Y SUBSIDIOS
1996-1999

Año	Total préstamos	Total subsidios
1996	33,083,300.00	----
1997	86,962,100.00	----
1998	----	184,206,800.00
1999	----	134,866,300.00
Total	120,045,400.00	319,073,100.00

Fuente: Propuesta de mecanismos para el desarrollo Habitacional de Guatemala. Francisco Sandoval.

El complemento financiero al subsidio se ha operado por las entidades intermediarias, Vivibanco, Crédito Hipotecario Nacional y Banco del Quetzal por Q.85.4 millones; Q.2.6 millones y Q572 mil, respectivamente, lo que suma 90.5 millones de quetzales¹².

¹² Cifra hasta el 30 de abril de 1999. Citada por Sandoval (1999)

3. IMPACTO DEL SUBSIDIO EN EL PROBLEMA DE VIVIENDA

El programa del subsidio directo del FOGUAVI se inicio en febrero de 1998. Según la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, para poder optar al subsidio directo es indispensable un aporte previo de las familias por medio de pago en efectivo, ahorro sistemático hasta completar el monto determinado, materiales de construcción o el aporte de mano de obra en la edificación. Sin embargo en la práctica solo se acepta el pago en efectivo¹³.

El subsidio y financiamiento a las familias de bajos ingresos sirve para la adquisición del lote, compra de vivienda edificada, construcción, mejoramiento, ampliación, reparación de vivienda e introducción de servicios básicos. Se debe contar con un enganche mínimo de Q.1, 000 y máximo de Q.4, 000, el mínimo solo es suficiente para la adquisición de lote. La banca solicita que el 33% de los ingresos familiares pueda ser destinado a vivienda. Sin embargo, una de las condicionantes es no haber ocupado ilegalmente cualquier propiedad publica o privada, lo cual resulta siendo un mecanismo para salvaguardar los intereses de los poseedores de grandes extensiones de tierra y de su propiedad privada. Con relación a ello cabe la pregunta ¿actualmente en donde están y en donde viven las familias que deben subsistir con un ingreso familiar mensual de Q.2,640.00 como máximo?

Por parte del sector privado, el FOGUAVI los motiva a diseñar e invertir en soluciones habitacionales, a través del traslado de recursos financieros del FOGUAVI hacia las entidades intermediarias para que éstas puedan dar asistencia financiera, asistencia técnica, requerir y canalizar el monto de los subsidios, información y divulgación, calificación evaluación y seguimiento. Ello significa que todas las actividades relativas a la producción y comercialización de las soluciones habitacionales correrán a cargo de los recursos del Fondo, con lo cual los promotores y financieras privadas no asumirán con ningún costo y tendrán la garantía del Estado en todas las operaciones. Ello implica altas tasas de rentabilidad del capital invertido. De las entidades intermediarias aprobadas 12 son bancos comerciales, 4 financieras, 4 cooperativas y una organización no gubernamental.

Como una forma de fortalecer lo anterior, además se coarta la participación de los grupos asociativos en canalizar recursos financieros, para la gestión de soluciones habitacionales por su cuenta¹⁴.

¹³ Manual Operativo del Sistema Financiero Integrado. Artículo 5.

¹⁴ Artículo 25 del Reglamento de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Cuadro 12
SUBSIDIOS OTORGADOS POR DEPARTAMENTO
AL 30 ABRIL DE 1999

No.	DEPARTAMENTO	NUMERO	MONTO (Q.)	PORCENTAJE
1	Guatemala	9,805	110,940,000.00	32.32%
2	Alta Verapaz	864	5,540,750.17	1.61%
3	Baja Verapaz	709	7,674,000.00	2.24%
4	Izabal	1,679	15,015,000.00	4.37%
5	Chiquimula	1,431	12,909,150.00	3.76%
6	Zacapa	2,821	17,605,625.23	5.13%
7	El Progreso	184	2,130,000.00	0.62%
8	Jutiapa	807	8,913,501.89	2.60%
9	Jalapa	515	6,180,000.00	1.80%
10	Santa Rosa	1,826	19,882,050.00	5.79%
11	Sacatepéquez	1,190	9,841,200.00	2.87%
12	Chimaltenango	1,504	15,740,929.20	4.59%
13	Escuintla	3,663	43,330,483.52	12.63%
14	Quetzaltenango	787	8,758,233.75	2.55%
15	San Marcos	872	9,684,335.00	2.82%
16	Totonicapán	12	144,000.00	0.04%
17	Sololá	1,007	8,953,240.00	2.61%
18	Retalhuleu	377	4,524,000.00	1.32%
19	Suchitepéquez	1,120	12,041,933.60	3.51%
20	Huehuetenango	5	60,000.00	0.02%
21	El Quiché	1735	20,378,333.00	5.94%
22	El Petén	377	2,962,200.00	0.86%
	TOTAL	33,290	343,208,965.36	100.00

Fuente: Propuesta de mecanismos para el desarrollo Habitacional de Guatemala. Francisco Sandoval.

Los subsidios se otorgaron en mayor porcentaje en el departamento de Guatemala, siguiéndola con un amplio margen, Escuintla, El Quiché, Santa Rosa, Zacapa, Chimaltenango e Izabal. En tales departamentos se distribuyó el 70.77% del monto de los subsidios, sobresaliendo el departamento de Guatemala con el 32.32%. Los demás departamentos únicamente accedieron al 29.23% del monto total de los subsidios.

Cuadro 13
SUBSIDIOS OTORGADOS SEGUN DESTINO
Al 23 de agosto de 1999

DESTINO	NÚMERO	MONTO	%
Construcción en lote propio	15,135	142,027,322.00	43.77
Adquisición de lote	12,433	144,373,960.44	44.49
Adquisición de vivienda	1745	20,940,000.00	6.45
Mejoras en vivienda existente	1,445	16,296,997.00	5.02
Ampliación en vivienda existente	31	372,000.00	0.11
Introducción de servicios básicos	700	472,545.92	0.15
TOTAL	31,489	324,482,825.36	100.00

Fuente: Propuesta de mecanismos para el desarrollo Habitacional de Guatemala. Francisco Sandoval.

Por medio del acuerdo gubernativo No. 50-98 se creo la Ventanilla Social como una unidad administrativa adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Transportes, Obras Públicas y Vivienda con el fin de definir el trámite de expedientes de solicitud de lotes para viviendas de la población en pobreza o pobreza extrema. Tiene como función principal la legalización de tierras del Estado. Para ello podrá contratar las empresas que se encarguen de realizar el censo y estudios socioeconómicos así como el estudio de los terrenos en donde se determine la vocación residencial, condiciones geológicas y topográficas, elaboración de planos de registro. Esta ventanilla se financiara con fondos provenientes de préstamo al Banco Interamericano de Desarrollo. El subsidio también se podrá obtener a través de la ventanilla comercial, en los proyectos habitacionales en donde se facilita la participación del sector privado en los procesos de construcción y financiamiento habitacional.

Con respecto al programa de legalización que realiza la ventanilla social, se ha impulsado la reubicación de las familias en alto riesgo, especialmente las damnificadas por el huracán Mitch, hacia municipios alejados del área metropolitana, en proyectos habitacionales que carecen de servicios básicos y con dificultades de acceso vial¹⁵.

El monto del subsidio es hasta un máximo de Q12, 000.00 y el monto máximo por solución era de Q60, 000.00. Para otorgar el subsidio las entidades intermediarias efectúan el estudio socioeconómico y calculan el monto del subsidio y con base a ello es aprobado por FOGUAVI. Lo

¹⁵ Florentín Martínez. Asentamientos post-Mitch. CEUR 1999.

característico de los proyectos habitacionales promovidos por el sector privado para este programa ha sido que el precio de venta de las soluciones habitacionales, independientemente de la localización y áreas, no ha bajado de tales montos máximos. Ello ha incidido en alzas en los precios de la tierra y la construcción de viviendas. Por otra parte, también se han visto disminuidas las dimensiones de los lotes y el área construida, así como la calidad de los materiales de construcción.

Por lo anterior, puede afirmarse que los programas del FOGUAVI, no han ayudado aún a solucionar de manera sustantiva el problema de la vivienda y su calidad y eficacia están ampliamente cuestionados por diversos sectores, sobre todo la población demandante de vivienda. Hay bastante consenso alrededor de que los criterios de elegibilidad son demasiado estrechos, con lo cual quedan excluidos algunos sectores sociales con importantes problemas habitacionales.

También se ha señalado que existe poca congruencia en la aplicación de los criterios técnicos seleccionadores, tanto de los proyectos de vivienda como de la población subsidiada, por lo cual, en ciertos casos, se hace muy difícil poder distinguir los límites existentes entre éstos y criterios de orden político. Esta dificultad puede ser catalogada como falta de transparencia.

Cuadro 14
SUBSIDIOS APROBADOS Y DESEMBOLSADOS
FOGUAVI 1998-99

Subsidio	Número	Monto (Q)
Autorizados	85,585	982,225,192.25
Desembolsados	45,606	481,973,992.30

Fuente: Elaboración propia. Datos del FOGUAVI.

Los datos del cuadro anterior muestran que únicamente se han desembolsado el 53% de los subsidios autorizados, por un monto que llega a casi quinientos millones de quetzales. Mientras que de acuerdo a cifras oficiales en el año 1998 se ejecutaron Q185.2 millones para el sector vivienda y este año se han ejecutado Q.296.8 millones¹⁶. A pesar de ello, en abril se habían agotado los fondos y estaban congelados los pagos a las empresas constructoras.

¹⁶ Política y estrategia pública actual de vivienda popular en Guatemala. Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda. Ponencia. Octubre 1999

Para solventar esa situación, se espera obtener una ampliación del préstamo del BID por veinte millones de dólares y un préstamo del Banco Centroamericano de Integración Económica por veinticuatro millones de dólares. Además se gestiona la obtención de un nuevo préstamo del BID por US\$ 150 millones.

Cuadro 15
SUBSIDIOS POR DESTINO
FOGUAVI 1998-99

Destino	Número de subsidios	Monto (Q)	Porcentaje
Compra de vivienda	4,972	59,600,000	6.07%
Compra de lote	41,655	463,600,000	47.20%
Construcción, ampliación, mejoramiento e introducción de servicios	39,958	459,070,000	46.74%
Total	85,585	982,270,000	100.00 %

Fuente: Elaboración propia. Datos del FOGUAVI, octubre 1999.

De los subsidios otorgados, el 32.32% corresponde al departamento de Guatemala, 12.63% a Escuintla, 5.94% a El Quiché, 5.79% a Santa Rosa.

Buscando fomentar la industria de la construcción, en julio de 1999 el FOGUAVI definió otorgar subsidios únicamente para la adquisición y construcción de vivienda, dejando el subsidio de lotes únicamente para los aprobados por la ventanilla social.

Ante la falta de efectividad del programa FOGUAVI para lograr el acceso a soluciones habitacionales para los sectores de menores ingresos, los pobladores de los asentamientos precarios aglutinados en el Frente de Pobladores de Guatemala FREPOGUA con el apoyo del Instituto de Estudios Políticos, Económicos y Sociales -IPES-; la Procuraduría de Derechos Humanos y CEUR impulsaron una propuesta de reformas a la Ley General de Vivienda y Asentamientos Humanos, con el fin de lograr:

- 1) Modificaciones al sistema financiero
- 2) Participación en la Junta Directiva
- 3) Fiscalización de las empresas constructora
4. Reformas a Ley temporal de la legalización de los Asentamientos Humanos Precarios.

5. Estimular la creación y fortalecimiento de sistemas de participación comunitaria, tales como cooperativas y empresas autogestionarias y familiares que aseguren la incorporación de los beneficiarios en la ejecución de los planes y construcción de viviendas y servicios.
6. Promover programas para facilitar a las mujeres y personas de tercera edad, quienes son jefes de familia, el acceso al crédito para la adquisición de vivienda.

4. INTERVENCION DEL SECTOR PRIVADO EN LOS PROGRAMAS DEL FOGUAVI

4A. SECTOR FINANCIERO

Según datos del Banco de Guatemala, el financiamiento bancario otorgado para el sector vivienda dentro del sistema bancario osciló entre el 5% y el 8% del total de créditos otorgados, ascendiendo a Q. 408.1 millones en el año 1998. Los créditos para vivienda no han sido atractivos para los bancos del sistema financiero. Estos préstamos han representado una reducida porción de su cartera¹⁷. Los bancos, cuando no lo hacen a través de recursos provenientes del Estado, financian vivienda por medio de los depósitos de los ahorrantes. Como la capacidad de ahorro de la mayoría de población guatemalteca es baja, los recursos financieros para la vivienda también son limitados. Recientemente algunos bancos han utilizado la emisión de bonos hipotecarios.

Los préstamos habitacionales realizados por los bancos del sistema, ya sean de fondos propios o por los programas del FOGUAVI, se han efectuado sobre la base de tasas de interés ajustables. Estas tasas han mostrado alzas que incidieron en el acceso a financiamiento para vivienda de los sectores de medianos y bajos ingresos. Estos sectores de población, que dependen de un salario con pocos incrementos, son altamente sensibles al aumento de las cuotas que se registran por efecto del incremento de las tasas de interés y que siempre se le recargan al usuario como se ve en el siguiente cuadro.

¹⁷ Propuesta de mecanismos para el desarrollo habitacional de Guatemala, Ponencia en el VIII Congreso Nacional de la industria de la construcción. Guatemala junio 1999.

Cuadro 16
EFFECTOS DEL INCREMENTO DE LA TASA DE INTERES
EN EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

Monto: Q.100, 000.00
 Plazo: 20 años
 Tasa: Variable (14-20%)
 Ingreso Familiar De acuerdo al % de Tasa

% TASA DE INTERES	CUOTA MENSUAL	VARIACION %	INGRESO FAMILIAR (40%)	VARIACION %
14	1,243.00		3,110.00	
15	1,316.00	5.8	3,300.00	5.8
16	1,391.00	5.7	3,500.00	6.1
17	1,466.00	5.4	3,700.00	6.1
18	1,543.00	5.2	3,870.00	4.6
19	1,620.00	5.0	4,070.00	5.2
20	1,698.00	4.8	4,270.00	4.9
ACUMULADA		36.6		36.8

Fuente: Elaboración propia. Datos del FOGUAVI, octubre 1999.

El nivel de vida de los guatemaltecos, se ha deteriorado a tal magnitud en menos de un año, reflejándose dicha crisis en el tipo de cambio. El ritmo cadencioso que se venía arrastrando por espacio de ocho años, el cual fue de un 17%, aproximadamente a razón de un 2% de promedio anual, se aceleró extremadamente a finales de 1998, llegando a su cúspide en el último trimestre del año 1999, alcanzando el ritmo devaluativo un 20% en un lapso de un año (de Agosto de 1998 a Octubre de 1999).

Dicha espiral de devaluación del Quetzal se mostró de la manera siguiente: en 1990, el ritmo de la moneda arrojó un tipo de cambio de Q.5.54 por \$1.00, manteniendo una fluctuación similar durante los 7 años siguientes, sin embargo en 1998, el cambio se disparó a Q.6.50 por \$.1.00 y en 1999, la relación alcanza, al mes de Agosto, su cúspide con un Q.7.90 por \$1.00, estabilizándose en el mes de Octubre a razón de Q.7.83 por \$.1.00, lo que en términos de pérdida de valor significa que en relación con 1990, éste valor se ha perdido en un 43%.

Los efectos del incremento de la tasa de Interés y la iliquidéz en el Sector Construcción, según la visión de la Cámara Guatemalteca de la Construcción, son los siguientes:

- Disminución y eventual paralización de obras de infraestructura, en el ámbito privado y público.
- Moras en la cartera, especialmente en la hipotecaria.
- Disminución en la demanda de vivienda.
- Descalificación de grupos familiares.
- Devolución de viviendas.
- Cancelación de Contratos de Compraventa de viviendas, afecta a la economía nacional.
- Falta de recursos para continuar la construcción, afecta a las empresas más desarrolladoras.
- Despido de personal, afecta a los trabajadores y a su núcleo familiar.
- Incumplimiento en pagos a proveedores, afecta a distribuidores y fabricantes.
- Disminución de subempleo de la construcción, afecta a los comerciantes individuales (atol, aguas, comida, etc.)

Otras variables macroeconómicas que se han planteado como causantes de la baja en la producción de vivienda en el actual año, por el sector privado:

1. La illiquidez bancaria que se presentó a principios del presente año 1999, debido a las grandes fugas de capitales de agro-exportación, especialmente Agricafé, para situarlos en el extranjero en las Bolsas de Valores y jugar así en el espacio especulativo.
2. Los efectos del Huracán Mitch, que vino a castigar con mayor saña a los medianos y pequeños agricultores, cuyos sembrados no estaban bajo la cobertura del andamiaje crediticio formal bancario.
3. La venta de Guatel que redujo las entradas del sector público, por pasar esta empresa estratégica al sector privado, privándola de los ingresos mensuales ideales para erogar el gasto público, cuya consecuencia fue que, en materia fiscal, los impuestos indirectos se hallan aumentado drásticamente, castigando a la gran mayoría pobre de los guatemaltecos.

Ante la poca inversión de recursos financieros de los propios bancos en el desarrollo del sector vivienda, se ha venido planteando la utilización de los fondos previsionales, principalmente los del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, pero también los de los programas de pensiones por retiro de entidades autónomas y descentralizadas del Estado. Se aduce que éstos por captar recursos de largo plazo pueden proveer al sector de un flujo

constante de fondos que permitirían el financiamiento de soluciones habitacionales que requieren recursos de largo plazo.

Con el fin de lograr que los bancos del sistema aumenten sus inversiones en vivienda, el sector privado ha planteado, promover la titularización de activos hipotecarios, que consiste en transformar un activo (cartera, inmuebles, proyectos habitacionales) mediante el fraccionamiento de los derechos sobre tal activo en títulos destinados a circular en el mercado de valores. Otra propuesta es la de flexibilizar los sistemas de amortización de los créditos de vivienda para los usuarios, con el objetivo de disminuir la mora.

Para ampliar la disponibilidad de los bancos para financiar vivienda, se propone también que como parte de las inversiones obligatorias, se respalde el porcentaje autorizado de los bonos hipotecarios emitidos con los préstamos o cédulas hipotecarias destinadas a financiar vivienda. Otra variante a esta propuesta sería la de liberar de la obligación de encaje bancario al 2% de los depósitos del público en los bancos, para que puedan ser destinados a financiar al sector vivienda.

Otra propuesta es que un porcentaje de los fondos provenientes de la privatización y venta de las empresas estatales se invierta en vivienda a través de fideicomisos a los bancos intermediarios del FOGUAVI. Además que se revise el porcentaje destinado al gasto público en vivienda del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado, para dar cobertura a mayor población dentro del sistema financiero integrado.

4B. EMPRESAS CONSTRUCTORAS Y PROMOTORAS DE VIVIENDA

El programa FOGUAVI ha generado el mayor auge en la industria de la construcción de las últimas dos décadas, ejemplo de ello son las más de 300 constructoras que han producido proyectos a través de estos fondos.

El crecimiento real de la oferta de soluciones habitacionales pasó de 6,300 unidades en 1993 a 9,000 en 1997 y en 1998 el número de unidades se alcanzó aproximadamente 26,000 soluciones habitacionales, que en su mayoría fueron financiadas por subsidios de FOGUAVI.

Cuadro 17
PRODUCCION DE SOLUCIONES HABITACIONALES POR AÑO
REPUBLICA DE GUATEMALA

AÑO	UNIDADES
1993	6,300
1994	7,600
1995	9,300
1996	7,700
1997	9,000
1998	26,624

Fuente: Investigación de Cámara
Guatemalteca de la Construcción.

Hablar de soluciones habitacionales no significa incluir la construcción de la vivienda. Algunos proyectos se realizan sólo con la dotación del lote con o sin servicios, lo que implica que las familias que no tengan los recursos para la edificación, autoconstruirán su vivienda con materiales inadecuados y deficientes y en el caso de no contar con servicios básicos tendrán precarias condiciones de habitabilidad.

Cuadro 18
OFERTA DE SOLUCIONES HABITACIONALES
PROYECTOS EN PROCESO
REPUBLICA DE GUATEMALA 1999

DEPARTAMENTO	VIVIENDA	LOTES	TOTAL
Guatemala	43,171	33,629	76,800
Escuintla	1,476	11,059	12,535
Quetzaltenango	3,475	4,174	7,649
Chimaltenango	1,296	3,501	4,797
Retalhuleu	316	1,534	1850
Santa Rosa	355	9,825	10180
Sacatepéquez	162	715	877
San Marcos	0	3664	3,664
El Progreso	964	1601	2,565
Alta Verapaz	70	304	374
Baja Verapaz	0	680	680
Totonicapán	11	0	11
Jutiapa	114	280	394
Zacapa	199	3,053	3,252
Chiquimula	0	1990	1990
El Quiché	76	1240	1316
Izabal	100	5	105
Jalapa	62	796	858
Suchitepéquez	40	5123	5163
Petén	0	100	100
TOTAL	51,887	83,273	135160

Fuente: X censo de población y V censo de habitación 1994.

De las empresas promotoras de estos proyectos, 157 son empresas lotificadoras y 37 empresas promueven proyectos de vivienda.

En términos generales las condiciones que presenta la oferta habitacional a través de los programas del FOGUAVI, son deficientes. En lo relativo a los servicios básicos, existen carencias en el suministro de agua potable y en la dotación de drenajes. En el caso de los proyectos localizados en el área metropolitana, se encuentran a distancias alejadas. El equipamiento no existe. La construcción de las viviendas se ha realizado con mala calidad de materiales y áreas habitables reducidas que no cumplen con las normas mínimas municipales. De los lotes promovidos a través de subsidio únicamente se ha ocupado el 6.5%.

RESULTADOS DE LA ENCUESTA A EMPRESAS CONSTRUCTORAS

La mayoría de proyectos se encuentran concentrados en el área metropolitana de la ciudad de Guatemala, especialmente en San José Pinula con un 24% de los casos encuestados; San Pedro Ayampuc con 9.5%; Villa Nueva y San Miguel Petapa con igual porcentaje y Mixco y Villa Canales con un porcentaje de 4.8%.

En segundo lugar, los proyectos se reparten entre el área de Escuintla con un 9.5%, uno en Iztapa y el otro en la propia cabecera de Escuintla. Los demás se reparten con un 4.8% cada uno, siendo ubicados en Guazacapán, Santa Rosa; Semuc Champey en Cobán; Coatepeque, Quetzaltenango; Monjas en Jalapa; San Martín Zapotitlán en Suchitepéquez y Esquipulas, Chiquimula.

Con respecto al número de profesionales que arroja la encuesta, el número que se maneja es de 107, teniendo como promedio cada empresa 9 profesionales. Con relación al número de empleados administrativos, los datos que suministra la encuesta es de 225, teniendo un promedio por empresa de 19, y de campo permanente el número llega a 191 teniendo como promedio 16 trabajadores. En total, el número de empleados que proporcionan los datos de la encuesta se ubican en 523, con un promedio por empresa de 43 empleados. Claro que unas empresas de esa naturaleza son más fuertes y más antiguas que otras que se ubicarían en pequeña empresa.

Cuadro 19
Localización de proyectos y Empresas constructoras

EMPRESA	UBICACION	No. DE PROYECTOS	PORCENTAJE
Desarrollos Urbanísticos	Guazacapán, Santa Rosa	1	4.76%
Desarrollos Urbanísticos	No respondió	0	0
Impreco	Semuc Champey, Alta Verapaz	1	4.76%
Impreco	San José Pinula, Guatemala	5	24%
Deinco S.A.	San Pedro Ayampuc, Guatemala	2	9.5%
Deinco S.A.	Iztapa, Escuintla	1	4.76%
Lotificación La	Coatepeque, Quetzaltenango	1	4.76%
Recursos Unidos	Monjas, Jalapa	1	4.76%
Inmobiliaria Bo	San Martín Zapotitlán, Suchitepéquez	1	4.76%
La Estancia S.A.	Escuintla, Escuintla	1	4.76%
Constructora S	Mixco, Guatemala	1	4.76%
Constructora S	Villa Nueva, Guatemala	1	4.76%
Constructora S	Esquipulas, Chiquimula	1	4.76%
Inmobiliaria Búcaro	Villa Nueva, Guatemala	1	4.76%
La Torre	San Miguel Petapa, Guatemala	1	4.76%
Bella Vista	San Miguel Petapa, Guatemala	1	4.76%
Esfuerzos Consolidados	Villa Canales, Guatemala	1	4.76%
Esfuerzos Consolidados	No respondió	0	0
TOTAL		21	100.14%

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta. Año 1999.

Los empleados subcontratados son menores pues en cuanto a profesionales estos crecen con respecto a los permanentes en solamente un 6.5% o sea 7 profesionales; Empleados administrativos el porcentaje crece solamente un 2%, lo que significan 4 administrativos; y los empleados de la construcción subcontratados es mucho mayor el porcentaje de crecimiento ya que llega a un 34% o sea 64. Todo ello indica que estas empresas han manejado durante los procesos de producción un total de 75 empleados temporales lo cual representa un 14% de la fuerza de trabajo total de las constructoras.

Con respecto al crecimiento de la fuerza de trabajo 5 de las 12 empresas contestaron que ésta se había incrementado, 5 respondieron que no y 2 no respondieron o no saben.

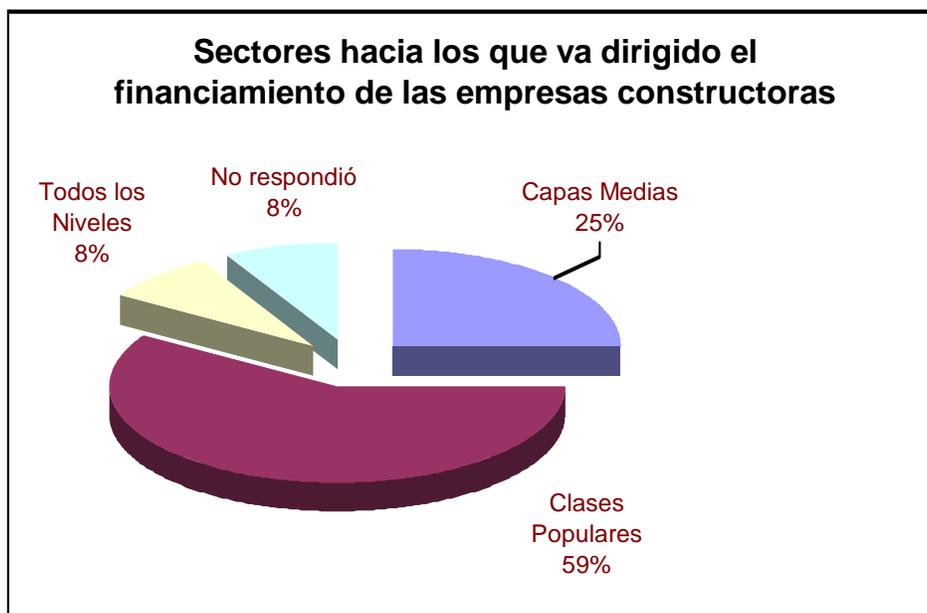
En lo que respecta a las actividades que las empresas encuestadas prácticamente las doce se dedican a todo el proceso de construcción de vivienda y solo una a urbanizaciones.

Referente a la pregunta de que si pertenecían a alguna corporación financiera, la mayoría 9 de 12 respondieron que no (75%), 2 respondieron que si (17%), mientras que solamente 1 no respondió (8%). Lo que implica que ninguna de las constructoras tiene una relación horizontal financiera.

Siete empresas respondieron que no están adscritas a la Cámara de la Construcción, 3 que si lo estaban y 2 no respondieron, lo que demuestra que la mayoría tienen un respaldo institucional, sin embargo los restantes no, lo cual puede que sea una situación que limite a muchas personas no perfilarse como posible cliente de éstas y otras que no ofrecen al cliente una certeza con respecto a los proyectos. Así también un gran porcentaje (59%) respondieron que no estaban adscritos a ANACOVÍ; 4 respondieron afirmativamente (33%) y 1 que no respondió, situación que también puede encajar con el argumento anterior.

Con relación a la pregunta que enfocaba hacia quienes dirigían su oferta habitacional el 25% está encaminada hacia los sectores de ingresos medianos; 7 hacia el sector popular o sea un 59%; 1 a todos los niveles o sea el 8% y 1 no respondió (8%). Esta situación denota que las empresas entrevistadas tenían la mayoría una inclinación hacia los sectores de bajos ingresos debido a la ayuda y facilidades que estaba otorgando el FOGUAVI. La gráfica siguiente lo interpreta mejor:

GRÁFICA 1



Fuente: Elaboración propia sobre la base de los datos recabados de la Encuesta. Año 1999.

En cuanto a los ingresos mensuales de las familias para poder ser sujetos de crédito o adjudicatarios de cualquiera de estos proyectos estos oscilan, en los de bajos ingresos, de un rango de Q.400.00 a Q.2, 500.00; los de medianos ingresos Q.2, 501.00 a Q.10, 000.00 y los de altos ingresos de Q.6, 000.00 a Q.20, 000.00.

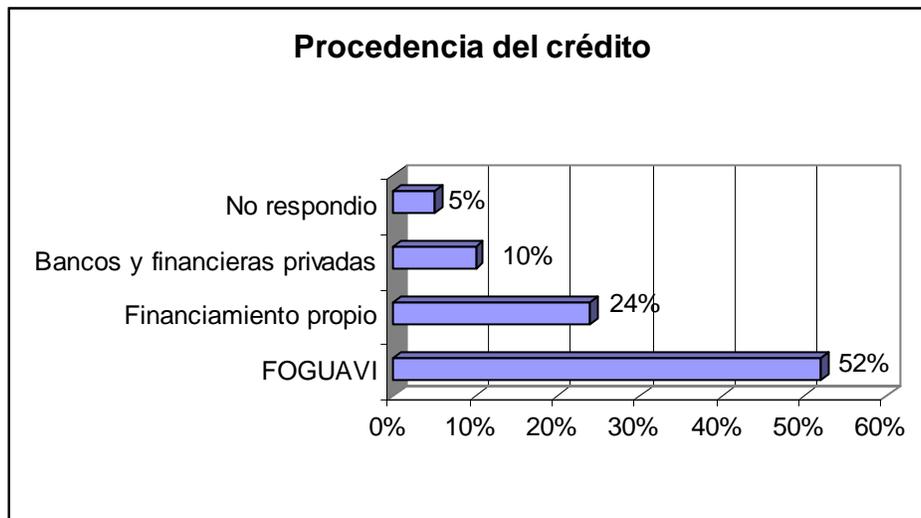
Con respecto a las fases de la promoción de la vivienda que han incrementado su precio, un porcentaje considerable (42%) respondió que la mayor alza ha sido en el precio de la tierra, los materiales de construcción, la mano de obra y los intereses bancarios se elevaron; un 8% respondió que solo la tierra, los materiales y los intereses bancarios; otro 8% respondió que sólo los materiales, la mano de obra y los intereses bancarios; un 8% dijo que solo la tierra y la mano de obra, un 8% que solo los intereses bancarios; un 8% que sólo la mano de obra y un 17% no respondió.

Sobre la pregunta si ha recibido otro tipo de financiamiento para la labor propia de la empresa 8 respondieron que no, lo que significa un 67%; 2 que sí habían recibido o sea un 17% y 2 que no respondieron o sea un 17%. Esto indica que la mayoría de empresas constructoras se ha formado para producir proyectos de vivienda con recursos del FOGUAVI.

En cuanto a los proyectos de vivienda, los que ocupan un alto porcentaje son los que iniciaron en 1998 con un total de 11 de 21 o sea un 52%; 2 de 1999 o sea un 9.5%; 1 en 1995 lo que significa un 5%; 1 en 1994 con un 5%; 1 en 1993 con un 5% también, 1 en 1990 con 5%; 1 en 1989 con un 5% y 1 en 1987 con 5% igual. Lo que indica que 1998 fue el año de mayor generación de proyectos de vivienda en el ámbito general ya que ese fue el año en que FOGUAVI otorgó mayores créditos y facilidades a las empresas constructoras.

La gráfica siguiente muestra los resultados acerca de la pregunta donde se inquiriere acerca de la procedencia del crédito, el cual en su mayoría es de FOGUAVI con un 52%; 5 de financiamiento propio de las empresas constructoras o sea un 24%; 2 de otro tipo de financiamiento como bancos y financieras privadas lo que se estima como un 9.5% y 1 que no respondió (5%).

GRÁFICA 2



Fuente: Elaboración propia sobre la base de los datos de la Encuesta. Año 1999.

El área promedio de los terrenos fraccionados para los proyectos es de 54,606.99 metros cuadrados, no obstante existe diversidad en las dimensiones oscilando entre las grandes extensiones mayores de 355,000 metros cuadrados hasta los más reducidos con 838 metros cuadrados, los cuales en su mayoría han sido subsidiados por el FOGUAVI. Referente a los servicios básicos, cuentan servicio de agua 17 proyectos de 21 o sea un 82% de los cuales 65% es pozo mecánico y el 35% del servicio municipal; del drenaje 4 de 21 tienen del servicio municipal, 5 de 21 tiene planta de tratamiento, 1 de absorción al río y 7 de 21 no tienen drenajes lo cual es un número grande; 16 de 21 tienen servicio de luz eléctrica y dos no; 14 de 17 si tienen alumbrado público, mientras el resto no; 16 de 17 tienen urbanización y 1 carece de ella; 12 de 17 tienen facilidad de acceso por medio de transporte y cuatro no, uno no responde; y por último, con respecto a la edificación en su mayoría es construida la solución habitacional con block en un 62%, mientras que el resto 38% afirmó que utilizaba materiales prefabricados para la construcción de soluciones habitacionales, lo que confirma que no se han buscado la utilización de nuevas tecnologías de construcción que abaraten el costo de las viviendas.

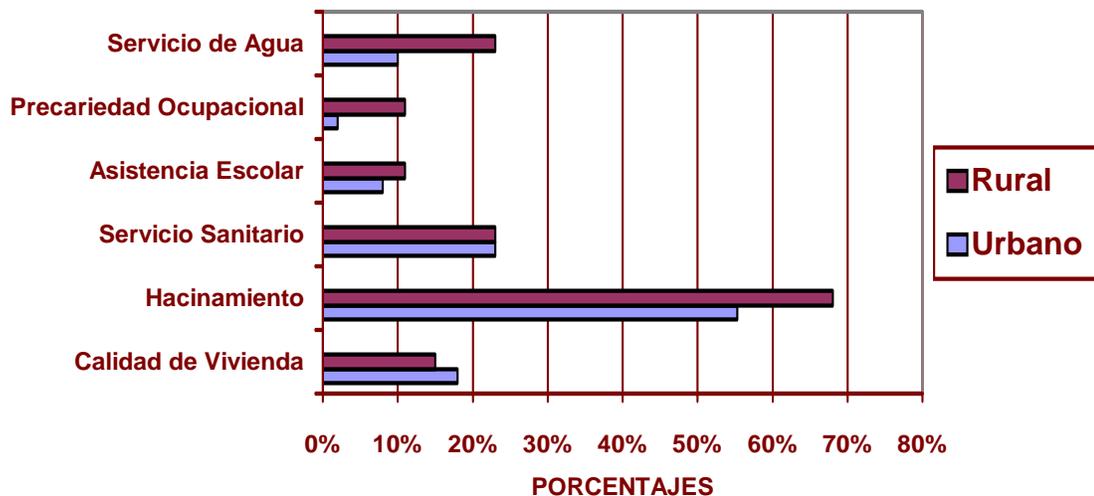
5. SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA: ALGUNOS INDICADORES

Guatemala presenta los más altos déficits de vivienda y servicios básicos de Centro América. Este problema afecta tanto a las áreas urbanas como a las rurales y es uno de los diversos rostros que denota la pobreza y pobreza extrema que afectan al 75.5% y al 54% respectivamente. Aunque no existen datos oficiales del déficit de vivienda, el Viceministerio de Vivienda estimó para el año 1998 aproximadamente un millón de viviendas. Esta población que carece de vivienda adecuada se aloja en las áreas urbanas en asentamientos precarios o alquilando un cuarto, en condiciones de inseguridad, carencia o deficiencia en los servicios básicos, deterioro de las viviendas y altos niveles de hacinamiento.

Para el análisis del acceso a la vivienda se debe tomar en cuenta aspectos que se vinculan con el desarrollo urbano y rural: el equipamiento, la infraestructura y los servicios en el ámbito urbano y rural con que cuenta el país. Otros factores que hay que considerar son los diversos actores que intervienen en el problema de la vivienda: El Estado, los pobladores, los propietarios de la tierra, las empresas constructoras y promotoras inmobiliarias y las financieras.

GRÁFICA 3

NECESIDADES BASICAS INSATISFECHAS



FUENTE: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos Familiares 1998-99.

La calidad de vida tiene que ver con la forma cómo viven la mayoría de los guatemaltecos, de allí que según la última Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos Familiares 1998-99 arroja que dentro de las necesidades básicas en un total de 1.997,537 personas estudiadas, la calidad de vivienda fue satisfecha en un 84%, pero con un hacinamiento del 45% sobre el total de los casos. Según los últimos datos proporcionados por el INE, a través de la reciente Encuesta Sociodemográfica, la vivienda de carácter formal alcanza un promedio de 87.1% en todo el país, mientras la vivienda informal alcanzó el 12.9%.

Las estadísticas muestran que los déficits de vivienda superan el millón de soluciones habitacionales¹⁸, sin embargo éstas ponen sobre la mesa de discusiones la variable de hacinamiento como una de las necesidades básicas insatisfechas, y no es difícil de explicar ya que según estudios que se han elaborado por diversos profesionales, *“el hacinamiento es la estrechez, vivida como la condena de tener que estar juntos en una misma pieza. Evidentemente esto se da porque no ha habido una elección, viéndose obligados a estar con otros resignando la privacidad. La falta de espacio, en las clases más populares, facilita la promiscuidad, la violencia sexual y la discriminación”*¹⁹

Cuadro 20

PORCENTAJE DE HACINAMIENTO

	PAIS		Ambito			
			Urbano		Rural	
Con hacinamiento	1.104,614	55.3 %	333,739	38.5 %	770,875	68.1 %
Sin hacinamiento	892,923	44.7 %	532,328	61.5 %	360,595	31.9 %

FUENTE: Encuesta sociodemográfica

El hacinamiento que 45 de cada 100 personas padecen es sumamente dramático, elevándose este porcentaje en el área urbana a 61 puntos, por el mismo crecimiento vegetativo, como de las migraciones que se dan campo-ciudad, mientras que en el área rural, dicha variable se ubica en el 32%.²⁰

¹⁸ Tomas de Terrenos en el Area Metropolitana...Op. Cit. P.31

¹⁹ Norberto Inda. La Casa, espejo de uno mismo. Tiempos del Mundo. Suplemento Familia. Jueves 9 de Septiembre de 1999. P.4

²⁰ Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos Familiares, período 1998-1999.

El déficit en las áreas rurales es fundamentalmente cualitativo. Sin embargo, las carencias de servicios básicos son mayores, como se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro 21
CARENCIA DE SERVICIOS BASICOS
GUATEMALA

Departamento	Sin Agua	Sin Electricidad	Sin Drenaje
Guatemala	13.35%	8.32%	33.43%
Sacatepéquez	9.24%	13.69%	51.48%
Chimaltenango	20.93%	39.06%	73.53%
El Progreso	21.88%	33.63%	82.71%
Escuintla	34.37%	35.42%	64.60%
Santa Rosa	34.86%	44.27%	77.89%
Sololá	13.51%	44.62%	85.66%
Totonicapán	28.18%	43.25%	89.43%
Quetzaltenango	30.29%	36.78%	69.00%
Suchitepéquez	41.01%	49.00%	65.29%
Retalhuleu	54.24%	55.80%	75.14%
San Marcos	48.71%	66.69%	86.66%
Huehuetenango	38.98%	72.15%	85.76%
Quiché	41.35%	75.56%	88.50%
Baja Verapaz	32.14%	68.61%	87.42%
Alta Verapaz	61.08%	84.55%	90.39%
Petén	61.84%	74.39%	96.68%
Izabal	37.99%	49.58%	70.80%
Zacapa	20.87%	35.64%	71.21%
Chiquimula	27.62%	61.05%	73.56%
Jalapa	38.92%	61.10%	80.30%
Jutiapa	39.21%	48.82%	75.04%

Fuente: X censo de población y V censo de habitación 1994.

Cuadro 22
DEFICIT CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE VIVIENDA
POR DEPARTAMENTO

Departamento y Area	Déficit	
	Cuantitativo	Cualitativo
Total República	38,115	1,280,877
GUATEMALA	21,786	326,392
EL PROGRESO	218	18,324
SACATEPEQUEZ	2,926	32,382
CHIMALTENANGO	1,758	58,154
ESCUINTLA	1,473	57,405
SANTA ROSA	604	42,791
SOLOLA	761	37,411
TOTONICAPAN	631	45,059
QUETZALTENANGO	1,901	84,315
SUCHITEPEQUEZ	784	51,347
RETALHUELU	256	25,330
SAN MARCOS	711	84,071
HUEHUETENANGO	865	87,793
QUICHE	431	61,982
BAJA VERAPAZ	359	25,834
ALTA VERAPAZ	369	51,861
PETEN	161	14,566
IZABAL	344	32,622
ZACAPA	412	15,459
CHIQUIMULA	286	41,381
JALAPA	622	29,390
JUTIAPA	457	61,086

FUENTE: X Censo de población y V de Habitación. 1994

Los datos estadísticos revelan una frialdad numérica que carece de un análisis más exhaustivo, pues lo que cuenta es que las familias tengan techo y paredes, sin importar la calidad de estos elementos, los cuáles pueden ir desde nylon, cartón, madera, caña o bajareque, hasta paredes de block y ladrillo, lo cual no corresponde a una clasificación real del déficit de vivienda, traduciéndose esto en una tergiversación del criterio que se maneja con respecto a la vivienda digna de un ser humano.

Cuadro 23
MATERIALES DE LAS PAREDES
EXTERIORES

	PAIS		Ambito			
			Urbano		Rural	
Block	710,396	35.6%	459,214	53.0	251,182	22.2 %
Adobe	530,150	26.5%	137,486	15.9 %	392,664	34.7 %
Madera	352,349	17.6%	85,636	9.9 %	266,713	23.6 %

FUENTE: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos Familiares 1998-99.

Cuadro 24
MATERIALES DEL TECHO

	PAIS		Ambito			
			Urbano		Rural	
Lámina Metálica	1.381,477	69.2%	588,608	68.0	792,869	70.1 %
Teja	266,214	13.3%	48,224	5.6 %	217,990	19.3 %
Paja o palma	95,774	4.8%	5,300	0.6 %	90,474	8.0 %

FUENTE: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos Familiares 1998-99.

Cuadro 25
MATERIALES DEL PISO

	PAIS		Ambito			
			Urbano		Rural	
Torta de cemento	693,295	34.7 %	316,349	36.5 %	376,946	33.3 %
Tierra	819,219	41.0%	142,106	16.4 %	677,113	59.8 %

FUENTE: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos Familiares 1998-99.

La falta de mecanismos adecuados para la legalización de la tenencia de la tierra, ha incidido en que el 20% de las familias urbanas y el 80% de las rurales carezcan de título e propiedad de la tierra en que se asientan sus viviendas, a pesar de tener derechos de posesión. La carencia de títulos de propiedad, así como de la certeza jurídica sobre la calidad del propietario dificulta el mejoramiento de la vivienda y limita la dotación de los servicios básicos, así como facilitar el acceso a créditos para construir o mejorar su vivienda.

CUADRO 26

TENENCIA DE VIVIENDA

	PAIS		Ambito			
			Urbano		Rural	
Pagada total	1.453,910	72.8%	534,087	61.7 %	919,823	81.3 %
Pagando a plazos	60,725	3.0 %	59,186	6.8 %	1,539	0.1 %
Alquilada	199,210	10.0 %	179,413	20.7 %	19,797	1.7 %
Cedida	269,377	13.5 %	83,061	9.6 %	186,316	16.5 %
Otra forma	14,315	0.7 %	10,320	1.2 %	3,995	0.4 %

FUENTE: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos Familiares 1998-99.

Cuadro 27
NECESIDADES HABITACIONALES ESTIMADAS A 1995

AREA	MEJORAMIENTO		NUEVAS SOLUCIONES		TOTAL
	(MILES)	%	(MILES)	%	(MILES)
Areas urbanas	368	35	110	31	478
Areas rurales	679	65	233	69	912
TOTAL	1047	100	343	100	1390
Departamento de Guatemala	160	15	35	10	195
Area Occidental	473	45	100	29	573
Resto del País	414	40	208	61	622
TOTAL	1047	100	343	100	1390

Fuente: Encuesta Nacional Socio-Demográfica 1989, INE. Estimaciones de población 1990-95. (Hábitat II. Cumbre sobre la Ciudad. Plan de Acción Nacional de Asentamientos Humanos y Viviendas. 1996 – 2000. Viceministerio de Vivienda. Guatemala 1996. Pág. 70)

6. CONDICIONES ECONOMICAS DE LA POBLACION

En el actual programa del FOGUAVI, al igual que en las anteriores acciones de vivienda impulsados por el Estado o la iniciativa privada, es evidente que la población que más necesita de una vivienda es la que no tiene los recursos suficientes para comprarla e inclusive no puede ser sujeto de crédito, ello por los mecanismos de alza acelerada de los precios de construcción y tierra.

Guatemala presenta niveles de exclusión económica y social, que sitúan a por lo menos el 75.5% de su población en estado de pobreza y pobreza extrema. Las condiciones que han marcado dicha dinámica se

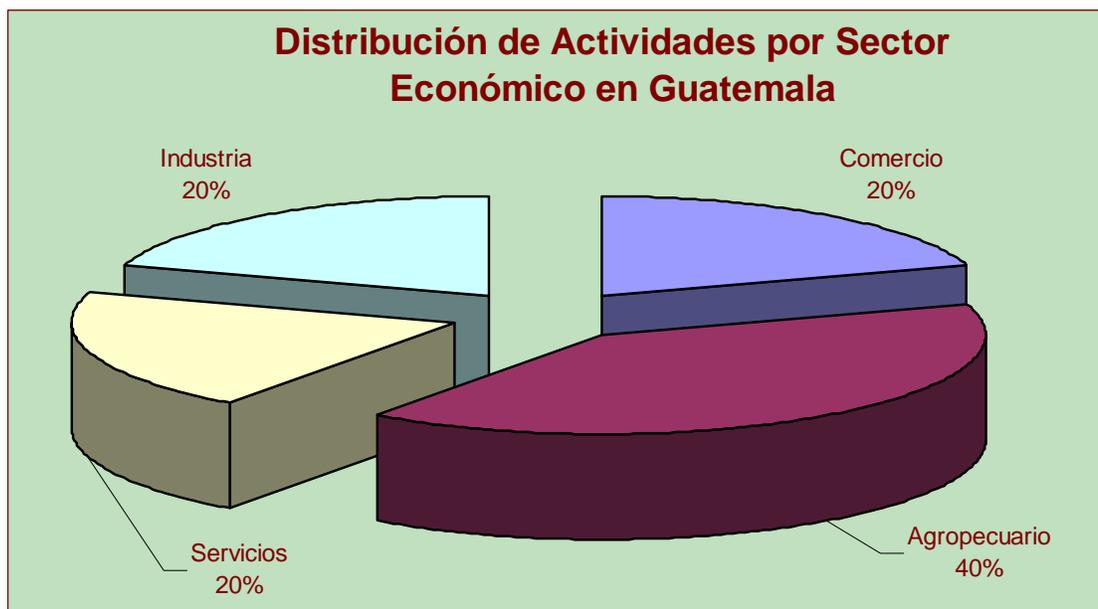
visualizan en aspectos como el deterioro que ha tenido el poder adquisitivo de la mayoría de guatemaltecos. La devaluación de la moneda guatemalteca con respecto al dólar ha marcado los últimos veinte años de la nación, mostrando un agravamiento mucho más veloz en el cuarto trimestre del año 1999, lo que redundará en el empeoramiento del nivel de vida de la mayoría de su población.

En casi diez años el ritmo devaluativo del quetzal frente al dólar ha desnudado el deterioro de las relaciones sociales de producción guatemaltecas en una forma escalonada hacia el alza, con respecto a los costos de producción que significa el mantenimiento de una mano de obra pobremente calificada y los requerimientos mínimos de productividad que el mercado mundial exige, con motivo de la opción generalizada hacia la globalización.

La industrialización de Guatemala aún es un hecho que tiene mucho tramo que recorrer, pues de cada 10 trabajadores, 4 trabajan en el sector agropecuario, 2 en el comercio, 2 en servicios y 2 en la industria.

La gráfica siguiente da una visión de la distribución de actividades por sector económico:

GRÁFICA 4



Fuente: Encuesta de Ingresos y Gastos Familiares –Marzo 1998, Abril de 1999. Instituto Nacional de Estadística.

Aunado a ello, Guatemala se mantiene en un esquema agro-exportador por el propio desarrollo capitalista que ha presionado para que dicha actividad se modificara para la elevación del valor agregado a través de la agroindustria, lo que empuja a la propia labor agrícola a dejar de ser, paulatinamente, una labor extensiva. Sin embargo, a pesar de que la agricultura ha desarrollado hacia la modernización, lo cual como se dijo es una caracterización del avance de las fuerzas productivas, existe todavía un amplio sector campesino que se dedica a la agricultura de subsistencia y que no tiene acceso a las ventajas que da la posesión de capital. Dicha masa campesina es la que aporta la mayor parte de la producción para el abastecimiento del mercado interno, mientras que los grandes latifundistas son los que abastecen el mercado externo, haciendo que las divisas, fruto de dichas negociaciones, sean utilizadas en su mayor parte para acrecentar el capital productivo, financiero y especulativo.

El gran problema que presenta el país con respecto a su dependencia de la agricultura, es que precisamente, en dicha rama todavía depende para el desarrollo de su economía de ciertos productos de agroexportación, como el café que con los últimos fenómenos climatológicos y la caída de los precios en el ámbito internacional ha demostrado su precariedad.

En el cuadro siguiente se puede observar que la agricultura ocupa el mayor porcentaje entre las ramas de actividades económicas.

Cuadro 28
POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA
SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD

CARACTERISTICA	TOTAL %	URBANO %	RURAL %
RAMA DE ACTIVIDAD	100.0	100.0	100.0
Agricultura	39.8	10.4	62.3
Minería	0.2	0.2	0.2
Ind. Manufacturera	16.6	21.1	13.2
Electricidad, agua, gas	0.3	0.6	0.1
Construcción	5.3	6.6	4.4
Comercio	19.8	29.9	12
Transporte	2.8	5.5	0.7
Servicios Financieros	2.2	4.6	0.3
Admón. Pública	1.8	3.1	0.7
Enseñanza	2.9	5.2	1.2
Organizaciones Extraterritoriales	0.2	0.4	0.1
Rama no especificada	0	0	0

Fuente: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos Familiares. Marzo 1998, Abril 1999.

Por otra parte, en 1990, una familia de 5 miembros, necesitaba para satisfacer sus gastos mínimos de sobrevivencia, alrededor de Q.379.38 (\$68.48) al mes o sea Q.12.65 (\$2.28) diarios, y para obtener lo que comúnmente se denomina la Canasta Mínima Vital, se necesitaba Q.25.16 (\$4.54) diarios o sea Q.754.80 (\$136.25) mensuales, lo cual, si tomamos como parámetros los ocho y nueve años posteriores, veremos que estas necesidades se ven casi triplicadas en 1998, al necesitar la familia un equivalente de Q.37.45 (\$5.75) diarios o sea Q.1,123.39 (\$172.83) para cubrir la Canasta Básica, mientras que para cubrir la Canasta Mínima Vital el monto ascendía a Q.2,049.48 (\$315.30).²¹

Ahora bien, es importante tomar en cuenta que esto fue en el transcurso de 8 años, sin embargo, solamente en el transcurso del año 1999, dicho monto, con relación a 1990, fue superado ya que al mes de Agosto del presente año, la CMV necesita para ser satisfecha un salario promedio de Q.2,110.00 (\$270.00) o sea Q.70.00 (\$8.95) diarios.²²

Los gastos que realizan las familias son mayoritariamente en alimentos y bebidas, siguiéndola en importancia la vivienda, agua, electricidad y combustibles, mientras que los gastos destinados a transporte y comunicaciones ocupan la tercera posición en cuanto al porcentaje dedicado a ello.

La distribución del gasto se eleva a 37.1% para alimentos, bebidas y tabaco, seguido de un 21.6% dedicado para vivienda, agua y luz, mientras que el transporte, comunicaciones, salud, vestido y calzado lo siguen con un 7% promedio de los rubros que inciden en dicha distribución. La educación se ubica en el último lugar con un 3.3% del total de ingreso mensual.

Otro rubro muy importante dentro de la formación de la canasta básica es el combustible que las familias utilizan para cocinar, siendo el de mayor utilización el gas propano, en las áreas urbanas del país. Con respecto a los combustibles para cocinar es ostensible el rubro que ocupa la leña y el gas propano en la canasta básica guatemalteca. Sus porcentajes totales, a nivel república, arrojan 61 y 38 puntos, respectivamente, los cuales suman entre los dos 99%, mientras los otros tres: electricidad, gas corriente y carbón apenas alcanzan un 1% del total en toda la república. Guatemala

²¹ Se va a entender como Canasta Básica los gastos que realiza el grupo familiar para sufragar sus necesidades alimenticias más ingentes y Canasta Mínima Vital, los gastos que realiza el grupo familiar para sufragar gastos que van más allá de sólo la alimentación, tales como educación, salud, vivienda y recreación.

²² Matutino Siglo XXI del 11 de Octubre de 1999. P. 32 Dichos datos fueron tomados de los precios de la Canasta Básica del Instituto Nacional de Estadística 1998.

conserva aún una estructura agrícola y una falta de servicios esenciales en el campo por lo que el uso de leña como combustible doméstico utilizado para cocinar es del 50% en el área rural, mientras que en el área urbana apenas alcanza el 11% del total de combustibles. En el área urbana predomina el gas propano con un porcentaje del 32% con respecto al total de combustibles, mientras que la utilización de dicho combustible en el área rural declina en un 6%.

La estructura del gasto dentro de las familias guatemaltecas demuestra como los alimentos y las bebidas, como se hizo alusión anteriormente, ocupan un lugar privilegiado dentro de dicho cuadro. La vivienda ocupa un segundo lugar en importancia, lo que para objetos del presente estudio es muy significativo ya que incluye dicho gasto entre los destinados dentro de la Canasta Mínima Vital. Por último se ubica la educación como factor de poca importancia, sin embargo la realidad ha demostrado que un país con una fuerza de trabajo pobremente calificada difícilmente llegara a estándares de desarrollo necesarios para una vida integral de sus habitantes.

Cuadro 29
ESTRUCTURA DEL GASTO DE CONSUMO POR HOGARES

OBJETO DEL GASTO	AREA		
	PAIS	URBANA	RURAL
TOTAL	100.0	100.0	100.0
Alimentos y bebidas	37.1	31.6	46.9
Vestido y calzado	7.0	6.6	7.8
Vivienda	21.6	24.2	17.0
Mobiliario del hogar	6.7	6.4	7.2
Salud	7.3	7.5	7.0
Transporte	7.7	9.0	5.3
Ocio, esparcimiento	4.6	5.4	3.1
Enseñanza	3.3	4.4	1.5
Bienes y servicios	4.6	4.8	4.2

Fuente: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos Familiares 1998-1999. Instituto Nacional de Estadística -INE-.

Si se analiza con atención el cuadro anterior, se verá como la vivienda ocupa el segundo lugar de los porcentajes entre los gastos de consumo (21.6%), elevándose dicho porcentaje en el área urbana (24.2%), mientras que en el área rural éste declina ostensiblemente (17%), lo cual deja ver claramente que el crecimiento poblacional, imprime una presión por vivienda mucho más grande en las urbes que en el campo.

De ese gasto hay que deducir que entre alquileres y mantenimiento ordinario y reparaciones de las viviendas se destina un 42%²³ para ello, lo que significa que existen otros rubros que inciden en el apartado vivienda, los cuales deben ser tomados en cuenta para el análisis de dicha problemática.

A la vez, es importante visualizar la estructura del gasto del país, pero desglosado por regiones con el objetivo que se pueda tener una panorámica del gasto total y hacer el análisis respectivo. Si se puede contemplar detenidamente se verificará que la región metropolitana es la que mayor estructura de gasto en vivienda arroja, fruto de la mayor concentración de éstas en dicha área, principalmente en su Area Metropolitana que constituye la concentración de la mayor parte de la industria y por ser el punto neurálgico de comercio y servicios del país.

Cuadro 30
ESTRUCTURA DEL GASTO TOTAL POR HOGARES

OBJETO DEL GASTO	REGIONES								
	PAIS	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
TOTAL	100.0								
Alimentos y bebidas	37.1	28.8	45.2	43.7	43.1	41.1	42.8	47.6	45.3
Vestido y calzado	7.0	5.7	6.8	7.6	7.3	7.8	8.0	10.6	7.8
Vivienda	21.6	25.9	16.6	17.9	19.5	19.4	18.4	17.2	16.8
Mobiliario del Hogar	6.7	6.2	13.0	6.6	7.0	6.4	6.5	6.2	8.1
Salud	7.3	7.5	4.7	7.5	7.0	9.1	7.8	5.0	5.5
Transporte	7.7	10.5	3.7	3.3	3.7	4.5	3.6	2.9	4.0
Ocio, esparcimiento	4.6	5.7	3.7	3.3	3.7	4.5	3.6	2.9	4.0
Enseñanza	3.3	5.0	1.7	1.6	1.5	2.3	2.4	1.6	1.8
Bienes y servicios	4.6	4.6	4.6	5.8	4.6	4.4	4.5	3.8	4.7

Fuente: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos Familiares 1998-1999. Instituto Nacional de Estadística –INE-.

²³ Este porcentaje es producto de la suma de los rubros a nivel total de país de alquileres y mantenimiento ordinario y reparaciones: Q. 124.353,001.00 y Q. 335.750,443.00, respectivamente, lo cual representa ese 42% de los gastos de vivienda.

EL SALARIO

La panorámica que se presenta, tomando solamente como base las necesidades básicas y mínimas vitales de la población, es bastante clara, sin embargo hay que tomar en cuenta un apartado muy importante dentro del equilibrio de todo equivalente económico como son los medios para satisfacer dichas necesidades, es decir los salarios.

Tomando como base esos mismos años, 1990, 1998 y 1999, (éste último como el año vértice de la crisis), se puede notar que la brecha entre necesidades y satisfactores, es elevada.

En 1990 el salario mínimo se fijó en Q.211.20 (\$38.12) o sea Q.7.04 (\$1.27) diarios, sobre una tasa de Q.5.54 por \$1.00²⁴. Esto significó que para cubrir la Canasta Básica (CB) hacían falta Q.168.18 y para la Canasta Mínima Vital Q.543.60, lo que significó un porcentaje de 44% y 72% deficitarios, respectivamente.

Para 1998 y 1999, la situación era similar, ya que los porcentajes deficitarios muy similares en CB y CMV se ubicaban, aproximadamente en 50% y 72% respectivamente, lo que quiere decir que para cada una de las variables mencionadas, el déficit absoluto era de Q.559.84 (\$86.13) y Q.1,486.43 (\$228.68) para 1998 tomando como base el cambio de Q.6.50 por \$1.00; y Q.566.80 (\$72.39) y Q.1,520.54 (\$194.19) para 1999, tomando como base el tipo de cambio de Q.7.83 por \$1.00, lo que equivale a especificar que hace 9 años el salario representaba mayor cuantía frente al dólar, pero en estos dos últimos años el salario es mucho más deficitario con respecto a los precios que se han dolarizado, aproximadamente en un 158%, mientras que el salario crece a un ritmo más pausado.

El salario ha sufrido leves modificaciones porcentuales en comparación con el ritmo inflacionario, debido a políticas conservadoras que el Estado ha mantenido, pues la brecha entre la variable remunerativa y las exigencias mínimas de alimentación del grupo familiar se sigue ensanchando, máxime entre otras variables que componen la Canasta Mínima Vital.

Los salarios mínimos que se manejan a nivel del país son de Q.589.50 mensuales para labores agrícolas y Q.650.40 para labores especificadas como no agrícolas. Sin embargo según la Encuesta Nacional de Ingresos y

²⁴ José Florentín Martínez. Tomas de Terrenos en el Area Metropolitana de la Ciudad de Guatemala (1991-1998). Boletín No. 39. CEUR. Marzo 1999.

Gastos Familiares (ENIGFAM), del período comprendido entre 1998 y 1999, el promedio de salario se estima en Q.609.60, comprobándose que en el área urbana dicho promedio se elevaba a Q.977.20, mientras que en el área rural baja considerablemente a Q.368.00.

Todo ello nos lleva a reflexionar acerca de los ingresos que una familia promedia, la cual, según el Instituto Nacional de Estadística –INE- se compone de 5 miembros, necesita para poder cubrir la canasta básica de alimentos, el cual se sitúa en Q.38.50 diarios, sin embargo, como se dijo anteriormente, el salario mínimo se ha estipulado, según Acuerdo Gubernativo No. 23-99, publicado el 15 de enero de 1999, en Q.19.65 por día en labores agrícolas, mientras que en labores no agrícolas éste se sitúa en Q. 21.68 diarios.

Se puede afirmar, sin temor a equivocarse que, prácticamente, el salario de Q.19.65 es aplicado a una gran mayoría de guatemaltecos, un 72% específicamente. (Ver cuadro de Clasificación de Trabajo entre las áreas urbanas y rurales), necesitando las familias que componen este gran conglomerado social un promedio de Q.82.35 diarios para poder cubrir la canasta básica, no digamos la canasta mínima vital. Esto según los últimos cálculos elaborados por la parte trabajadora de las Comisiones bipartitas que estudian readecuar el salario mínimo con el ritmo inflacionario.

7. MARCO JURIDICO DE LAS POLITICAS HABITACIONALES 1995-99

7.1 MARCO LEGAL PARA UNA POLÍTICA DE VIVIENDA

El déficit cuantitativo y cualitativo de la vivienda en Guatemala no solamente depende de la falta de leyes apropiadas, sino que tal como es ampliamente reconocido, la magnitud del financiamiento habitacional de un país está vinculada a su evolución macroeconómica. Pero no es posible ampliar los recursos financieros y darles un uso óptimo a menos que el país disponga, además, de marco institucional, legal y normativo que regule el financiamiento habitacional, así como de instrumentos y mecanismos financieros adecuados y accesibles que permitan realmente canalizar mayores recursos, en forma más eficiente y eficaz, para el financiamiento del sector, prestando particular atención a los grupos necesitados.²⁵

²⁵CEPAL/CNUAH. 1995. El financiamiento de la vivienda en América Latina y el Caribe. Unidad Conjunta De Asentamientos Humanos de la División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos. Pág. 4-5.

Por lo que la aplicación de subsidios directos, la participación y fortalecimiento de los municipios en materia de vivienda, la intervención de la banca y el sector privado en la construcción de vivienda popular y la participación comunitaria en la solución del problema habitacional, son procesos importantes a legislar y regular en las acciones de dotación de soluciones habitacionales para los sectores de menores recursos.

No obstante los intentos de varios gobiernos de Guatemala por establecer programas de construcción de vivienda, especialmente de interés social, es hasta 1996 cuando se emite una ley relativa a la vivienda y los asentamientos humanos.

A pesar de que constitucionalmente se establece el apoyo que el Estado debe dar a la construcción de vivienda, (Constitución Política de la República vigente desde 1985, artículo 105), respecto a las responsabilidades que el Estado debe jugar en las políticas habitacionales, existen una serie de posturas extremas e intermedias que van desde la total intervención, hasta las que abogan porque la vivienda debe ser atendida únicamente por las fuerzas del mercado.

En ésta última posición, en Guatemala ha habido intereses privados e intentos gubernamentales de establecer una reforma institucional que desregule la intervención estatal, y se favorezca al sector construcción. Uno de esos intentos ha sido la constitución de una Ventanilla Unica en manos de la iniciativa privada de la construcción que autorice las construcciones.

Una de las posiciones que más ha prevalecido es que el Estado debe constituirse en "facilitador" y tener una serie de responsabilidades compartidas con otras instituciones privadas y públicas, nacionales e internacionales, pero que de ningún modo tengan que sustituir por completo las responsabilidades del Estado.

Respecto a la relación que existe entre las redefiniciones del Estado y el marco jurídico de Guatemala, la 'desregulación' persigue reducir el control directo del Estado sobre el conjunto de la actividad económica del país. En Guatemala se impulsa la reforma del marco institucional del Estado y ha modificado su marco jurídico. En cuanto a las acciones jurídicas, en los últimos años a nivel del institucional ha habido cambios abruptos. Se inició el proceso de liquidación del BANVI, creado en 1973 a través del Decreto Legislativo No. 2-73. En este sentido el FOGUAVI del actual Estado, ha dejado de tener los múltiples roles que tenían el BANVI: subsidiario, constructor, desarrollador, financiero, vendedor y social.

En las leyes de Guatemala, no parecen estar claras las formas de financiamiento del Fondo de Vivienda. Algo sobre el financiamiento del FOGUAVI está incluido en el Decreto No. 120-96, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, en los Artos. 1, 18, 20, 24, 31 y 33. Los Acuerdos de Paz también proponen que un porcentaje de los ingresos del Estado sea destinado a un Fondo de Vivienda.

Es evidente que el Estado es el responsable de la promoción y atención del problema habitacional, por lo cual debe ser el encargado de establecer un reglamento que norme y coordine las actividades del sector privado, las organizaciones no gubernamentales y públicas de desarrollo, y también de las organizaciones comunitarias para propiciar las reglas claras para cada una de las partes interesadas en la construcción de viviendas en Guatemala, pero sobre todo de las viviendas de interés popular.

Queda resaltar que no obstante la transición entre 1999 a 2000, está marcada por un cambio de gobierno, lo cual indica que se operarán drásticos cambios administrativos en el Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda, el Fondo Guatemalteco de la Vivienda puede seguir existiendo como tal por lo menos hasta octubre de 2000, basándose en el Decreto 81-97. Sin embargo es incierto aún el futuro del FOGUAVI como del BANVI, ya que los cambios dependen de las nuevas estrategias administrativas, voluntad política, decisión legislativa y roles que el Gobierno 2000-2004 asuma con respecto a la vivienda.

TEMATICA	RESUMEN	LEY	FECHA
Venta de terrenos inscritos a nombre del Gobierno	Venta de fincas rústicas o urbanas, siempre que sean destinadas para vivienda de personas de escasos recursos. La Dirección de Bienes del Estado y Licitaciones del Ministerio de Finanzas Públicas tramitará los expedientes. Promedio de ingresos y valor del metro cuadrado.	Decreto del Congreso No. 3-97	21 de enero, 1997
Ventanilla social para trámite de lotes para vivienda	El Presidente acuerda emitir el reglamento del decreto 3-97 en el que se crea y estructura la Ventanilla Social del Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda. Fuentes de financiamiento y funciones de la Ventanilla Social. Requisitos para hacer solicitudes de personas individuales. La contratación de empresas o firmas que elaboren estudios topográficos y avalúo. Formas de pago y financiamiento del terreno o lote. Formalización de la compraventa.	Acuerdo Gubernativo 50-98	20 de marzo de 1998
Reforma del Decreto 3-97	Arto. 1: Venta de terrenos urbanos o rurales del Gobierno. Arto. 2: Los ingresos percibidos de la venta de terrenos, constituyen disponibilidades específicas del FOGUAVI para financiar programas. Arto. 3: requisitos para hacer gestiones en FOGUAVI. Arto. 4: venta de terrenos ocupados.	Decreto del Congreso 81-97	16 de septiembre, 1997
Contratos entre FOGUAVI	Autorización al Procurador General de la Nación para que en nombre y representación del Estado celebre contratos entre	Acuerdo Gubernativo	20 de mayo

y entidades intermediarias	FOGUAVI e intermediarias que se mencionan en la ley de vivienda y Asentamientos Humanos.	o 276-98	1998
Reglamento de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos	Todas las personas individuales o jurídicas e instituciones públicas o privadas que participan en el sector de soluciones habitacionales, a ellos se refiere la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos. Respeto de la propiedad privada, funciones del Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda. Las Municipalidades y los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural deben procurar el desarrollo de la vivienda.. La Junta Directiva de FOGUAVI estará integrada por siete miembros titulares y siete suplentes, tres asesores. El FOGUAVI no puede realizar operaciones directas con el público. La calidad habitacional es definida por el Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda. El ordenamiento territorial. El sistema financiero integrado. Las familias interesadas por pareja e hijos o madre e hijos. Consanguinidad hasta 2do. grado. El FOGUAVI puede reclamar el monto del subsidio. Funciones de las empresas intermediarias, la gestión de los grupos asociativos, las aseguradoras y afianzadoras. Creación del Banco de Tierras. El seguro de hipoteca del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.	Acuerdo Gubernativo 286-98	22 de mayo de 1998
Creación del FOGUAVI	Creación del Fondo Guatemalteco de la Vivienda	Acuerdo Gubernativo 101-95	20 de febrero de 1995
Ley de Vivienda	Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos. Ministerio encargado. Consejos de Desarrollo. Gestión habitacional. Planificación habitacional. Ordenamiento territorial. Características de la vivienda adecuada. Parcelamientos para la vivienda. El sistema financiero. El FOGUAVI como institución financiera de segundo piso. Funciones y organización del FOGUAVI. Atribuciones de la Junta Directiva de FOGUAVI. Fuentes de financiamiento del FOGUAVI. Las garantías, la fiscalización. Clases de operaciones. Clases de entidades intermediarias. Mecanismos financieros. Créditos para vivienda. Destino de los recursos. Grupos asociativos de gestión de soluciones habitacionales. Apoyo de las instituciones del Estado. Los programas y proyectos en ejecución. Emisión de reglamentos. Operaciones del FOGUAVI.	Decreto del Congreso 120-96	17 de diciembre, de 1996
Reformas al Decreto 93, Decreto 57-91 y Decreto 120-96	Integración de la Junta Directiva y sus facultades, derechos y obligaciones de la Junta Directiva y sus representantes. Destino de los recursos proporcionados por FOGUAVI. Personería jurídica de los grupos asociativos de gestión de soluciones. Todas las instituciones del Estado deben apoyar al FOGUAVI. Los créditos para vivienda.	Decreto 74-97	27 de agosto, 1997

VII.DISCUSIÓN DE RESULTADOS:

CONCLUSIONES

- ◆ El Foguavi no ha sido capaz de dar una respuesta contundente al problema de la vivienda popular, ya que los planes para frenar el déficit no son congruentes con las condiciones económicas de dicha población.
- ◆ El problema de la vivienda es enfocado hacia el financiamiento de la oferta y se soslayan aspectos importantes como la apropiación de rentas elevadas, el problema del alto costo de la tierra urbana y los materiales de construcción, la tecnología poco desarrollada y sobre todo los bajos ingresos de los trabajadores.
- ◆ Los principales problemas que ha enfrentado el sistema integrado de Financiamiento planteado en la Ley de Vivienda, son: limitada generación de ahorro interno, dependencia de recursos financieros externos y debilidad institucional del FOGUAVI. La primera tiene que ver con la desigual distribución de ingresos. La segunda, con la imposición de modelos y políticas de las grandes financieras mundiales. Estos proyectos son la expresión en el país de políticas inducidas por las grandes financieras internacionales. Los modelos se trasladan a nuestro país y no se obtienen los resultados esperados, en el caso del FOGUAVI, es una copia mal hecha del modelo chileno. Por otra parte, los préstamos externos tienen procesos largos y son susceptibles a cambios dentro de la dinámica de las políticas mundiales. Estos préstamos son asumidos por el gobierno, incluyendo las pérdidas cambiarias que son asumidas por la banca central.

Una visión del problema de la vivienda desde una perspectiva financiera, presenta al menos, cinco elementos que inciden de manera relevante en éste:

1. Aplicación de políticas de ajuste estructural. La construcción residencial, tanto pública como privada, está amenazada por la reducción de los gastos sociales del Estado.
2. Inestabilidad del tipo de cambio. Desde principios de la década de los años ochenta los tipos de cambio han fluctuado, resultando en mercados de dinero inestables. Esto ha provocado una caída dramática de la moneda guatemalteca respecto del dólar y como consecuencia,

ha incidido en incrementos en productos tanto nacionales como de importación y por lo tanto en el acceso a vivienda.

3. Tendencia al alza de las tasas de interés. Las tasas de interés no son fijas. En el caso del financiamiento para la vivienda las tasas de interés han oscilado entre el 8 y casi el 25 por ciento.
 4. Corrupción y falta de fiscalización. No existe un adecuado control sobre el cumplimiento de normas urbanísticas de los proyectos habitacionales ni del destino de los fondos que se contratan a través de las entidades intermediarias, lo cual en ocasiones ha provocado que los recursos no sean suficientemente aprovechados. Se considera que las prácticas irresponsables, de los promotores, ha dado lugar a muchos proyectos sin las condiciones mínimas de habitabilidad, alejados de los lugares de trabajo de sus pobladores, lo que repercute en un bajo porcentaje de ocupación de los proyectos.
- ◆ Existe una gran necesidad de vivienda que el Estado a través de instituciones como el Fondo Guatemalteco de la Vivienda –FOGUAVI-, no han podido aliviar, ya que amplios grupos no son sujetos de crédito como los pobladores de asentamientos precarios que quedaron excluidos de la asignación de subsidios.
 - ◆ Según Foguavi, en 1998 se estima que se integraron 56,000 nuevos hogares, pero el sector formal de la vivienda alcanzó a construir solamente, alrededor de 8,000 nuevas viviendas, mientras el resto encontró una solución en el sector informal de la construcción, lo que se traduce en ranchos, champas, palomares o hacinamiento. Esto alivió el déficit cuantitativo, pero agravó el cualitativo.
 - ◆ Se sabe que las principales carencias de las viviendas guatemaltecas son: la instalación de servicios básicos, ampliaciones, servicios básicos y mejora de material y adquisición de nuevas viviendas.
 - ◆ La política habitacional ha sido ineficaz, pues de los 28,000 subsidios directos que otorgó el Foguavi en 1998, el 92% se destinó a la adquisición de lotes con o sin servicios, y construcciones, lo cual no remedia la adquisición de viviendas formales, sino que propicia el crecimiento indiscriminado de lotificaciones que carecen de los servicios básicos que todo proyecto habitacional debe poseer.

- ◆ El auge que tuvo la construcción de viviendas durante el período de 1998-1999, el cual se situó en un 195.82% (18,000 soluciones habitacionales), fue impulsado por la política gubernamental de otorgar subsidios directos a las familias de menores ingresos. No obstante, la incorporación del préstamo en condiciones de mercado hizo vulnerable a las familias a las alzas de las tasas de interés y al tipo de cambio, con lo cual se redujo la oferta de vivienda.
- ◆ No ha existido fortalecimiento de la descentralización de recursos, como se puede constatar que el área que recibió mayores subsidios para viviendas en 1998 fue Guatemala con el 57.76% de los casos, seguido por Escuintla con el 23.83% y Santa Rosa con un 12.34%. La brecha entre área urbana y rural es significativa, pues dentro de la satisfacción de servicios en el área urbana el porcentaje promedio es de 86% (91%, 76% y 90%, respectivamente), mientras que en el área rural el índice se eleva a 65% (43%, 75% y 76% respectivamente).
- ◆ Las técnicas constructivas alternas con utilización de recursos locales, que disminuyan costos, no han tenido apoyo investigativo ni la divulgación necesaria, que permita su utilización por parte de la población.

CUADRO RESUMEN

ACTORES	características
POBLADORES	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Poca capacidad de ahorro. ◆ Bajos ingresos. ◆ Poca capacidad de gestión.
SECTOR FINANCIERO	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Poca interés en invertir en vivienda para sectores de bajos y medianos ingresos. ◆ No asume riesgos, trasladándolos a los pobladores. ◆ Búsqueda de mayor rentabilidad de capital.
CONSTRUCTORES Y PROMOTORES	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Uso de tecnologías tradicionales. ◆ Evade normas urbanísticas y de construcción. ◆ Búsqueda de mayores ganancias: reducción de áreas de construcción y de lotes. ◆ Utilización de diseños de vivienda no acordes a las condiciones culturales.
FOGUAVI	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Debilidad institucional. ◆ Traslado de funciones administrativas al sector privado. ◆ Falta de regulación. ◆ Falta de supervisión. ◆ No busca consenso con la sociedad civil. ◆ Carencia de planes y programas a mediano y largo plazo.

VIII. RECOMENDACIONES

ELEMENTOS QUE PROPICIEN EL ACCESO A LA VIVIENDA A LOS SECTORES DE MENORES INGRESOS

A) Fortalecimiento de la regulación institucional del Estado

Para el fortalecimiento institucional del FOGUAVI se deben formar equipos profesionales permanentes y técnicamente calificados. Dotados de la institucionalidad necesaria para su funcionamiento eficiente y con independencia respecto a intereses particulares de grupos de presión económicos o financieros. Tener programas y proyectos permanentes que no sean susceptibles a los cambios de gobierno.

En esa misma perspectiva, debe mejorarse el registro y monitoreo de las estadísticas de la situación de la vivienda y los servicios básicos que posibilite contar con información oportuna y confiable y que sirva para efectuar evaluaciones periódicas, con el fin de contribuir a mejorar los programas de vivienda. Igualmente imprescindible es que las alternativas de respuesta al problema de la vivienda sean discutidas conjuntamente entre gobierno y sociedad civil, con miras a construir una capacidad de propuesta conjunta que sea reconocida como válida por los distintos actores del sector vivienda.

El Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda debe cumplir con su mandato jurídico-institucional asignado en la Ley de Vivienda, especialmente en cuanto a Plantear una Política de Vivienda y crear un Banco de Tierras.

Para el mejor aprovechamiento de los recursos tanto internos como externos, debe fortalecerse los procesos de formulación, ejecución y evaluación de proyectos habitacionales, en el marco de programas coherentes de inversión pública en el mediano plazo, con el fin de optimizar el uso de los recursos.

B) APLICACION DE LOS SUBSIDIOS

Se deben elaborar instrumentos de medición socioeconómicos en los distintos departamentos y regiones del país para conocer las necesidades de financiamiento.

Requerir de las empresas promotoras que cuenten con una gama de programas habitacionales aplicables a las diversidades culturales del país.

Fortalecer la capacidad técnica para asignar subsidios. Esta debe ser una función de la ventanilla social del FOGUAVI, con la aplicación de criterios técnicos seleccionados transparentes.

Buscar estabilidad en los costos de construcción (precios de materiales, tasas de interés, tipo de cambio) y del costo del suelo urbano, (precios del suelo) a través de la regulación del Estado.

Segmentar la demanda habitacional para subsidiar diferenciadamente a los beneficiarios, eso permitiría mejorar la eficacia de las distintas entidades encargadas de dicha atención. Es importante aclarar que la definición de los diversos segmentos de atención tiene que llevarse a cabo con criterios objetivos, claros y que no excluyan a algunos sectores sociales con importantes problemas habitacionales.

En términos generales, se considera fundamental fortalecer en los sectores sociales de menores ingresos la capacidad de negociación y gestión para el desarrollo de proyectos residenciales.

DESCENTRALIZACIÓN TERRITORIAL DE LA OFERTA Y EL SUBSIDIO

Los programas de vivienda deben ayudar en el proceso de descentralización y desconcentración.

Se debe fomentar la participación de los gobiernos locales en los proyectos habitacionales y en el desarrollo urbano, a través de planes de ordenamiento territorial y de dotación de servicios. Los recursos del porcentaje constitucional deben dedicarse con prioridad a la introducción de agua y drenajes antes que hacia otras obras. Debe fortalecerse la capacitación técnica de las municipalidades para velar por el cumplimiento de las normas de urbanización por los promotores de proyectos habitacionales.

SECTOR PRIVADO

El sector financiero debe fomentar el ahorro individual a través de estímulos económicos.

En la medida de lo posible se deben considerar las alternativas informales de solución habitacional y sus posibles implicaciones. Al respecto es necesario prestar atención a la importancia de la vivienda progresiva y a la autoconstrucción, por lo tanto deben ser incorporadas formalmente a los sistemas financieros y regulados legalmente. Esto implica conceder a los pobladores de escasos recursos, pequeños préstamos sucesivos y asistencia técnica para la autoconstrucción y mejoramiento de la vivienda.

No existe una política Monetaria que induzca la participación, de los sectores financieros privados, en la solución del problema habitacional, por lo que deben definirse acciones que fortalezcan el marco financiero adecuado.

Incentivar la investigación de nuevas tecnologías y materiales de construcción que abaraten el costo de la vivienda.

BIBLIOGRAFIA

Alquier, Francois. 1977. Contribución al estudio de la renta del suelo urbano, Ideología, diseño y sociedad. Documentos No. 6. Julio de 1972. Bogotá, Colombia. Guatemala: Fotocopias de la Facultad de Ingeniería, Universidad de San Carlos de Guatemala.

Bustamente Lemus, Carlos (coordinador y compilador). 1995. Evaluación actual y propuesta para el desarrollo urbano en México. Instituto de Investigaciones Económicas. México: Universidad Nacional Autónoma de México.

CEPAL/CNUAH. 1995. El financiamiento de la vivienda en América Latina y el Caribe Naciones Unidas. Chile: Misión Económica para América Latina.

CEPAS. 1985. El derecho a la vivienda. Cuaderno de estudio No. 6. Costa Rica.

Escobar Donis, Rosada y Martínez Sobral. 1979. Marco legal para la formación final de la política de Vivienda. Consejo Nacional del Planificación Económica. Guatemala.

Flora; Jan, Edelberto Torres Rivas. 1989. Authoritarian Transition to Democracy in Central America. Sociology of Developing Societes: Central America. New York.

FUNDASAL. 1989. Hábitat y cambio social. El Salvador.

Guendell, Ludwing y Rivera, Roy. 1993. Los Fondos Sociales en Centroamérica. Costa Rica: FLACSO.

Instituto Nacional de Estadística. Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos Familiares, período 1998-1999.

Jonas, Susanne y David Tobis. 1976. Guatemala: Una historia inmediata. Editorial Siglo XXI. México.

La Revolución de Octubre. Diez años de lucha por la Democracia en Guatemala 1944-1954. Octubre de 1994. Tomo II. Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR). Comisión de Conmemoración de la Revolución de Octubre de 1944 y de la Autonomía Universitaria. Universidad de San Carlos de Guatemala.

Lungo Uclés, Mario (compilador). 1989. Lo urbano, teoría y métodos. San José Costa Rica: Editorial Universitaria Centroamericana.

Marroquín, Hermes. 1984. Propuesta de reestructuración del sector vivienda y desarrollo urbano en Guatemala. Guatemala.

Martí, Werner J. y Rolando Eliseo Ortíz. 1993. El Sector Privado y el Estado guatemalteco (1871-1993). Centro de Estudios Urbanos y Regionales. CEUR. Guatemala

Martínez, José Florentín. Marzo 1999. Tomas de Terrenos en el Area Metropolitana de la Ciudad de Guatemala (1991-1998). Boletín No. 39. CEUR.

Pobreza, Salarios y Desprotección Laboral. Marzo de 1999. Noticias de Guatemala. Editorial Serviprensa.

Memoria. Encuentro de Comités de Vivienda. 1986. San José Costa Rica.

Miller, John; Nanita-Kennett, Milagros; Cuevas, Marco Antonio y Barret, Martin. 1991. Guatemala: evaluación del sector habitacional. AID, USA.

Morán, Amanda. Movimiento de Pobladores en la Ciudad de Guatemala (1944-1954). Septiembre de 1994. Centro de Estudios Urbanos y Regionales – CEUR-. Boletín No. 23. Universidad de San Carlos de Guatemala.

Condiciones de vida y tenencia de la tierra en los asentamientos precarios de la ciudad de Guatemala. Ediciones CEUR-USAC, 1997.

Naciones Unidas. 1974. Financiación de la vivienda rural: selección de políticas y técnicas para los países en desarrollo. Naciones Unidas, Nueva York, USA.

Naciones Unidas. 1976. Administración financiera de proyectos gubernamentales de vivienda. Informe del Grupo Especial de Expertos sobre Administración Financiera de Proyectos. Gubernamentales de Vivienda. Naciones Unidas del 3 al 10 de diciembre, 1974. Nueva York, USA .

Paredes, José Luis. 1964. Aplicación del Decreto 900. Guatemala, USAC. Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales.

Poulantzas, Nicos. 1978. La Función del Estado. Editorial Paper Black. México

Quesada, Flavio. 1984. La construcción en Guatemala. Primera parte. Los Objetos Construidos no mercantilizados. Centro de Estudios Urbanos Y Regionales. Universidad de San Carlos de Guatemala.

Revista Vivienda. Vol. 10, Num. 1, enero/junio de 1985. México D.F.

Rodríguez Díaz, Umán Antulio. Noviembre de 1990. El Estado y la Insuficiencia de Vivienda. Las Políticas Estatales de Vivienda Tesis de la Facultad de Arquitectura. Universidad de San Carlos de Guatemala. P. 20

Santibañez Ibarra, Miguel. 1986. Asentamientos de desarrollo progresivo: alternativas para su diseño y producción. Universidad Nacional de Colombia, Seccional de Medellín. Facultad de Arquitectura, Centro de Estudios del Hábitat Popular. Estudio de Caso: Experiencia Trabajo Urbano. Colombia.

Schteingart, Martha (coordinadora). 1991. Espacio y vivienda en la Ciudad de México. Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano. El Colegio de México, México D.F.

Los asentamientos urbanos en América Latina. Programa Centroamericano de Ciencias Sociales, CSUCA. Serie Desarrollo Urbano y Regional No. 18. S/fecha.

Secretaría General de Planificación. 1996. Estrategia de desarrollo del sector vivienda. Viceministerio de Vivienda. Guatemala.

Silva, Mauricio. 1976. El desarrollo progresivo y el esfuerzo propio, componentes necesarios de un plan nacional de vivienda. Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima. Tegucigalpa, Honduras.

Solares, Humberto. 1999. Vivienda y Estado. Políticas habitacionales y producción del hábitat popular en América Latina. Programa de Capacitación para el Mejoramiento Socio Habitacional. Cochabamba, Bolivia.

Tischler Visquerra, Sergio. La Forma Finquera del Estado. Una aproximación al Estado Liberal Oligárquico guatemalteco. Agosto de 1997. Revista Estudios No. 2. Escuela de Historia. Universidad de San Carlos de Guatemala. P.118

Viceministerio de Vivienda. 1996. Plan de Acción de Guatemala 1996 - 2000. Hábitat II, Cumbre sobre la Ciudad. Guatemala.

W. Goyzueta. 1984. El problema habitacional y los sistemas de financiamiento mercado de la vivienda en Guatemala. Guatemala.

ENCUESTA A EMPRESAS CONSTRUCTORAS PRIVADAS

1. Nombre de la empresa:

2. Nombre del representante legal:

3. Año de creación:

4. Persona entrevistada:

5. Puesto dentro de la empresa:

6. Lugar de operación:

Ciudad de Guatemala

San Raimundo

Chinaulta

Chuarrancho

San José Pinula

Fraijanes

San Pedro Ayampuc

Amatitlán

San José del Golfo

Santa Catarina Pinula

Mixco

Villa Nueva

Palencia

Villa Canales

San Pedro Sacatepequez

Petapa

San Juan Sacatepequez

7. ¿Otro departamento? Si No

Especifique :

Departamento: _____ **Municipio:** _____

8. Personal con que cuenta la empresa:

8.1. Personal de planta: Número de profesionales: _____

8.1.1. Número de empleados administrativos: _____

8.1.2. Número de empleados construcción: _____

Maestros de Obra Albañiles

8.2. Personal subcontratado:

8.2.1. Número de profesionales: _____

8.2.2. Número de empleados administrativos: _____

8.2.3. Número de empleados construcción: _____

Maestros de Obra Albañiles

8.3. ¿El personal ha aumentado en los últimos tres años?

Si No

9. Actividades a las que se dedica la empresa:

	Si	No		Si	No
a) Fabricación de materiales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	b) Ventas de materiales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Diseño y planificación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	d) Levantamiento topográfico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e) Urbanizaciones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	f) Construcción de vivienda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g) Otras actividades no inmobiliarias (describir): _____					

10. ¿La empresa es parte de alguna corporación (financiera o inmobiliaria)?

Si No NS NR

10.1. ¿Cuál? _____

11. ¿Está adscrita a la Cámara de la Construcción? Si No NS NR

12. ¿Está adscrita a la ANACOVÍ?

Si No NS NR

13) Hacia quienes dirigen su oferta habitacional:

		ingreso promedio	% de Amortización que deben dar	
13.a.	Sector de bajos ingresos:	Q. _____	_____	%
13.b.	Sector de medianos ingresos	Q. _____	_____	%
13.c.	Sector de altos ingresos	Q. _____	_____	%

14. ¿Que otro financiamiento obtienen para los proyectos habitacionales aparte de los del FOGUAVI? _____

15. ¿Que garantías o condiciones pide el FOGUAVI para otorgar financiamiento a promotores de proyectos habitacionales? _____

16. ¿Que fase de la promoción de proyectos de vivienda ha incrementado su precio?

- a) La tierra
 b) Los materiales de construcción
 c) Mano de obra
 d) Intereses bancarios e) Otro: _____

17. Aparte del crédito para la construcción de vivienda ¿ha recibido financiamiento público para la compra de maquinaria o equipo para la empresa o cualquier otro tipo de incentivo?

Si Especifique: _____

No

18. ¿Cuantos han sido los proyectos habitacionales que han desarrollado en el período 1992-1999?

19. Características del Proyecto:

19.a) Año de promoción: _____

19.b) Nombre del proyecto: _____

19.c) Localización: _____

19.d) El proyecto es de:

Viviendas
 Lotes
 Viviendas y lotes

19.e) Financiamiento:

FOGUAVI
 Otro financiamiento:

19.f) Precio de venta Q. _____

19.g) Condiciones de pago: Enganche Q. _____

- 19.g.1 Mensualidades a 10 años Q. _____
- 19.g.2 Mensualidades a 15 años Q. _____
- 19.g.3 Mensualidades a 20 años Q. _____

20. Datos del Terreno:

20.1) Área total del terreno de la lotificación: _____

20.2) Cómo obtuvo el Terreno:

- Comprado Heredado
- Otro (especifique) _____

20.3) Si lo compro cómo efectuó la transacción:

- Al Contado Al crédito
- Otro (especifique) _____

20.4) Número de lotes: _____

20.5) Número de viviendas: _____

20.6) Área del lote: _____

20.7) Área construida: _____

20.8) ¿Es un proyecto con subsidio del FOGUAVI? _____

20.9) Fue un proyecto aprobado por la municipalidad: Si No

20.10) Servicios con que cuenta:

20.10.1) Agua: Servicio Municipal Pozo mecánico

No tiene

20.10.2) Drenaje: Red municipal Planta de tratamiento

No tiene



20.10.3) Energía Eléctrica: Si No NS NR

20.10.4) Alambrado Público: Si No NS NR

20.10.5) Urbanización: Si No NS NR

20.10.6) Transporte Urbano: Si No NS NR

20.11) ¿Utilizan materiales prefabricados en la construcción de los proyectos de vivienda?

- Si No NS NR

Hemerográfico

Id	1	PERIODICO	Prensa Libre
TEMA		Ley de vivienda y legalización de tierras ocupadas	
FECHA	27/07/1997	PAGINA	9-10
AUTOR	Francisco Alejandro Méndez		
ARTICULO	A cuánto los lotes?		
RESUMEN	A juicio de Ricardo Goubaud, las ventajas de la ley acabaría con los coyotes. Existe una mafia de personas que se gana la vida promoviendo invasiones de terrenos del Estado		
ESTADISTICAS	Algunos coyotes cobran cifras que van de Q40 a Q200 mensuales por familia		
Id	2	PERIODICO	Siglo Veintiuno
TEMA		Desalojo de los habitantes de la línea férrea	
FECHA	26/07/1998	PAGINA	6
AUTOR	Luis Enrique González		
ARTICULO	Subsidio o Expulsión, Habitantes de línea férrea tendrán que elegir		
RESUMEN	Los habitantes tienen que solicitar subsidio para terreno o vivienda en FOGUAVI. El Ministerio de Comunicaciones y la Municipalidad presentaron un plan de subsidio para estas personas		
ESTADISTICAS	La ayuda consiste en que por cada quetzal que se invierta, el Gobierno paragrará tres. Los interesados deben tener un sueldo menor a los Q2,400		
Id	3	PERIODICO	sin registro
TEMA		Promoción de la industria de la construcción	
FECHA	26/08/1998	PAGINA	00000
AUTOR	sin registro		
ARTICULO	Promueven la oferta de vivienda		
RESUMEN	La CGC y FOGUAVI organizaron la I Feria Internacional de la Construcción. Existe un incremento de la oferta del servicio y existen 300 proyectos		
ESTADISTICAS	FOGUAVI participará promocionando los 50 proyectos que están financiando, a los que pueden acceder las familias que carezcan de bienes inmuebles con ingreso menor a Q2,200.00		

Id 4 **PERIODICO** Prensa Libre

TEMA Repunte del sector construcción y facilidades del FOGUAVI

FECHA 06/09/1998 **PAGINA** 8-10

AUTOR Ana Lucía Gonzalez

ARTICULO La multiplicación de las casas

RESUMEN Subsidios autorizados por departamento hasta el 21 de agosto de 1998 por departamento. El destino de los subsidios. La calidad de las construcciones. La competencia entre las 220 constructoras con las que trabaja FOGUAVI. Gobierno aportó 500 millones

ESTADISTICAS Sandoval dijo que 10,600 familias han hecho solicitudes en FOGUAVI. Cada año surgen 50 mil hogares de los que 80% requiere vivienda popular. FHA en 1997 trabajó solo con 2034 familias. En dos últimos años FOGUAVI benefició 4500 familias (74% rurales)

Id 5 **PERIODICO** Prensa Libre

TEMA Altos intereses descalifican a clase media en el FHA

FECHA 15/11/1998 **PAGINA** 08

AUTOR Alberto Ramírez Espada

ARTICULO Sin acceso a vivienda

RESUMEN ANACOVÍ dice que IGSS debe apoyar vivienda con títulos hipotecarios como lo establece la Ley de Vivienda. FHA propone crear entidades especializadas como en otros países y la constitución de fideicomisos de inversión. 3a parte solicitantes descalifica

ESTADISTICAS Según FHA, a 17% se incrementó la tasa. 3 bancos cerraron la cartera de vivienda. Este año aprobaron 600 solicitudes con 15 y 16% de tasa de interés. Antes, con tasa del 20% se construían 1,200 viviendas anuales, ahora con 15% fueron 3,500 unidades

Id 6 **PERIODICO** Prensa Libre

TEMA Fondos para el funcionamiento de FOGUAVI

FECHA 16/11/1998 **PAGINA** 00000

AUTOR Byron Dardón

ARTICULO FOGUAVI solicita al BID desembolso de fondos

RESUMEN Sandoval de ANACOVÍ dijo que de un préstamo de US\$60 millones dado a Guatemala, solo han recibido \$46 millones, además autoridades del FOGUAVI solicitaron que el BID analice conceder un nuevo préstamo.

ESTADISTICAS En 1997 FOGUAVI financió 9 mil soluciones y en 1998 esperan triplicar la cifra

Id 7 **PERIODICO** Prensa Libre
TEMA Familias en riesgo demandan vivienda digna y apoyo FOGUAVI
FECHA 16/11/1998 **PAGINA** 00000
AUTOR Lucy Barrios
ARTICULO Demandan una vivienda digna
RESUMEN Danmificados por Mitch son obligados por FONAPAZ a volver a las áreas de riesgo, para quienes no pueden volver FOGUAVI planteó una serie de opciones a los damnificados, pero los terrenos ofrecidos no cuentan con infraestructura básica

ESTADISTICAS Los afectados son de las zonas 3,6,12 y 18. En situación de riesgo viven aproximadamente 1 millón de personas y de ellos 22 mil familias en situación de alto riesgo. De ellos 12 mil perdió su techo mínimo

Id 8 **PERIODICO** Siglo Veintiuno
TEMA Reducción de subsidios
FECHA 24/11/1998 **PAGINA** 00000
AUTOR sin registro
ARTICULO FOGUAVI prevé reducir monto de subsidio
RESUMEN Con la reducción se podrán adjudicar más casas y lotes para los beneficiarios a partir del 18 de diciembre

ESTADISTICAS Según Ricardo Godoy, ya no se subsidiará a los solicitantes con Q12mil, sino que el monto puede llegar a ser de Q7mil

Id 9 **PERIODICO** sin registro
TEMA Requisitos y pasos para obtener solución habitacional
FECHA 01/01/1999 **PAGINA** 00000
AUTOR sin registro
ARTICULO Ministerio de Comunicaciones y Vivienda hace saber los pasos para obtener solución habitacional
RESUMEN Conocer aspectos generales (requisitos, intermediarias, visitar proyectos), aspectos legales (licencia municipal, certificación del Registro de la Propiedad, aprobación del FOGUAVI), aspectos financieros por escrito, pago inicial.

ESTADISTICAS

Id 10 **PERIODICO** Siglo Veintiuno
TEMA Soluciones habitacionales del FOGUAVI para periodistas
FECHA 01/01/1999 **PAGINA** 00000
AUTOR Ricardo Goubaud
ARTICULO Goubaud y la estafa a periodistas
RESUMEN La presentación ante la APG del subsidio para vivienda popular y la entrega de un listado de proyectos inscritos en FOGUAVI, dio lugar a una denuncia hecha por Marina Coronado, encargada del programa de vivienda de la APG.

ESTADISTICAS

Id 11 **PERIODICO** Siglo Veintiuno
TEMA Estafa a periodistas por una constructora fantasma
FECHA 29/01/1999 **PAGINA** 00000
AUTOR Carlos Castañaza y Juan Carlos Pérez
ARTICULO Se inician acciones contra constructora
RESUMEN NACASA estafó millonariamente a 24 periodistas ofreciéndoles vivienda en los proyectos Valle Blanco II, zona 21 y otros 9 en Chimaltenango, Jutiapa, Guazacapán, Santa Rosa, Palín y San Juan Sacatepéquez. El FRG vinculó a los estafadores con el PAN

ESTADISTICAS

Id 12 **PERIODICO** Siglo Veintiuno
TEMA Estafadores decían ser cooperativa del Ministerio de Agricul
FECHA 01/02/1999 **PAGINA** 3
AUTOR Edgar Leonel Arana Paredes
ARTICULO Estafadores vendían el Hipódromo
RESUMEN 600 personas fueron estafadas al dar dinero para compra de lotes en terrenos del MAGA, ubicados cerca de los museos. Estos terrenos hace algún tiempo fueron donados al Ministerio de Cultura. El estafador dijo ser amigo personal del vicepresidente.

ESTADISTICAS

<i>Id</i>	13	<i>PERIODICO</i>	Siglo Veintiuno
<i>TEMA</i>		Mecanismos de control para evitar las estafas en vivienda	
<i>FECHA</i>	01/02/1999	<i>PAGINA</i>	3
<i>AUTOR</i>	sin registro		
<i>ARTICULO</i>	FOGUAVI pone sus barbas en remojo		
<i>RESUMEN</i>	Campaña para conocer legitimidad y legalidad de promotoras. FOGUAVI propone que nadie de enganches hasta que el Registro de la Propiedad responda por los terrenos adquiridos. El ministro de comunicaciones dijo que no puede hacer nada por los estafados		
<i>ESTADISTICAS</i>	De los periodistas estafados los afectados fueron unas 5 mil personas, por los 10 proyectos que promovieron los estafadores.		
<i>Id</i>	14	<i>PERIODICO</i>	Siglo Veintiuno
<i>TEMA</i>		Disminución del flujo de capital en industria construcción	
<i>FECHA</i>	12/02/1999	<i>PAGINA</i>	00000
<i>AUTOR</i>	Manolo Acabal		
<i>ARTICULO</i>	Los derrumbes de la construcción		
<i>RESUMEN</i>	ANACOVI invirtió millonariamente en base a ofrecimientos oficiales. Constructoras aprobaron y acumularon cientos de expedientes pero que los banqueros no pueden financiar. Para realizar un proyecto se colocan emisiones en bolsa de valores, financieras		
<i>ESTADISTICAS</i>	Según ANACOVI 3,600 unidades terminadas no se pueden vender y las constructoras no pueden recuperar 360 millones. Están en jaque 80 empresas (60%). Tasa de interés FOGUAVI 21%, otras 27%, es necesario poner tasas preferenciales de 14 y 18%		
<i>Id</i>	15	<i>PERIODICO</i>	Prensa Libre
<i>TEMA</i>		Informarse es clave para evitar ser estafado	
<i>FECHA</i>	14/02/1999	<i>PAGINA</i>	18
<i>AUTOR</i>	Alberto Ramírez Espada		
<i>ARTICULO</i>	Del sueño a la pesadilla		
<i>RESUMEN</i>	Contar con licencia municipal, certificación Registro de la Propiedad, aprobación del proyecto a la intermediaria, indagar la financiera, precios del proyecto, cuota inicial en el banco, enganche en el banco promotor, consultar FOGUAVI o FHA		
<i>ESTADISTICAS</i>	En 1998 FOGUAVI dio Q178 millones 698 mil 465 en todo el país. Benefició 19 mil 202 familias. Construcción lote 10,090. Compra lote 6,104. Vivienda 1,486. Mejoras 794. Servicios 700. Ampliación 28. FOGUAVI: 12 bancos, 5 afianzadoras, 4 financieras		

Id 16 **PERIODICO** Prensa Libre

TEMA 3 fideicomisos de vivienda a cargo de FHA, FOGUAVI y BCI

FECHA 19/02/1999 **PAGINA** 17

AUTOR Byron Dardón

ARTICULO Otros fideicomisos apoyarán construcción. Más recursos

RESUMEN Los grandes flujos de liquidez del IGSS pueden serán invertidos en fideicomisos. Interesa la captación financiera de manera fluida y masiva para atender al sector vivienda. Capital semilla aumentará, pues la rotación de dinero será de ocho veces

ESTADISTICAS Ministerio de Comunicaciones colocará capital semilla de 2o. fideicomiso de Q100 millones para generar entre Q800 millones y Q1 mil millones. Nuevos fideicomisos permitirán financiar viviendas hasta por Q150 mil. En 1998 apoyaron 19,818 familias

Id 17 **PERIODICO** Prensa Libre

TEMA Centralización de subsidio

FECHA 19/02/1999 **PAGINA** 17

AUTOR Jorge De León

ARTICULO El subsidio está centralizado

RESUMEN Según datos de la CGC, el área central del país recibió la mayor cantidad de subsidios para vivienda en 1998

ESTADISTICAS Guatemala 57.76, Escuintla 23.83, Sta. Rosa 12.34, Chimaltenango 11.68, El Quiché 10.73, Sacatepéquez 8.55, Sololá 7.70, Zacapa 7.49. Baja Verapaz 7.37, Suchitepéquez 5.82, San Marcos 4.31, Alta Verapaz 4.31, Jalapa 3.68, Retalhuleu 3.61, Xela 3.35

Id 18 **PERIODICO** sin registro

TEMA Consejos para comprar bien una casa o un terreno

FECHA 05/03/1999 **PAGINA** 00000

AUTOR sin registro

ARTICULO Guía Vibiendito, 8 consejos

RESUMEN Conocer la licencia municipal de urbanización, seguridad legal en escritura de compraventa, conocer el trazo y amojonamiento, características de la construcción, áreas de uso, servicios públicos, calidad de urbanización y condiciones financieras

ESTADISTICAS El FHA reporta calidad en la construcción de 1425 viviendas (1995), 1716 (1996), 2034 (1997), 3008 (1998)

<i>Id</i>	19	<i>PERIODICO</i>	Prensa Libre
<i>TEMA</i>		Creación de un Fideicomiso de vivienda	
<i>FECHA</i>	27/03/1999	<i>PAGINA</i>	18
<i>AUTOR</i>	Byron Dardón y Mynor Ixcot		
<i>ARTICULO</i>	Q10 millones para vivienda		
<i>RESUMEN</i>	El Gobierno promoverá certificados fiduciarios "viviguate" respaldados por cédulas hipotecarias, en el Crédito Hipotecario Nacional. Pedro Lamport, ministro de Finanzas Públicas dijo que inicialmente se comprarán cédulas hipotecarias por Q150 mil		
<i>ESTADISTICAS</i>	ANACOVÍ dijo que en septiembre de 1998; 16,457 familias fueron beneficiadas con soluciones habitacionales por un monto de Q178.42 millones. La oferta de soluciones construidas es de 51 mil. Las soluciones de lotes con algún servicio es de 82 mil		
<i>Id</i>	20	<i>PERIODICO</i>	Siglo Veintiuno
<i>TEMA</i>		La Junta Monetaria colocó dinero en la mesa interbancaria	
<i>FECHA</i>	30/03/1999	<i>PAGINA</i>	53
<i>AUTOR</i>	sin registro		
<i>ARTICULO</i>	Junta Monetaria coloca Q60 millones para vivienda		
<i>RESUMEN</i>	Autoridades monetarias dotaron de liquidez al sector construcción. El dinero servirá para que bancos que no tienen capacidad de otorgar créditos ese sector por ser el más necesitado. Los fondos están garantizados con cédulas hipotecarias.		
<i>ESTADISTICAS</i>			
<i>Id</i>	21	<i>PERIODICO</i>	Siglo Veintiuno
<i>TEMA</i>		La crisis de liquidez financiera afectó el sector vivienda	
<i>FECHA</i>	01/04/1999	<i>PAGINA</i>	10
<i>AUTOR</i>	Rodolfo Flores García		
<i>ARTICULO</i>	Sin liquidez para construir vivienda		
<i>RESUMEN</i>	Según el FHA la crisis de diciembre a febrero paralizó varios proyectos, hubo contracción de la inversión privada, descapitalización de bancos y desmotivación de las familias. Continúa la elevación de la tasa de interés para préstamos hipotecarios		
<i>ESTADISTICAS</i>	Según FHA el promedio en los bancos era de 15.5%, pero ahora pasa de 20%. Actualmente hay 50 proyectos inmobiliarios en ejecución (43 en capital y el resto en Xela y Zacapa. Pretenden construir 5,057 viviendas, y necesitan un aporte de Q455 millones		

<i>Id</i>	22	<i>PERIODICO</i>	Prensa Libre
<i>TEMA</i>	Hogar y Desarrollo entrega viviendas en Sta. María Ixhucatán		
<i>FECHA</i>	01/04/1999	<i>PAGINA</i>	21
<i>AUTOR</i>	sin registro		
<i>ARTICULO</i>	HODE entrega 205 casas		
<i>RESUMEN</i>	HODE es organización no lucrativa y construyó 205 viviendas, de las que 105 tuvieron subsidio de FOGUAVI y el aporte de los pobladores. HODE también promueve la organización social de las comunidades		
<i>ESTADISTICAS</i>			
<i>Id</i>	23	<i>PERIODICO</i>	Prensa Libre
<i>TEMA</i>	Materiales de construcción dados por FOGUAVI para Sta. Rosa		
<i>FECHA</i>	22/04/1999	<i>PAGINA</i>	30
<i>AUTOR</i>	sin registro		
<i>ARTICULO</i>	Están abandonados, incomunicados por falta de carretera		
<i>RESUMEN</i>	Vecinos de San Miguel La Cumbre Chiquimulilla, Sta. Rosa no tienen carretera por lo que el material de construcción que les donó FOGUAVI, fue dejado a orilla de la carretera principal porque no tienen carretera de acceso a la aldea		
<i>ESTADISTICAS</i>	FOGUAVI donó materiales, pero por no tener carretera tienen que pagar el acarreo, Q4 por block, Q10 por saco de cemento, Q10 por saco de arena, además del pago del acarreo de hierro		
<i>Id</i>	24	<i>PERIODICO</i>	Siglo Veintiuno
<i>TEMA</i>	Experiencias chilenas en la solución habitacional		
<i>FECHA</i>	29/04/1999	<i>PAGINA</i>	68
<i>AUTOR</i>	Jannyffer Paredes		
<i>ARTICULO</i>	Chile apoyará al país en sector vivienda		
<i>RESUMEN</i>	Hay un programa de cooperación entre Chile y Guatemala para definir mecanismos de involucramiento del sector privado y banca comercial en el financiamiento de proyectos. Chile hace 115 mil viviendas anuales de las que 100 mil son estatales		
<i>ESTADISTICAS</i>	FOGUAVI pretende otorgar este año 150 mil subsidios por lo que es necesario el apoyo de la banca privada		

Id 25 **PERIODICO** Siglo XXI

TEMA Mercado financiero

FECHA 03/05/1999 **PAGINA** 44

AUTOR Julio César Suruy

ARTICULO Comparaciones interbancarias

RESUMEN Las entidades bancarias suman esfuerzos con el afán de sobresalir y superar las consecuencias que nos dejó las crisis del año pasado, una de las consecuencias es el resultado acumulado que están registrando al mes de marzo de 1999.

ESTADISTICAS

Id 26 **PERIODICO** Siglo Veintiuno

TEMA La política habitacional en relación a la vivienda adecuada

FECHA 04/05/1999 **PAGINA** 16

AUTOR Jorge Lavarreda

ARTICULO Un diagnóstico de la situación habitacional

RESUMEN El déficit habitacional se mide comparando el # de demandantes de vivienda con las viviendas adecuadas existentes. FOGUAVI deja en último lugar la introducción de servicios básicos y ampliación de viviendas

ESTADISTICAS El # de viviendas ocupadas ha crecido a una tasa anual intercensal de 1.3% y 2.7%. El déficit habitacional en los últimos tres censos ha sido de 888,403; 1.049,028; y 1.170,608. Pero el déficit cualitativo supera el 90% del déficit total

Id 27 **PERIODICO** Siglo Veintiuno

TEMA Multas por construcciones inadecuadas adeudan Q6 millones

FECHA 05/05/1999 **PAGINA** 12

AUTOR Janett Recinos

ARTICULO Tres mil morosos en la mira de la comuna

RESUMEN Los infractores del reglamento de la edificación pueden llegar a pagar hasta Q12 millones provenientes de permisos y multas. Los arquitectos que no tramiten licencias serán multados con un mínimo de Q10 mil.

ESTADISTICAS

Id 28 **PERIODICO** sin registro
TEMA Modernización del Registro General de la Propiedad
FECHA 06/05/1999 **PAGINA** 25
AUTOR sin registro
ARTICULO Estamos trabajando por un registro moderno y descentralizado
RESUMEN La Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala felicitó el proceso de descentralización para dar certeza jurídica a los propietarios: solicitud de certificaciones, informes de testamentos, avisos notariales, consulta electrónica.

ESTADISTICAS

Id 29 **PERIODICO** Siglo XXI
TEMA Mercado financiero
FECHA 17/05/1999 **PAGINA** 42
AUTOR Julio César Suruy
ARTICULO Comparaciones interbancarias
RESUMEN La suspensión de las reformas a la ley de bancos, atrasa las acciones eficaces que debe tomar la SB para tener un panorama amplio de la condición en que se encuentran las instituciones financieras.

ESTADISTICAS

Id 30 **PERIODICO** Siglo Veintiuno
TEMA El enfoque cualitativo y cuantitativo de las soluciones habi
FECHA 11/06/1999 **PAGINA** 12
AUTOR Carlos Bendfeldt
ARTICULO Con relación a la capital, Mixco y Villa Nueva triplican construcciones
RESUMEN En 1998 se integraron 56 mil nuevos hogares, la construcción formal alcanzó 8 mil viviendas, el resto fue sector informal: champas, palomares. Esto alivia lo cuantitativo, pero agrava lo cualitativo. CIENcuestiona lotes sin servicios del FOGUAVI

ESTADISTICAS Según INE, los % de carencias habitacionales para 1973-1981 y 1994 son: nuevas viviendas (8.6, 14.0, 5.2), ampliaciones (36.5, 66.3, 32.3), servicios básicos (31.6, 8.1, 36.2), mejora materiales (6.8, 10.1, 17.7)

Id 31 ***PERIODICO*** Prensa Libre

TEMA El sistema bancario dedica poco financiamiento para vivienda

FECHA 21/06/1999 ***PAGINA*** 24

AUTOR Doménica Velásquez

ARTICULO Menos Casas

RESUMEN Según la CGC, lo que puede desarrollar el mercado hipotecario son los fondos de pensiones, lo que permite captar ahorro privado disponible a largo plazo. También promover el mercado secundario de hipotecas y titularización de activos hipotecarios.

ESTADISTICAS Según conclusiones del Congreso de la CGC dijo que en 1998-99 la producción de viviendas creció a 195.82%, debido a la política gubernamental de subsidios directos del FOGUAVI.

Id 32 ***PERIODICO*** elPeródico

TEMA Fideicomiso para la vivienda

FECHA 24/06/1999 ***PAGINA*** 45

AUTOR Marta Victoria Hernández

ARTICULO Fideicomiso para la vivienda inicia actividades

RESUMEN El acta de creación del BICOVI fue firmada con el fin de contribuir a solucionar el problema de la vivienda, canalizado por medio de los bancos del sistema.

ESTADISTICAS

Id 33 ***PERIODICO*** Siglo Veintiuno

TEMA FOGUAVI quedó sin recursos para dar subsidios

FECHA 09/07/1999 ***PAGINA*** 65

AUTOR Manolo Acabal

ARTICULO Proyectos de vivienda: FOGUAVI agotó subsidios

RESUMEN FOGUAVI dio Q960 millones en ayuda gubernamental a más de 85 mil familias. Participaron 300 empresas desarrolladoras, 17 bancos y financieras, 5 cooperativas de crédito y ONG's. El 80% de las subvenciones fueron para el interior del país.

ESTADISTICAS Se espera ampliación presupuestaria de Q3,337 millones que aprobó el Congreso y así construir 13 mil soluciones habitacionales más. Además que apartir de año 2,000 se destine el 1.5% de los ingresos tributarios.

Id 34 **PERIODICO** Siglo Veintiuno

TEMA Tipo, número y monto de los subsidios otorgados

FECHA 09/07/1999 **PAGINA** 65

AUTOR sin registro

ARTICULO Distribución de los subsidios para vivienda

RESUMEN Según FOGUAVI los subsidios se otorgaron para a) compra de vivienda, b) compra de lote con o sin servicios, c) construcción, ampliación, mejoramiento o reparación de vivienda e introducción de servicios básicos

ESTADISTICAS a) 3,555 para compra de vivienda (Q42,382,948.78). b) 40,850 compra de lote (Q454,135,108.78). c) construcción (Q456,262,150.50)

Id 35 **PERIODICO** Siglo XXI

TEMA Vivienda

FECHA 21/07/1999 **PAGINA** 62

AUTOR Luis Enrique González

ARTICULO FOGUAVI, sin recursos para cumplir compromisos

RESUMEN Parece que los Q.132 millones destinados al fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI), incluidos en la ampliación presupuestaria que aprobó el congreso de la República, ya tienen destino.

ESTADISTICAS

Id 36 **PERIODICO** Prensa Libre

TEMA Opinión: columna Macroscopio

FECHA 24/07/1999 **PAGINA** 13

AUTOR Humberto Preti

ARTICULO Las elecciones no dan de comer

RESUMEN La reducción del crédito al sector privado, casi la tercera parte de lo proyectado en año de elecciones, nos hace pensar en una posible recesión.

ESTADISTICAS

Id 37 **PERIODICO** Prensa Libre
TEMA Ministerio de Finanzas Públicas
FECHA 26/07/1999 **PAGINA** 87
AUTOR Ministerio de Finanzas Públicas
ARTICULO Ampliación presupuestaria, cero fondos para la presidencia
RESUMEN La ampliación presupuestaria que el Organismo Ejecutivo envió al congreso de la República fortalece los programas de educación, salud e infraestructura.
ESTADISTICAS

Id 38 **PERIODICO** Prensa Libre
TEMA Déficit: La crisis financiera impactó fuerte a la construcción
FECHA 27/07/1999 **PAGINA** 18
AUTOR Byron Dardón G.
ARTICULO Menos viviendas
RESUMEN Entre 1998 y 1999 la construcción de vivienda nueva se ha reducido en un 40%, debido a la crisis financiera sufrida por el país.
ESTADISTICAS

Id 39 **PERIODICO** Prensa Libre
TEMA Falta de vivienda en Xela sin ser solucionada
FECHA 07/08/1999 **PAGINA** 23
AUTOR Jorge Ernesto Fingado
ARTICULO FOGUAVI incumple contrato
RESUMEN El Fondo Guatemalteco para la Vivienda, FOGUAVI, ha incumplido los contratos con 750 familias de Quetzaltenango y ahora les pide que retiren el dinero que cancelaron como enganche
ESTADISTICAS

Id 40 **PERIODICO** Siglo XXI
TEMA Vivienda
FECHA 25/08/1999 **PAGINA** 12
AUTOR Janeth Recinos
ARTICULO Las multas llueven sobre las construcciones
RESUMEN El monitoreo realizado por la comuna ha permitido descubrir que el ripio excedente de las obras es depositado en la vía pública por los obreros, acción prohibida en el reglamento municipal.
ESTADISTICAS

Id 41 **PERIODICO** Prensa Libre
TEMA Consejo de usuarios del Registro General de la Propiedad
FECHA 27/08/1999 **PAGINA** 37
AUTOR sin registro
ARTICULO Campo Pagado
RESUMEN Comunicado de complacencia por el proceso de modernización registral
ESTADISTICAS

Id 42 **PERIODICO** Prensa Libre
TEMA Política:Candidatos tienen en sus planes analizar FOGUAVI
FECHA 29/08/1999 **PAGINA** 5
AUTOR Francisco Martínez
ARTICULO Ofrecen revisar tema de vivienda
RESUMEN Los candidatos presidenciales aseguran que el déficit habitacional les preocupa, y como primera medida ofrecen revisar el funcionamiento del FOGUAVI.
ESTADISTICAS

<i>Id</i>	43	<i>PERIODICO</i>	elPeródico
<i>TEMA</i>		Efectos del incremento de la tasa de interés en el financiamiento de vivienda	
<i>FECHA</i>	13/09/1999	<i>PAGINA</i>	13
<i>AUTOR</i>	Hernán Guerra		
<i>ARTICULO</i>	Sepultan la construcción de viviendas		
<i>RESUMEN</i>	Los constructores de casas aseguran que la mayoría de empresas han paralizado sus proyectos tras el cierre de carteras de créditos del sistema		
<i>ESTADISTICAS</i>			
<i>Id</i>	44	<i>PERIODICO</i>	Siglo XXI
<i>TEMA</i>		Proyecto de desarrollo Metrópolis 2010	
<i>FECHA</i>	29/09/1999	<i>PAGINA</i>	12
<i>AUTOR</i>	sin registro		
<i>ARTICULO</i>	Agilizarán trámites de construcción urbana		
<i>RESUMEN</i>	El proyecto de desarrollo Metrópolis 2010 espera reducir el tiempo para conseguir una licencia de construcción a una semana.		
<i>ESTADISTICAS</i>			
<i>Id</i>	45	<i>PERIODICO</i>	Siglo XXI
<i>TEMA</i>		Estrategia de desarrollo	
<i>FECHA</i>	29/09/1999	<i>PAGINA</i>	4
<i>AUTOR</i>	Eluvia Morales		
<i>ARTICULO</i>	PLP ofrece 200,000 viviendas e igual número de empleos.		
<i>RESUMEN</i>	La estrategia se divide en 9 áreas, entre ellas crear un escenario propicio para que los agentes concurren a salvar la economía, desbloquear esta con el impulso a la inversión.		
<i>ESTADISTICAS</i>			

Id 46 **PERIODICO** Prensa Libre
TEMA Vivienda
FECHA 09/10/1999 **PAGINA** 18
AUTOR Byron Dardón G.
ARTICULO Techo mínimo sin pagar intereses
RESUMEN La fundación Hábitat para la vivienda ofreció construir para el año 2005 unas 21 mil soluciones habitacionales con lo que se beneficiarían unas 100,000 personas.

ESTADISTICAS

Id 47 **PERIODICO** Prensa Libre
TEMA Agro: Sin esperanzas
FECHA 09/10/1999 **PAGINA** 18
AUTOR Mynor Ixcot Coyoy
ARTICULO Organizaciones centroamericanas analizan situación actual
RESUMEN Si el campesino vende su tierra, es porque no tiene otra opción, esto porque los gobiernos no ha existido verdadera voluntad de resolver el problema agrario.

ESTADISTICAS

Id 48 **PERIODICO**
TEMA
FECHA **PAGINA**
AUTOR
ARTICULO
RESUMEN
ESTADISTICAS