

-000001-

CONGRESO DE LA REPUBLICA  
GUATEMALA, C. A.

**DIRECCION LEGISLATIVA**  
- CONTROL DE INICIATIVAS -

NUMERO DE REGISTRO

**3869**

FECHA QUE CONOCIÓ EL PLENO: 13 DE AGOSTO DE 2008.

INICIATIVA DE LEY PRESENTADA POR LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE  
GUATEMALA.

ASUNTO:  
INICIATIVA QUE DISPONE APROBAR LEY DE VIVIENDA.

TRAMITE: PASE A LAS COMISIONES DE VIVIENDA, LEGISLACIÓN Y PUNTOS  
CONSTITUCIONALES Y EXTRAORDINARIA DEL CATASTRO Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA SU ESTUDIO Y DICTAMEN  
CONJUNTO CORRESPONDIENTE.



RECTORIA  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

00000002

Of. Ref. R. Of. 579-08-2008  
1 de Agosto de 2008

Honorable Señor Presidente:

Tengo especial agrado en compartirle que el Consejo Superior Universitario de esta casa de estudios superiores, en ejercicio de la Iniciativa de Ley, que en su artículo 174, le confiere la Constitución Política de la República de Guatemala a esta Universidad, ha conocido y aprobado los anteproyectos de iniciativas de ley siguientes: **a) LEY DE LA PROCURADURÍA DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR Y DEL USUARIO, b) LEY DE VIVIENDA Y REFORMAS A LA LEY DEL ORGANISMO EJECUTIVO, DECRETO No. 114-97 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**, las cuales se adjuntan. En virtud de lo cual, me permito solicitarle que por su amable medio sea sometidas a consideración al honorable pleno del Congreso.

Hago propicia la ocasión, para suscribir con muestras de mi más alta consideración y estima.

**"ID Y ENSEÑAD A TODOS"**

Lic. Carlos Estuardo Gálvez Barrios  
RECTOR

Honorable Señor  
Presidente del Congreso de la República de Guatemala  
Licenciado Arístides Crespo Villegas  
Su Despacho

Adjunto: 2 Iniciativas de Ley

RECIBIDO  
11  
2008

00000003

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

**PROPUESTA DE ANTEPROYECTO DE  
LEY DE VIVIENDA  
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

GUATEMALA, AGOSTO DE 2008



PROTECTORIA

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Carr. Torruco, Centroamérica

## PROPUESTA DE ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Política de la República de Guatemala del año 1985 estableció en la literal "g", del Artículo 113, como obligación fundamental del Estado: *fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfrutaran en propiedad.*

Posteriormente el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que es un tratado multilateral adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas y ratificado por el Estado de Guatemala, el 19 de mayo de 1966, el cual en su parte medular menciona los Derechos Económicos, Sociales y Culturales que posibilitan un nivel de vida adecuado para las personas, dentro de estos se encuentra el derecho a una vivienda digna. Además en el Artículo 2, establecer cada uno de los Estados Parte se comprometen a adoptar medidas, tanto por separado como mediante la asistencia y la cooperación internacional, especialmente económicas y técnicas, hasta el máximo de los recursos de que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de *medidas legislativas*, la plena efectividad de los derechos aquí reconocidos.

En Guatemala, hasta la primera mitad de la década de los noventa, el marco legal y regulatorio que regía el sector vivienda se caracterizó por su debilidad, un sistema financiero rígido; y prevalecía la ausencia de políticas e instituciones adecuadas y eficientes, para hacer frente a la problemática habitacional que afectaba a un alto porcentaje de la población. Con el propósito de superar las deficiencias anteriores, el Congreso de la República aprobó en noviembre de 1995 el Decreto No. 120-96 del Congreso de la República, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, modificada posteriormente por el Decreto 74-97 del Congreso de la República. Esta ley estableció las bases institucionales, técnicas y financieras que deberían permitir a toda familia guatemalteca el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable. En materia



RECTORÍA  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Cobán, Guatemala

institucional reformó el papel del Estado de productor y financiador directo a regulador, supervisor, promotor y facilitador de la vivienda.

El marco institucional, técnico y financiero creado a través de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, fue influido posteriormente por los compromisos adquiridos por el Estado a través de los Acuerdos de Paz, firmados en diciembre de 1996. Específicamente en el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria señala llevar a cabo una estrecha articulación con políticas de ordenamiento territorial; reformar la normativa actual que garantiza la calidad y seguridad de la vivienda; incrementar la oferta; crear nuevos mecanismos de financiamiento; fomentar la participación comunitaria; promover la regularización de la tenencia de la tierra; y dedicar a partir de 1997, para la política de fomento de la dotación de vivienda, el equivalente de no menos del 1.5% del presupuesto de ingresos tributarios, con prioridad al subsidio de la demanda de soluciones de tipo popular.

En respuesta a una de las funciones específicas del Ente Rector establecidas en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos en agosto del año 2000, el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda (MICIV), inició un proceso para la formulación de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (PNVAH), a través de propuestas, mesas de trabajo y talleres, con diferentes actores involucrados en la temática, del Gobierno Central, las municipalidades, el sector privado, la sociedad civil, el sector académico y la cooperación internacional. Este proceso finalizó a inicios del 2001 con la elaboración de un documento de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, consensuado entre los diferentes sectores. Sin embargo la Política fue ratificada como Política de Estado hasta el mes de julio del año 2004. La Política establece las líneas de acción necesarias para orientar la formulación de planes, programas y proyectos habitacionales, en forma integrada y congruente con los planes socioeconómicos del país.



00000000

RECOPIA

Ciudad Universitaria, Zona 13  
Ciudad de Guatemala, Guatemala

Su objetivo general es propiciar el acceso a una vivienda adecuada para las familias guatemaltecas, dando prioridad a familias que se encuentran en situación de pobreza y grupos vulnerables y desfavorecidos.

Actualmente la institucionalidad del sector estatal de vivienda está completamente atomizada, el Fondo Guatemalteco de la Vivienda (FOGUAVI) en el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda; el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (IFIA) en el Ministerio de Economía; el Departamento de Asentamientos Humanos y Vivienda (DAHVV) en la Secretaría Ejecutiva de la Presidencia de la República; los Fondos Sociales con sus departamentos de construcción y desarrollos habitacionales dependiendo directamente de la presidencia de la república, entre otros. Debiéndose orientar a políticas de integralidad, complementariedad y progresividad en desarrollos habitacionales aportando la asistencia técnica y económica necesaria para lograr sus objetivos. La estructura administrativa actual del sector vivienda en el Estado no facilita un sistema de información, cuestión esencial para ofrecer programas y proyectos de vivienda digna, adecuada y saludable, con las características que la información fiable y confiable aporte.

A más de una década de que fue creada la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, en congruencia con la política que establece que se deberá fortalecer el marco legal, institucional, financiero, tecnológico, se hace necesario reformar el marco legal existente para asegurar el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable, que cumpla con condiciones de habitabilidad, acceso a servicios, equipamiento urbano y seguridad de la tenencia, a todas las familias guatemaltecas con prioridad a las familias en situación de pobreza y grupos vulnerables y desfavorecidos. Una planificación del territorio ligada a los desarrollos habitacionales, servicios y equipamiento. La descentralización en la gestión, planificación y desarrollo habitacional. El fortalecimiento del Ente Rector y la consolidación del sector. El fomento a la participación ciudadana en la priorización, formulación, ejecución administración y fiscalización de programas habitacionales. En el tema



VICTORIA

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

00000007

financiero, un incremento y continuidad en el gasto público en vivienda, eficiencia, transparencia y focalización de la inversión para la población en situación de pobreza y grupos vulnerables y desfavorecidos.

Además, el sector vivienda en el país se ha caracterizado por una rectoría débil, por funcionar en forma dispersa y con una baja coordinación entre los actores involucrados en el sector vivienda y en general una baja capacidad técnica y administrativa de la mayoría de municipalidades del país para ordenar y regular el crecimiento urbano. La aplicación de esta ley y su reglamento compete al órgano ejecutivo por medio de un Ente Rector, el cual es necesario crearlo mediante reformas a la ley del Organismo Ejecutivo, Decreto No. 114-97 del Congreso de la República.

Por todo lo anterior se hace necesaria una ley que de manera integral supere las carencias actuales y que facilite a la población las condiciones para alcanzar una vida digna.

#### DECRETO NÚMERO:

#### EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

#### CONSIDERANDO

Que el Artículo 105 de la Constitución Política de la República de Guatemala declara que el Estado, a través de entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales.

#### CONSIDERANDO

Que es obligación fundamental del Estado fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto de que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad. Cuando se trate de viviendas emergentes o en cooperativa, el sistema de tenencia podrá ser diferente.

#### CONSIDERANDO

Que el Artículo 67 de la Constitución Política de la República indica que la dotación de vivienda popular gozará de protección especial del Estado, de asistencia crediticia y de



00000000

LEY 10511A

Ciudad Universitaria Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

técnica preferencial que garantice su posesión y desarrollo a fin de asegurar a las familias guatemaltecas una mejor calidad de vida

#### CONSIDERANDO

Que el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales forma parte del ordenamiento jurídico guatemalteco y en el Artículo 11 indica: Los Estados Parte reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuada. Además se establece que los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.

#### CONSIDERANDO

Que el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria es uno de los Acuerdos de Paz, siendo Acuerdos de Estado y que en la Literal D de la Sección II, se indica: De acuerdo con el mandato constitucional se reconoce la necesidad de llevar a cabo una política de fomento de la construcción de vivienda popular, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto de que con prioridad el mayor número de familias guatemaltecas la disfruten en propiedad. Para ello el gobierno se compromete a: a) Llevar a cabo una articulación con políticas de ordenamiento territorial, planificación urbana y protección ambiental, que permita el acceso de los pobres a la vivienda con servicios y en condiciones de higiene y sostenibilidad ambiental; b) Actualizar las normas de salubridad y seguridad aplicables a la construcción y supervisar su cumplimiento; coordinar con las municipalidades del país para que existan normas homogéneas, claras y sencillas para la construcción y supervisión, persiguiendo la buena calidad y adecuada seguridad de la vivienda.

#### POR TANTO

En el ejercicio de las atribuciones que le confiere la Literal a) del Artículo 171 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

DECRETA, la siguiente:

## LEY DE VIVIENDA

### TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES



00000000

RECTORÍA  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Guatemala

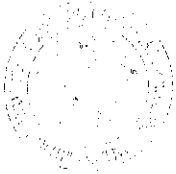
## CAPÍTULO ÚNICO

### PRINCIPIOS Y OBJETO

**Artículo 1. Objeto.** La presente ley tiene por objeto, regular y fomentar las acciones del Estado, desarrollando coherentemente el sector vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento social. Para ello se establecerán las bases institucionales, técnicas, sociales y financieras, que permitan a la familia guatemalteca el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable, con equipamiento y servicios.

**Artículo 2.- Principios Generales.** Para los efectos de la presente ley, el Estado y los habitantes de la república deben sujetarse a los principios de carácter público y de interés social siguientes:

- a) El Derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable, como derecho humano fundamental, cuyo ejercicio el Estado debe garantizar;
- b) La solución del problema de la vivienda debe promoverse dentro de un marco de desarrollo integral y sostenible; es decir que involucre aspectos económicos, sociales, financieros, técnicos, jurídicos y ambientales.
- c) Los programas y proyectos que se impulsen, deben garantizar el desarrollo sostenible, económico y ambiental de los procesos de producción habitacional, sus servicios, equipamiento comunitario y el ordenamiento territorial con el propósito de preservar los recursos con visión de futuro.
- d) El desarrollo de planes, programas y proyectos de vivienda enmarcados en las políticas de ordenamiento territorial, dotación de infraestructura, equipamiento básico y adecuados espacios públicos, así como la disponibilidad, frecuencia y continuidad en los servicios,
- e) La densificación de las áreas urbanas a través de la construcción en altura, utilizando de manera más intensiva las áreas subutilizadas, maximizando los servicios básicos existentes, y disminuyendo los graves problemas que ocasiona la expansión horizontal desordenada.
- f) La participación de la ciudadanía en la priorización, formulación, ejecución, administración y fiscalización de programas y proyectos habitacionales, servicios y su equipamiento,
- g) Las personas que no constituyan un matrimonio, unión de hecho o familia funcional, pero con familiares dependientes, tendrán beneficios establecidos en la presente ley. Gozarán de derechos establecidos en esta ley, de manera preferente las



04/07/2016

TECUNOGUÍA

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Cartero, Guatemala

madres y los padres solteros, las madres y los padres viudos, las personas de tercera edad y aquellas con capacidad diferenciada.

f) La Obligación del Estado a través de sus instituciones:

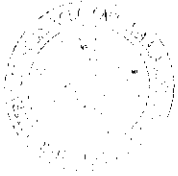
- de garantizar a todas las personas guatemaltecas el derecho a la tenencia de vivienda digna, adecuada y saludable, en sus diversas modalidades principalmente en propiedad privada;
- de proporcionar a las personas residentes en asentamientos humanos precarios la opción de tener una vivienda digna, adecuada y saludable, de conformidad con los fines establecidos en la presente ley;
- de dar prioridad a programas y proyectos diseñados y ejecutados para atender a los sectores menos favorecidos a través de sistemas financieros accesibles, sencillos, oportunos y favorables;
- de propiciar sistemas accesibles de financiación para adquisición de vivienda a todos las personas guatemaltecas en condiciones de pobreza;
- de velar en conjunto con las familias guatemaltecas, por el desarrollo habitacional, en armonía con la preservación racional y eficaz de la tierra, los recursos naturales y el medio ambiente con el propósito de garantizar su sostenibilidad y sustentabilidad;

**Artículo 3. Naturaleza:** Los principios enunciados en el artículo anterior, tienen el carácter de orden público e interés social, por consiguiente, nadie puede desconocerlos o menoscabarlos y constituyen un conjunto de garantías mínimas e irrenunciables susceptibles de ser mejoradas de conformidad con el mandato constitucional.

**Artículo 4. Interpretación:** La interpretación de las disposiciones de esta ley deberá realizarse en armonía con las garantías establecidas en la Constitución Política de la República de Guatemala.

**Artículo 5. Aplicación:** La aplicación de esta ley y sus reglamentos compete al Organismo Ejecutivo por medio del Ente Rector, cuyas funciones se establecen en la Ley del Organismo Ejecutivo.

**Artículo 6. Derecho a vivienda digna, adecuada y saludable; a su ordenamiento territorial con servicios y equipamiento:** Las personas guatemaltecas como parte de su ejercicio de ciudadanía tienen derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable, con seguridad jurídica, disponibilidad de infraestructura, servicios básicos y proximidad a equipamientos comunitarios, lo cual constituye un derecho humano fundamental, sin



00000011

RECTORÍA

Ciudad Guatece, Zona 18  
Guatemala, Guatemala

distinción de etnia, edad, sexo o condición social o económica, siendo responsabilidad del Estado promover y facilitar su ejercicio, con especial protección para la niñez, madres solteras por diversas situaciones y personas de la tercera edad.

**Artículo 7. Definiciones.** Para los fines y efectos de aplicación de esta ley, se tendrán en consideración las siguientes definiciones.

- a) **Asentamiento humano precario:** conjunto de familias en condiciones de pobreza y pobreza extrema que habitan en áreas con deficiencias en vivienda, servicios, equipamiento y que generalmente se encuentra asentado en terrenos no aptos y sin dominio legal de la propiedad.
- b) **Autoconstrucción de vivienda:** el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva.
- c) **Autoproducción de vivienda:** el proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda, bajo el control directo de las personas usuarias de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceras personas o por medio de procesos de autoconstrucción, cumpliendo con las disposiciones de esta ley.
- d) **Concertación.** Acuerdos que conllevan un consentimiento generalizado por parte de las personas o grupos en torno a temáticas relacionadas con la vivienda digna, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento.
- e) **Desarrollo.** Es el proceso de interacción de las personas sobre su hábitat a través de la aplicación de recursos humanos, materiales y financieros, que tiene como característica la satisfacción de las necesidades humanas y el mejoramiento de la calidad de vida, haciendo un uso sostenible de los recursos naturales para que las futuras generaciones puedan hacer uso de ellos.
- f) **Desarrollo humano:** Proceso por el que una sociedad mejora las condiciones de vida de la población a través de un incremento de los bienes con los que puede cubrir sus necesidades básicas y complementarias, y de la creación de un entorno en el que se respeten los derechos humanos de todos ellos.
- g) **Desarrollo Integral.** La realización de programas y proyectos que deben ser técnica y económicamente eficientes y factibles, articulados en un marco de desarrollo urbano, dotados con servicios básicos, equipamiento comunitario y localización adecuada de fuentes de empleo;
- h) **Desarrollo regional:** Es el proceso de crecimiento social y económico de determinadas unidades geográficas para garantizar la funcionalidad rural-urbana y



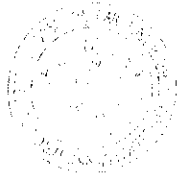
FUNDACIÓN

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Guatemala

0000012

el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del medio ambiente y la conservación y reproducción de los recursos naturales.

- i) **Desarrollo urbano:** La adecuación y orientación ordenada y planificada del proceso de urbanización y ocupación del espacio urbano en sus aspectos físicos, económicos y sociales, que implica la transformación espacial y demográfica. Proceso que tiene al mejoramiento de la calidad de vida de la población, la conservación del medio ambiente y el reanamiento de las ciudades en condiciones de funcionalidad.
- j) **Ente Rector:** Es la dependencia pública que orientará y llevará a cabo una política integral de vivienda, coordinando los distintos esfuerzos en los ejes del sector vivienda, equipamientos, servicios y ordenamiento territorial.
- k) **Equipamiento social:** Es la infraestructura y edificación conformada para prestar los servicios que generan los satisfactores urbanos en educación, salud, recreación, deportes y seguridad, así como guarderías y centros culturales.
- l) **Gestión participativa:** Intervención conjunta de la sociedad y el gobierno, compartiendo decisiones, responsabilidades, costos y beneficios en la ejecución de proyectos.
- m) **Ordenamiento territorial:** Es el proceso de regulación del uso y ocupación del suelo, mediante el cual, se estudia y se promueve que el territorio sea utilizado en forma eficiente, para un desarrollo equilibrado habitacional digno, en función de sus características biofísicas, ambientales, socioeconómicas, culturales y político administrativas e institucionales, con el propósito de fomentar y mantener el desarrollo sostenible económico y social de los habitantes, buscando la armonía entre sus relaciones de vecindad, multietnicidad, pluriculturalidad y multilingüismo, organizado en búsqueda del bien común.
- n) **Participación ciudadana:** agrupación de las personas en organizaciones a nivel de la sociedad civil para la defensa de sus intereses sociales, con la posibilidad real de participar en condiciones equitativas en busca de un bien común.
- o) **Pobreza:** La situación en la que una persona o familia, no puede satisfacer el conjunto de necesidades básicas para el sostenimiento de una vida digna y una participación plena en la vida social. Para su determinación se tomará como referencia el costo de la Canasta Básica Vital.
- p) **Pobreza extrema:** La situación de penuria de una persona o familia, que se encuentra desposeída de la mínima cantidad de los satisfactores indispensables para su sobrevivencia. Para su determinación se tomará como referencia el costo de la Canasta Básica de Alimentos.



00000000

RECIBIDA

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Guatemala

- q) **Producción social de vivienda:** la que se realiza bajo el control de autoproductores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prontamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones.
- r) **Productor social de vivienda:** la persona individual o jurídica que produce vivienda sin fines de lucro en forma individual o colectiva.
- s) **Sector vivienda:** El conjunto de organismos e instituciones públicas centralizadas, descentralizadas, autónomos, semiautónomos, municipalidades, instituciones privadas, organizaciones no gubernamentales, cooperativas de vivienda, organizaciones comunitarias y de pobladores, cuya competencia u objeto es la gestión de procesos que permitan el acceso a la vivienda digna y saludable, o realicen actividades dentro de la temática del ordenamiento territorial.
- t) **Servicios básicos:** Conjunto de trabajos de infraestructura necesaria que complementan las características de habitabilidad de una vivienda adecuada, digna y saludable. Entre la infraestructura y servicios se incluyen, conducción de agua potable, drenajes, energía eléctrica, manejo de desechos, vialidad y transporte. Estos resuelven las necesidades básicas de la población, necesarios para procurar el bienestar de quienes las habitan.
- u) **Subsidio comunitario:** es el aporte otorgado por el Estado a una comunidad organizada, destinado a la instalación de un proceso productivo comunitario de materiales para vivienda y/o servicios. Dirigido a aquellas comunidades en situación de pobreza o extrema pobreza, a través del FOPAVI.
- v) **Subsidio directo:** es el aporte otorgado por el Estado y destinado a crear la capacidad económica familiar para poder adquirir terreno con servicios y equipamiento, o vivienda digna, o mejoramiento cualitativo de una solución habitacional de las familias en situación de pobreza y pobreza extrema, a través del Fondo para la Vivienda (FOPAVI).
- w) **Uso del suelo:** es la actividad que se desarrolla en cualquier área del suelo rural o urbano. El suelo urbano es para uso residencial, institucional, industrial, recreativo, comercial y de servicios de la población del área urbana y de la del radio de influencia del área rural a la que sirve. El suelo rural es para uso de reserva y protección del ecosistema y la biodiversidad, forestal, agrícola, silvícola pecuario o minero, según su grado de compatibilidad con el suelo y demás condiciones que aseguren la sostenibilidad ambiental.





00000 15

RECTORÍA  
Ciudad Universitaria, Zona 18  
Guatemala, Guatemala

**Artículo 8. Participación ciudadana.** El Estado fomentará la participación ciudadana organizada en la priorización, formulación, ejecución, administración, fiscalización de programas y proyectos habitacionales de desarrollo urbano y rural, de ordenamiento territorial, a través del papel protagónico de las personas para trabajar a favor de su propio desarrollo. Asimismo, facilitará los procesos de participación popular en la gestión habitacional y su articulación al desarrollo municipal a través de un proceso de planificación participativa.

## TÍTULO II

### DEL SISTEMA INSTITUCIONAL

#### CAPÍTULO I

#### SECTOR VIVIENDA Y CONSEJO NACIONAL

**Artículo 9. El Sector vivienda, ordenamiento territorial, equipamiento y servicios:** La estructuración del sector está constituida por el conjunto de instituciones públicas, privadas e instancias de población organizada, que por designación, delegación o representación, asumirán conforme a las disposiciones de esta ley, las funciones de rectoría, coordinación, dirección, administración, operatividad y seguimiento de los diversos procesos de desarrollo de vivienda digna y de su ordenamiento territorial, equipamiento y servicios.

**Artículo 10. Consejo Nacional.** Se crea El Consejo Nacional para la Vivienda, Ordenamiento Territorial, Equipamiento y Servicios (CONAVI), en adelante llamado solo Consejo Nacional para la Vivienda. Este se constituye en una instancia consultora y asesora del Ente Rector y tendrá como función ser un órgano deliberativo, consultivo y asesor, con las responsabilidades de proponer, concertar y dar seguimiento a las políticas, estrategias y planes, emitir opiniones, hacer propuestas e impulsar iniciativas en cuanto a la ejecución de programas, proyectos y acciones de los desarrollos habitacionales y su ordenamiento territorial, de sus servicios y equipamiento. Sus acciones deberán estar integradas entre sí, para la planeación, formulación e instrumentación conjunta e integral.

**Artículo 11. Integración del Consejo Nacional para la Vivienda -CONAVI-.** Se conforma por un representante titular y un representante suplente de las entidades siguientes:

a) Organismo Ejecutivo

- Vicepresidencia o su representante, quien lo presidirá,



00000000

RECTORÍA  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Guatemala

- El Ente Rector de la Vivienda por medio de su representante legal, quien fungirá como secretario;
- Fondo para la Vivienda, FOPAVI;
- Secretaría de Coordinación Ejecutiva de la Presidencia;
- Secretaría General de Planificación (SEGEPLAN);
- Instituto de Fomento Municipal (INFOM);
- Fondo de Tierras de Guatemala (FONTIERRAS);
- Instituto Geográfico Nacional (IGN);
- Registro General de la Propiedad;
- Registro de Información Catastral (RIC);

b) Organismo Legislativo:

- Presidencia de la Comisión de Vivienda, Infraestructura y servicios del Congreso de la República;

c) Municipalidades:

- Asociación Nacional de Municipalidades (ANAM);

d) Sector privado:

- Asociación de Constructores de Vivienda (ANACОВI); de la Cámara de Construcción, adscrita al Comité Coordinador de Asociaciones Agrícolas Comerciales Industriales y Financieras (CACIF);
- Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda (FENACОВI);
- Organizaciones No Gubernamentales -ONG's- relacionadas con el tema de la vivienda;
- Organización de productores y constructores de Vivienda Social;





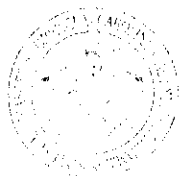
00000000

**FUENTES**

Ciudad Universitaria, Zona 13  
Guatemala, Centroamérica

demás entidades involucradas en el proceso de generación de la vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, generando acuerdos estratégicos entre las mismas

- d) Brindar asesoría al Ente Rector en la ejecución y evaluación de las Políticas que le atañen, así como en la elaboración de estrategias y planes nacionales de vivienda popular y de la búsqueda de instrumentos ágiles para su eficiente y eficaz articulación entre sí y con aquellas instituciones que se relacionen con su quehacer;
- e) Coadyuvar en la política nacional de vivienda, en congruencia con la presente ley; así como la integración al Sistema Nacional de Consejos de desarrollo en sus cinco diferentes niveles de participación;
- f) Formular directrices para la ejecución de la Política Nacional de Vivienda y su Ordenamiento Territorial, Servicios y Equipamiento;
- g) Facilitar y coadyuvar para lograr una ágil Coordinación con los organismos de la administración pública y municipalidades en la ejecución de la política nacional de vivienda;
- h) Evaluar y supervisar la ejecución de la política nacional de vivienda,
- i) Conocer de los informes y estudios que se elaboren sobre el avance y cumplimiento de las metas de los planes del Ente Rector en materia de vivienda, su ordenamiento; servicios y equipamiento;
- j) Proponer los procesos y sistemas financieros, así como gestionar los recursos necesarios para lograr financiamientos para desarrollos habitacionales integrales de forma subsidiaria;
- k) Coadyuvar a las reorientaciones de instituciones financieras de Gobierno y la promoción para el establecimiento de instituciones financieras que coadyuven al desarrollo habitacional;
- l) Velar por el estricto cumplimiento de la legislación nacional relacionada con vivienda y su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento;
- m) Promover la cooperación técnica y financiera, nacional e internacional, para gestionar la obtención de los recursos necesarios para desarrollos habitacionales dignos e integrales;
- n) Desarrollar un sistema nacional de información y monitoreo de vivienda y su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento;



000000000

RECTORIA

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

- o) Desarrollar un sistema definido, justo y simplificado sobre la regulación, seguridad en la tenencia en cualquiera de sus formas y legalización de la tierra para fines habitacionales y de su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento;
- p) Elaborar las propuestas de reglamentos que correspondan conforme a la presente ley y elevarlas al ministerio para lo que corresponda (aprobación y publicación) y
- q) Realizar el monitoreo constante y sistemático de todas las acciones realizadas por el Ente Rector.
- r) Dar cumplimiento a otras atribuciones que le sean señaladas por la presente ley y reglamentos complementarios.

## CAPITULO II

### ENTE RECTOR Y DIRECCIONES GENERALES

**Artículo 15. Ente Rector.** El Ente Rector y supervisor del sector, ejercerá la función de promotor y facilitador del desarrollo habitacional del país y su ordenamiento territorial, velando por dotar de servicios y equipamiento. El Ente Rector deberá de prever dentro de su presupuesto los recursos necesarios para el eficaz y eficiente funcionamiento del CONAVI.

**Artículo 16. Participación del Ente Rector en el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural:** El Ente Rector se organizará internamente para integrarse con sus delegados en el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural, así como se articulará con los Consejos Departamentales de Desarrollo Urbano y Rural para presentar permanentemente las pautas y orientaciones técnicas en las temáticas de vivienda, ordenamiento territorial, servicios y equipamiento.

**Artículo 17. Apoyo a las mancomunidades:** El Ente Rector apoyará a mancomunidades organizadas que tengan entre sus fines, atender la problemática habitacional dándoles asesoría y promoviendo redes de apoyo nacionales e internacionales.

**Artículo 18. Articulación:** El Ente Rector debe promover la vinculación de los Consejos Departamentales de Desarrollo con las mancomunidades en relación a la vivienda, ordenamiento territorial, servicios y equipamiento; y para el efecto podrá designar personal especial para concertar a entidades e instituciones.

**Artículo 19. Reunión anual.** Todos los representantes de los Consejos departamentales de desarrollo urbano y rural que se encuentren integrados a la temática de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, el Ente Rector, así como con la representación de las autoridades municipales y de la sociedad civil, realizarán una



01/01/2013

REVISOR:

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

asamblea nacional durante el mes de noviembre de cada año, misma que será dirigida por el Ente Rector con el CONAVI, donde evaluarán el trabajo del año y propondrán directrices y acciones para el siguiente año.

**Artículo 20. Creación de tres direcciones generales dentro del Ente Rector.** Para los fines operativos y técnicos del proceso de ordenamiento territorial, servicios y equipamiento se crean tres Direcciones Generales: Dirección General de Vivienda, Dirección general de Ordenamiento Territorial, Dirección General de Equipamiento y Servicios, todas dependientes del Ente Rector, siendo sus funciones de ejecución, coordinación técnica, sincronización de acciones en la elaboración y contenidos de sus instrumentos técnicos y la relación con el sistema de consejos de desarrollo urbano y rural en sus diferentes niveles, también con las otras entidades y unidades del sector público, municipalidades y del sector privado, así como con las organizaciones de la sociedad civil, conforme a las atribuciones descritas en el artículo siguiente. Por la naturaleza del área de conocimiento técnico, cada una de las direcciones generales debe contar con los servicios de al menos un profesional de la arquitectura.

**Artículo 21. Atribuciones.** Por disposición de esta ley, corresponde al Ente Rector, por medio de sus direcciones generales las siguientes atribuciones, referente a la integración de información y coordinación de iniciativas y de apoyo técnico las cuales se desarrollarán de conformidad con los procedimientos que establecerá el reglamento de esta ley:

- a) Ser responsable de establecer la organización, gestión, administración, operación y mantenimiento de la infraestructura del sistema nacional de información de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento social, que permita el manejo de información y su eficiente articulación y coordinación con el CONAVI, consejos de desarrollo urbano y rural, y demás entidades del sector, sobre todos los aspectos relativos a su área de su competencia, incluyendo información gerencial, promocional y ciudadana;
- b) Recopilar, integrar y coordinar técnicamente las iniciativas e información provenientes del CONAVI y de los diferentes niveles del sistema de los consejos de desarrollo urbano y rural, para analizar, estudiar y formular las propuestas técnicas del área de su competencia conforme a los instrumentos y escalas establecidos;
- c) Ejecutar las propuestas técnicas, derivadas de sugerencias e iniciativas de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural y del CONAVI;
- d) Brindar apoyo técnico amplio al sistema de los consejos de desarrollo urbano y rural en sus diferentes niveles, para el análisis de la información y la preparación de los informes de avance y de evaluación de acciones y de resultados, para retroalimentar a las distintas instancias público-privadas de la temática que es responsable.



04-07-2014

RECTORÍA

Ciudad Universitaria, Zona 13  
Guatemala, Centroamérica

- e) Actuar de centro de enlace técnico con el sistema de los Consejos de Desarrollo urbano y rural en sus diferentes niveles, así como con todas aquellas organizaciones tanto geográficas territoriales, como las sectoriales;
- f) Apoyar técnicamente los procesos de concertación que lleve a cabo el sector brindando todo el apoyo y seguimiento de las acciones para el logro de los objetivos y del bien común;
- g) Coordinar con otras dependencias estatales y municipales, así como articular actividades con organismos Internacionales, del sector privado y organizaciones de la sociedad civil;
- h) Establecer convenios de cooperación o de prestación de servicios técnicos con otros entes como Institutos de investigación y Universidades, así como para el manejo de información; y,
- i) Otras atribuciones afines que se determine por las autoridades competentes.

**Artículo 22. Atribuciones específicas de coordinación y cooperación.** Además de lo establecido en el artículo anterior, también les corresponde a las Direcciones Generales:

- a) Para el caso de la Dirección General de Ordenamiento Territorial del Ente Rector promoverá la coordinación con el Instituto Geográfico Nacional (IGN), el Registro de información catastral (RIC) y el Registro General de la Propiedad Inmueble (RGPI) como apoyo técnico y legal del ordenamiento territorial relativo a la vivienda; y,
- b) Para el caso de la Dirección General de Equipamiento y Servicios promoverá la coordinación para establecer cooperación con municipalidades, instituciones, organizaciones públicas y privadas, nacionales como Internacionales sobre el tema del equipamiento urbano, agua, desechos sólidos y desechos líquidos y transporte, así como los servicios de infraestructura para desarrollos habitacionales dignos: calles, banquetas, bordillos, señalización y otros.

### CAPÍTULO III

#### DE LA PARTICIPACIÓN DE LAS MUNICIPALIDADES

**Artículo 23. De la participación de las municipalidades:** La participación de las municipalidades del país en la gestión del desarrollo habitacional y de su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, tendrá como propósitos:

- a) Velar porque se apliquen las normas de orden general relacionadas con la vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, siendo potestad y



RECTORIA

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

responsabilidad de las Corporaciones Municipales por medio de sus consejos, la creación y control de las normativas específicas en congruencia con las disposiciones de la presente ley;

- b) Coordinar con las municipalidades la elaboración de programas de desarrollo habitacional dignos, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, estableciendo alianzas estratégicas con aportaciones de tierras, asesorías, financiamientos, subsidios, materiales y tecnología, entre otros;
- c) Armonizar sus planes y programas de vivienda digna, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, con las normas generales contenidas en esta ley y con las políticas, planes y programas que establezca el Ente Rector, en armonía con la autonomía municipal y el Código Municipal; y,
- d) Promover la complementariedad en las acciones estratégicas de desarrollo habitacional con los planes de desarrollo municipal.

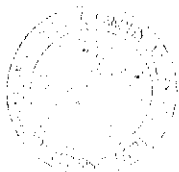
**Artículo 24. Armonización de los planes municipales.** Las Municipalidades tienen la responsabilidad de armonizar sus planes de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento municipales, con la que establezca el Ente Rector, así como la planificación sectorial y los planes de régimen especial nacional y con el plan de nación, en los aspectos tales como:

- a) La promoción de actividades relacionadas a los programas y proyectos sectoriales de vivienda, su ordenamiento, servicios, equipamiento y otros, y,
- b) El desarrollo de actividades para activar la producción local equilibrada con el ambiente, y otras relacionadas al marco de la autonomía municipal contempladas en la constitución política de la república y el código municipal.

**Artículo 25. Apoyo y promoción al proceso de descentralización.** El Ente Rector apoyará la descentralización y promoverá la toma de decisiones por parte de entidades territoriales autónomas, como lo son las municipalidades, cuando se trata de la conducción de sus intereses privativos, el manejo de sus recursos y solución de sus problemas, tomando en cuenta las circunstancias siguientes:

- a) Vigencia de la autonomía municipal;
- b) Reconocimiento del carácter multiétnico, pluricultural y multilingüe de las poblaciones;
- c) El derecho inalienable y el interés de gestionar lo propio;





RECTORÍA  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Cajamutlán, Guatemala

03/01/2016

### TÍTULO III

#### DE LA GESTIÓN HABITACIONAL

#### CAPÍTULO I

#### DE LA PLANIFICACIÓN HABITACIONAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Artículo 27. Planes, programas y proyectos:** Todos los planes, programas y proyectos de vivienda y Asentamientos humanos, que elabore, apruebe o ejecute cualquier persona, institución pública o privada deben adecuarse a lo dispuesto en la presente ley, demás leyes y reglamentos aplicables. Para el caso de las municipalidades que no cuenten con reglamentos de planificación habitacional específicos deberán utilizar las normas y procedimientos que el Ente Rector, emita para el caso.

**Artículo 28. Planificación adecuada.** Todos los desarrollos habitacionales deberán de ser objeto de una planificación adecuada, que asegure la utilización sostenible de sus componentes y una equilibrada relación con los elementos naturales que le sirven de soporte y entorno. Para el efectivo cumplimiento del presente artículo, se debe tomar en consideración un equilibrado ordenamiento territorial, tales como las tendencias de crecimiento poblacional, la expansión física de la urbanización y desarrollo habitacional, los límites de uso del ambiente como proveedor de recursos o receptor de desechos y la corrección de todos aquellos factores que deterioren el ambiente. De igual manera se debe contemplar la planificación y dotación de servicios básicos y equipamiento, incorporación de la infraestructura, servicios y equipamientos comunitarios.

**Artículo 29. Principios del ordenamiento territorial.** Para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial en relación al desarrollo habitacional a que se refiere el Código Municipal, y tomando en cuenta la protección de los recursos naturales, culturales y la prevención de desastres, deberá observarse lo siguiente:

- a) La identificación del espacio territorial con las características adecuadas de habitabilidad, con los usos del suelo más convenientes, de acuerdo a las potencialidades de las diferentes áreas del territorio nacional;
- b) La naturaleza y características de las diferentes regiones del país; tomando en cuenta su multietnicidad, pluriculturalidad y multilingüismo, sus identidades, valores, trascendencia histórica, compromisos y legados con las generaciones futuras;
- c) La localización de los principales asentamientos humanos y planificación del desarrollo urbano y rural que permita construir un Estado democrático, de paz y lograr un desarrollo sostenible con equidad, a través de un proceso dinámico y amplio de participación y corresponsabilidad social en el desarrollo de propuestas.



0000000000

RECTORIA  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

incidencia, verificación y evaluación de la eficacia, eficiencia, transparencia y probidad de la gestión pública efectuada por el Estado y las municipalidades;

- d) El impacto que tiene la dinámica habitacional en el desarrollo urbano y rural de los centros poblados, el papel y funciones que desempeñan las viviendas en los procesos de urbanización;
- e) La planificación de la provisión de servicios públicos, equipamiento, el sistema vial y de transporte; y,
- f) Las condiciones de gobernabilidad que fortalezcan la capacidad de la sociedad para articular intereses, cumplir sus compromisos y solucionar sus conflictos para lograr una integración justa y la convivencia armónica y democrática. El Estado, las Municipalidades y las organizaciones sociales deben integrar las necesidades, la visión y las propuestas de la sociedad en las decisiones políticas y planes nacionales relativos al desarrollo de las comunidades, con el propósito que Estado-Sociedad sean corresponsables de la construcción de una Nación con oportunidades y bienestar igualitarios.

**Artículo 30. Gestión del ordenamiento territorial.** El Ente Rector de la vivienda deberá determinar los principios y normas generales que orienten y faciliten el ordenamiento territorial en relación al desarrollo habitacional en los diferentes niveles regionales, departamentales y municipales, a partir de las normas, fundamentos y objetivos contenidos en esta ley.

**Artículo 31. Desarrollos de parcelamientos.** Las personas interesadas en desarrollar proyectos de urbanización o de vivienda, deben cumplir con las disposiciones en materia de ordenamiento territorial emitidas por la municipalidad respectiva, las contenidas en la presente ley, y en otras leyes y reglamentos aplicables. El Ente Rector, dentro de los seis meses posteriores a la entrada en vigencia de esta ley, deberá promover la adecuación de las leyes y reglamentos vigentes, Ley de Parcelamientos Urbanos, Ley Preliminar de Urbanismo, y mantener una comisión de especialistas con participación ciudadana para la actualización y propuestas de ley y reglamentos sobre vivienda, ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, y de cualquier otra disposición legal que se oponga o tergiverse el contenido de esta ley.

## CAPÍTULO II

### DE LA VIVIENDA DIGNA Y SALUDABLE, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO

**Artículo 32. Del ejercicio del derecho a la vivienda:** Todas las familias guatemaltecas tienen derecho a disponer de formas seguras, con certeza jurídica de acceder a una vivienda digna, adecuada y saludable como un derecho humano universal. El Ente Rector







RECTORIA

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

mantengan en vigor y permanentemente actualizadas, disposiciones legales, normas oficiales, códigos de procesos de edificación y reglamentos de construcción que contengan los requisitos técnicos que garanticen la seguridad estructural, habitabilidad, la eficiencia y sustentabilidad, de toda vivienda con su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento. Aquellas localidades que no cuenten con las disposiciones previstas en el párrafo anterior, tomarán como referente el modelo formulado para el efecto por el Ente Rector.

**Artículo 39. Autogestión habitacional.** Con la finalidad de promover una adecuada convivencia social, la administración y mantenimiento de conjuntos habitacionales y en general de la vivienda multifamiliar, sea esta en propiedad horizontal, comunitaria, privada u otra, quedará a cargo o bajo dirección de las familias, conforme a las disposiciones aplicables en las leyes y reglamentos. El Ente Rector emitirá la normativa general y promoverá que las autoridades locales expidan instrumentos normativos que regulen dichos conjuntos y sus diversos regímenes de propiedad, atendiendo a las distintas regiones, tipos y condiciones culturales y urbanas de la población. El Ente Rector podrá emitir opiniones, cuando las Municipalidades se lo soliciten, respecto a la implementación de programas y acciones que permitan elevar la calidad de la vivienda y hacer eficientes sus procesos productivos.

**Artículo 40. Responsabilidad compartida.** El Ente Rector promoverá, prestará sus mejores oficios y dará seguimiento a cualquier acuerdo y convenio que se celebre entre los diversos sectores privado, social y público, que tengan por objeto:

- a) mejorar las condiciones de convivencia;
- b) impulsar la dotación y administración de la infraestructura, los equipamientos y los servicios urbanos necesarios;
- c) financiar compartidamente para el adecuado mantenimiento sustentable de las unidades y desarrollos habitacionales.

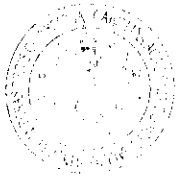
**Artículo 41. La productividad en el sector vivienda.** El Ente Rector fomentará la participación de los sectores público, social y privado en esquemas de financiamiento dirigidos al desarrollo y aplicación de eco técnicas y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con parámetros de certificación y cumplan con los principios de una vivienda digna y saludable. Asimismo, promoverá que las tecnologías, sean acordes con los requerimientos sociales, regionales y a las características propias de la población, estableciendo mecanismos de investigación y experimentación tecnológicas, en coordinación con institutos de investigación y las universidades legalmente autorizadas para funcionar en el país, y del extranjero.

**Artículo 42. Promoción de materiales de bajo costo.** El Ente Rector de la vivienda y su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento promoverá la celebración de acuerdos y









RECTORÍA  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

00000000

llevar una coordinación con el Crédito Hipotecario Nacional para dar cumplimiento con los postulados de la presente ley

## CAPÍTULO II

### SISTEMA DE REPAGO DE CRÉDITOS

**Artículo 54. Flexibilización de los sistemas de repago de créditos.** El Estado deberá elaborar nuevas modalidades de repago y fortalecer las existentes. Entre las opciones de repago de crédito deberán considerarse, entre otras, las siguientes modalidades: a) Cuotas escalonadas; b) Plazos variables; y, c) Armonización variable de capital e intereses.

**Artículo 55. Reducción de tasas de interés.** En materia de vivienda, el Estado impulsará políticas públicas que procuren la baja de las tasas de interés

**Artículo 56. Segmentación de la vivienda.** El Estado deberá segmentar el mercado de la vivienda a través de una adecuada identificación, cuantificación y caracterización de los diferentes sectores económicos de la población. Esto con el objetivo definido de beneficiar a los sectores sociales de menores ingresos.

**Artículo 57. Inversión.** El Estado deberá incentivar la amplia participación de inversionistas privados a fin de asegurar la complementariedad con la inversión pública en vivienda y su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, debiendo evaluar la implementación de mecanismos que disminuyan el riesgo cambiario del inversionista extranjero. Para tal efecto, el Estado deberá:

- a) Incentivar la aplicación de mecanismos, que hagan atractivo a la banca privada la inversión, de parte de sus recursos, en préstamos hipotecarios y micro créditos para el mejoramiento de la vivienda, tomando en cuenta que las cuotas y plazo del crédito deben ajustarse al principio de capacidad de pago;
- b) Ampliar la disponibilidad de recursos financieros para financiar vivienda;
- c) Reservar un porcentaje de los bonos hipotecarios de vivienda como base de inversiones obligatorias del sistema bancario en el Banco de Guatemala;
- d) Liberar la obligación de encaje de depósitos en un dos por ciento (2%) para vivienda;
- e) Promover la captación de financiamiento externo en condiciones compatibles en apoyo al crédito habitacional, de conformidad con los fines de esta ley;
- f) Fortalecer el mercado de capitales por medio de operaciones bursátiles;



0000000000

RECTORIA  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

- g) Integrar los diferentes niveles de dirección y operación del Ente Rector y el Crédito Hipotecario Nacional, para que cumplan sus funciones de manera articulada, eficiente y con una visión de Estado;
- h) Apoyar el diferencial cambiario, cuando el capital que se importe sea destinado para la construcción de viviendas dignas, al momento de retirar el capital del País, una vez cumple con todo lo que se establezca en la reglamentación específica que se emita para el efecto.

**Artículo 58. Sistema financiero convencional.** Para garantizar el sistema financiero convencional a que se refiere la presente ley, el Estado deberá:

- a) Promover el mercado secundario de hipotecas, a fin de acelerar la disponibilidad de recursos para vivienda;
- b) Promover la titularización de activos hipotecarios que dispongan de un entorno macroeconómico estable y seguro, que sea promovido a través de fideicomisos u otras formas apropiadas de inversión;
- c) Dinamizar la actividad de las administradoras de cartera, que administren carteras de terceros mediante la identificación de clientes, proceso de solicitudes, evaluación de sujetos de crédito y prestación de servicios jurídicos y administrativos, vinculados a la emisión de la cédula hipotecaria. Para tal efecto, se contará con la supervisión de la Superintendencia de Bancos;
- d) Fomentar la inversión en instituciones financieras calificadas que promuevan el uso de servicios de calificación de carteras, valores, cédulas hipotecarias u otros títulos hipotecarios;
- e) Apoyar financieramente a instituciones especializadas en materia de vivienda que realicen contratos de administración de recursos;
- f) Garantizar que los Planes de Pensiones puedan proveer al sector de un flujo de fondos continuos, que permita el financiamiento de soluciones habitacionales a mediano y largo plazo, de acuerdo con la capacidad de pago de los usuarios y la seguridad y rentabilidad adecuadas de los títulos de inversión; y,
- g) Capitalizar el Fondo para la Vivienda, FOPAVI, que se describe en el Capítulo III, por medio de aportaciones periódicas, del empleador (patrono) y el empleado. Dicho Fondo servirá para la construcción de viviendas dignas y será regulado en el reglamento que se emitirá para el efecto.

**Artículo 59. Sistema financiero no convencional.** Para garantizar el sistema financiero no convencional a que se refiere la presente ley, el Estado deberá:

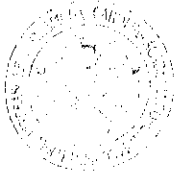


VICTORIA  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

- a) Incentivar la participación, como intermediarios financieros, de instituciones, ONG's, fundaciones, asociaciones sociales, sociedades de producción social de viviendas y cooperativas, que cuenten con estructura de mayor cobertura y accesibilidad a los estratos de menores ingresos de la población en todo el país;
- b) Establecer mecanismos y sistemas financieros no bancarios, innovadores y flexibles, que permitan beneficiar a los sectores de menores ingresos y al sector informal, tales como micro créditos, fondos rotativos, garantías flexibles, créditos sucesivos en pequeños montos y a corto plazo, créditos solidarios, depósitos semanales que contribuyan a ampliar el plazo de los créditos, mejorar las garantías y movilizar recursos adicionales para financiar el mejoramiento y la ampliación de la vivienda;
- c) Aumentar el préstamo hipotecario para que familias en situación de pobreza y extrema pobreza puedan acceder a viviendas adecuadas, esto por medio del Crédito Hipotecario Nacional y se deberá incentivar al sistema bancario nacional para que busque alternativas que le permitan atender a dichas familias;
- d) Utilizar como mecanismo, para facilitar el acceso a una vivienda digna y saludable a los sectores de menores ingresos, el sistema financiero integrado a que se refiere más adelante; y,
- e) Promover el desarrollo del arrendamiento con opción a compra, como opción para aquellas familias que no pueden ser propietarias a corto plazo, debido a su baja o nula capacidad de ahorro.

**Artículo 60. Sistema financiero integrado.** El acceso a vivienda digna para las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, se facilitará por medio del sistema integrado o subsidio directo, que tiene como componentes esenciales los siguientes:

- a) Aporte previo de la persona solicitante, como requisito indispensable para solicitar el subsidio directo. Dicho aporte puede ser en efectivo y depositarse en las entidades intermediarias que participen en el sistema, o en aporte de materiales o aporte de mano de obra;
- b) Subsidio directo otorgado por el Estado, una sola vez, a familias en situación de pobreza y pobreza extrema, el cual se establecerá por medio de la reglamentación que se emitirá para el efecto;
- c) Préstamo en condiciones de mercado. Este lo otorgarán las instituciones intermediarias que participen en el sistema financiero, para complementar el financiamiento de la solución habitacional;



RECTORIA  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

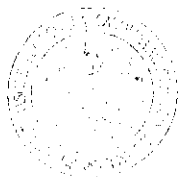
- d) Préstamos que por medio del Crédito Hipotecario Nacional establezca el Ento Rector, dirigidos a las familias en extrema pobreza, para complementar el financiamiento de la solución habitacional;

**Artículo 61. Tipología del subsidio directo:** Existen dos tipos de subsidio directo que serán canalizados a través del Fondo para la Vivienda, FOPAVI, que se describe en el Capítulo III: el familiar y el colectivo o comunitario.

- a) **Subsidio directo familiar.** Es el aporte otorgado por el Estado, por una sola vez, sin obligación a restituirlo, siempre y cuando las partes involucradas, hayan cumplido todas las condiciones que dicta la presente Ley y los reglamentos específicos y deberá ser destinado a crear la capacidad económica familiar para poder adquirir terreno con servicios y equipamiento, y gozar de la seguridad jurídica de tenencia en sus diversas modalidades: adquisición o autoconstrucción de viviendas digna; o aplicarlo al mejoramiento cualitativo de una solución habitacional de las familias en situación de pobreza, pobreza extrema y grupos vulnerables.
- b) **Subsidio comunitario.** Es el aporte otorgado por el Estado a una comunidad organizada, por una sola vez, sin obligación a restituirlo, siempre y cuando, las partes involucradas hayan cumplido con las condiciones que dicta la presente Ley y los reglamentos específicos y deberá ser destinado para crear la capacidad económica de la comunidad que le permita adquirir terreno con servicios y equipamiento y gozar de la seguridad jurídica de tenencia en sus diversas modalidades: o adquirir vivienda digna, o aplicarlo al mejoramiento cualitativo de la solución habitacional que posean; o destinarlo a la instalación de un proceso productivo comunitario de materiales para sus viviendas. Este podría destinarse a la dotación de equipamiento, infraestructura y/o servicios básicos. Las familias beneficiarias serán aquellas que se encuentren en situación de pobreza y pobreza extrema.

**Artículo 62. Racionalización del subsidio directo.** El subsidio directo deberá racionalizarse y focalizarse priorizando:

- a) Subsidios directos con carácter colectivo o subsidios comunitarios sobre subsidios individuales;
- b) Reestablecer el equilibrio entre subsidio dirigido a nuevas viviendas y subsidios dirigidos al mejoramiento de viviendas existentes;
- c) Mejoramiento de infraestructura básica y disminución de riesgo ambiental;
- d) Entrega de recursos a entidades intermediarias que presenten proyectos eficientes, viables e integrales y que cumplan con los requisitos aprobados por el FOPAVI, para que en casos de familias con capacidad de ahorro, se pueda otorgar



RECTORÍA

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Cuentapropia, Guatemala

00000000

financiamiento complementario o adicional al subsidio que se da a las familias a ser beneficiadas. En el caso de familias en pobreza y extrema pobreza podrá existir la posibilidad de financiamiento complementario a través de los nuevos sistemas financieros que se implementarán entre el Ente Rector con el Crédito Hipotecario Nacional.

## CAPÍTULO II

### FONDO PARA LA VIVIENDA -FOPAVI-

**Artículo 63. Creación y objeto.** Se crea el Fondo para la Vivienda que puede abreviarse con las siglas FOPAVI como una institución financiera de segundo piso en forma adscrita al Ente Rector, con el objeto de otorgar subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza que carecen de una solución habitacional adecuada, a través de las entidades intermediarias aprobadas.

**Artículo 64. Funciones.** El FOPAVI tiene las siguientes funciones:

- a) Obtener y administrar recursos financieros de conformidad con la presente ley y reglamentos respectivos;
- b) Crear procedimientos necesarios para el otorgamiento del subsidio;
- c) Constituir fideicomisos o contratos de administración financiera con entidades intermedias aprobadas para el financiamiento de soluciones habitacionales;
- d) Supervisar y monitorear la utilización de los recursos fideicometidos en las entidades intermedias aprobadas;
- e) Participar en el mercado de capitales para la colocación de títulos valores en base a la cartera hipotecaria que se genere con los recursos fideicometidos;
- f) Administrar o dar en contrato de administración títulos valores emitidos por el Estado para canalizar fondos a programas de vivienda;
- g) Crear procedimientos que promuevan la participación de capitales privados, nacionales y extranjeros en el financiamiento de vivienda;
- h) Fomentar el ahorro interno, por medio de las entidades intermediarias, para el financiamiento de vivienda;
- i) Propiciar la creación de procedimientos necesarios que permitan el aprovechamiento del ahorro a largo plazo;



000-000000

RECTORIA  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Guatemala

- j) Establecer los instrumentos para el manejo de los fondos del Estado en administración.
- k) Evaluar y emitir Bonos, cumpliendo con lo que se establece en la ley de la materia, para el desarrollo de proyectos habitacionales dignos, dentro de un adecuado y equilibrado ordenamiento territorial, con su infraestructura, servicios y equipamiento necesario, así como para el mejoramiento habitacional, infraestructura, servicios y equipamiento social.
- l) Elaborar los reglamentos, manuales y normas técnicas que correspondan; y,
- m) En general, todas aquellas funciones que de manera específica se le atribuyan en la presente ley y reglamentos respectivos.

**Artículo 65. Organización.** El FOPAVI se organiza de la siguiente forma: a) Junta Directiva; b) Dirección Ejecutiva y c) Unidades Administrativas.

**Artículo 66. Atribuciones de la Junta Directiva.** La Junta Directiva, tendrá un vínculo con los Consejos de Desarrollo Departamental y con las municipalidades para:

- a) Aprobar las solicitudes de subsidio directo de los Municipios;
- b) Autorizar las operaciones de fideicomisos dentro de los Municipios y fijar las condiciones de dichos recursos fideicometidos en las entidades intermediarias de los municipios

La Junta Directiva tiene las atribuciones siguientes:

- a) Aprobar el plan anual de inversiones, el presupuesto de ingresos y egresos y la ejecución presupuestaria;
- b) Aceptar las concesiones, derechos y donaciones;
- c) Fijar las condiciones de los recursos fideicometidos en las entidades intermediarias;
- d) Nombrar y remover al Director Ejecutivo;
- e) Aprobar la emisión de títulos valores;
- f) Elaborar los reglamentos que correspondan; y,
- g) En general, todas aquellas funciones que de manera específica se le atribuyan en la presente ley y reglamentos respectivos



0000000000

RECTORIA

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamericana

**Artículo 67. Integración de la Junta Directiva.** La Junta Directiva se integra con representantes de las entidades que se indican en este artículo. Cada entidad deberá nombrar a un titular y un suplente utilizando sus propias reglas para la elección o designación que corresponda. Las titularidades serán representadas por la máxima autoridad o representante legal de la entidad: ministros, gerentes, directores, quien en su ausencia designará al segundo funcionario de alta jerarquía con poder de decisión, viceministros, subgerentes o subdirectores.

a) Organismo ejecutivo:

- El Ente Rector, quien la preside;
- El Ministerio de Finanzas Públicas;
- La Secretaría General de Planificación -SEGEPLAN-;
- El Instituto de Fomento Municipal -INFOM-.

b) Sector privado:

- Organización de productores y constructores de vivienda social;
- Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda, FENACОВI, R. L.;
- Entidad legal coordinadora de los organismos no gubernamentales relacionados a la actividad de vivienda social.

c) Sector financiero:

- Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHIA-;
- Entidades intermediarias financieras;
- Crédito hipotecario nacional.

d) Municipalidades

- Asociación Nacional de Municipalidades -ANAM-.

e) Pobladores.



RECTORÍA  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

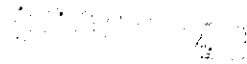
- Federación de organizaciones de pobladores legalmente constituida, que incluye la representación de los asentamientos precarios debidamente organizados y legalmente reconocidos.

**Artículo 68 Fuentes de financiamiento** Las fuentes de financiamiento del FOPAVI están constituidas así:

- a) Un aporte inicial del Organismo Ejecutivo de setenta millones de quetzales (Q 70,000,000.00) y las asignaciones que se incluyan en el presupuesto anual del Ministerio de Vivienda;
- b) Los activos netos resultantes del traspaso de bienes, derechos y carteras de préstamo del extinto Banco Nacional de la Vivienda y del Fondo Guatemalteco para la Vivienda, FOGUAVI;
- c) El traslado de los fideicomisos del Estado constituidos en el Banco Nacional de la Vivienda;
- d) Las recuperaciones de los recursos fideicometidos en las instituciones intermediarias;
- e) Los recursos derivados de la colocación de títulos valores que emita el FOPAVI, con garantía del Estado;
- f) Los recursos provenientes de préstamos y empréstitos nacionales o internacionales, para vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento;
- g) Las donaciones de organismos financieros nacionales o internacionales y de cualquier otra fuente;
- h) Los recursos provenientes de conversión de deuda por inversiones en materia de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento;
- i) Otras fuentes de recursos que permitan financiar programas de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento.

**Artículo 69 Garantías** Las obligaciones que contraiga el FOPAVI, provenientes de la contratación de préstamos internos y externos tienen la garantía del Estado

**Artículo 70. Fiscalización.** Las operaciones financieras y contables que realice el FOPAVI, están sujetas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos y la Contraloría General de Cuentas. El FOPAVI debe pagar los costos de vigilancia e inspección de tales operaciones, de acuerdo a la cuota anual que fije la Junta Monetaria



RECTORÍA  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

**Artículo 71. Clases de operaciones.** El FOPAVI puede realizar las siguientes operaciones:

- a) Constituir fideicomisos en las entidades intermedias aprobadas para financiar soluciones habitacionales ó contratos de administración financiera con entidades intermedias no bancarias;
- b) Emitir, colocar y administrar títulos valores con garantía del Estado y de los recursos fideicomitidos;
- c) Realizar operaciones en fideicomiso como fideicomitente o fiduciario; En este último caso, previa autorización de la Junta Monetaria;
- d) En general todas aquellas operaciones necesarias para el logro de su objeto.

**Artículo 72. Clases de entidades intermediarias.** Las entidades intermediarias, deben estar legalmente constituidas, demostrar fehacientemente responsabilidad y capacidad, aplicar correctamente los recursos y estar sujetas a la supervisión del FOPAVI y de la Superintendencia de Bancos. El Estado procurará todas las facilidades para crear y fortalecer sistemas de participación y organización comunitaria con objetivos de procurar vivienda social para población en situación de pobreza y pobreza extrema. Las entidades intermediarias que pueden operar con recursos del FOPAVI son:

- a) Bancos y sociedades financieras;
- b) Cooperativas de vivienda, mutuales, organizaciones no gubernamentales y sociedades de vivienda de interés social.

**Artículo 73. Procedimientos financieros.** Las entidades intermediarias a que se refiere el artículo anterior, deben establecer programas de amortización de créditos, sobre bases que permitan ajustar las cuotas durante la vigencia de los mismos.

**Artículo 74. Destino de los recursos.** Los recursos proporcionados por el FOPAVI, por medio de las entidades intermediarias, deben ser utilizados por las personas beneficiarias exclusivamente para financiar vivienda digna, adecuada y saludable; su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento. Para el debido cumplimiento del presente artículo, las alternativas que pueden ser objeto de financiamiento son cualquiera de las siguientes:

- a) Adquisición de lote con servicios básicos;
- b) Construcción o adquisición de vivienda digna, adecuada y saludable;
- c) Mejoramiento, ampliación y reparación de vivienda;



RECTORIA

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

- d) Introducción de servicios básicos de apoyo a la vivienda;
- e) Complemento del equipamiento social de la vivienda;
- f) Instalación de un proceso productivo comunitario de materiales para vivienda, de servicios y/o equipamiento social, siempre que la comunidad esté debidamente organizada, compruebe su situación de pobreza o extrema pobreza y cumpla con el respectivo reglamento que se emitirá para el efecto a través del FOPAVI

**Artículo 75. Grupos asociativos de gestión de soluciones habitacionales.** Con el objeto de tener acceso a una solución habitacional digna y saludable con su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, las personas individuales en situación de pobreza o extrema pobreza, pueden organizarse en grupos asociativos, que gozan de personalidad jurídica de acuerdo a la presente ley. Los grupos asociativos a que se refiere el presente artículo, pueden constituirse mediante acta levantada por el Alcalde Municipal o por Acta Notarial, y deben cumplir con las disposiciones que de manera específica se les atribuya en el reglamento respectivo.

**Artículo 76. Apoyo de las instituciones del Estado.** Todas las instituciones del Estado, de acuerdo con sus políticas, deben apoyar preferentemente los programas de vivienda y de su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, que promueva el FOPAVI.

#### CAPÍTULO IV

#### CRÉDITOS PARA VIVIENDA

**Artículo 77. Créditos para vivienda.** Los créditos hipotecarios de mediano y largo plazo para compra de solución habitacional para familias de menores ingresos, el Estado por medio del Ente Rector, creará un fondo específico, con su reglamento y procedimientos que se operaran por medio del banco Crédito Hipotecario Nacional.

**Artículo 78. Garantías de créditos para vivienda.** Los créditos hipotecarios de mediano y largo plazo para la adquisición de una vivienda digna, adecuada y saludable, para familias de menores ingresos, las cédulas hipotecarias y cualquier otro título o documento que exprese una garantía hipotecaria para vivienda, pueden ser garantizados por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas o por garantía de pago que emitan las compañías aseguradoras o afianzadoras legalmente autorizadas, siempre y cuando tales entidades estén sujetas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos. Los créditos, documentos o títulos a que se refiere el presente artículo, están sujetos al monto mínimo del patrimonio requerido a las instituciones bancarias, conforme a la ley de la materia y gozan de los mismos derechos y privilegios fiscales que la ley confiere a los créditos, préstamos o cédulas hipotecarias que cuentan con el seguro hipotecario del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), exceptuando la garantía ilimitada del Estado.



10/07/2014

## TÍTULO V

### SANCIONES

#### CAPÍTULO ÚNICO

##### SANCIONES

**Artículo 79. Sanciones.** Los y las funcionarios públicos que intervengan en programas de vivienda, ordenamiento territorial, servicios y equipamiento que utilicen indebidamente su posición, para beneficiarse o favorecer a terceras personas en los procesos de producción y adquisición de vivienda, construcción de obras de infraestructura o en operaciones inmobiliarias, subsidios, financiamientos o cualquiera de los sistemas financieros que ponga a disposición el Ente Rector, serán sancionados siguiendo el debido proceso conforme a lo establecido en la legislación acerca de las responsabilidades administrativas, civiles y penales correspondientes.

## TÍTULO VI

### DISPOSICIONES DEROGATORIAS, TRANSITORIAS Y FINALES

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Artículo 80. Programas y proyectos en ejecución.** Todas las unidades ejecutoras del sector público que actualmente realizan programas y proyectos de vivienda y asentamientos humanos, quedan adscritas al Ente Rector.

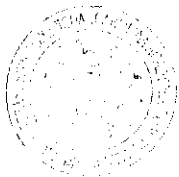
**Artículo 81. Emisión de reglamentos.** Los reglamentos que procedan deben ser emitidos en un término no mayor de ciento ochenta días a partir de la vigencia de la presente ley.

**Artículo 82. Operaciones del FOPAVI.** A partir de la vigencia de la presente ley, el FOPAVI deberá realizar sus operaciones reguladas por la presente ley.

#### CAPÍTULO II

##### DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS

**Artículo 83. Leyes especiales.** La presente ley rige aún para los casos regulados por leyes y normas especiales en materia habitacional, las que se entienden derogadas cuando sean contradictorias con la presente ley.



0000000000

**ASENTORIA**

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Guatemala

**Artículo 84. Legislación de aplicación supletoria.** Todas las leyes y normas vigentes en materia habitacional son de aplicación supletoria con relación a la presente ley, en todo aquello que no haya sido modificado por esta.

**Artículo 85. Derogatoria.** Se deroga el Decreto No. 120-96 del Congreso de la República, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos.