

# Institucionalidad para la Vivienda Social

# Basic need: informality

- 1.4 people billion by 2020 (UN-Habitat), 30-50% of the population in urban areas
  - Informal settlements
  - Depend on family/friends
  - Co-housing concepts: coops, friend contracts, ant tribes



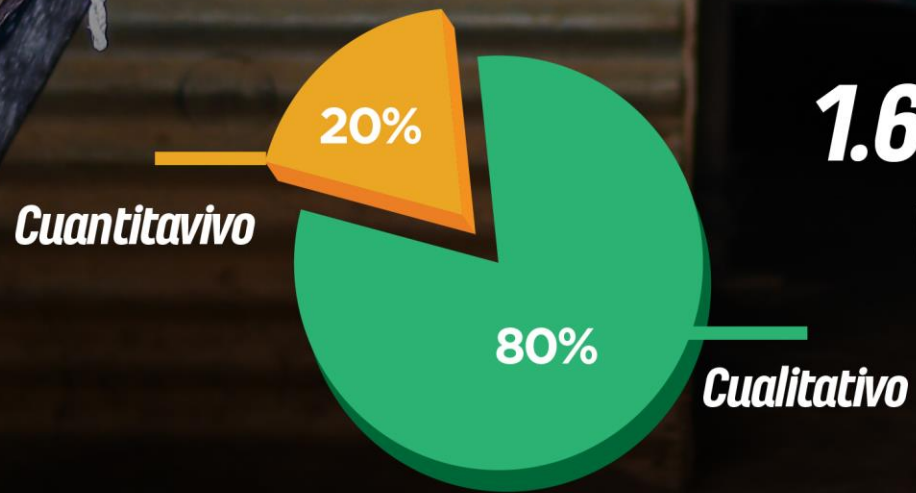


***no tiene ahorros  
no tiene el enganche  
no tiene ingresos demostrables  
no tiene fiadores  
no tiene codeudores  
no tiene garantías***

... pero sí que tiene:

- CAPACIDAD DE PAGO
- DERECHO A UN SUBSIDIO DEL ESTADO
- DERECHO A LA CIUDAD (accesibilidad a trabajo, educación, salud, ocio, seguridad...)
- DERECHO A PODER VIVIR FUERA DE RIESGO

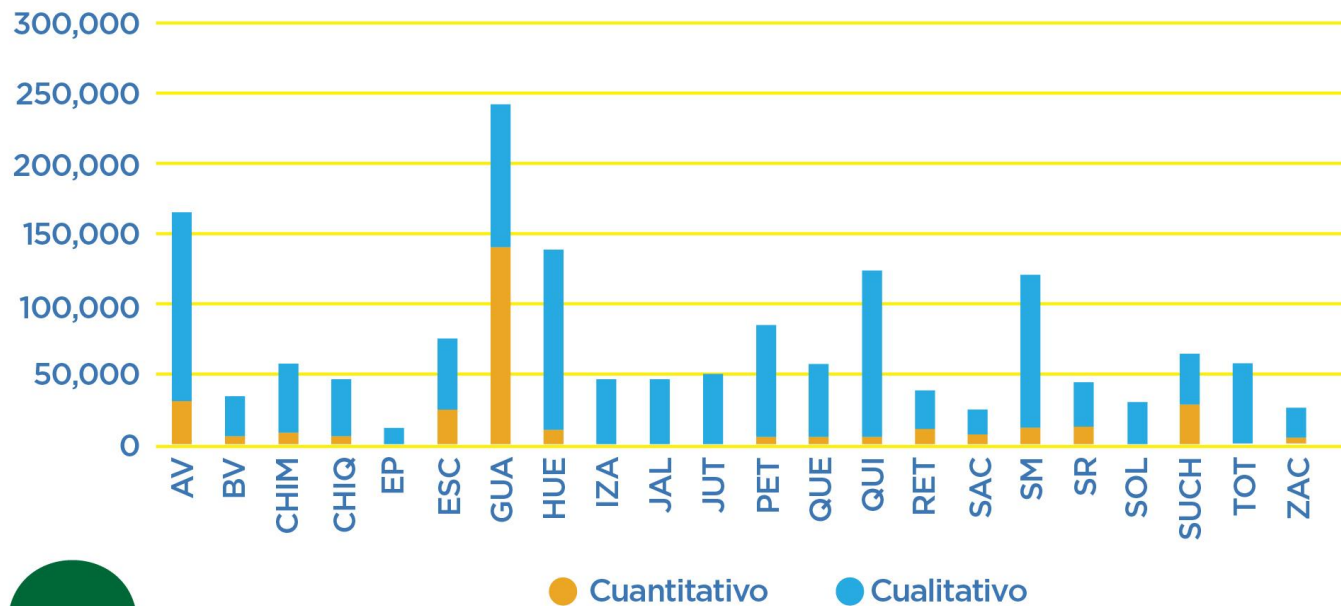
El sector público tiene que orientar políticas, planes, programas e instituciones para poder hacer realidad estos derechos



***En la actualidad  
1.6 millones de familias  
viven en condiciones  
inadecuadas***

---

# Déficit Habitacional al 2018



*Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo por departamento 2018*

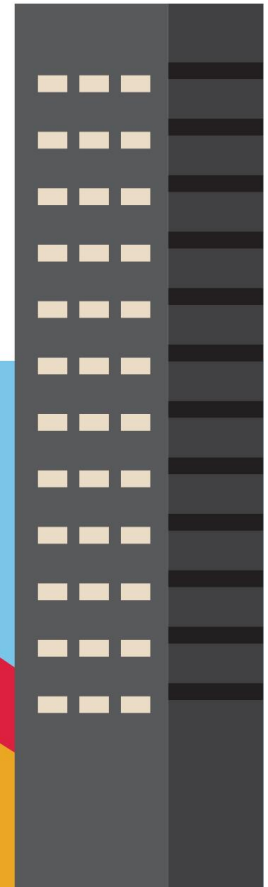
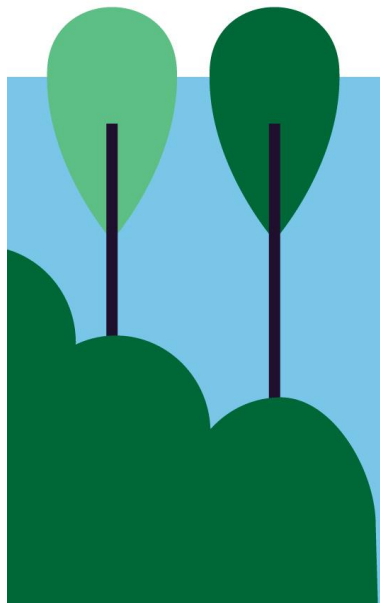
## Prioridades del Plan Nacional de desarrollo. Eje: Guatemala Urbana y Rural.

Desarrollo integral del área rural

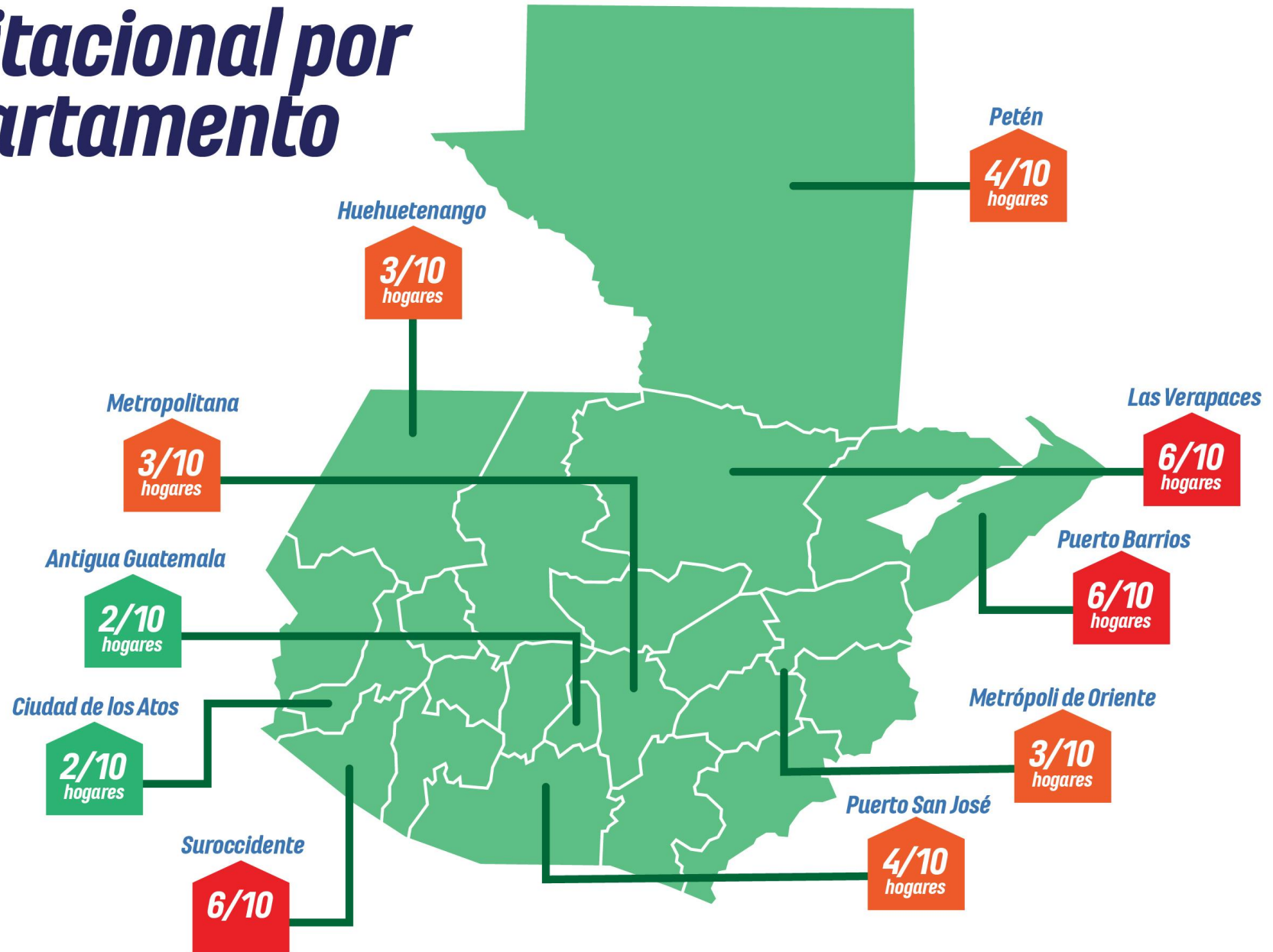
Desarrollo urbano sostenible

Desarrollo territorial local

Desarrollo territorial sostenible y resiliente



# Déficit Habitacional por Departamento



*En promedio se producen cerca de*  
**18 mil viviendas cada año**  
*entre el sector público (4mil) y privado (14mil)*



**Déficit habitacional**  
tasa anual de 2.95%



📍 Puerto de San José, Escuintla

  
**FOPAVI**  
FONDO PARA LA VIVIENDA  
Llamanos 2294-6454  
Ventanilla Única

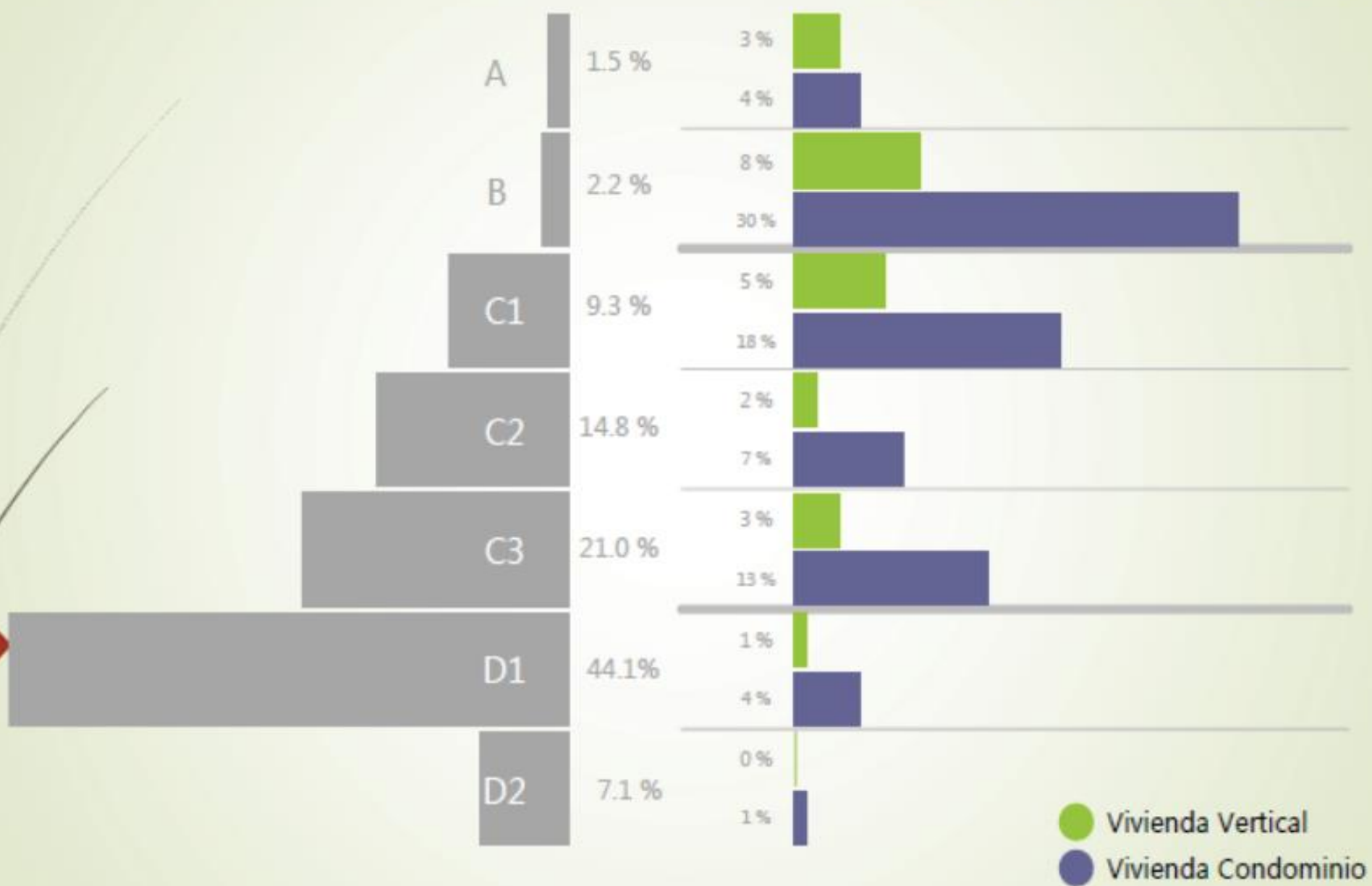
### NUESTRA VISIÓN

Ser la entidad de gobierno que permita mejorar la calidad de vida de las familias guatemaltecas facilitando el acceso a una unidad habitacional en forma transparente y bajo un enfoque fundamentalmente social.



[% de la oferta según NSE]

Ciudad de Guatemala + AMG



# *El mercado atiende solo una parte, principalmente la vivienda de alto costo*



Fuente: Elaboración propia con base a indicadores del INE



# *La vivienda es base para que las familias puedan superar la pobreza y vulnerabilidad social*

## **Consumo vs Patrimonio:**

Las familias gastan en productos innecesarios y no generan patrimonio

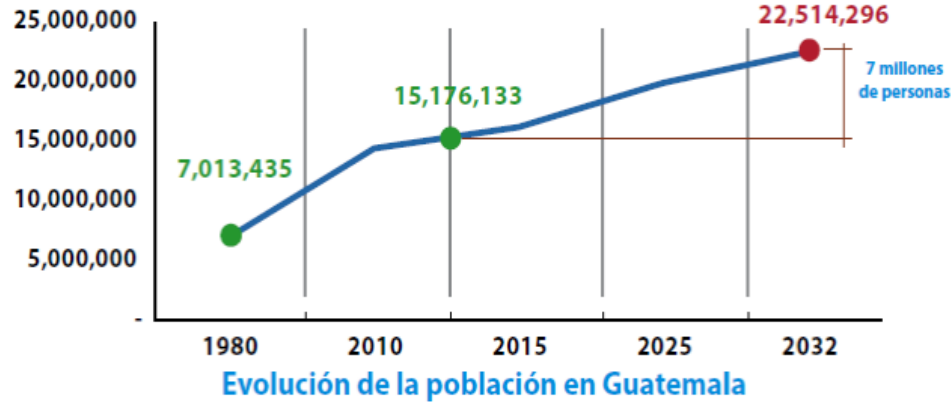
**Más viviendas,  
más patrimonio familiar.**



En los próximos  
15 años cerca de  
**7 millones**  
**de personas**  
estarán llegando a las  
principales ciudades  
en todo el país...

# PROCESO DE TRANSICIÓN

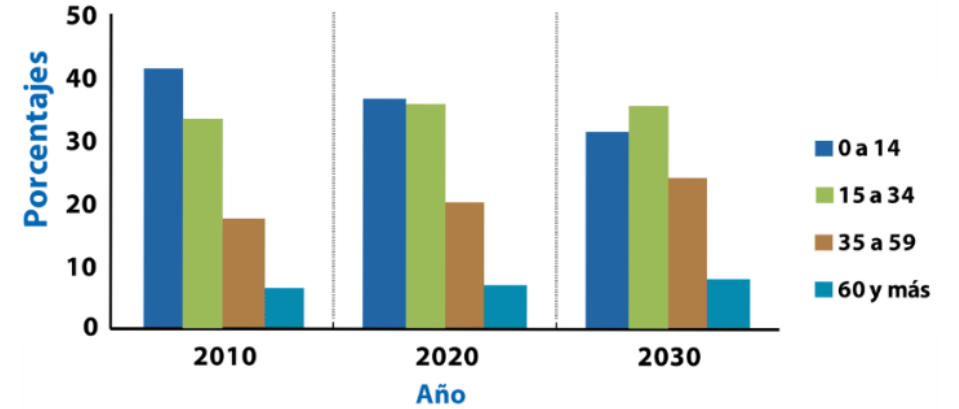
## En el 2032 seremos 22 millones



Fuentes: Guatemala, estimaciones y proyecciones de población. INE - CELADE

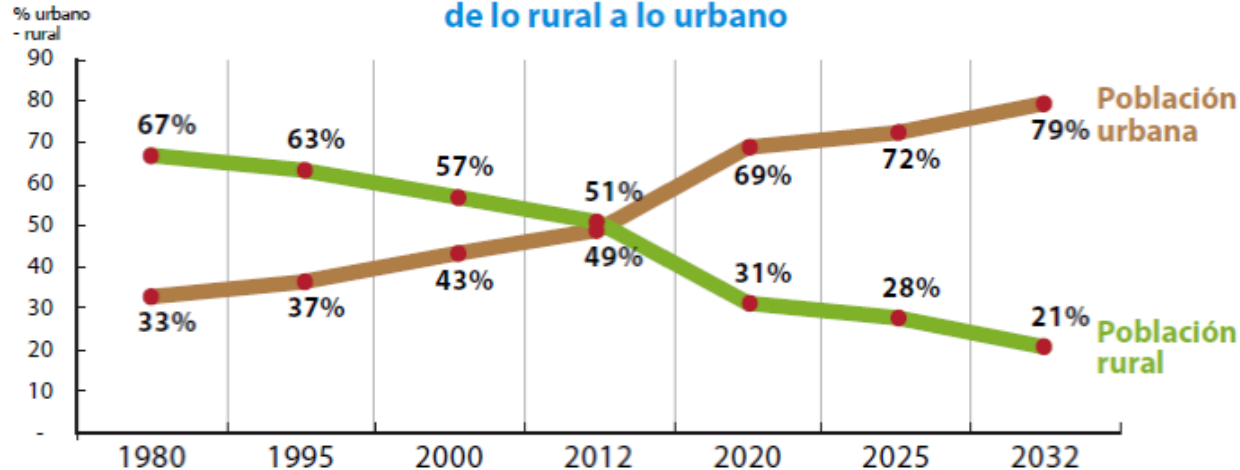
## En el 2032 seguiremos siendo mayoritariamente jóvenes

### Población total según grupos de edad

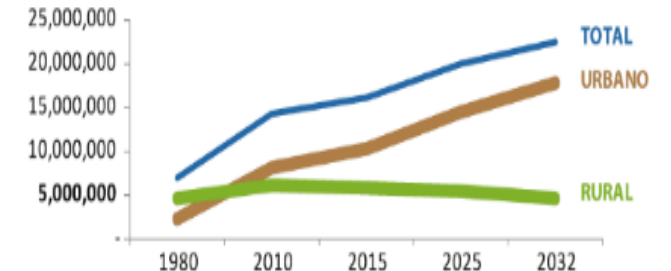


Fuente: CELADE, 2011

### Transición de la población guatemalteca de lo rural a lo urbano



Fuentes: Guatemala, estimaciones y proyecciones de población. INE - CELADE



A photograph showing a group of people in a somber mood. In the foreground, a young girl with dark hair, wearing a red patterned shirt, looks down with a sad expression. To her right, a man with dark hair, shirtless, has his arms crossed and looks down. Behind him, a young boy in a red shirt also looks down. In the background, a woman with her hair in a bun is bent over, and another person's head is visible in the lower foreground. The background consists of a wall made of corrugated metal. The overall atmosphere is one of hardship and uncertainty.

***¿En dónde  
van a vivir?***



## VIVIENDAS EN ZONAS DE RIESGO O CON HACINAMIENTO



# Constitución Política de la República de Guatemala, 1985 con reformas de 1993



---

(Reformada por Acuerdo legislativo No. 18-93 del 17 de Noviembre de 1993)

## TÍTULO I LA PERSONA HUMANA, FINES Y DEBERES DEL ESTADO CAPÍTULO ÚNICO

**ARTICULO 1. Protección a la Persona.** El Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia; su fin supremo es la realización del bien común.

**ARTICULO 2. Deberes del Estado.** Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona.

Las Políticas Públicas son las acciones de gobierno, es la acción emitida por éste, que busca cómo dar respuestas a las diversas demandas de la sociedad



**Art. 47/1987:** “preventing any person to be with no housing is a collective duty” → **HOUSING = primary need**

**D.M. 22/04/2008** officially defined social housing as “mainly dwellings rented on a permanent basis, built or rehabilitated through public and private contribution or through public funding, rented and/or sold at affordable prices with the goal to achieving a social mix”.

→ Beneficiaries are low-income families, young couples, elderly people, students, vulnerable categories and legal migrants all living with social and/or economic difficult conditions.

# National economy classification: triangle



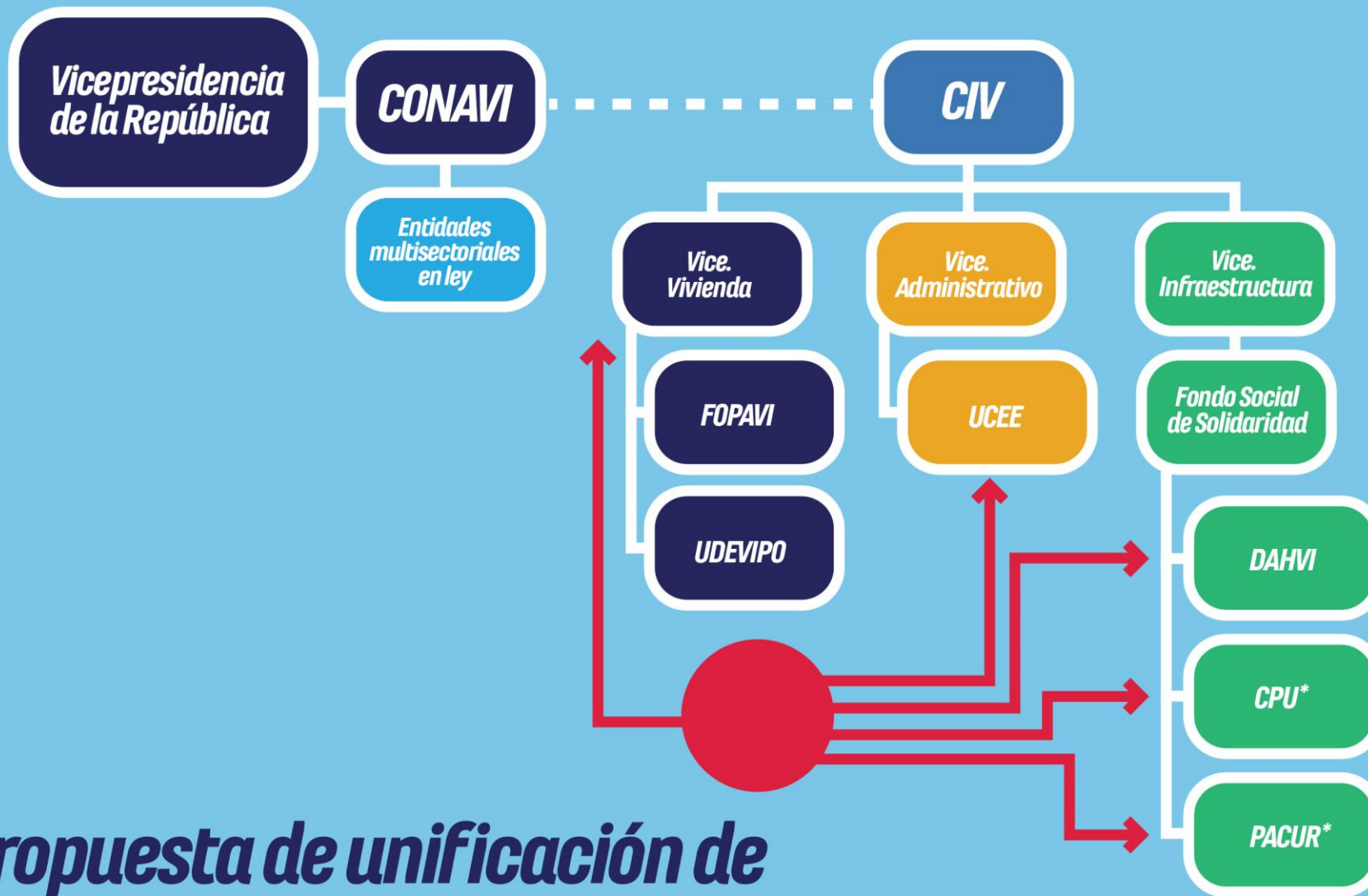
Source: based on Pestoff (1992, p. 25)

## ¿Qué institucionalidad básica suelen tener los países?

- Ministerio / viceministerio de vivienda
- Entidades Municipales / Metropolitanas de Vivienda

## ¿Qué Marco normativo básico suelen tener los países?

- Ley de vivienda
- Políticas públicas de vivienda, de desarrollo urbano-rural, de desarrollo, de mejoramiento integral de barrio, etc
- Código municipal



## ***Propuesta de unificación de entidades relacionadas con vivienda***

DAHVI: Dirección de Asentamientos Humanos y Vivienda.

CPU: Programa de Combate a la Pobreza.

PACUR: Programa de Apoyo Comunitario Urbano y Rural

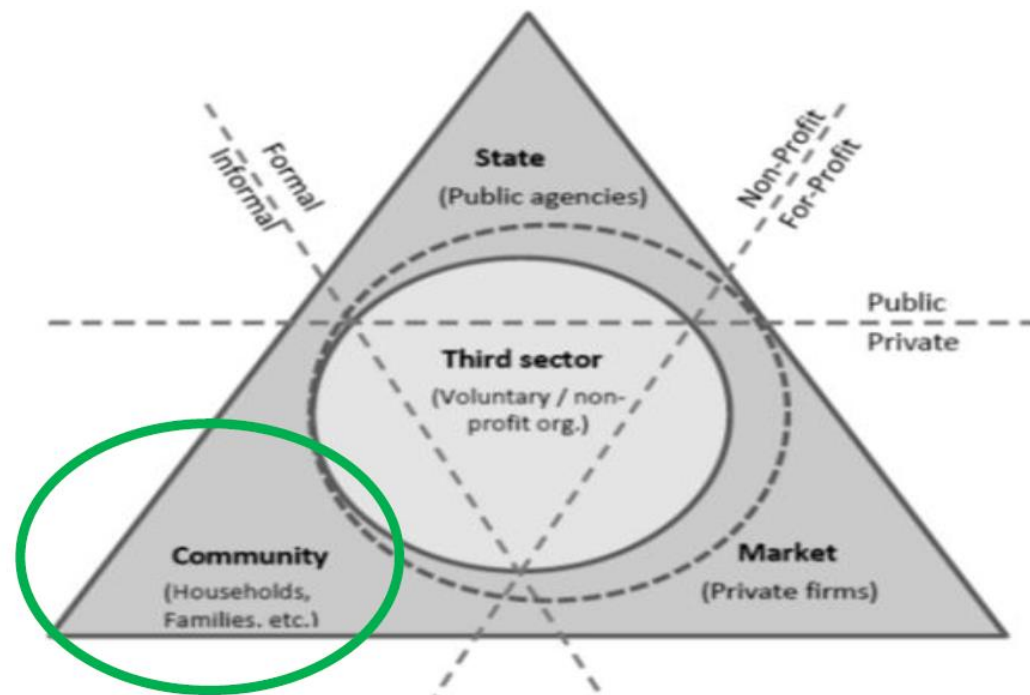
# Housing policy

## government instruments

- **Provision:** Public housing at below market price
- **Subsidies:** (lump sum, yearly, tax-reduction), land, loans, bricks:
  - For developers/landlords
  - For people (housing allowance, microfinance)
- **Regulation:**
  - Price, Quality
  - Energy efficiency, transparency
- **Arrangements with others**

# ¿Qué actores generan más vivienda?

- Autoconstrucción
- ONGs
- Cooperativas
- Sector Privado



En Latinoamérica:  
40% pobreza promedio  
2/3 partes de la producción es sin estado

Pero esto no significa que el Estado no tenga que generar política pública. Al contrario: La política pública tiene que fomentar los procesos de articulación de todos los actores



**En un desafío  
multisectorial**



# CONAVI

*ha impulsado la participación de estas instancias para llegar a consensos*

## Representantes del sector privado, público, social y academia

- 1 Vicepresidencia de la República
- 2 CIV-UCEPLAN
- 3 Viceministerio de Vivienda
- 4 FOPAVI
- 5 UDEVIPO
- 6 SEGEPLAN
- 7 FHA
- 8 INFOM
- 9 SCEP
- 10 ANAM
- 11 Fondo de Tierras
- 12 RIC
- 13 CONRED
- 14 Comisión Presidencial de Diálogo
- 15 Comisión de Vivienda del Congreso
- 16 Municipalidades (Villa Nueva, Santa Cruz Naranjo, Guatemala)
- 17 Colegio de Arquitectos de Guatemala
- 18 Colegio de Ingenieros
- 19 CEUR
- 20 USAC
- 21 TECHO Guatemala
- 22 FODHAP
- 23 IDESAC
- 24 Hogar y Desarrollo
- 25 Movimiento Guatemalteco de Pobladores
- 26 Perpendicular
- 27 FUNDESA
- 28 ANACОВI
- 29 ACENVI
- 30 MICOOPE - FENACOAC
- 31 PCI
- 32 CEMPRO
- 33 Creamos Guate
- 34 Facultad de Arquitectura/USAC
- 35 URL
- 36 UMG
- 37 GIZ
- 38 Desarrolladores independientes
- 39 CONAVI
- 40 CDG
- 41 IDC
- 42 Instituto del Cemento
- 43 Inmobiliarias
- 44 Cámara de la Construcción
- 45 OIM
- 46 OACNUDH
- 47 FUNDESA
- 48 CONJUVE
- 49 Registro General de la Propiedad
- 50 Registro de la Información Catastral



# Logros en la implementación de las estrategias para el desarrollo de vivienda



1

Modelos Urbanos de Vivienda Social



2

Modelos Rurales de Vivienda



3

Programa de "Vivienda Sustentable"



4

Mejoramiento y ampliación de vivienda



5

Ahorro Familiar  
Ley Instituto de ahorro para la vivienda



6

Ley de interés preferencial para facilitar el acceso a vivienda social



7

Orientar la inversión de remesas para construcción de vivienda



8

Ley de Leasing "Alquiler con opción de compra"



9

Mejoramiento integral de barrios



10

reconstrucción para futuros eventos



11

Implementar medidas de mitigación para la protección de viviendas



12

Certeza en la inversión, para aumentar y agilizar la inversión privada



13

Registro Único de Vivienda



14

Sistema Nacional de Información de Vivienda



15

Ventanilla Única Nacional



16

Fortalecer al Ente Rector



17

Ordenamiento Territorial



18

Código de Construcción



19

Modernización municipal



20

Reglamento Municipal para proyectos de interés social

**20** estrategias consensuadas por CONAVI para el desarrollo de vivienda


- Cambios de modelos: habitacionales, financiamiento, ciudad, barrios e infraestructura urbana
- Política de Desarrollo Urbano
- Política de Vivienda, política de mejoramiento integral de barrios
- Priorización y focalización territorial



- Creación del MIDUVI
- Limpiar y Ordenar Instit. existente
  - Reingeniería
  - Tecnificación
  - Transparencia

- Reforma Ley del Ejecutivo
- Ley de Desarrollo Urbano y Territorial
- Reforma Ley INFOM
- Reforma Ley de Vivienda

- Impuestos y recaudación para Vivienda y Desarrollo Urbano
- Atracción de inversión privada en temas y segmentos (VIS)
- Alianzas Público Privadas
- Gestión de fuentes y proyectos bilaterales

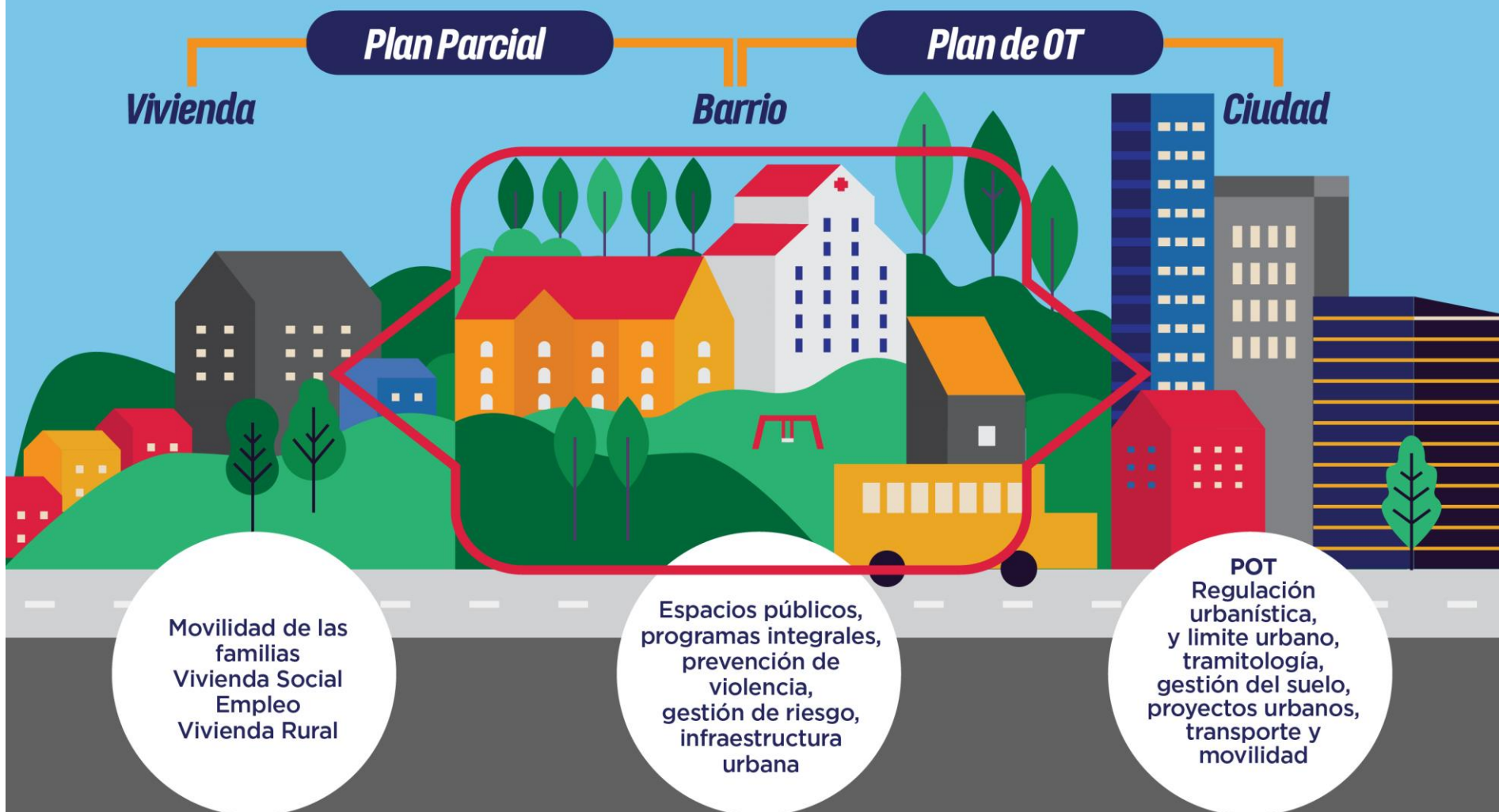


# Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos

Propuesta 2020-2032

Consejo Nacional de la Vivienda –CONAVI–

# Necesitamos pensar más allá de la vivienda



**Reconciliar las tres escalas del urbanismo**  
para construir nuevas rutas de desarrollo para el país



# *Más viviendas, más empleos*

*Construir una vivienda nueva genera*

**3 empleos directos**  
**4 empleos indirectos**

Más de

**5,000**

empleos al construir  
10,000 viviendas  
en un año

**Se generan empleos continuos**

**Se reduce el gasto social relacionado a la calidad de vivienda y el hábitat**

**Efectos sociales de la inversión en vivienda**

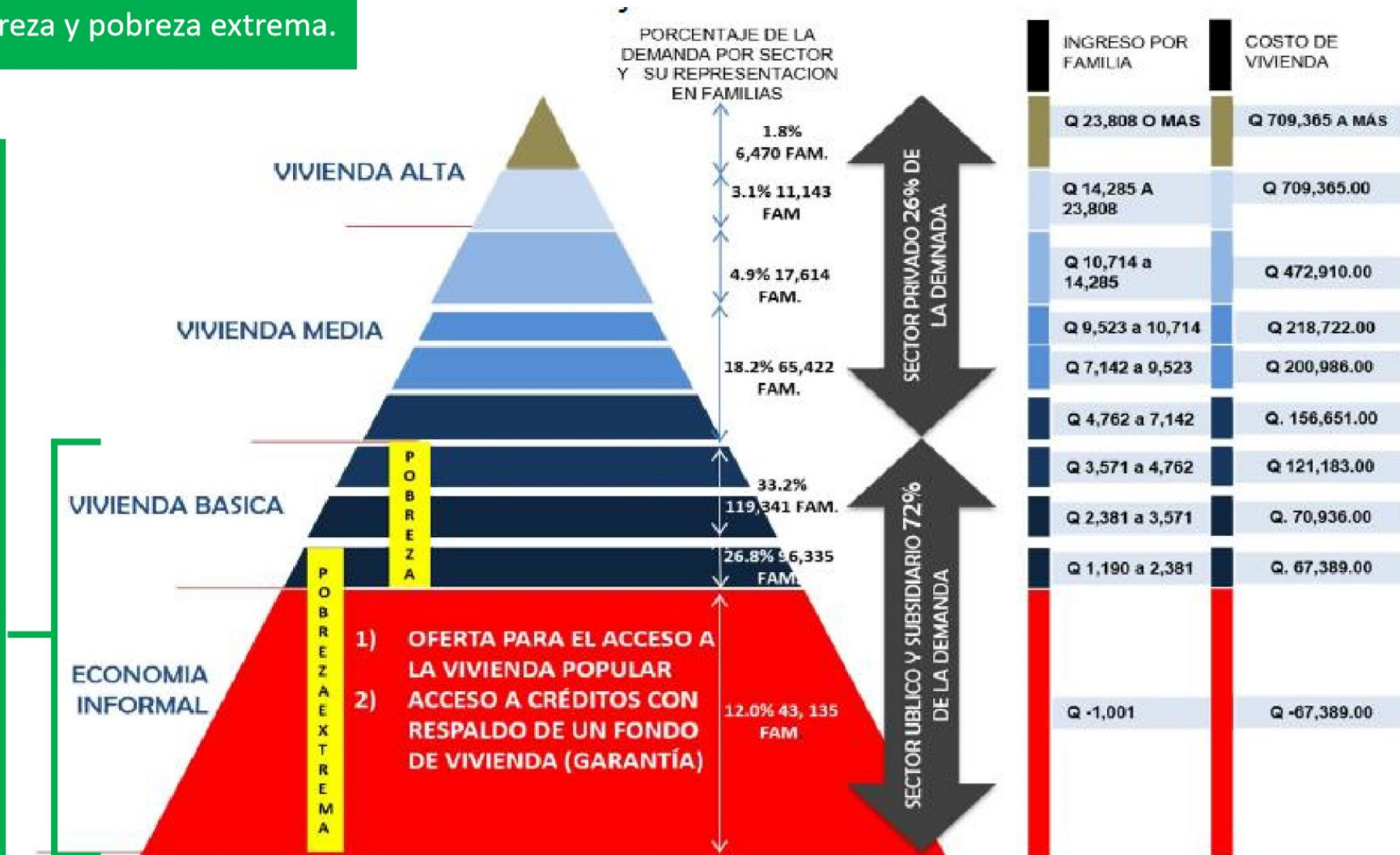
**Las familias cuentan con una base para superar la pobreza**



72% de las familias que demandan vivienda están en condiciones de pobreza y pobreza extrema.

## Énfasis en la base de la pirámide: población en pobreza y pobreza extrema

Meta de la Política de Vivienda actualizada prioriza los segmentos de bajos ingresos.



Fuente: Elaboración Propia con base a indicadores del INE

# Lineamientos de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos

## Propuesta 2020-2032



**Meta: 635 mil viviendas atendidas**



# Eje 1. Generar opciones de vivienda para las familias guatemaltecas

- **Obj.1. Detener el crecimiento y reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo.**

Al año 2029, detener el crecimiento del déficit habitacional.

Para el año 2032 haber reducido en 4% el déficit habitacional (25% cuantitativo, 75% cualitativo).

90% de hogares con acceso a agua y saneamiento.

## ① Programa de vivienda social

- Subprograma para la generación de vivienda social urbana.
- Subprograma para la generación de vivienda social rural.
- Subprograma de alquiler con opción a compra y arrendamiento social.

## ② Programa de Mejoramiento y Ampliación de Vivienda

- Subprograma para el fomento de vivienda sustentable.

## ③ Programa de Mejoramiento Integral de Barrios

- Subprograma para el desarrollo de vivienda con municipalidades.

⑦

## *Eje 2: Facilitar las condiciones para el acceso a vivienda*

- **Obj.2. Aumentar el número de familias de menos ingresos beneficiadas por los programas de vivienda.**
- **Obj.3. Generar empleo a partir de la activación del sector vivienda.**

Al año 2032, se han beneficiado a 635 mil familias en condiciones de pobreza y pobreza extrema.

El sector vivienda genera entre el año 2020 y el 2032 al menos 250 mil empleos directos

- **Priorización de la atención por segmentos y territorios**

4

### **Programa de gestión social de vivienda**

- Subprograma organización para la producción social de vivienda.
- Subprograma de vivienda saludable para todos.

# *Eje 3: Financiamiento para el desarrollo de la vivienda*

- **Obj.4. Aumentar de manera sostenida la inversión pública en el desarrollo de vivienda social.**

- **Obj.5. Canalizar recursos para el desarrollo de acciones para reducir el déficit habitacional**

Ejecutar en vivienda el impuesto al cemento y el 1.5% de la recaudación de impuestos.

Diversificar y facilitar otras fuentes de financiamiento para la vivienda y el desarrollo urbano.

## 5 Programa de acceso a financiamiento para la vivienda

- Subprograma de Ahorro Familiar para Vivienda.
- Subprograma para implementar el Fondo de Garantías -FOGA-

---

## 6 Programa de gestión de financiamientos y aportes complementarios

- Subprograma para la gestión de Remesas.
- Subprograma de gestión de financiamientos estatales, multilaterales y privados.

# Eje 4: Gestión estratégica para el desarrollo territorial de la vivienda

- **Obj.6. Fortalecer a los municipios para ordenar las zonas habitacionales tanto urbanas como rurales, reducir el riesgo, contar con mecanismos eficientes de gestión de servicios básicos, de densificación y expansión urbana.**

Los reglamentos de ordenamiento territorial municipal incluyen regulaciones para el desarrollo urbano y gestión de la vivienda, favoreciendo la densificación y la expansión habitacional segura.

3

Subprograma de gestión de Riesgo para Vivienda.

Subprograma de fortalecimiento técnico de los procesos de construcción.

7

## Programa de fortalecimiento o municipal para la gestión de vivienda

- Subprograma para el desarrollo y fortalecimiento de capacidades municipales para la gestión de la vivienda.
- Subprograma de regulaciones municipales para el fomento de vivienda y calidad de vida.

8

## Programa de Ordenamiento Territorial

- Programa para el ordenamiento territorial sostenible para la vivienda.
- Programa de gestión metropolitana de vivienda en Ciudades Intermedias.

# *Eje 5: Fortalecimiento de la institucionalidad para la gobernanza del sector vivienda*

- **Obj.7. Orientar el fortalecimiento de las capacidades de la institucionalidad pública para implementar los programas derivados de la Política de Vivienda**

Plan Estratégico Institucional –PEI-, Plan Operativo Anual –POA- e instrumentos de gestión institucional del CIV para el sector vivienda alineados a las metas, programas y objetivos de la Política de Vivienda.

Diseño operativo para la implementación de programas estratégicos de vivienda.

9

## **Programa de fortalecimiento de Capacidades Inst. para la gestión de la vivienda**

- Subprograma de desarrollo de capacidades institucionales para la gestión de la vivienda.
- Subprograma de Política Pública del sector vivienda y gestión del Consejo Nacional de Vivienda -CONAVI-

10

## **Programa para el desarrollo de capacidades sectoriales**

- Subprograma de agilización de la construcción
- Subprograma información para la gestión de vivienda

# MECANISMOS PARA LA POLITICA DE VIVIENDA

**A**HORRO



Un fondo de ahorro es necesario

- Debe ser obligatorio.
- Fondo de capitalización individual.

**B**ONO / SUBSIDIO



Programa FOPAVI y otros subsidios

- Debe poder integrarse al programa de Fopavi, mas no depender de el.
- Puede operar sus propios subsidios.

**C**REDITO



Acceso garantizado a crédito

- TODOS los afiliados deben obtener acceso.
- Buen manejo de riesgo y cobranza = una cartera sana.

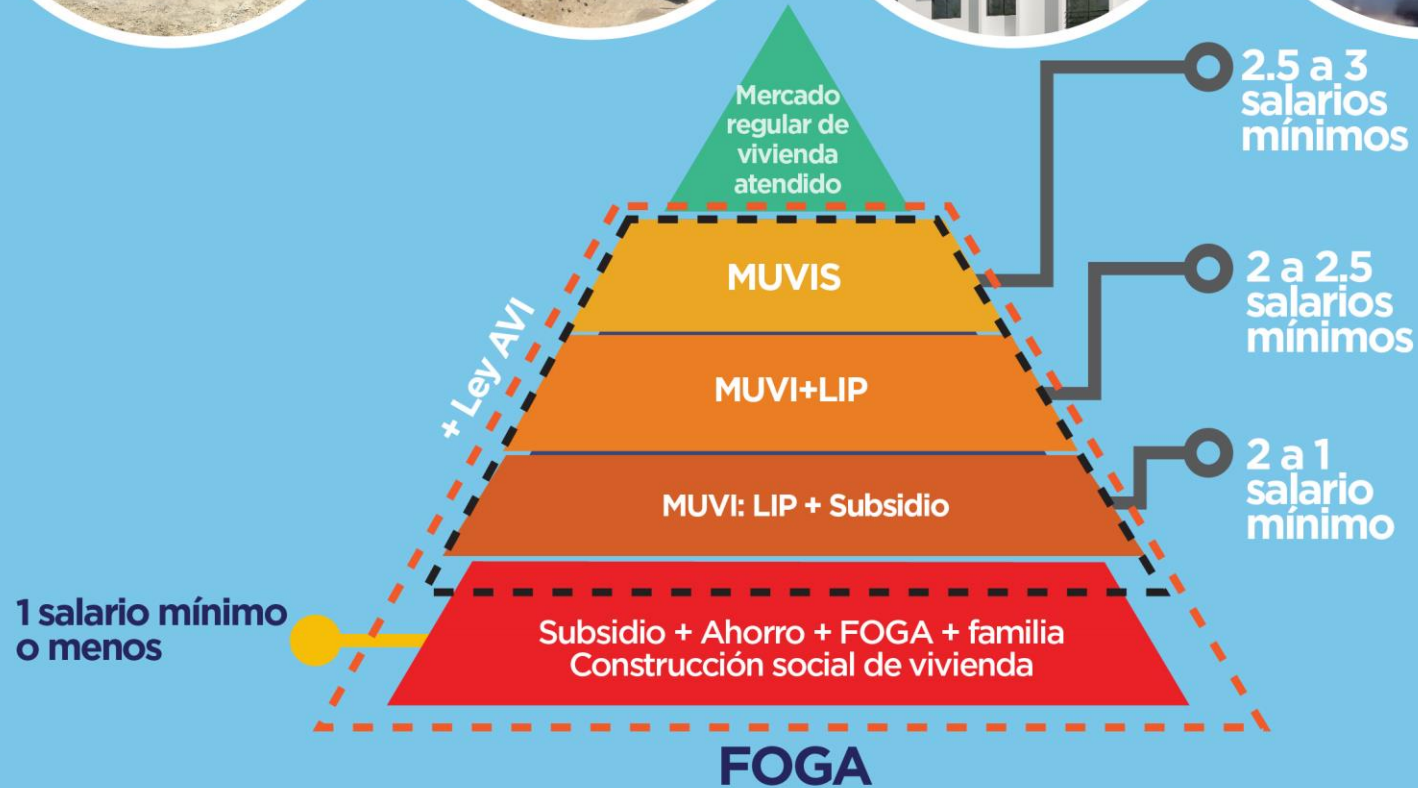
**D**ONDE



Creación de vivienda bien localizada

- Una cartera sana depende que la vivienda obtenga plusvalía: **location, location, location.**
- Mejora la calidad de vida.

# +400 mil familias en todo el país



# AVI – INSTITUTO DE AHORRO PARA LA VIVIENDA

## El fondeo:

- 4.165% por el patrono.
- 2.0% por el trabajador.
- Contribución del patrono abonable al calculo de la indemnización.
- Más una deducibilidad de 2x1 sobre la base imponible.

<b>Instituto autónomo y descentralizado</b>	<b>Capta y Admistra los Fondos</b>  <b>Autosostenible</b>	<b>Otorga créditos para vivienda.</b>  <b>No construye</b>	<b>Un pilar del sistema de seguridad social</b>
<p>Opera un fondo de ahorro de deposito individual.</p> <p>Otorga créditos fiduciarios e hipotecarios para vivienda.</p> <p>Programa de garante y co-financiamiento a través de banca privada</p> <p>Empieza donde el FHA termina: cero duplicidad de funciones.</p>	<p>Aportados por el patrono, provenientes de indemnización.</p> <p>Patrono descuenta y paga las cuotas desde su planilla.</p> <p>Obligatorio para trabajadores privados.</p> <p>Programa de ahorro voluntario (<b>informales</b>, remesas, públicos).</p>	<p>Énfasis a hogares con ingresos de 1-6 salarios mínimos.</p> <p>Política inclusiva de crédito.</p> <p>Criterios propios de calificación.</p> <p>Cobranza social, pero eficiente. Cartera sana y rentable.</p>	<p>Maneja un fondo de ahorro y paga rendimientos.</p> <p>Genera riqueza, por medio del ahorro permite creación de un patrimonio familiar.</p> <p>Supervisado por la SIB.</p>

**FHA califica el proyecto, al comprador, asegura la hipoteca, vende la casa.**



# ALGUNAS INSTRUMENTOS PARA FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA (BM)

- **Instrumentos a la oferta**

- Instrumentos de Gestión y habilitación de suelo para vivienda.
- Regulación de trámites para la Gestión de Proyectos de Vivienda Social.
- Garantía de la Nación para la morosidad en Créditos Hipotecarios a
- Instrumentos para la reducción del costo de materiales.
- Instrumentos para la exención de costos de escrituración.
- Fondos de Garantías FOGA

- **Instrumentos a la demanda**

- Subsidio-Bono Directo para Vivienda Nueva
- Subsidio-Bono Directo para Mejoramiento de Vivienda
- Subsidio a la tasa de interés.
- Subsidio de arrendamiento con opción de compra.
- Subsidio de arrendamiento.
- Esquema de Ahorro Voluntario.
- Programas de Titulación Masiva de bienes.
- Programa para remesas



# 7 PILARES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA (BM)

## A. Estructurar y estabilizar la demanda

- **1** Mejorar los derechos de propiedad y la elección entre propiedad y vivienda: clarificación, legal, costo transacción, catastros urbanos
- **2** Desarrollar los sistemas de financiamientos hipotecarios dentro del sistema financiero
- **3.** Desarrollar un sistema de subsidio enfocado y progresivo basado en ayuda a la persona

## B. Modernizar y organizar la oferta

- **4.** Políticas de urbanismo sostenidas en reglas de mercado para la oferta de suelo servido
- **5.** Desarrollo y coordinación de la reglamentación, gestión del suelo, construcción y promoción inmobiliaria sobre la base de sistema de información de vivienda
- **6.** Apoyo al surgimiento de una industria privada de la construcción eficaz y de una industria inmobiliaria competitiva y flexible: códigos, licitaciones, reglas claras

## C. Gestión institucional

- **7.** Desarrollar un marco institucional de decisión y gestión para la política nacional de la vivienda y su ejecución en el nivel local

# 7 PILARES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA (BM)

## A. Estructurar y estabilizar la demanda

**rol municipalidad**

- **1** Mejorar los derechos de propiedad y la elección entre propiedad y vivienda: clarificación, legal, costo transacción, **catastros urbanos**
- **2** Desarrollar los sistemas de financiamientos hipotecarios dentro del sistema financiero
- **3.** Desarrollar un sistema de **subsidio** enfocado y progresivo basado en ayuda a la persona

## B. Modernizar y organizar la oferta

- **4.** Políticas de urbanismo sostenidas en reglas de mercado para la **oferta de suelo** servido
- **5.** Desarrollo y coordinación de la **reglamentación, gestión del suelo, construcción y promoción inmobiliaria** sobre la base de sistema de información de vivienda
- **6.** Apoyo al surgimiento de una industria privada de la construcción eficaz y de una industria inmobiliaria competitiva y flexible: códigos, licitaciones, reglas claras

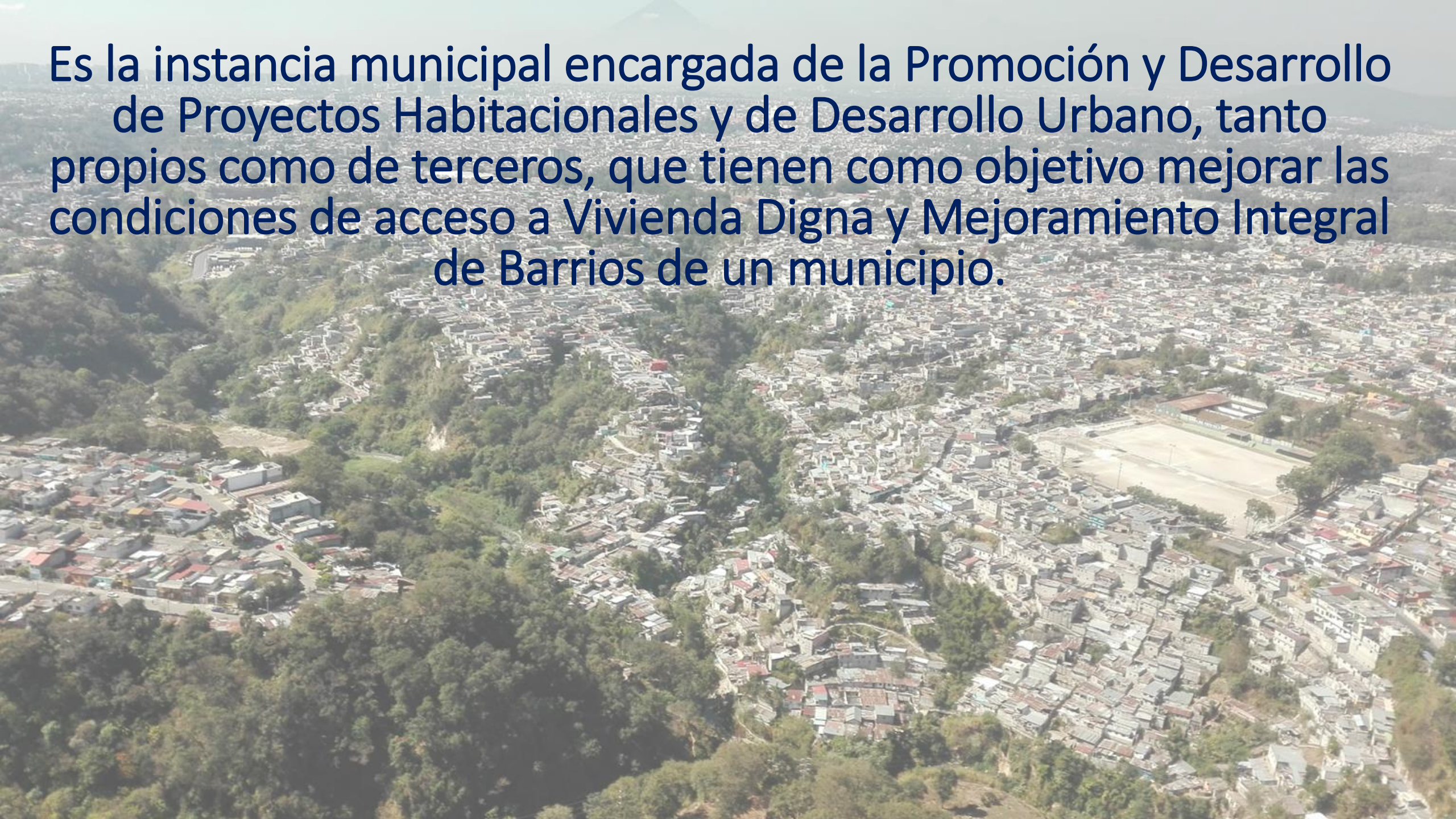
## C. Gestión institucional

- **7.** Desarrollar un marco institucional de decisión y gestión para la política nacional de la vivienda y su **ejecución en el nivel local**

El papel de las  
municipalidades en el marco  
legislativo y de políticas  
públicas

**las EMUVI**

Es la instancia municipal encargada de la Promoción y Desarrollo de Proyectos Habitacionales y de Desarrollo Urbano, tanto propios como de terceros, que tienen como objetivo mejorar las condiciones de acceso a Vivienda Digna y Mejoramiento Integral de Barrios de un municipio.



# EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL COMO BASE DEL DESARROLLO URBANO Y HABITACIONAL DEL PAIS

La problemática principal es la construcción y renovación de vivienda **masiva a gran escala**, bien ubicada, con servicios públicos, equipamientos, áreas verdes, creando comunidad, barrio y ciudadanía.

Y ESO EL MUNDO NO LO HA SABIDO HACER DE MANERA SATISFACTORIA

Dos herramientas que existen:

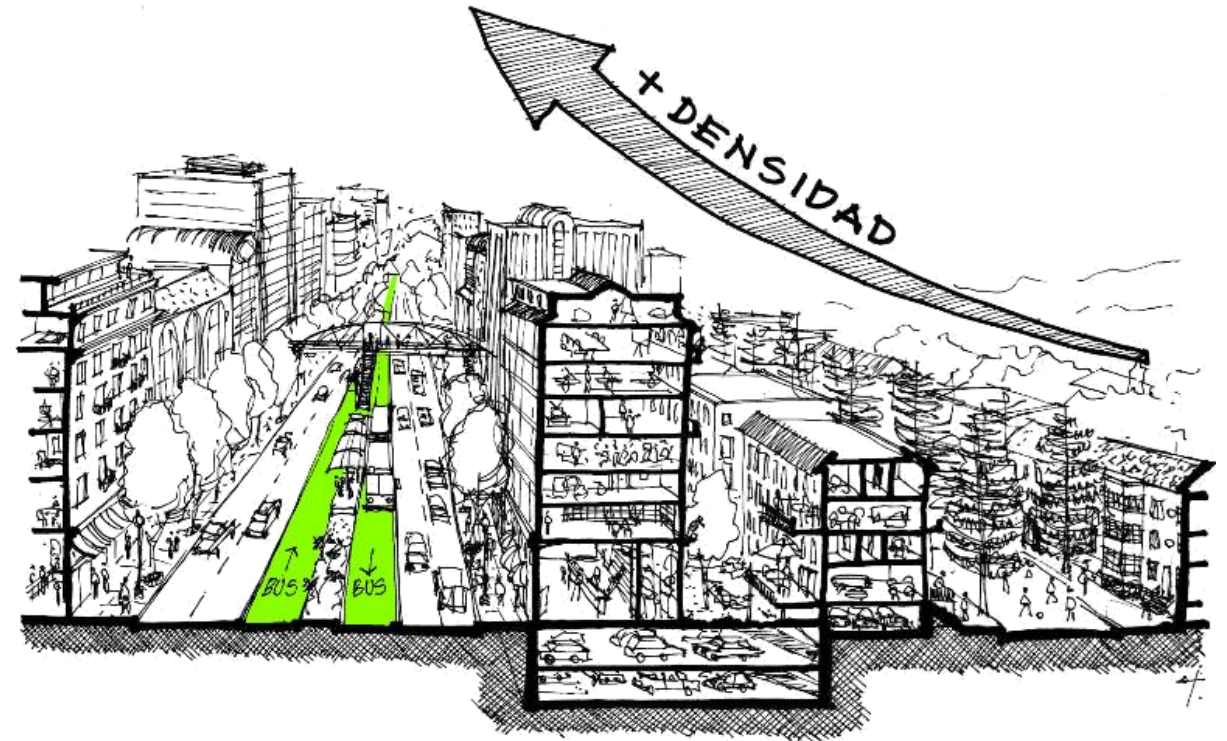
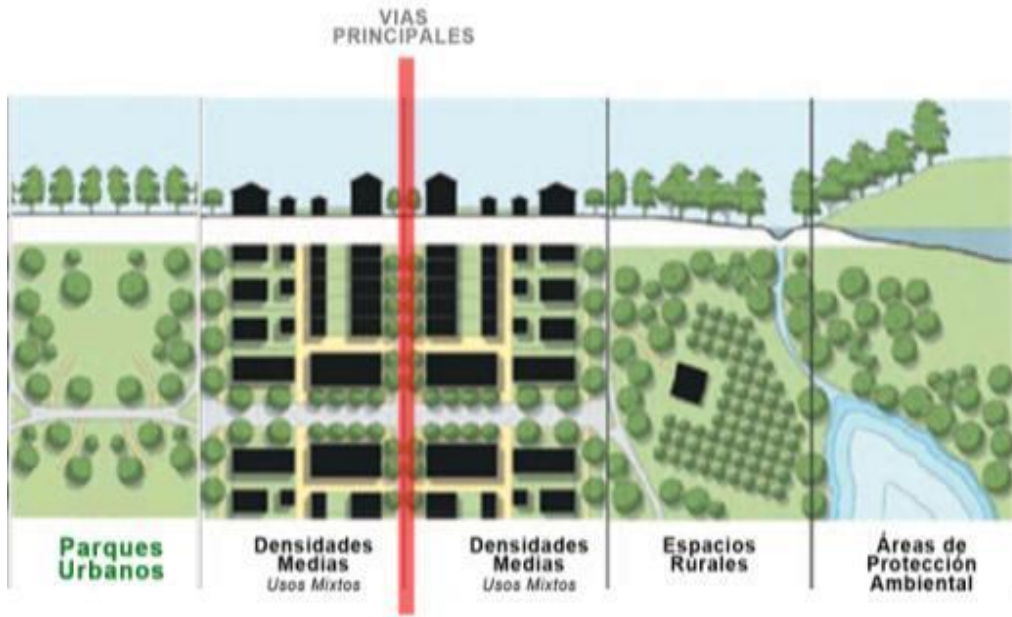
- 1) El ordenamiento territorial como base de la política habitacional
- 2) El mejoramiento de barrios y vivienda

# EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL COMO BASE DEL DESARROLLO URBANO Y HABITACIONAL DEL PAIS

- VOLUNTAD POLITICA
- COMPETENCIA MUNICIPAL
- REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO



# Ordenamiento Territorial Regulando el suelo para crear una ciudad compacta y sostenible



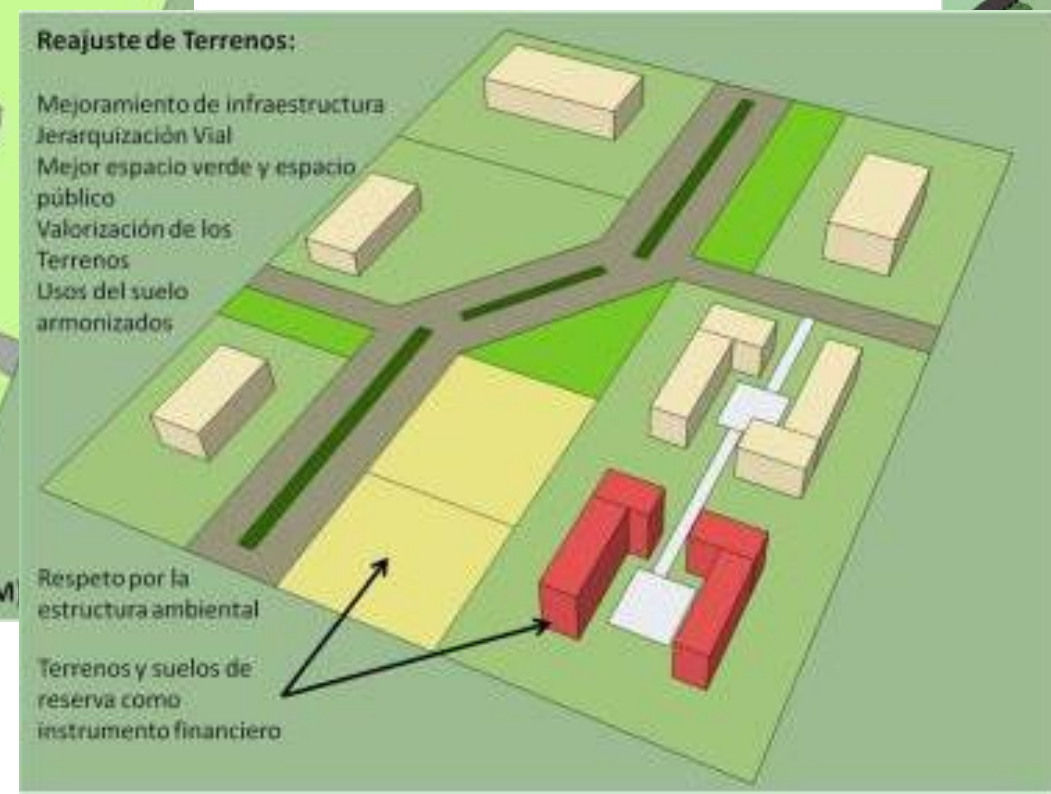
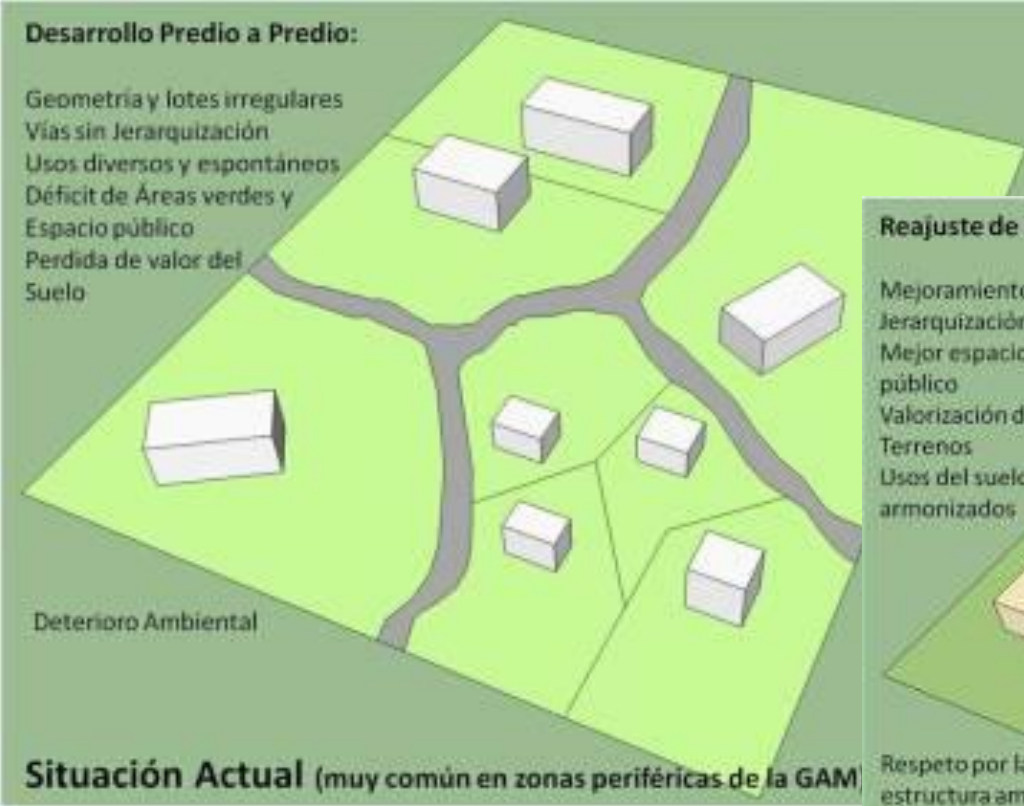
- Modelo de gestión simple
- Zonas de concentración urbana permiten creación de amplias áreas verdes
- Impulsa redes estratégicas de movilidad
- Facilita la movilidad peatonal



A photograph of a construction site with several workers in blue hard hats and work clothes. They are standing on a concrete structure with yellow rebar. In the background, there are buildings and a body of water under a cloudy sky.

LOS INSTRUMENTOS DE CAPTURA DE VALOR DEL SUELO  
PUEDEN AYUDAR A LAS AUTORIDADES A CAPTURAR VALOR  
PARA FINANCIAR NUEVA INFRAESTRUCTURA, INCLUYENDO  
VIVIENDA SOCIAL.

Tax incrementing financing, special assessment district, tax abatement, impact fees, leverage municipal real estate, density bonus, sale of development rights and land readjustment.



**Regulaciones: Gestión del suelo y perímetro urbano como base de la política habitacional**

**¿Por qué son necesarias las EMUVI?**



# CENSO DE ASENTAMIENTOS

## MIXCO

### MUNICIPIO



» Extensión territorial: 90.32 km<sup>2</sup>

» Población: 403,689 habitantes

» Densidad habitacional: 4470 hab/km<sup>2</sup>. En el período 1950-2002 este municipio aumentó su densidad 34 veces.

» Asentamientos informales: 6. Mixco es el municipio que por mayor desconocimiento del territorio y falta de apoyo institucional se exploró menos.



## VILLA NUEVA

### MUNICIPIO



» Extensión territorial: 89.06 km<sup>2</sup>

» Población: 355,901

» Densidad habitacional: 3996 hab/km<sup>2</sup>. En el período 1950-2002 este municipio aumentó su densidad 48 veces.

» Asentamientos informales: 62



## TECHO



## CHINAUTLA

### MUNICIPIO



» Extensión territorial: 67.05 km<sup>2</sup>

» Población: 95,312 habitantes

» Densidad habitacional: 1422 hab/km<sup>2</sup>. En el período 1950-2002 este municipio aumentó su densidad 29 veces.

» Asentamientos informales: 69



## GUATEMALA

### MUNICIPIO



» Extensión territorial: 215.03 km<sup>2</sup>

» Población: 942,348 habitantes

» Densidad habitacional: 4,382 hab/km<sup>2</sup>

» Asentamientos informales: 161



## SAN MIGUEL PETAPA

### MUNICIPIO



» Extensión territorial: 23.8 km<sup>2</sup>

» Población: 101,242 habitantes

» Densidad habitacional: 4254 hab/km<sup>2</sup>. En el período 1950-2002 este municipio aumentó su densidad 47 veces.

» Asentamientos informales: 16



ESC 1:200,000

El conjunto de todos los asentamientos informales que presentamos en este informe posee una serie de problemáticas que podemos dimensionarlas como expresiones en el territorio de informalidad: un origen por la falta de alternativas formales, irregularidad en la certeza jurídica del suelo, desalojos, dotación ineficiente de servicios básicos, situaciones de violencia y altos índices de vulnerabilidad. Además de estas expresiones que inciden directamente sobre la calidad de vida y la posibilidad de mejora de esta, existen otras dos situaciones de informalidad que se manifiestan a escala general y en las dinámicas internas de los asentamientos. Ambas situaciones responden a un énfasis territorial que incluye aspectos de identidad. Y por último, antes de proceder a los resultados, se muestra un breve perfil de las personas que fueron nuestra fuente de información.

An aerial photograph of a densely populated urban area, likely a favela or informal settlement, built on a hillside. The buildings are tightly packed and vary in height and color. A large, sandy stadium is visible in the lower right quadrant. The background shows a vast expanse of similar urban development under a clear sky.

## DÉFICIT CUANTITATIVO Y FALTA DE ASEQUIBILIDAD

GENERA INFRAVIVIENDA  
(DÉFICIT CUALITATIVO)  
EN LUGARES NO APTOS

# EL MERCADO NO HA SOLUCIONADO ESTA SITUACIÓN: NO OFRECE VIVIENDA ASEQUIBLE EN CENTRALIDADES URBANAS

1. El interés primordial de los desarrolladores es maximizar ganancia, no generar desarrollo urbano ordenado.
  - Desarrollo de Vivienda central inaccesible para la mayoría
  - Desarrollos asequibles en tierra barata y sin regulaciones lejos de la ciudad.
2. Se basa únicamente en los clientes que un banco consideran sujetos a crédito (que no es lo mismo que familias con capacidad de pago).

El 70% de la PEA, está en el sector informal y por lo general queda fuera del sistema o las ventajas en cuanto a tasas de interés.

GENERA VIVIENDA LEJOS DE LOS CENTROS DE TRABAJO, COMERCIO Y EDUCATIVOS (VIVIENDA, NO BARRIOS NI CIUDAD)







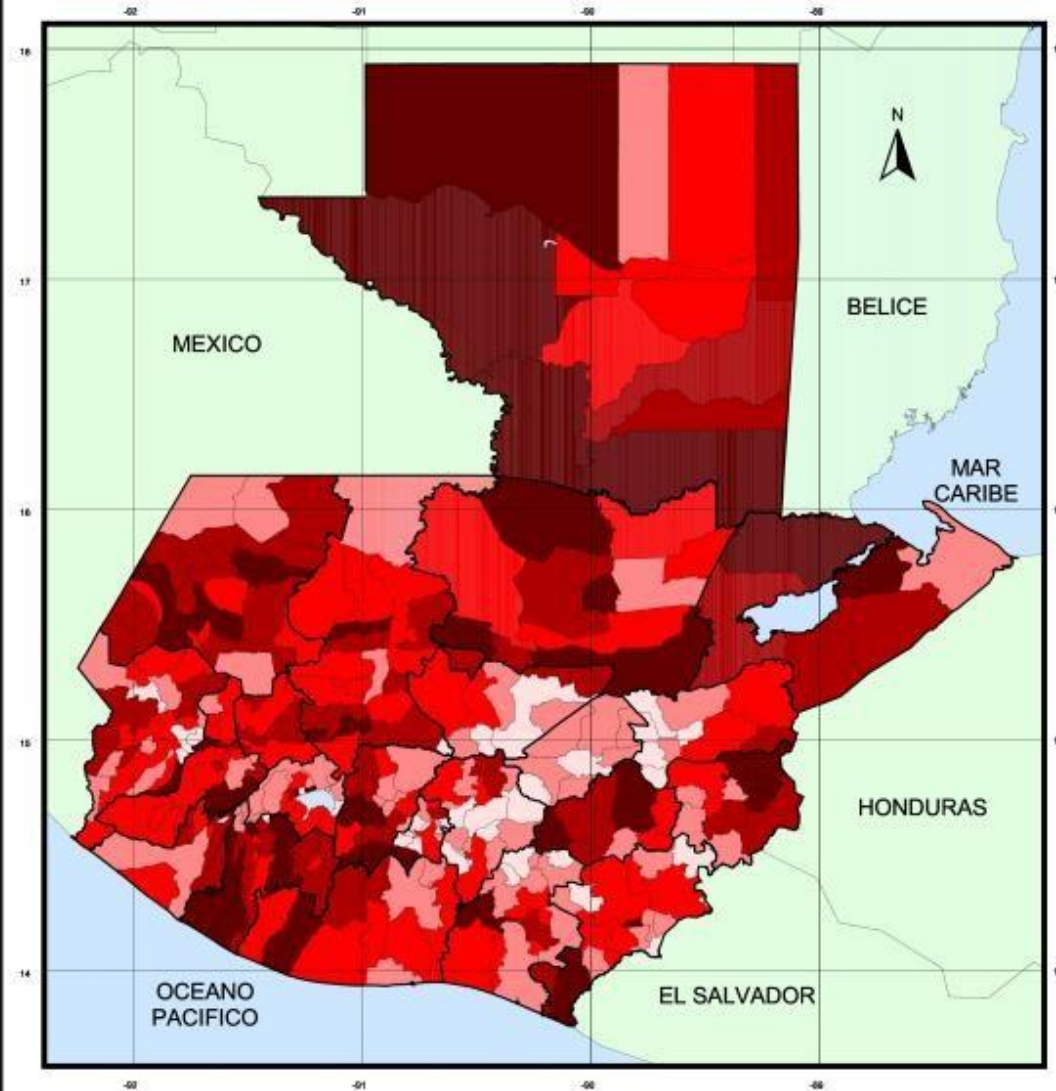
***no tiene ahorros  
no tiene el enganche  
no tiene ingresos demostrables  
no tiene fiadores  
no tiene codeudores  
no tiene garantías***

... pero sí que tiene:

- CAPACIDAD DE PAGO
- DERECHO A UN SUBSIDIO DE FOPAVI
- DERECHO A LA CIUDAD (accesibilidad a trabajo, educación, salud, ocio, seguridad...)
- DERECHO A PODER VIVIR FUERA DE RIESGO

El sector público tiene que orientar políticas, planes, programas e instituciones para poder hacer realidad estos derechos

# INFORM RISK



INDICE PARA LA VALORACION / EVALUACION  
DE RIESGO INFORM

## RANGO

2.6 - 3.9	MUY BAJO
4 - 4.5	BAJO
4.6 - 5	MEDIO
5.1 - 5.5	ALTO
5.6 - 6.5	MUY ALTO





# Mejoramiento Integral de Barrios + Fomento de vivienda Asequible

Modelo preventivo vs. Modelo reactivo

1Q

7-10Q

Invertir vs. Gastar



EL PROBLEMA RECAE EN LAS MUNICIPALIDADES FINALMENTE PORQUE LA VIVIENDA ESTÁ EN UN TERRITORIO, UN BARRIO Y EN ELLA VIVE UNA FAMILIA

**¿Es una competencia municipal?**

# Fundamentación Jurídica

## CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

- **ARTÍCULO 119.** Obligaciones del Estado.
- **ARTÍCULO 253.** Autonomía Municipal.
- **ARTÍCULO 254.** *(Reformado)* Gobierno municipal.

## CÓDIGO MUNICIPAL - DECRETO NÚMERO 12-2002

- **ARTÍCULO 3.** Autonomía.
- **ARTÍCULO 5.** Servicio a los intereses públicos.
- **ARTÍCULO 6.** Competencias propias y atribuidas.
- **ARTÍCULO 35.** Competencias generales del Concejo Municipal.
- **ARTÍCULO 68.** Competencias propias del municipio.
- **ARTÍCULO 73.** Forma de establecimiento y prestación de los servicios municipales.
- **ARTÍCULO 95.** Oficina municipal de planificación.
- **ARTÍCULO 96.** Atribuciones del coordinador de la oficina municipal de planificación.
- **ARTÍCULO 107.** Libre administración.
- **ARTÍCULO 142.** Formulación y ejecución de planes.

## LEY DE VIVIENDA

- **ARTÍCULO 21.** Participación de las municipalidades.
- **ARTÍCULO 22.** Armonización de los planes municipales.
- **ARTÍCULO 23.** Apoyo y promoción al proceso de descentralización.

# CIUDADES SOSTENIBLES



[INICIO](#) [CATEGORIAS](#) [RECURSOS](#) [INGLÉS](#)



En los países de América Latina y el Caribe, los gobiernos nacionales están abrumados por el **déficit cuantitativo y cualitativo en vivienda**. En la mayoría de los países tomaría al menos 50 años de inversiones sostenidas para solucionar esto, lo que parece una tarea titánica. Esta situación requiere un rol más activo de los municipios en la provisión de soluciones habitacionales. En municipios pequeños y sin solvencia financiera esto pareciera improbable, pero en municipios metropolitanos con presupuesto y activos como tierras, capacidad de endeudamiento prudente y derechos de zonificación, la posibilidad no parece tan descabellada.

Desde esta perspectiva, los municipios tienen un rol cada vez más importante en aliviar el déficit de viviendas por al menos tres grandes razones:

1. Son dueños de tierras urbanas: con frecuencia los municipios cuentan con terrenos y campos transferidos históricamente por el gobierno nacional.
2. Controlan la zonificación: los municipios pueden definir las normas de aprovechamiento del suelo urbano, que establecen el porcentaje de un terreno que inversionistas privados y públicos pueden construir y la intensidad de su desarrollo (densidad residencial que se mide por el número habitantes por km<sup>2</sup>).
3. Los municipios pueden promover soluciones asequibles de vivienda: con usos de suelo mixto y mayores densidades se puede construir más vivienda para la base de la pirámide en terrenos privados.

El uso estratégico de estos elementos está llevando a los municipios de América Latina y el Caribe a ser **agentes cada vez más activos** en el mercado local de vivienda:

- están demostrando progresivamente tener mejores mecanismos para orientar el mercado de tierras;
- pueden planear física y temporalmente la ciudad;
- tienen una visión más clara de la ciudad que quieren sus ciudadanos;
- pueden identificar mejores soluciones a los problemas de sus ciudades; y
- pueden atraer inversionistas privados a construir vivienda asequible cercana al transporte y el empleo.



# ¿Qué puede hacer concretamente una EMUVI?



Fuente: Informe de Resultado Estratégico, CIV 2018.

# EMUVI

- GENERAR NUEVAS VIVIENDAS

10 al 20% del déficit

- En ubicaciones fuera de riesgo y vinculadas al PDM-OT

- MEJORAR VIVIENDAS EXISTENTES

80 al 90% del déficit

- Habitabilidad
- Seguridad estructural
- Reducción Riesgo Lotes

- Mejoramiento Integral Barrio

## EMUVI

- ORGANIZA DEMANDA

- Gestión Social de vecinos compradores /comunidades

- Gestión Social de vecinos compradores / barrios en proyectos MIB

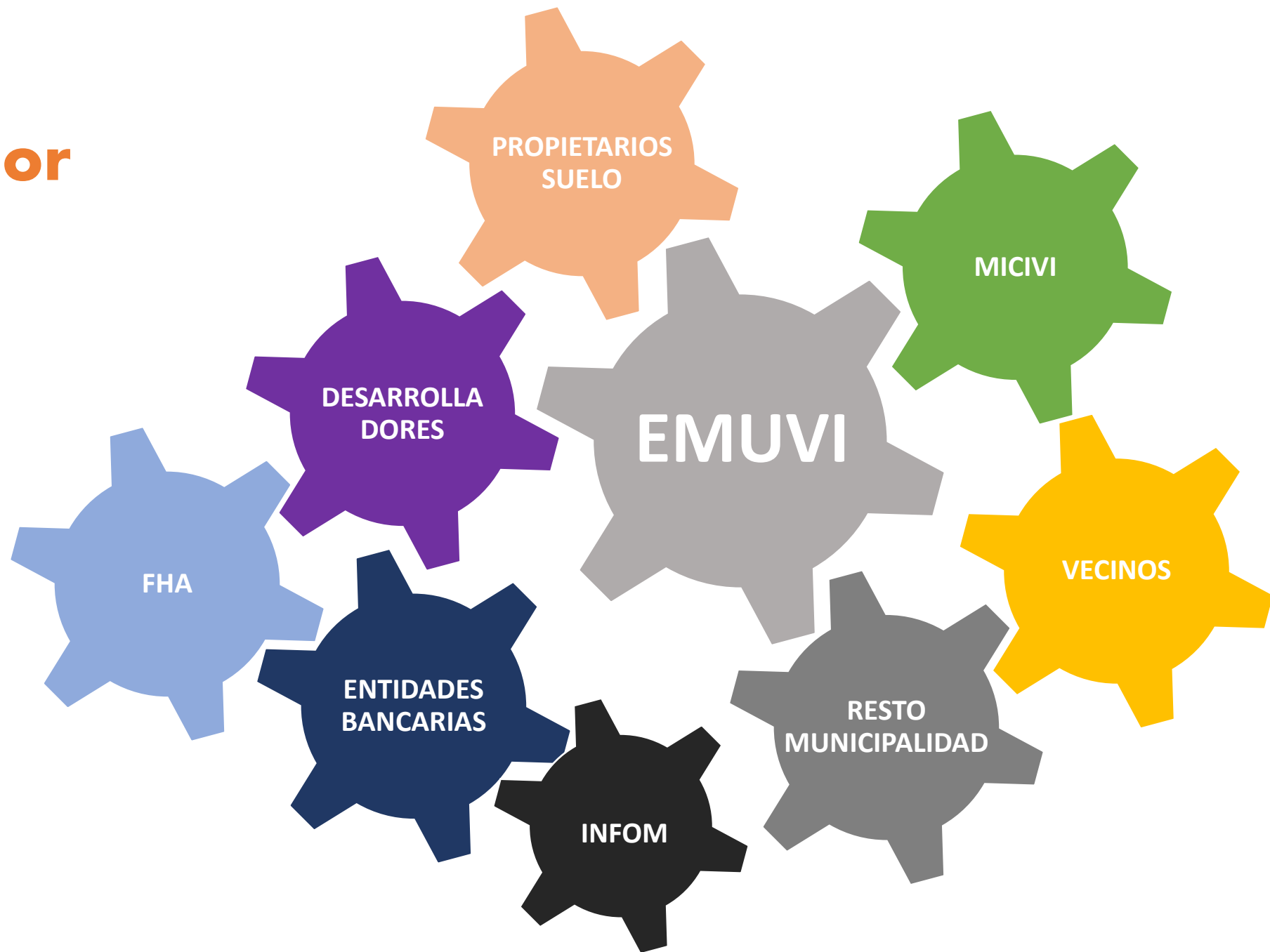
- ORGANIZA OFERTA

- Orienta a desarrolladores con información de la demanda real y las ubicaciones adecuadas según el PDM-OT

- Genera oferta propia

- Coordina sector privado para intervenciones en mejora de vivienda

**Ente articulador**



**En un desafío  
multisectorial**

EMUVI

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA

PDM-OT

POT



Programa Vivienda Nueva asequible



Programa MIB



Programa mejora, ampliación y reforzamiento de vivienda



Programa Vivienda por Cooperativa



Programa Vivienda Social en alquiler



Programa de Permuta y Densificación Urbana

# ¿Es una realidad en Guatemala?



Empresa constituida y operativa.  
Gestión y Asesoría de proyectos al sector privado



Empresa constituida y operativa.  
Proyectos propios o en alianzas.



Empresa constituida pero no operativa.



Propuesta en análisis jurídico

# Capacidades Empresa Municipal de Vivienda

- Mecanismo desconcentrado de prestación de servicios:
  - Gestión de Créditos con Banca y Sector Financiero
  - Gestión de Compradores (precalificación)
  - Gestión de Proyectos
  - Capacidad de Endeudamiento (Bancos, INFOM)
- Socio:
  - Co-participación societaria. Alianzas público Privadas
- Rentabilidad:
  - Reinversión en proyectos de Vivienda Accesible
  - Proyectos MIB

# ¿Vale la pena tener una EMUVI?

- Se generan acciones que permiten tener a los vecinos fuera de situaciones de riesgo y con vivienda digna y asequible
- Se generan fuentes de trabajo en el municipio (3 indirectas y 3 directas por unidad habitacional)
- Se generan nuevos ingresos para la municipalidad (IUSI y licencias)
- Se ordena mejor el territorio conduciendo procesos estratégicamente (aporta al PDM-OT y al POT, con el Plan Municipal de Vivienda y Programas que atienden el déficit de vivienda en el municipio y proyectos de Mejoramiento Integral de Barrio)
- Permite gestionar proyectos complejos de desarrollo urbano de forma más eficiente



# BARRIO MÍO

Herramientas y estrategias con enfoque de barrio para la Reducción del Riesgo a Desastres e incremento de la resiliencia



**USAID**  
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA



**Global  
Communities**



KIT EMUVI



KIT BJGIRD



KIT SIG



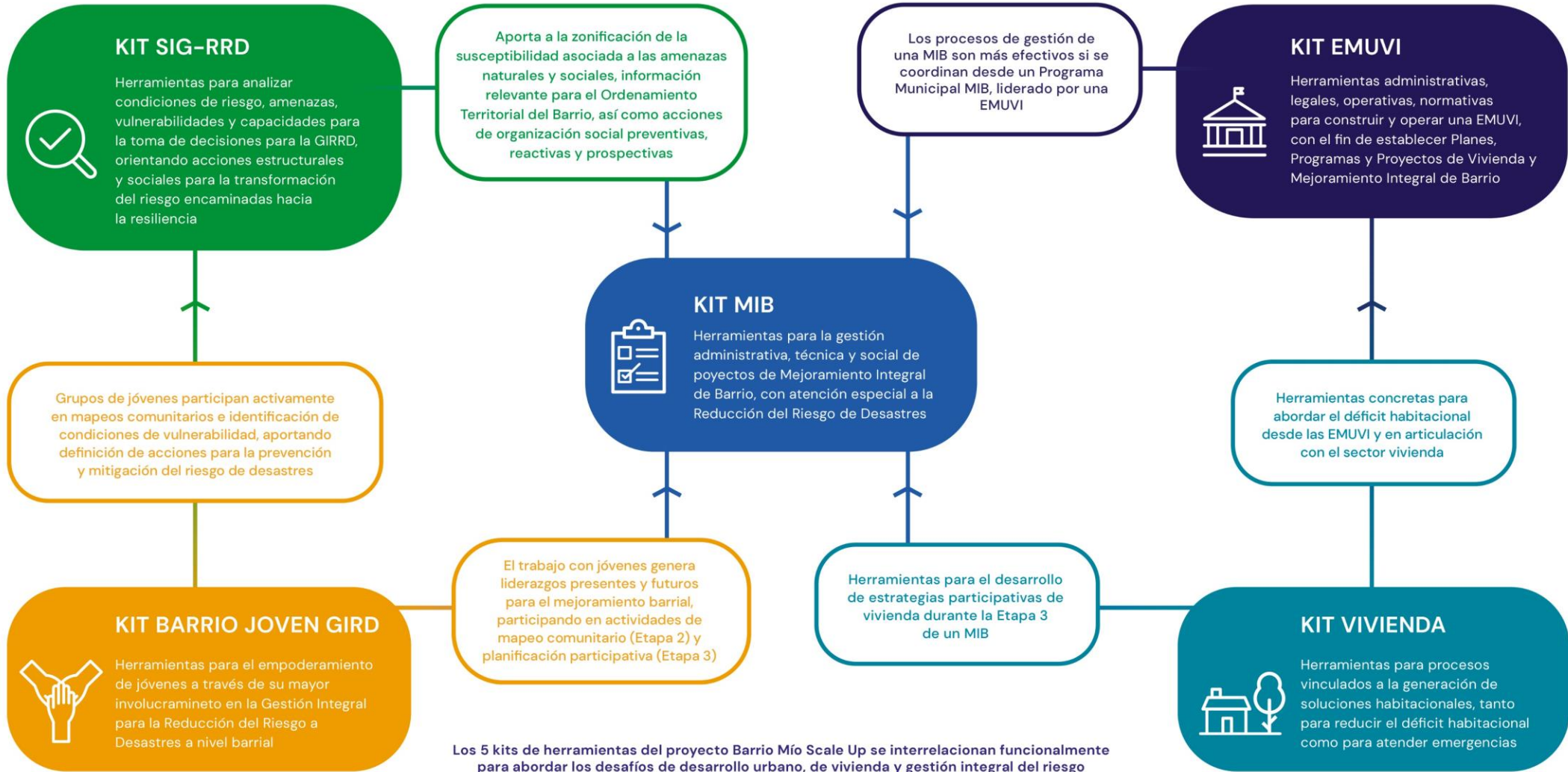
KIT VIVIENDA



KIT MIB



# HERRAMIENTAS Y ESTRATEGIAS CON ENFOQUE DE BARRIO PARA LA REDUCCIÓN DEL RIESGO A DESASTRES E INCREMENTO DE LA RESILIENCIA





# Kit Entidades Municipales de Vivienda (EMUVI)



La EMUVI es la instancia municipal encargada de la promoción y desarrollo de Proyectos Habitacionales y de Desarrollo Urbano, tanto propios como de terceros, que tienen como objetivo mejorar las condiciones de acceso a Vivienda Digna y Mejoramiento Integral de Barrios (MIB), en un municipio.

El Kit de herramientas para Entidades Municipales de vivienda (EMUVI) explora los procedimientos necesarios para que un municipio guatemalteco pueda iniciar con la estructuración de una entidad municipal que pueda abordar a través de una gestión efectiva, los desafíos de vivienda y desarrollo urbano que le atañen. Da a conocer los procesos para la conformación de las entidades dentro

del marco jurídico e institucional, así como orientaciones para la estructuración de Planes, Programas y Proyectos que aborden operativamente los desafíos del municipio en la materia; incidiendo de manera estratégica en los procesos de Ordenamiento Territorial con enfoque en Reducción del Riesgo a Desastres.



Introducción



1. Marco legal



2. Procesos administrativos



3.1 Operativización de planes y programas



4. Consideraciones normativas

3.3 Gestión social y comunicación



3.8 y 3.9 Modelos financieros

3.2 Plan Municipal de Vivienda



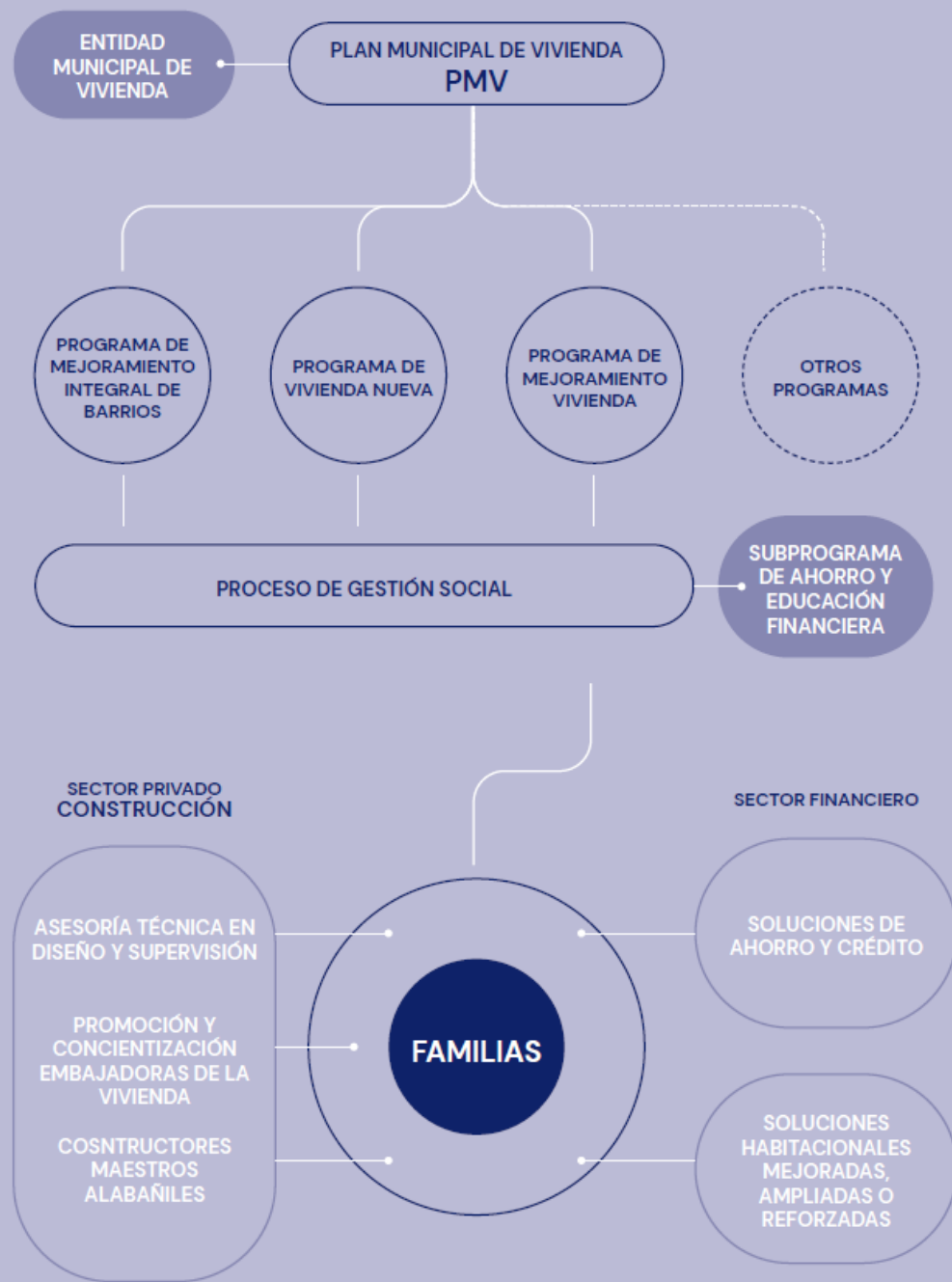
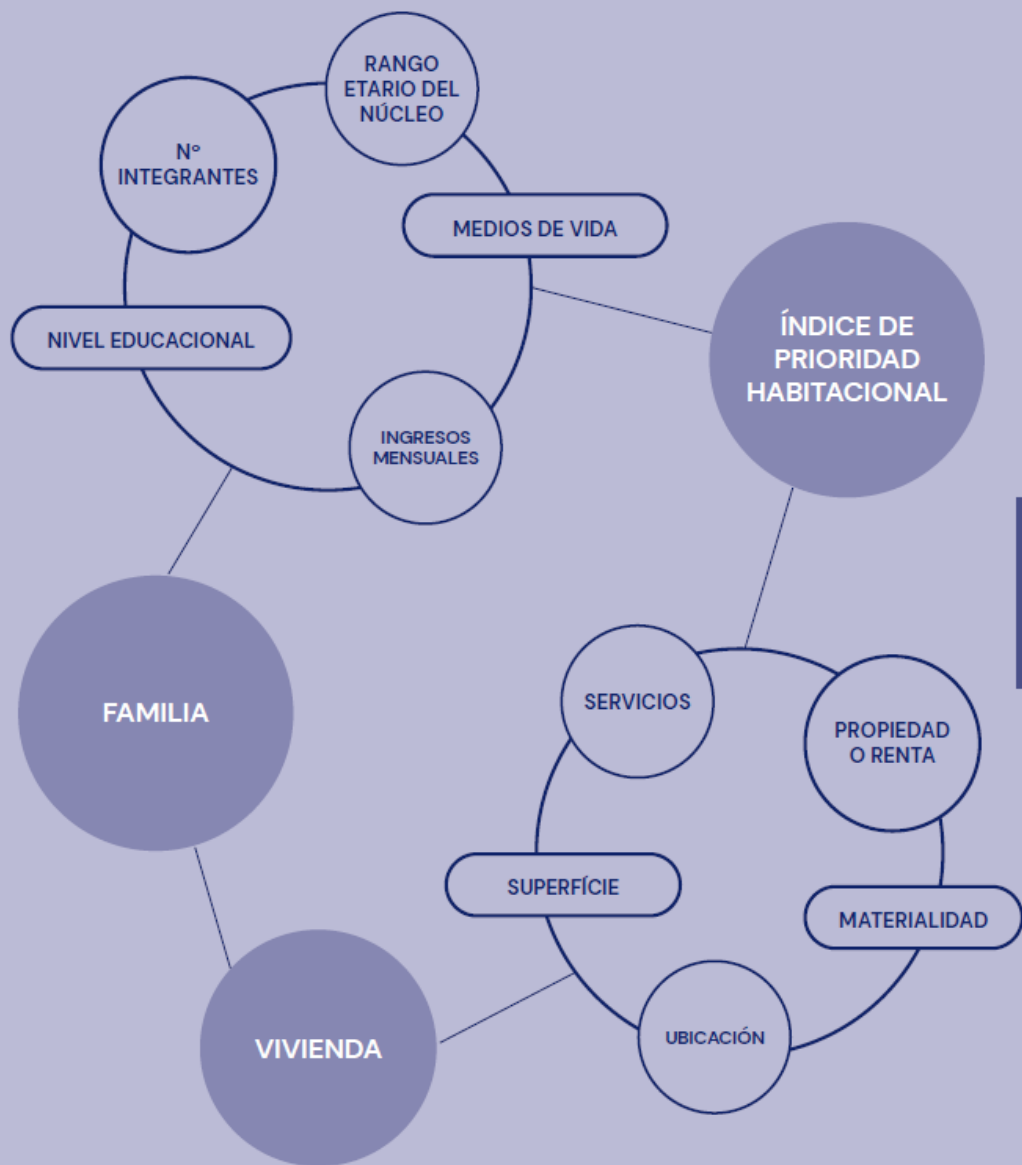
3.4 Programa de MIB

3.5 Programa de Vivienda Nueva

3.6 Programa Mejoramiento Vivienda

3.7 Programa de Reubicación

## CARACTERIZACIÓN DE LA DEMANDA



# Ejemplos de otros países

- EMUVI de Medellín: [www.edu.gov.co](http://www.edu.gov.co)
- EMUVI de Barcelona: [www.habitatge.barcelona/es](http://www.habitatge.barcelona/es)
- EMUVI de Quito: [www.epmhv.quito.gob.ec/](http://www.epmhv.quito.gob.ec/)



¿Cómo puedes informarte?

- Red de Oficinas de la Vivienda
- Catálogo de servicios
- Por teléfono
- Cita con el IMHAB
- Vivienda te llama



La Red de Oficinas de la Vivienda es la ventanilla única para todo tipo de consultas y trámites en materia de vivienda. En cada distrito hay una oficina donde un equipo técnico especializado te ayudará a buscar la mejor solución para cada situación.

Encuentra la oficina de la vivienda más próxima

Sin duda alguna la Empresa de Desarrollo Urbano, EDU, desde su creación, hace 19 años, ha aportado al desarrollo de la ciudad con un modelo basado en la gestión integral e innovación social como metodología para transformar el hábitat mediante la formulación, diseño y ejecución de proyectos urbanísticos que aportan al desarrollo del territorio y al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

A continuación presentamos nuestro Plan Estratégico Institucional como herramienta para la consolidación de la mirada de futuro de la organización y el posicionamiento como empresa de talla mundial.

Plan Estratégico EDU 2020 - 2027



# POLITICA INTEGRAL DE VIVIENDA DE CHILE

- En Chile el sector de Vivienda y Planificación Urbana es liderado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- En regiones existen las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda.
- La ejecución de los programas desarrollados en los tres ámbitos (Vivienda, Barrio y Ciudad) es responsabilidad de los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU). Instituciones presentes en cada una de las 15 regiones del país. Cuentan con presupuesto y programa habitacional independiente por cada región, definidos en la Ley de Presupuestos de cada año.
- Hay una focalización social y territorial para la entrega de recursos (condición socio económica, Grupos vulnerables y Territorios vulnerables)
- Existe total prioridad del Gobierno Nacional para el apoyo de proyectos de vivienda. EL presupuesto destinado para el año 2018 es de 3,900 Millones de Dolares

# PROGRAMAS PARA ATENDER DEFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DE VIVIENDA EN COLOMBIA

En los últimos años la política ha evolucionado acorde con las necesidades de la población más vulnerable y en función del nivel de ingresos de los hogares.

Programas para atender Déficit Cuantitativo:

- **Programa de Vivienda Gratuita.**
- Programa de Vivienda para Ahorradores VIPA.
- Programa Mi Casa Ya.
- Subsidio a la tasa.

Programas para atender Déficit Cualitativo:

- Programa de Mejoramiento de Vivienda.
- Programa de Mejoramiento de Vivienda saludable
  - Programa Nacional de titulación
- Programa de Redes Intradomiciliarias

# PROGRAMAS PARA ATENDER DEFICIT CUANTITATIVO

## PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA - PVG

Enfocado a Hogares con ingresos menores a 1 salario mínimo. (La parte baja de la pirámide), que sean trabajadores independientes

Que los hogares hagan parte de los siguientes grupos poblacionales:

- A. Población en Situación de desplazamiento.
- B. Población en Extrema Pobreza
- C. Hogares damnificados por Desastre Natural o ubicados en Zonas de Riesgo No Mitigable.

Los hogares no pueden tener vivienda, ni haber tenido un subsidio asignado anteriormente

Fonvivienda otorga un Subsidios familiar de vivienda en Especie (SFVE), que no supera los 70 SMLMV (Vivienda VIP). La vivienda no se puede enajenar o dejar de residir en ella durante 10 años.



# TIPO DE PROYECTOS



**MISN Ciudad Verde**  
Soacha, Cundinamarca

# **P**olíticas de viviendas de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia

Günther Held

Política pública a través del mercado



NACIONES UNIDAS




Proyecto Interdivisional CEPAL “Instituciones y mercados”  
(financiado por gtz)

Unidad de **Financiamiento para el Desarrollo**  
División de Comercio Internacional y Financiamiento para el desarrollo

Santiago de Chile, junio de 2000

# Experiencia colombiana

## Quantitative deficit



My Home Now (Eng.)

Since 2015

Demand side subsidies: Down-payment and interest rates.

Tax relief to construction companies.



Owner Seedbed (Eng.)

Since 2018

Subsidize rents and a lease model.

Land Availability Program  
Partial Plans  
Macro Projects of National social Interest.



Social housing for the Countryside (Eng.)

Since 2019

For rural families.

## Qualitative deficit

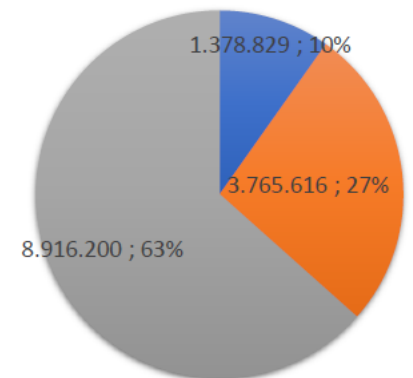


Decent House Decent Life (Eng.)

Since 2018

Retrofitting and Neighborhood improvement

Households (2020)



■ Quantitative deficit ■ Qualitative deficit ■ No Deficit

## Sector público

- Gestor de subsidios
- Agente subsidiario del sector privado (cuando no le salen los números)

## Hogares

- ahorros
- Lotes, materiales y mano de obra

## Sector privado

- Construcción a escala
- Bancarización y crédito

## Éxitos

- Aumento de la oferta / producción de vivienda
- Reducción del déficit cuantitativo

## Fracasos/Debilidades

- No se enfocan en el déficit cualitativo (que es la amplia mayoría)
- No ha venido acompañado con una política de suelo
- No tiene en cuenta la Producción Social del Hábitat
- Tiene dificultad de abordar la base de la pirámide (no es negocio)
- Corrupción en países con alta debilidad institucional
- Los modelos de vivienda y su materialidad la determina el presupuesto, no las necesidades reales de la familia, aspectos de sostenibilidad, cultura, etc.

# Política pública: ¿Vivienda social en propiedad o en alquiler?

## Home ownership for households

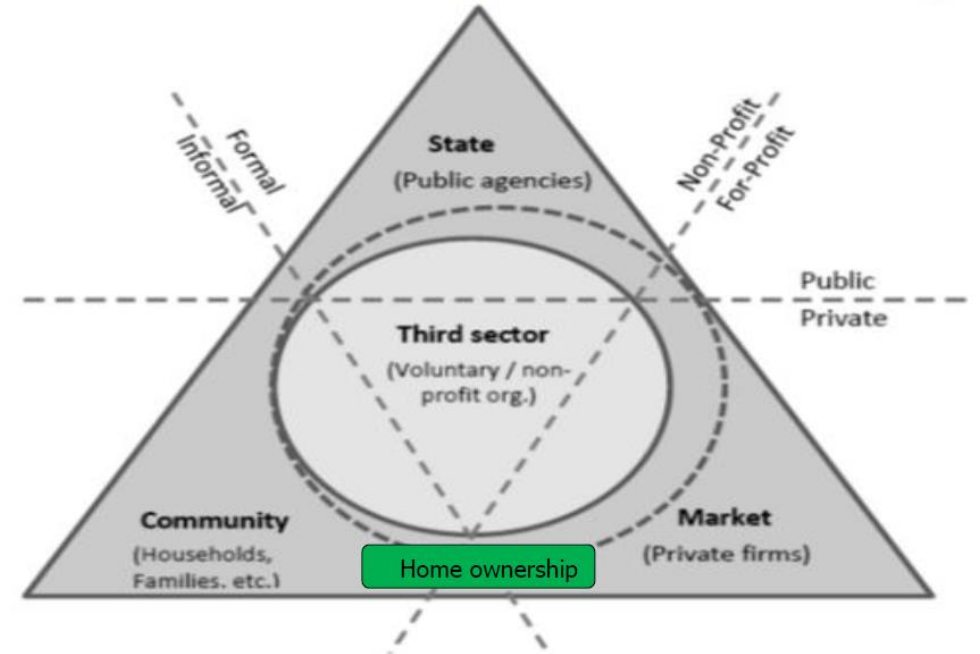
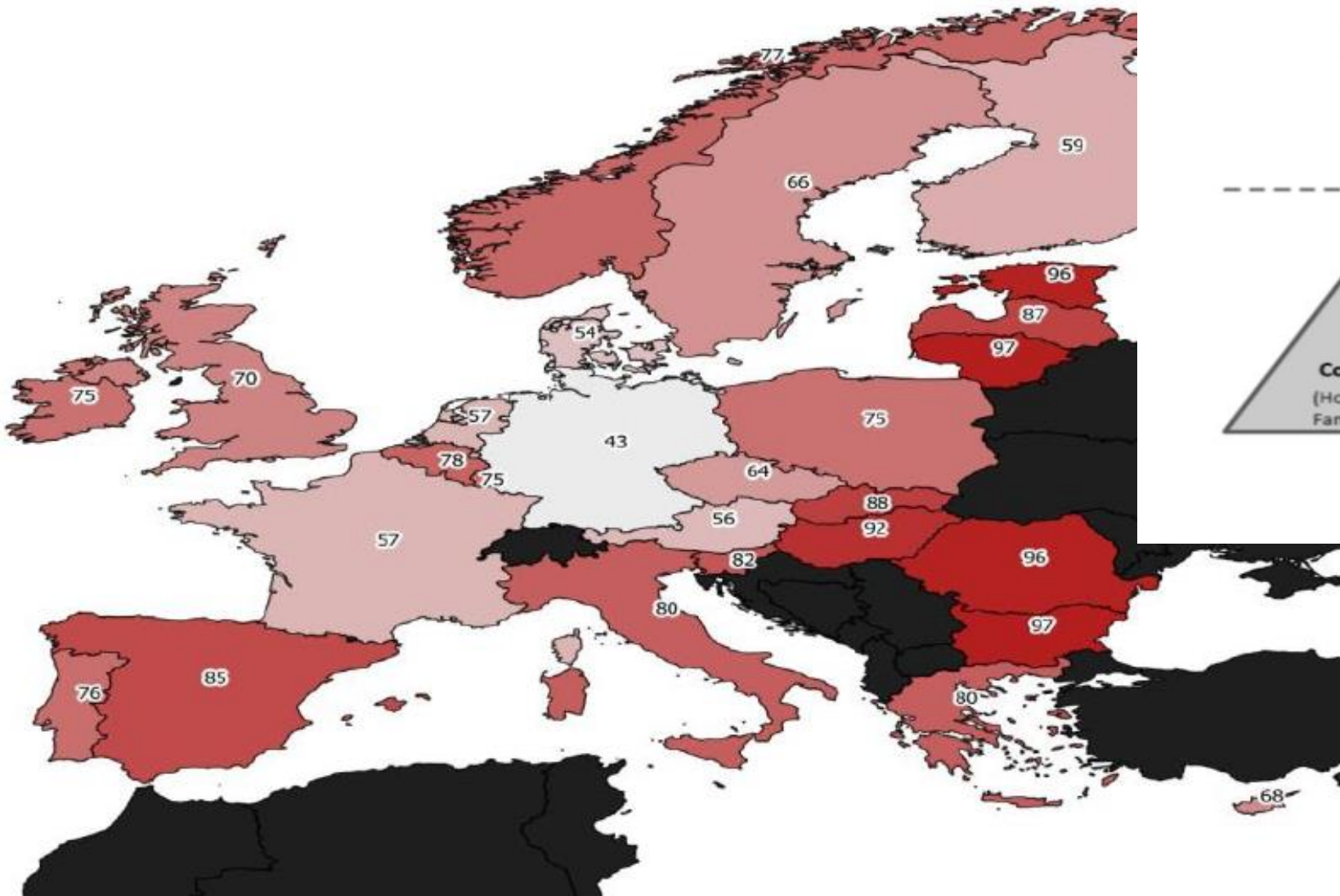
- Privacy, something for your self
- Being your own boss
- A good investment
- A nest egg, financial security
- No other option (no rental available)

## Home ownership for governments

- To attract voters:
  - Help households to buy
- To “improve” people, have a stake in society:
  - More responsible citizens
  - Empower people
  - Better involvement in neighbourhoods
- To limit state welfare:
  - Make households build equity/pension

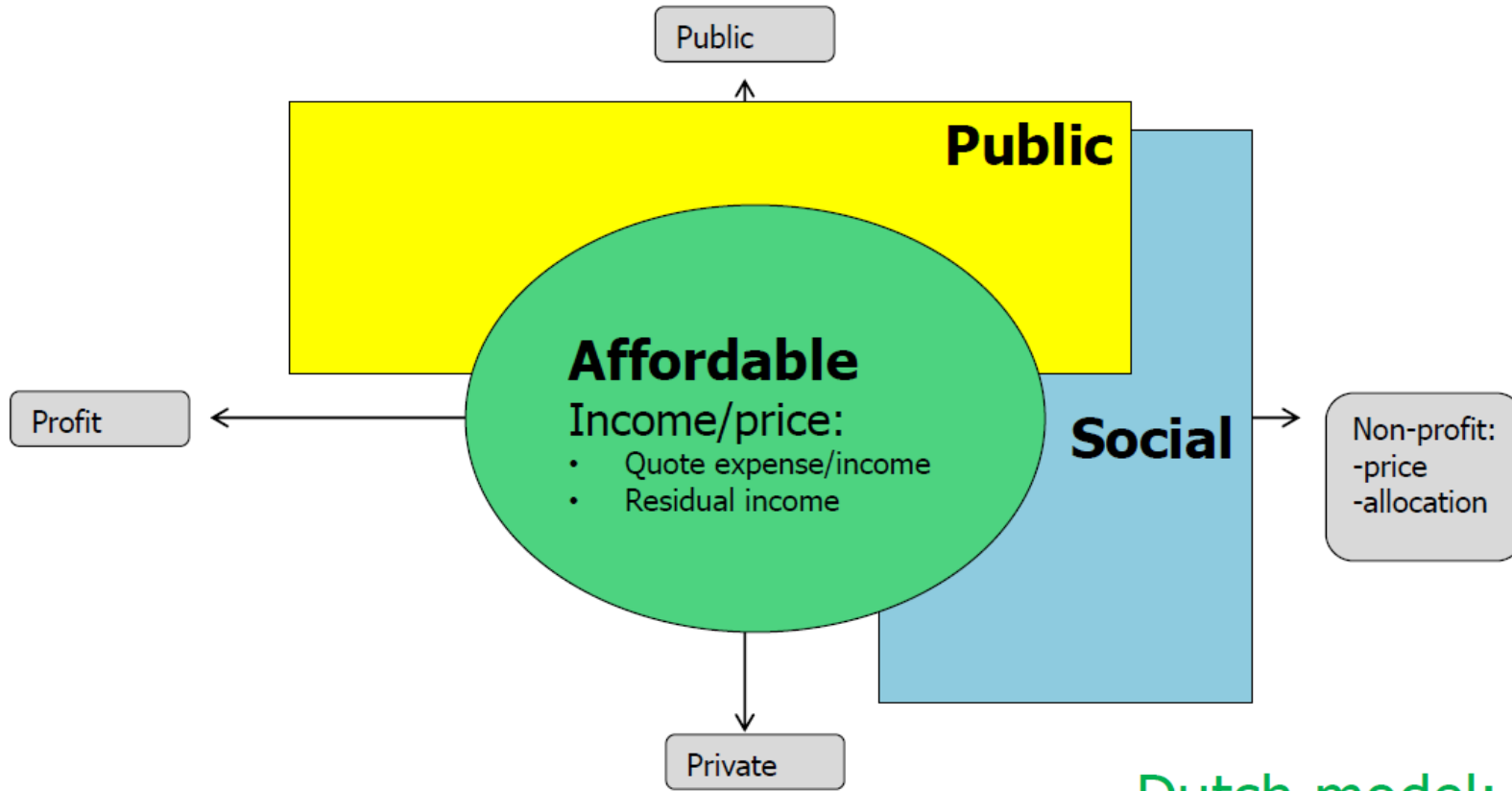
¿Es un tema cultural?

## Home ownership in the triangle



Source: based on Pestoff (1992, p. 25)

# Social housing, public housing, affordable housing (rental or owner occupied), Elsinga, 2017

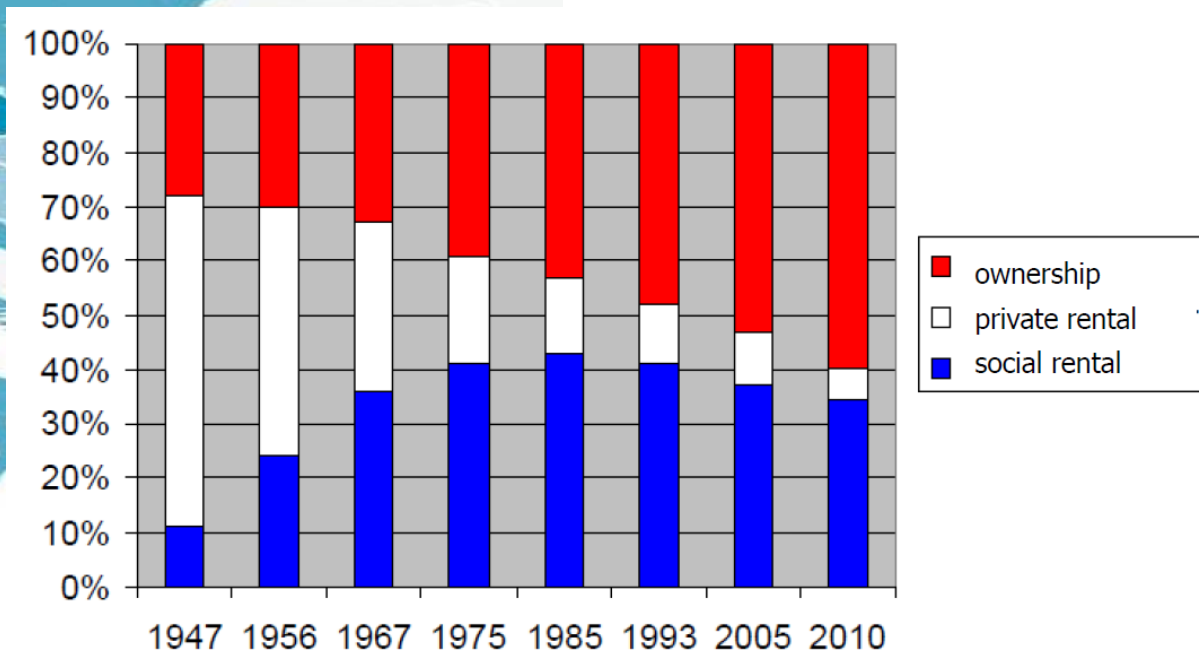
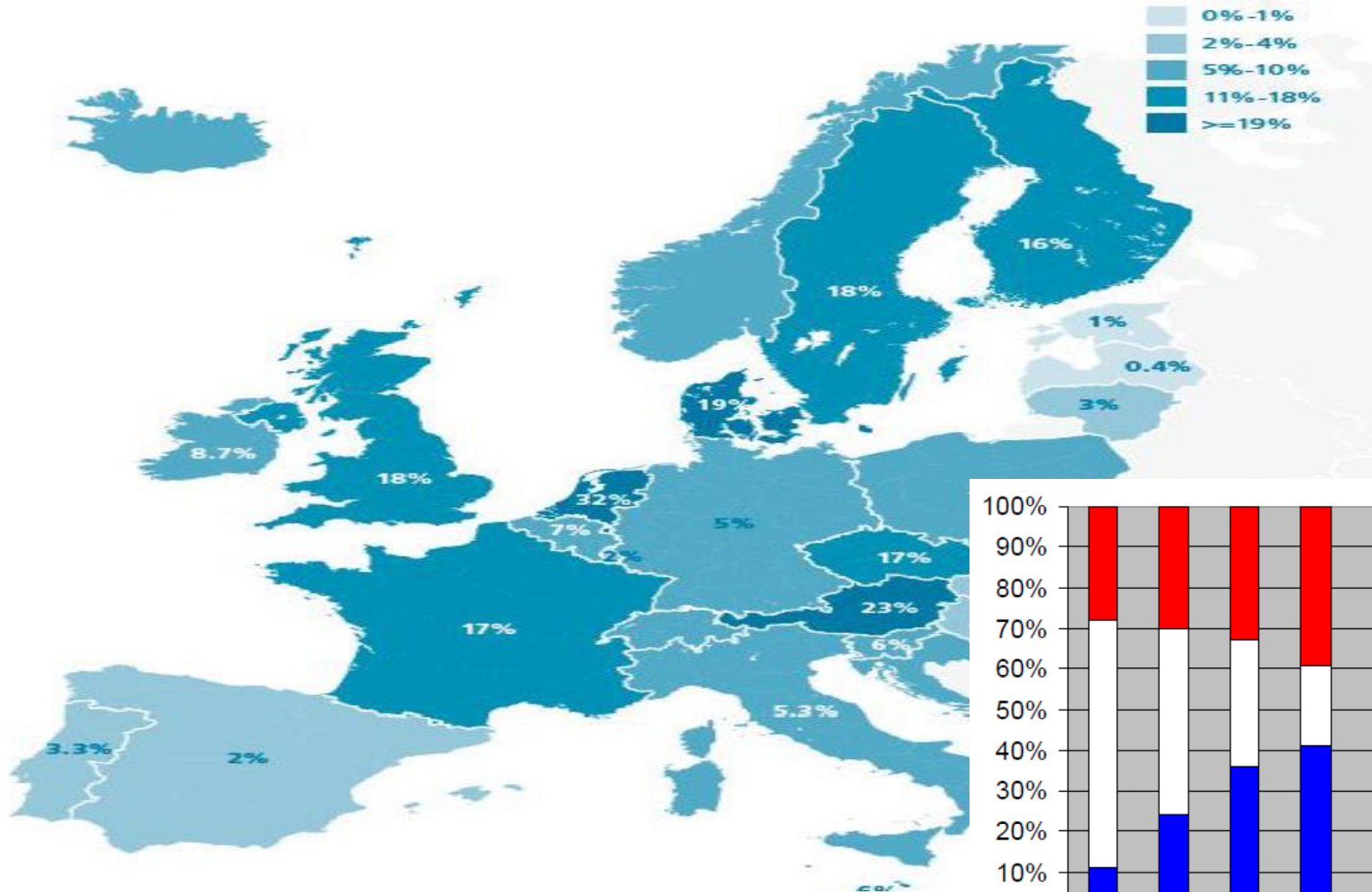


Experiencia holandesa

## Dutch model:

- Universalistic, 1/3 of the housing market
- Private non-profit
- Registered Housing Act
- Revolving fund, no subsidies involved

# Sociale huursector in de EU27, Cecodhas, 2012





# Tendencias en España

## Sector público

- Genera un parque de vivienda pública en alquiler (licita los proyectos). El dinero público no se convierte en privado
- Regula las acciones del sector privado en cuanto a temas de vivienda social, así como los precios
- Políticas de suelo público para la construcción de vivienda social (dotación, incluyendo la obligación de cesión de tierra a desarrolladores)

## Sector privado

- Construcción a escala
- Vivienda social para venta
- Proyectos de leasing (alquiler a 25 años con opción a compra) sobre suelo público. Al finalizar se traspasa a la entidad pública

## Hogares

- Ahorros (en caso de compra)

# Sector público

- Nuevos modelos: Cooperativas de vivienda que reciben el suelo en cesión de uso (Barcelona, Palma de Mallorca)

# Cooperativas (inspirado en modelo austriaco)


- Organización (gestión social, contratación de arquitectos, etc)
- Ahorros

LACOL

PROJECTES ACTUALITAT NOSALTRES 

DESTACAT HABITATGE EQUIPAMENT TERRITORI



Nosaltres Habitatge cooperatiu Viu transformant Col·labora 

## BLOG

28.05.2021

CAN70 SERÀ EL PRIMER PROJECTE DE VIVIENDA COOPERATIVA SÈNIOR SOBRE SUELO PÚBLIC DE CATALUNYA





SEMINARIO INTERNACIONAL

# Políticas habitacionales vigentes en Latinoamérica y España



Laura Alcalá – María Bernabela Pelli – Marta Giró  
ORGANIZADORAS Y COMPILADORAS



## Políticas habitacionales vigentes en Latinoamérica y España

SEMINARIO INTERNACIONAL

El libro reúne los trabajos presentados por los conferencistas del Seminario Internacional Políticas Habitacionales vigentes en América Latina y España, organizado por la Maestría en Gestión y Desarrollo de la Vivienda Social (MGDVS) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional del Nordeste, los días 7 y 8 de mayo de 2018, en la ciudad de Resistencia, Chaco, Argentina.

Las conferencias aportan un panorama general de la Política Habitacional de Uruguay, Colombia, Argentina, España, Chile y Brasil, mostrando diversidad de situaciones entre los países, pero también algunas semejanzas que visibilizan tendencias en las orientaciones de las políticas y de los organismos de préstamo, así como las estrategias desarrolladas a lo largo de los años.

La organización del seminario y la compilación de los trabajos presentados estuvo a cargo del Equipo de Dirección de la Segunda Edición de la MGDVS: Laura Alcalá, María Bernabela Pelli y Marta Giró.

**Políticas Habitacionales en Uruguay 2005 – 2020.  
El Sistema Urbano Habitacional y el rol redistribuidor del Estado**

Arq. Raul Vallés (Universidad de la República, Uruguay)

**Medellín, en busca de rehabilitar el río.**

**Una ciudad integrada, equitativa y sostenible**

Dr. Arq. Jorge Pérez Jaramillo (Universidad Santo Tomás de Medellín, Colombia)

**La política habitacional argentina entre 2015–2019 comparada con períodos anteriores recientes. Un nuevo fracaso de la mercantilización de la vivienda social en Argentina**

Dr. Arq. Miguel Barreto (Universidad Nacional del Nordeste, Argentina)

**Vivienda y ciudad en España: repensando las políticas públicas tras el estallido de la burbuja inmobiliaria**

Dr. Arq. Esteban de Manuel Jerez (Universidad de Sevilla, España)

**A cuarenta años de la implementación de una política habitacional y urbana neoliberal en Chile.**

**Luces y sombras en la construcción de un hábitat residencial**

Arq. Rubén Sepúlveda Ocampo (Universidad de Chile)

**Vivienda, vida, ciudad en Brasil:  
una historia de desplazamiento y resistencia**

Dra. Arq. Raquel Rolnik (Universidad de São Paulo, Brasil)

# Algunas conclusiones

Hay una variedad de opciones y experiencias internacionales que vale la pena investigar

Lo que funciona en un país no necesariamente funciona en otro: Aspectos culturales, económicos y políticos establecen qué es posible.

Casi ningún país ha conseguido solucionar aun su problemática de vivienda. Tampoco en Europa. (quizás excepción Austria)

No hay receta única: cada sector de la pirámide necesita un enfoque diferente.

La implicación del sector público es clave para que haya éxito, y ha de ser fuerte, en especial, en:

- Política de suelo para vivienda social (ordenamiento territorial)
- Institucionalidad local y nacional bien financiada y constituida, como entes subsidiarios, pero también como directores de orquesta
- Regulación del mercado de vivienda social (alquiler, venta y reventa)
- Acciones en la Producción Social del Hábitat (donde está la mayor producción de vivienda y donde se puede actuar en el déficit cualitativo)

Entes como el CONAVI pueden establecer visiones a largo plazo fuera de la visión partidista/orientación política del gobierno de turno. Hay que desarrollar una alta comprensión sobre cómo funcionan los sistemas y las organizaciones para entender las articulaciones posibles.





## Política para el Mejoramiento Integral de Barrios

Hacia la transformación de asentamientos precarios a barrios consolidados y de viviendas dignas, seguras y saludables

**2017 - 2032**

La PNMIB prepara el camino para desarrollar una metodología que las municipalidades puedan usar en la administración de programas y proyectos de Mejora Integral de Barrios y vivienda social, que incorporen explícitamente las medidas de gestión integral de riesgos y creación de resiliencia urbana, partiendo de un enfoque colaborativo y multisectorial.

1. Reducir la vulnerabilidad asociada a la gestión ambiental.
2. Consolidación urbana de asentamientos.
3. Programas sociales eficientes.
4. Desarrollo de capacidades para la convivencia pacífica, participación y seguridad.
5. Fortalecimiento del Estado para la Gobernanza en los asentamientos.

# Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2019-2032

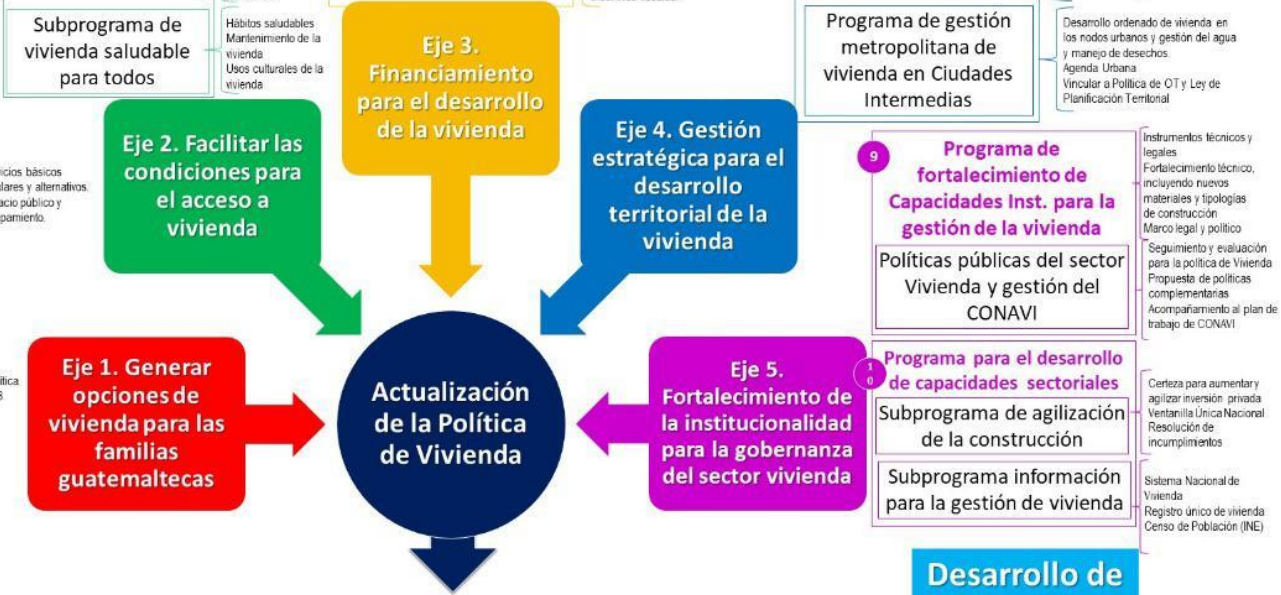
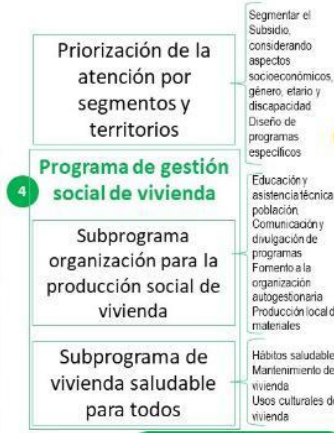


Propuesta en revisión

Política Pública actualizada mediante proceso consensuado, impulsados por el Consejo Nacional de Vivienda -CONAVI- entre el año 2018 y 2019, según artículo 9 de la Ley de Vivienda, Decreto 09-2012.

## Síntesis en consenso de la Política de Vivienda actualizada

-Septiembre 2019



Resultado: 635 mil viviendas al 2032





# KIT VIVIENDA

INTRODUCCIÓN

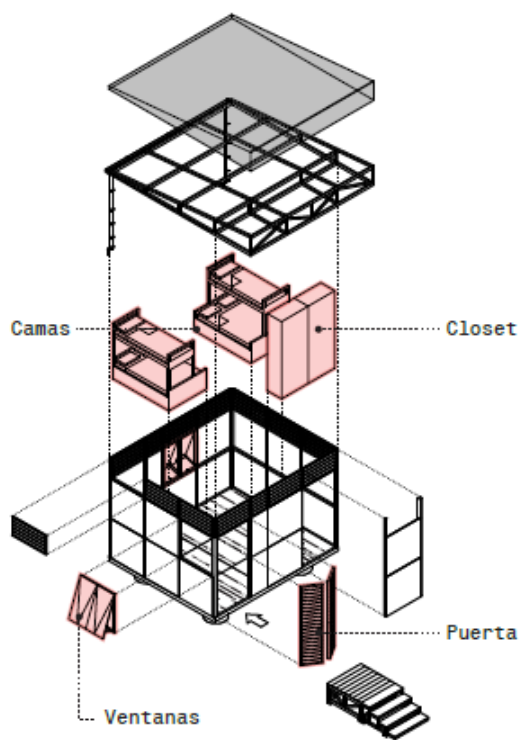
HERRAMIENTAS PARA  
PROCESOS VINCULADOS A  
SOLUCIONES HABITACIONALES  
EN GUATEMALA

- **1.0. HERRAMIENTA PARA LA GENERACIÓN DE PLANES Y ESTRATEGIAS PARTICIPATIVAS EN VIVIENDA PARA LA MEJORA INTEGRAL DE BARRIO.**
  - 1.1. PLAN DE ACCIÓN EN VIVIENDA DE VISTAS DE LA COMUNIDAD, MIXCO
- **2.0. CATÁLOGO DE DISEÑO ABIERTO PARA SOLUCIONES DE HÁBITAT EN GUATEMALA.**
  - 2.1. PROTOTIPO 1. ALBERGUE INCREMENTAL POSTDESASTRE
  - 2.2. PROTOTIPO 2. VIVIENDA DE PRIMERA OCUPACIÓN
  - 2.3. PROTOTIPO 3. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LOTE
  - 2.4. PROTOTIPO 4. VIVIENDA MULTIFAMILIAR
- **3.0. ATENDIENDO EL DÉFICIT CUALITATIVO DE VIVIENDA. UNA ESTRATEGIA MULTISECTORIAL.**
  - 3.1. HERRAMIENTA PARA LA EVALUACIÓN RÁPIDA DE VIVIENDAS
  - 3.2. MANUAL DE EVALUACIÓN SÍSMICA Y REFORZAMIENTO
  - 3.3. SUPERVISIÓN DE PROCESOS CONSTRUCTIVOS
  - 3.4. GUÍA DE PROCESOS PARA LAS EMBAJADORAS DE VIVIENDA
- **4.0. ATENDIENDO LA EMERGENCIA HABITACIONAL.**
- **5.0. SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN EN VIVIENDA. APORTES PARA SU ESTRUCTURACIÓN**

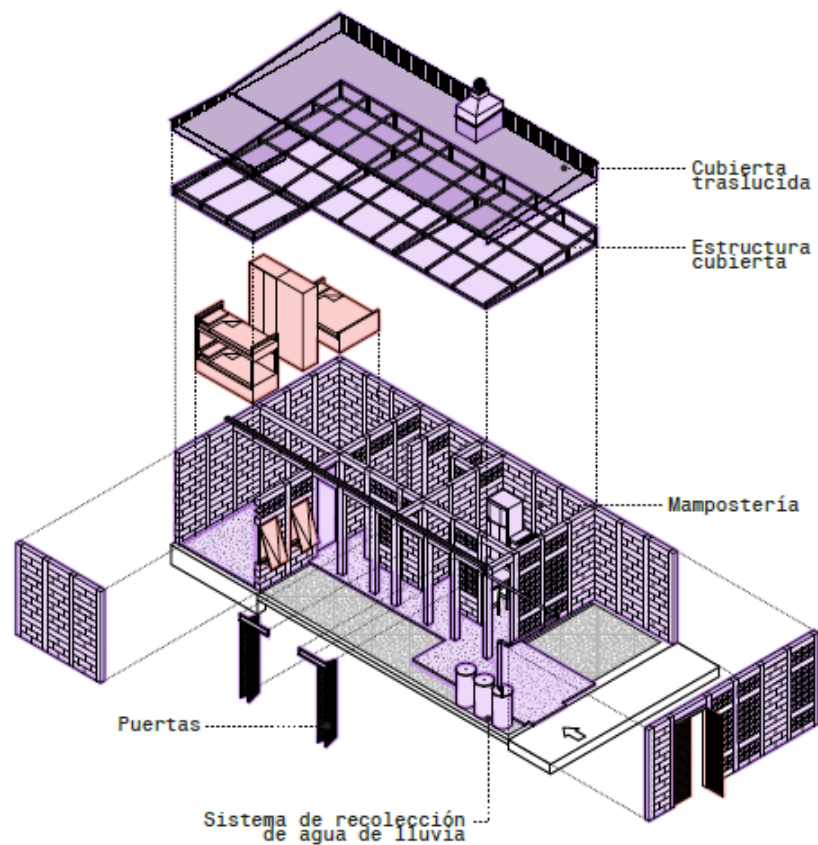
# ALBERGUE TRANSICIONAL A VIVIENDA UNIFAMILIAR / REUTILIZACIÓN DE COMPONENTES

■ Reutilización posible de albergue a vivienda

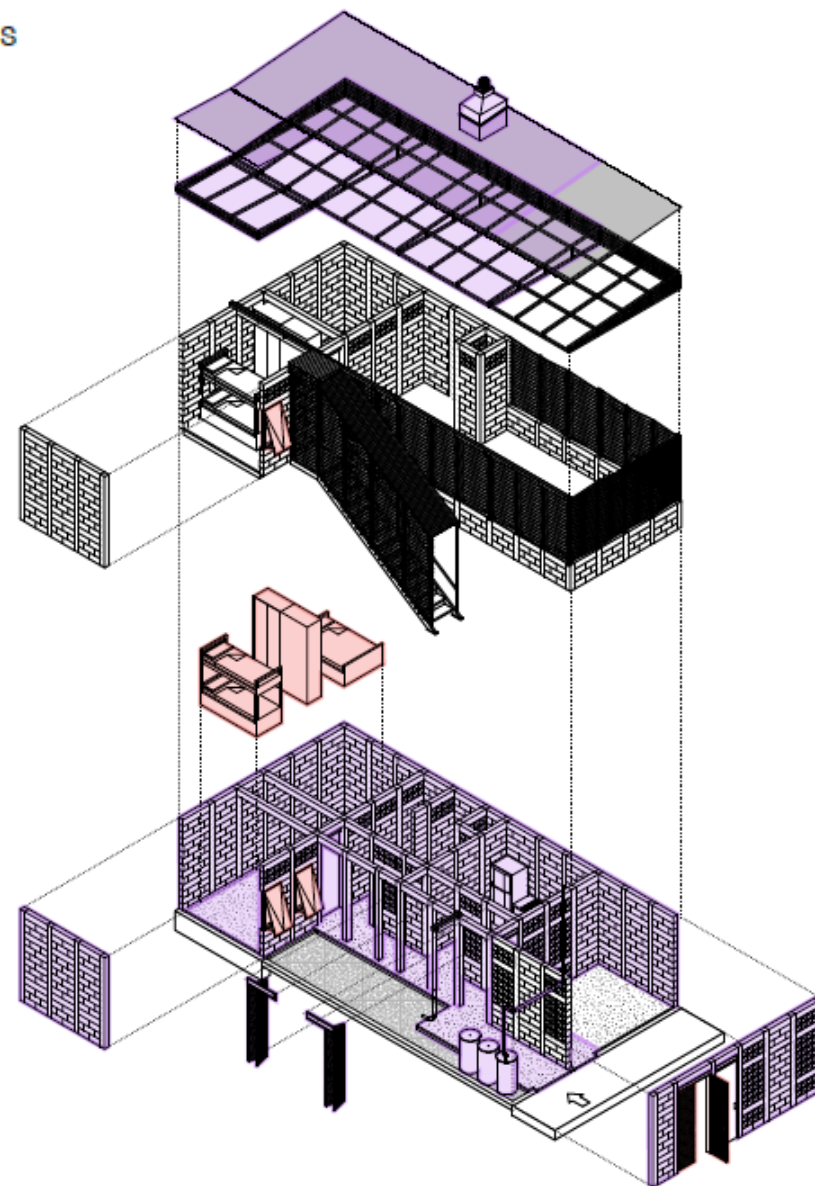
■ Reutilización directa de vivienda de primera ocupación a vivienda unifamiliar



ALBERGUE TRANSICIONAL



VIVIENDA DE PRIMERA OCUPACIÓN

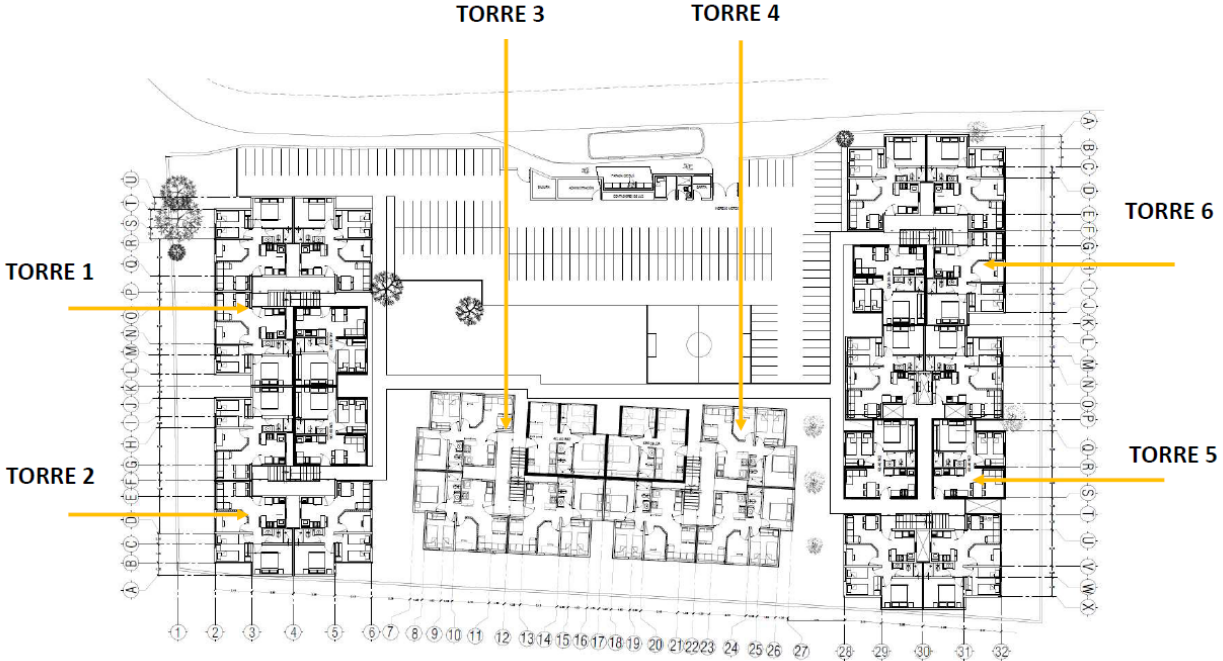


VIVIENDA UNIFAMILIAR

# CUCHILLA DEL CARMEN

## DESARROLLO DE VIVIENDA MUNICIPAL

6 TORRES – 155 APARTAMENTOS



# SAN MATEO

DESARROLLO DE VIVIENDA MUNICIPAL



MUNICIPALIDAD  
DE VILLA NUEVA



VIVIENDA DIGNA, SEGURA, CON SERVICIOS, TRANSPORTE Y ASEQUIBLE

# DESARROLLO INMOBILIARIO SOBRE SUELO MUNICIPAL QUE GENERA INGRESOS DE:

## EL NEGOCIO INMOBILIARIO

**Q25,000,000**



Reinversión en:

- Equipamientos
- Servicios
- Suelo
- Nuevos proyectos de Vivienda Asequible

## INDIRECTOS Y PERPÉTUOS

Q700,000 por cobro de IUSI anual

Q600,000 por alquiler de plazas de parqueo

Q500,000 por alquiler de espacios comerciales

**TOTAL: Q1,800,000/año**

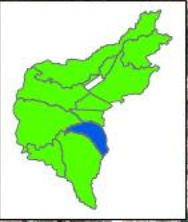


# HABITABILIDAD Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

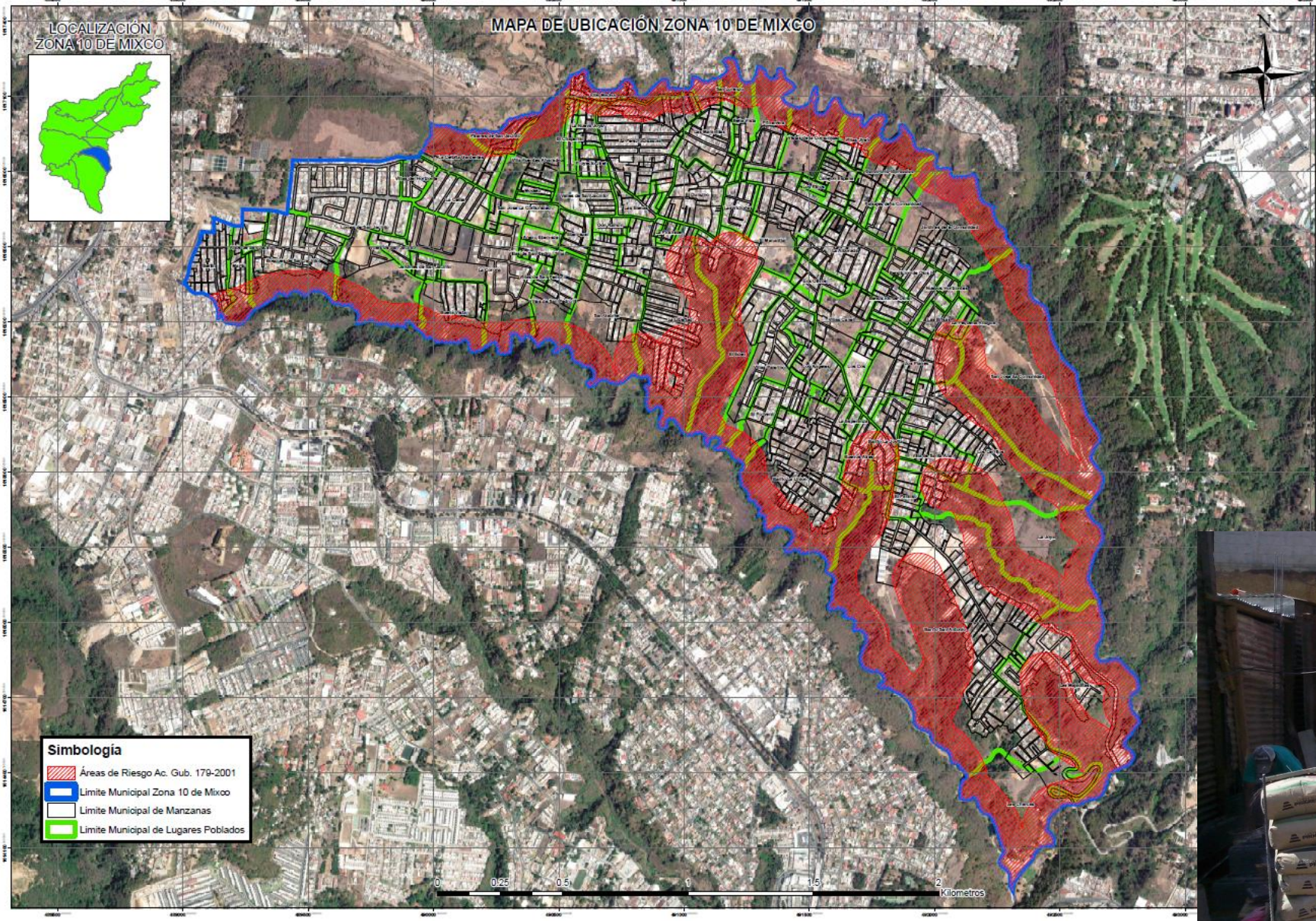
Disminuyendo la vulnerabilidad del parque de vivienda precaria y  
planificando su crecimiento seguro



LOCALIZACIÓN  
ZONA 10 DE MIXCO



MAPA DE UBICACIÓN ZONA 10 DE MIXCO



**Simbología**

- Áreas de Riesgo Ac. Gub. 179-2001
- Limite Municipal Zona 10 de Mixco
- Limite Municipal de Manzanas
- Limite Municipal de Lugares Poblados



# Roles

AGIES

COL. PROF

1. Acompañamiento técnico
2. Validación/ Normativización
3. Certificar Constructor

FOPA VI

1. Proceso de otorgación del subsidio para mejora y ampliación

MUNICIPALIDAD

EMUVI / DMP

1. Información catastral
2. Estudios habitabilidad / OT
3. Gestión social
4. Otorgación de licencias simplificada
5. Empaquetado solicitud subsidio ante FOPA VI
6. Obras de mitigación en terrenos públicos

DMM

ORG.COMUNITARIA

Compromiso familiar para MIB

Vecinos

Construed

1. Ventas a través EMBAJADORAS
2. Promoción en ferias
3. Diseño y cálculo estructural
4. Elaboración presupuesto
5. Gestión del crédito.
6. Pack para Licencia
7. Contacto con albañiles (certificados)
8. Supervisión de obra
9. Venta de materiales de calidad

Embajadoras  
ME

Asesor

Supervisor

Maestro de obras

Entidad crediticia

Hábitat

Otros

- |                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| 1. Educación financiera | 1. Bancarización (si es necesario) |
| 2. Analisis de crédito  | 2. Analisis de crédito             |
| 3. Crédito              | 3. Educación financiera            |
|                         | 4. Crédito                         |

Está certificado por INTECAP.  
1. Ejecución obra





**EMBAJADORAS**  
— DE VIVIENDA —

