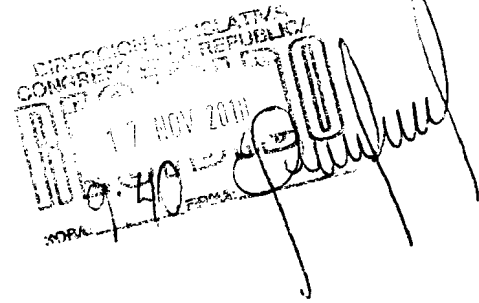




Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.



**DICTAMEN
HONORABLE PLENO**

1.0 ANTECEDENTES:

Con fecha 13 de agosto del año 2008 el Pleno del Congreso de la República, conoció la iniciativa de ley registrada con el número 3869, presentada por la Universidad de San Carlos de Guatemala –USAC-, la misma dispone aprobar **Ley de Vivienda** y dispuso trasladar la iniciativa a las Comisiones de Vivienda, Extraordinaria del Catastro y Ordenamiento Territorial, y Legislación y Puntos Constitucionales, para su dictamen de acuerdo con lo establecido en los artículos 39, 40 y 41 de la Ley Orgánica del Organismo Legislativo, para su estudio y dictamen correspondiente.

2.0 ANALISIS DE LA COMISION:

La Constitución Política de la República de Guatemala del año 1985 establece en la literal “g”, del artículo 119 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 disfruten en propiedad”*.

Posteriormente el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, ratificado por el Gobierno de Guatemala, el 19 de mayo de 1988, el cual en su



* 000048

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

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, establece: Cada uno de los Estados Parte se comprometen a adoptar medidas, tanto por separado como mediante la asistencia y cooperación internacional, especialmente económicas y técnicas, hasta el máximo de los recursos 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, en el marco regulatorio que regía el sector vivienda se caracterizó por su debilidad, un sistema financiero rígido, y prevalecía la ausencia de políticas institucionales eficientes, para hacer frente a la problemática habitacional que afectaba en alto porcentaje a la población. Con el propósito de superar las deficiencias anteriores, el Congreso de la República de Guatemala aprobó en noviembre de 1996 el Decreto No. 120-96, 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 la familia guatemalteca el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable. En materia 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



000048

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

adquiridos por el Estado a través de los Acuerdos de Paz, firmados en el año 1996. Específicamente 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 garantice la calidad y seguridad de la vivienda, incrementar la oferta, crear nuevos mecanismos de financiamiento, fomentar la participación comunitaria, promover la regularización de la tierra y dedicarse a partir del año 1997 a la promoción de la dotación de vivienda, en un equivalente no menor al 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 -MICIVI- inició la formulación de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, a través de propuestas, vía mesas de trabajo y talleres, con diferentes actores involucrados en la temática, del Gobierno Central, las municipalidades, el sector privado y 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 citados sectores. Sin embargo la Política fue ratificada como política de Estado hasta el mes de julio 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.



000050

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

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

Actualmente la institucionalidad del sector estatal de vivienda está completamente atomizada, el Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI) en el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda; el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), en el Ministerio de Economía; el Departamento de asentamientos Humanos y Vivienda, en la Secretaría Ejecutiva de la Presidencia; los Fondos Sociales, con sus departamentos de construcción y vivienda, entre otros. Debiéndose orientar las políticas de integralidad, complementariedad y progresividad en desarrollo habitacional, aportando asistencia técnica y económica necesaria para lograr sus objetivos.

A más de una década que fue creada la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, en congruencia con la política que se establece se deberá de fortalecer el marco legal, institucional, financiero y tecnológico, por ende es necesario reformular este marco legal que permita la introducción del concepto de vivienda digna, adecuada y saludable, que cumpla con las condiciones de habitabilidad, acceso a los servicios, equipamiento urbano y seguridad de la tenencia de la vivienda a las familias guatemaltecas, y en especial a las que se encuentran en situación de pobreza y pobreza extrema. Así mismo es necesario fortalecer el Ente Rector en el tema de Vivienda, que exista la participación de los entes relacionados al sector, así como la



000051

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

participación ciudadana, que los procesos de construcción de vivienda sean transparentes para mejorar el acceso a la vivienda digna de los guatemaltecos.

Por lo anteriormente expuesto se hace necesaria una ley de manera integral que supere las carencias actuales y que facilite a la población las condiciones para acceder a una vivienda digna, adecuada y saludable con certeza jurídica.

3.0 CONTENIDO DE LA INICIATIVA:

El proyecto de Ley plantea principios dentro de los cuales resalta el derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable, como derecho humano fundamental, cuyo ejercicio el Estado debe garantizar. Así mismo, se plantea la institucionalidad de la política de la vivienda, la conformación del Consejo Nacional para la Vivienda

-CONAVI- como ente asesor, el replanteamiento del Fondo de la Vivienda y el tema de ordenamiento territorial en torno a la vivienda, lo cual actualiza este tema nacional, incorporando variables necesarias para el desarrollo económico y social del país, así como la transparencia en el proceso.

Esta iniciativa hace un aporte en materia jurídica orientado a permitir el fortalecimiento al acceso a la vivienda digna, adecuada y saludable de los guatemaltecos, principalmente de aquellos que se encuentran en situación de pobreza y extrema pobreza.



000052

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

4.0 CONSIDERACIONES LEGALES:

La Constitución Política de la República de Guatemala determina que el Estado de Guatemala se organiza con el fin supremo de la realización del bien común (Artículo 1), y dentro de este concepto está el brindar una plataforma de acceso a la vivienda a los guatemaltecos y guatemaltecas.

Así mismo, el Artículo 119 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que se refiere a las obligaciones del Estado, especifica en el inciso g) que el Estado de Guatemala deberá fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto 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.

Por otra parte, dentro de los acuerdos y tratados de derechos humanos que Guatemala es signatario, se encuentra el “**Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas**, en donde en su artículo número once se especifica que los Estados Partes en el Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y *vivienda* adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.



1000053

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

Dentro de los compromisos adquiridos por el Estado de Guatemala en los Acuerdos de la Paz firme y duradera, se estableció en el marco del **Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria**, que dentro del inciso de democratización y desarrollo participativo, se acuerda la participación de la mujer en el desarrollo económico y social, planteando la necesidad de “Garantizar a las mujeres el acceso, en igualdad de condiciones, a vivienda propia, eliminando las trabas e impedimentos que afectan a las mujeres en relación al alquiler, al crédito y a la construcción”. Así mismo en los compromisos de desarrollo social se enuncia dentro de las responsabilidades del Estado, que este tiene obligaciones específicas por mandato constitucional de procurar el goce efectivo, sin discriminación alguna, de los derechos al trabajo, a la salud, a la educación, a la vivienda y demás derechos sociales. La superación de los desequilibrios sociales históricos que ha vivido Guatemala y la consolidación de la paz, requieren de una política decidida por parte del Estado y del conjunto de la sociedad.

En este sentido en el Título II: Desarrollo Social, literal D, se hace énfasis en la importancia de la construcción de vivienda popular, incluyendo la planificación, normas, oferta y sistemas de financiamiento y facilidades, así como la participación y regularización.

En Planificación se refiere a: Llevar a cabo una estrecha articulación con políticas de ordenamiento territorial, en particular 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.



000054

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C.A.

Respecto a las normas se refieren a: 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.

En la temática de la oferta se refiere a: Promover una política de incremento de la oferta de vivienda en el país, la cual contribuya al mejoramiento del acceso a soluciones habitacionales en propiedad o en alquiler a los sectores de menores recursos de la población.

El financiamiento deberá de poner en práctica acciones de política monetaria que permitan reducir significativamente el costo del crédito; promover y facilitar el mercado de valores para la adquisición de vivienda, incluyendo la hipoteca de primero y segundo grados, facilitar la compraventa de títulos-valores emitidos con motivo de las operaciones de vivienda, incluyendo acciones comunes y preferenciales de empresas inmobiliarias, bonos y cédulas hipotecarias, certificados de participación inmobiliaria, letras complementarias, pagarés y otros documentos relacionados con el arrendamiento con promesa de venta; diseñar y aplicar un mecanismo de subsidio directo a la demanda de vivienda popular, en beneficio de los más necesitados. Para ello, fortalecer el FOGUAVI a fin de que mejore su capacidad de otorgar recursos financieros para la población pobre y en extrema pobreza.



000055

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

5.0 CONSIDERACIONES DE LAS COMISIONES

La comisión dictaminadora del año 2010 consideró el trabajo realizado por la comisión de vivienda del año 2009, en donde por un lapso de ocho meses buscó el consenso de diversos sectores relacionados a la iniciativa No. 3869, la cual pretende aprobar la Ley de Vivienda, siendo el punto de partida esta versión, para llevar a cabo el trabajo de consenso final del dictamen conjunto de las comisiones de Vivienda y extraordinaria del Catastro y Ordenamiento Territorial. En este contexto, se realizó una nueva consulta sectorial, una vez mas basada en el análisis, el diálogo y el consenso, obteniéndose los comentarios finales, mismos que se introducen en la iniciativa 3869 en el marco de la llamada “Mesa de alto nivel sobre Vivienda y Transporte”, con una integración multisectorial, que incluyó al Ministro de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda y su equipo de trabajo; Diputados al Congreso de la República, incluyendo los presidentes de las citadas comisiones; representantes de la Mesa Intersectorial de Vivienda Popular –MIVP-, integrada por Plataforma Agraria, Federación de Organizaciones para el Desarrollo del Hábitat Popular –FODHAP- y las Cooperativas Autogestionarias; Universidad de San Carlos de Guatemala –USAC- representada por el Centro de Estudios Urbanos y Regionales –CEUR-; Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda –FENACOVI-; Colegio de Ingenieros de Guatemala; el Movimiento Guatemalteco de Pobladores –MGP-; Asociación Bancaria de Guatemala –ABG- y el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA-; la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda –ANACOVI-; y asesores del legislativo y del ejecutivo. Con la introducción de estos cambios finales se tiene una versión consensuada que fortalecerá el tema de vivienda a nivel nacional y brinda el cumplimiento al compromiso



000056

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

adquirido en el marco de la Mesa de alto nivel, sobre Vivienda y Transporte, de dictaminar una iniciativa de beneficio para los guatemaltecos y guatemaltecas.

Las opiniones y dictámenes que fueron incluidos dentro del citado consenso, son las siguientes:

- a) Dictamen técnico DAJ-183-2010 de la Secretaria de Planificación Económica de la Presidencia de la República, en el cual se emiten los respectivos comentarios técnicos, mismos que fueron discutidos e incluyendo los de mayor pertinencia, previo hacer discutidos y analizados.
- b) Oficio No. 35-2010 CAAM del Registro de la Propiedad e Inmueble, de fecha 9 de agosto de 2010.
- c) Oficio PJD-183-2010 del Instituto de Fomento Municipal, de fecha 2 de agosto de 2010.
- d) DEN- GJ 234-2010 del Registro de Información Catastral de fecha 26 de agosto de 2010.
- e) Oficio 411, del FHA, de fecha 2 de agosto de 2010.
- f) Oficio de FOGUAVI de fecha 5 de agosto de 2010, en el cual se emiten los respectivos comentarios técnicos, mismos que fueron discutidos e incluidos los de mayor pertinencia.
- g) Análisis del Colegio de Ingenieros de Guatemala, enviado a ambas comisiones, de fecha 5 de agosto de 2010, en el cual se emiten los respectivos comentarios técnicos, mismos que fueron discutidos e incluidos los de mayor pertinencia.
- h) Análisis de Cámara de la Construcción de Guatemala, No. CGC-181-2010 de fecha 3 de agosto de 2010. en el cual se emiten los respectivos comentarios técnicos, mismos que fueron discutidos e incluyendo los de mayor pertinencia, previo hacer discutidos y analizados.



. 000057

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C.A.

- i) Análisis de la Asociación Bancaria de Guatemala, de fecha 3 de agosto de 2010, en el cual se emiten los respectivos comentarios técnicos, mismos que fueron discutidos e incluyendo los de mayor pertinencia, previo hacer discutidos y analizados.
- j) Así mismo se incluyeron los aportes de los sectores de la sociedad civil organizada en la Mesa Intersectorial de Vivienda Popular –MIVP-, los cuales fueron tomados en cuenta durante el proceso de análisis y debate, basados en el consenso.



000058

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

DICTAMEN

En tal virtud, con fundamento en el análisis y consideraciones anteriores, y lo que para el efecto establecen los artículos 171 literal a) y 240 de la Constitución Política de la República; 39, 40, 41, 110 y 112 de la Ley del Organismo Legislativo, así mismo se hace la salvedad del precedente 1-2008, aprobado por el pleno del Congreso de la República, el 30 de septiembre de 2008, la Comisión de Vivienda y la Comisión Extraordinaria del Catastro y Ordenamiento Territorial, se permite emitir **DICTAMEN CONJUNTO FAVORABLE** a la iniciativa de ley registrada con el número 3869, presentada por el la Universidad de San Carlos de Guatemala, la misma dispone aprobar **Ley de Vivienda**, con sus respectivas modificaciones al proyecto de decreto, mismas que van contenidas en el presente dictamen, sometiénolo a consideración del honorable pleno, para merecer su aprobación y que oportunamente se convierta en Ley de la República.

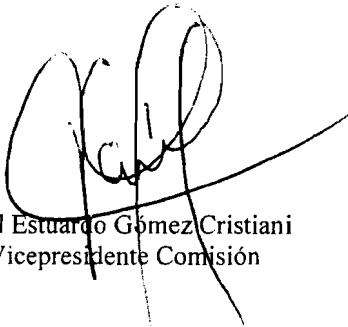
Diputado Oswin Rene Morales
Presidente Comisión de Vivienda

Diputado Edgar Leonel Castañeda Oliva
Presidente Comisión Extraordinaria del Catastro y
Ordenamiento Territorial

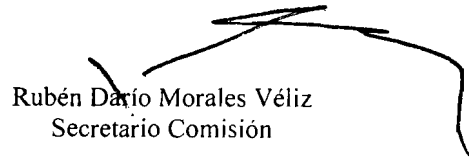


000059

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

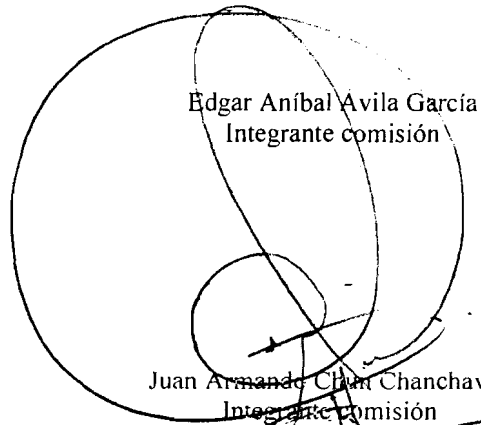


Paul Estuardo Gómez Cristiani
Vicepresidente Comisión



Rubén Darío Morales Véliz
Secretario Comisión

Mario Santiago Linares García
Integrante comisión



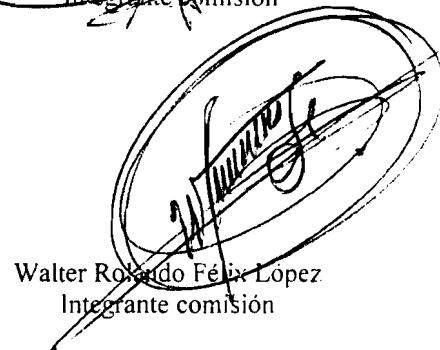
Edgar Aníbal Avila García
Integrante comisión

Juan Francisco Cárdenas Argueta
Integrante comisión



Juan Armando Chan Chanchavac
Integrante comisión

José Alejandro De León Maldonado
Integrante comisión

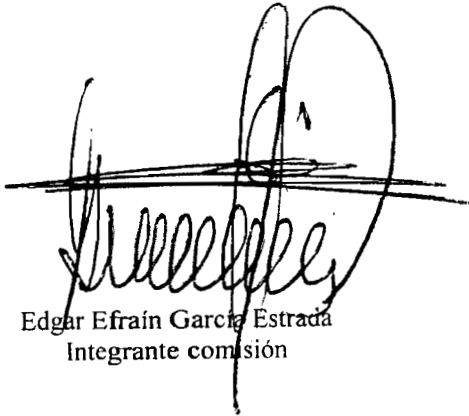


Walter Rolando Félix López
Integrante comisión



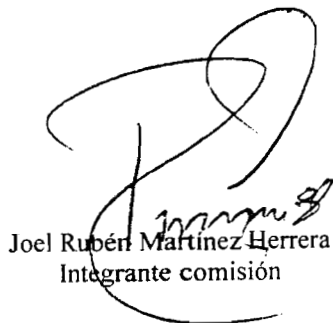
000060

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.



Edgar Efraín García Estrada
Integrante comisión

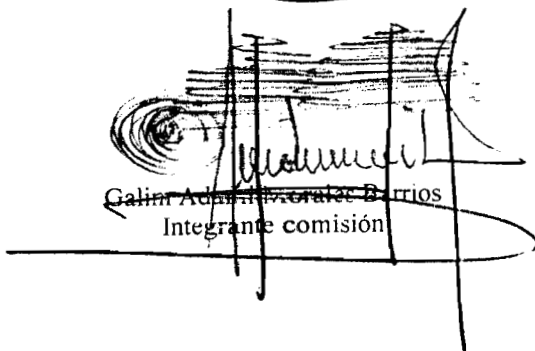
Mario Santiago Linares García
Integrante comisión



Joel Rubén Martínez Herrera
Integrante comisión



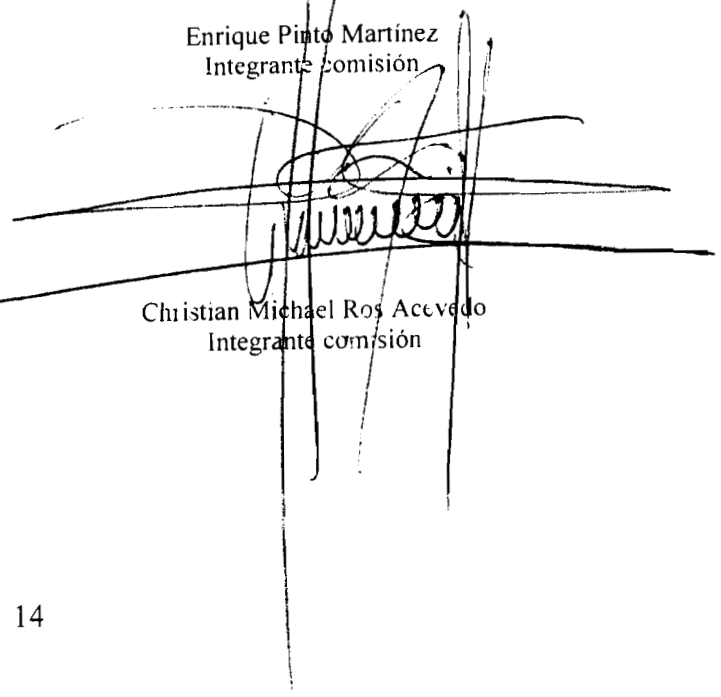
Carlos Alberto Milian Casanova
Integrante comisión



Galim Adán Barrios
Integrante comisión

Enrique Pinto Martínez
Integrante comisión

Rudy Berner Pereira Delgado
Integrante comisión



Christian Michael Ros Acevedo
Integrante comisión



000061

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

Aníbal Augusto Salguero y Salguero
Integrante comisión

José Domingo Trejo de la Roca
Integrante comisión



000062

*Congreso de la República
Guatemala, C. A.*

*Diputado José Alfredo Hernández De la Cruz
Vice-Presidente Comisión Extraordinaria del Catastro
y Ordenamiento del Territorio*

*Diputado José María Samayoa Soria
Secretario Comisión Extraordinaria del Catastro
y Ordenamiento del Territorio*

*Diputado Salvador Francisco Baldizón Méndez
Integrante Comisión*

*Diputado Luis Enrique Mendoza Rodríguez
Integrante Comisión*

*Diputado Carlos Alberto Milián Casanova
Integrante Comisión*

*Diputado Oscar Armando Quintanilla Villegas
Integrante Comisión*

*Diputado Rosa Elvira Zapeta Osorio
Integrante Comisión*

*Diputado Hugo René Hemmerling González
Integrante Comisión*

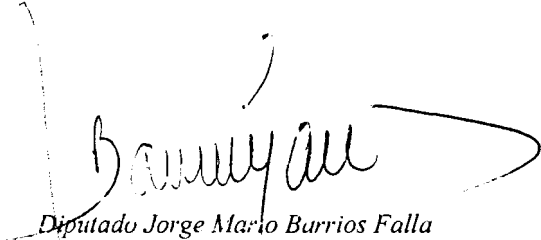
*Diputado Gustavo Arnoldo Medrano Osorio
Integrante Comisión*

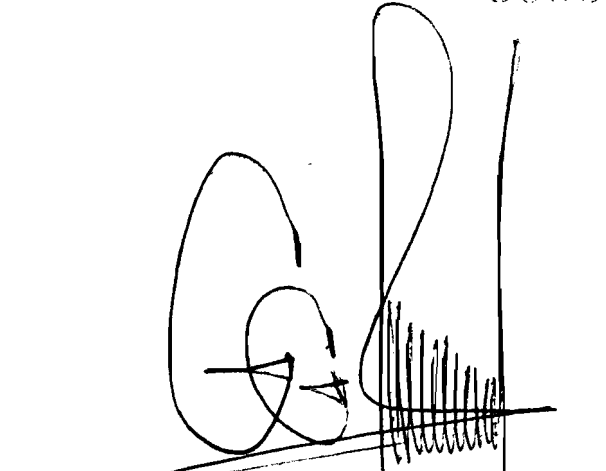
*Diputado Rodolfo Alejandro Salazar De Leon
Integrante Comisión*



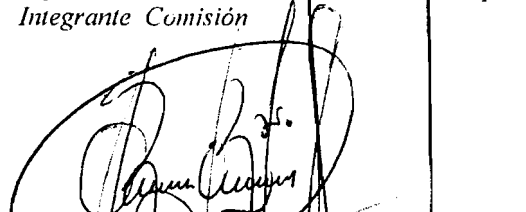
- 000069

*Congreso de la República
Guatemala, C. A.*

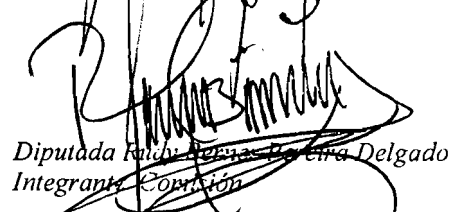

*Diputado Jorge Mario Burrios Falla
Integrante Comisión*

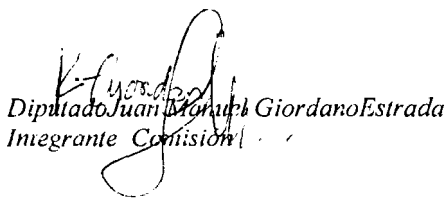

*Diputado Carlos Gerardo Gordillo Marroquin
Integrante Comisión*

*Diputada Mirna Magnolia Figueroa Resen
Integrante Comisión*


*Diputado Arribal Augusto Salguero y Salguero
Integrante Comisión*

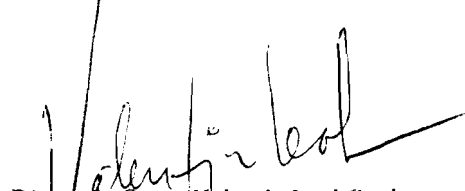
*Diputado Miguel Angel Cabrera
Integrante Comisión*


*Diputada Fanny Norma Berena Delgado
Integrante Comisión*


*Diputado Juan Manuel Giordano Estrada
Integrante Comisión*


*Diputado Ferdyn Noel Berganza Bojórquez
Integrante Comisión*

*Diputado Luis Francisco Barquin Aldecoa
Integrante Comisión*


*Diputado Oscar Valentín Leal Caal
Integrante Comisión*



000064

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C.A.

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 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



000065

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

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

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

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:



000066

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

- 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 de vivienda 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, gozarán de los beneficios establecidos en la presente ley; de manera preferente las madres y los padres solteros, las madres y los padres viudos, las personas de tercera edad, y aquellas con capacidad diferenciada.



000067

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

- h) El Estado, a través de sus instituciones, deberá:
- Garantizar a todas las personas guatemaltecas el derecho a la tenencia de vivienda digna, adecuada y saludable, en sus diversas modalidades.
 - 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.
 - Priorizar programas y proyectos diseñados y ejecutados para atender a los sectores menos favorecidos a través de sistemas financieros accesibles, sencillos, oportunos y favorables.
 - Propiciar sistemas accesibles de financiación para adquisición de vivienda a todos las personas guatemaltecas en condiciones de pobreza.
 - 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, son 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 disposiciones de 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.



000069

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

Artículo 6. Derecho a vivienda digna, adecuada y saludable. Los guatemaltecos 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 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 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:** es el conjunto de familias en condiciones de pobreza y pobreza extrema que habitan en áreas con deficiencias en vivienda, servicios, equipamiento y que se encuentran asentados en terrenos no aptos y que carecen de documento legal que acredite el derecho de propiedad.
- b) **Autoconstrucción de vivienda:** es el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma total o parcial, individual, familiar o colectiva.
- c) **Autoproducción de vivienda de interés social:** es 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.
- d) **Concertación:** son los acuerdos alcanzados con el consentimiento generalizado 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.



000069

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

- f) **Desarrollo humano:** es el 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:** es 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 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:** es 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; mejorando la calidad de vida de la población, la conservación del medio ambiente y el mantenimiento de las ciudades en condiciones de funcionalidad.
- j) **Ente Rector:** es la dependencia pública encargada del sector vivienda, responsable de velar por el cumplimiento de la presente ley.
- 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, cultura y guarderías.
- l) **Gestión participativa.** es la intervención conjunta de la sociedad y el gobierno, compartiendo decisiones, responsabilidades, costos y beneficios en la ejecución de proyectos de vivienda.
- m) **Ordenamiento territorial en materia de vivienda:** es el proceso de regulación del uso y ocupación del suelo, mediante el cual, se estudia y se



000070

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C.A.

- n) promueve que el territorio sea utilizado en forma eficiente, para un desarrollo habitacional digno y equilibrado, en función de sus características biofísicas, ambientales, socioeconómicas, culturales, político administrativas e institucionales.
- o) **Pobreza:** es 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.
- p) **Pobreza extrema:** es la situación de penuria de una persona o familia, que se encuentra desposeída de la mínima cantidad de los satisfactores indispensables para su sobrevivencia.
- q) **Producción social de vivienda:** es el proceso de producción de vivienda que se realiza bajo el control de autoprodutores y autoconstructores y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos.
- r) **Productor social de vivienda:** es la persona individual o jurídica que produce vivienda en forma individual o colectiva.
- s) **Sector vivienda:** es el conjunto de organismos e instituciones públicas centralizadas, descentralizadas, autónomas. 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 en materia de vivienda.
- t) **Servicios básicos:** es la infraestructura necesaria para complementar la habitabilidad de una vivienda adecuada, digna y saludable.
- u) **Subsidio comunitario:** es el aporte otorgado por el Estado a una comunidad organizada en situación de pobreza o pobreza extrema, destinado a la instalación de un proceso productivo comunitario de materiales para vivienda y servicios.



-- 000071

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C.A.

v) **Subsidio directo:** es el aporte otorgado por el Estado a personas o familias en situación de pobreza o pobreza extrema, destinado a proporcionar capacidad económica familiar para poder adquirir terreno con servicios, construcción o adquisición de vivienda digna, o mejoramiento cualitativo de una solución habitacional.

w) **Uso del suelo:** es la actividad que se desarrolla en cualquier área del suelo rural o urbano con fines habitacionales, de equipamiento y servicios.

x) **Vivienda digna, adecuada y saludable:** es aquella que funciona como espacio de refugio seguro y agente de salud para garantizar la apropiada calidad de vida a sus habitantes, protegiéndolos de la intemperie y cubriendo satisfactoriamente sus necesidades básicas y que deberán contar como mínimo con:

- los espacios habitables funcionales, higiénicos y confortables suficientes en proporción al número de las personas que los habitan, con posibilidades de futuras ampliaciones;
- el valor estético de un diseño formal de calidad adecuado para desarrollar la salud y actitud física y mental de sus habitantes, a la vez de proteger el ecosistema;
- la seguridad estructural en su edificación, la adecuación al clima con criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y prevención para enfrentar a factores de riesgo a desastres;
- los servicios de agua potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y desechos sólidos que contribuyan a disminuir los vectores de enfermedades, garantizando a la vez que la evacuación de los desechos se realice sosteniblemente para no contaminar el ecosistema;
- la ubicación, orientación, adecuación, adaptación o integración con armonía visual paisajística a las características del entorno contextual ambiental, que incluye lo cultural, lo patrimonial, lo natural y lo urbano;



000072

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

- La seguridad en la tenencia de la propiedad;
- La accesibilidad para tener en un radio de acción adecuado, el equipamiento básico de espacios públicos con diseños de calidad en: vialidad, salud, educación, recreación, deporte, comercio, transporte y servicios;
- La facilidad para un adecuado uso, manejo y mantenimiento de la misma y su entorno;
- La garantía de que la tecnología utilizada, los materiales de construcción y sistemas constructivos se producen con respeto y protección de la salud humana y el ambiente.

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 relacionado con vivienda, 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.

TITULO II
DEL SISTEMA INSTITUCIONAL

CAPITULO I
SECTOR VIVIENDA Y CONSEJO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

Artículo 9. El Sector vivienda, ordenamiento territorial en materia de vivienda, equipamiento y servicios. El sector vivienda, su ordenamiento territorial, equipamiento y servicios está constituido por el conjunto de instituciones públicas y privadas, incluyendo las organizaciones de sociedad civil, legalmente constituidas, que por designación, delegación o representación,



000073

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C.A.

asumirán conforme a las disposiciones de esta ley, de acuerdo a sus competencias o atribuciones.

Artículo 10. Consejo Nacional para la Vivienda. Se crea el Consejo Nacional para la Vivienda, en adelante llamado sólo Consejo Nacional para la Vivienda o CONAVI. 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. Se conforma por un representante titular y un suplente, nombrados por las dependencias y entidades siguientes:

- a) Organismo Ejecutivo:
- La Vicepresidencia de la República, quien la presidirá.
 - El Ente Rector, quien fungirá como secretario.
 - Fondo para la Vivienda, FOPAVI.
 - Secretaría de Coordinación Ejecutiva de la Presidencia (SCEP).
 - Secretaría General de Planificación (SEGEPLAN).
 - Instituto de Fomento Municipal (INFOM).
 - Fondo de Tierras de Guatemala (FONTIERRAS).
 - Registro General de la Propiedad.



000074

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

- Registro de Información Catastral (RIC).
 - Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural
- 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 Nacional de Constructores de Vivienda (ANACОВI); integrante de la Cámara de la Construcción, adscrita al Comité Coordinador de Asociaciones Agrícolas Comerciales Industriales y Financieras (CACIF).
 - Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda (FENACОВI).
 - Federación Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito (FENACOVAC).
 - Federación de Organizaciones de Desarrollo del Hábitat Popular (FODHAP).
- e) Sector financiero:
- Asociación Bancaria de Guatemala (ABG).
 - Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).
 - Aseguradoras y Afianzadoras legalmente autorizadas, que garanticen obligaciones relacionadas con la vivienda.



000075

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

f) Sector académico y profesional:

- Universidad de San Carlos de Guatemala (USAC), representada por el Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR).
- Universidades privadas del país, representadas por las facultades y centros de investigación afines a la temática de vivienda.
- Colegio de Ingenieros de Guatemala.

g) Pobladores:

- Movimiento Guatemalteco de Pobladores (MGP).

Un reglamento regulará todo lo relativo a la designación de los representantes a los que se refiere este artículo.

Artículo 12. Opinión técnica. El Consejo Nacional para la Vivienda (CONAVI), cuando lo considere oportuno solicitará opinión técnica y apoyo a las universidades del país, profesionales expertos en temas de vivienda, y de las instituciones públicas de donde se requiera la experticia.

Artículo 13. Organización. El Consejo Nacional para la Vivienda aprobará su reglamento interno, el que podrá modificar con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. Dicho reglamento estará sujeto a la aprobación final del Ente Rector.

Artículo 14. Atribuciones. El Consejo Nacional para la Vivienda (CONAVI), tiene las siguientes atribuciones:

- a) Ser agentes de concertación y de conducción de iniciativas departamentales, municipales y locales, proponiendo políticas, estrategias, planes, programas y proyectos en el ámbito del respectivo departamento o región



000076

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

- b) Proponer mecanismos de auditoria y seguimiento de la política nacional de vivienda y de los planes aprobados relativos a la vivienda digna, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento comunitario.
- c) Proponer la planificación estratégica y sus mecanismos de seguimiento en los municipios y departamentos, definiendo procedimientos de coordinación y articulación con las 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 competen a éste, 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.
- e) Coadyuvar en la política nacional de vivienda, en congruencia con la presente ley; así como en la integración de dicha política al Sistema Nacional de Consejos de Desarrollo en sus cinco diferentes niveles de participación.
- f) Proponer directrices para la ejecución de la Política Nacional de Vivienda y su Ordenamiento Territorial, Servicios y Equipamiento.
- g) Proponer mecanismos que faciliten y coadyuven a una ágil coordinación con los organismos de la administración pública y las municipalidades, en la ejecución de la política nacional de vivienda.
- h) Conocer y opinar acerca 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.
- i) Proponer fuentes de recursos financieros destinados al desarrollo subsidiario de proyectos habitacionales integrales, así como los procesos para gestionar dichos recursos.



000077

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

- j) Promover la cooperación técnica y financiera, nacional e internacional, para gestionar la obtención de los recursos necesarios para desarrollos habitacionales dignos e integrales.
- k) Recomendar políticas para la coordinación entre las entidades estatales de vivienda, financieras y de cualquier otra naturaleza, para coadyuvar al desarrollo de proyectos habitacionales.
- l) Proponer mecanismos que faciliten el acceso y legalización del suelo para fines habitacionales.
- m) Elaborar las propuestas de reglamentos que correspondan conforme a la presente ley y elevarlas al Ente Rector para su aprobación y publicación.
- n) 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 ejercerá la función de promotor y facilitador del desarrollo habitacional del país y su ordenamiento territorial, velando por dotar de servicios y equipamiento a las viviendas, por medio de las unidades administrativas que se definan para el efecto. El Ente Rector deberá de contemplar dentro de su presupuesto los recursos necesarios para el eficaz y eficiente funcionamiento del Consejo Nacional para la Vivienda

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. Además deberá de coordinarse con los Consejos Departamentales de Desarrollo Urbano y Rural para presentar permanentemente las pautas y orientaciones técnicas en las temáticas de vivienda, ordenamiento territorial en materia de vivienda, servicios y equipamiento.



Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

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 promoverá la vinculación de los Consejos Departamentales de Desarrollo con las mancomunidades en relación a la vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento; y para el efecto podrá designar personal especial para concertar a entidades e instituciones.

Artículo 19. Reunión anual. El Ente Rector, convocará a 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 y al Consejo Nacional para la Vivienda, a la reunión anual en el mes de noviembre de cada año, con la finalidad de evaluar el trabajo realizado y proponer directrices y acciones para el siguiente año.

Artículo 20. Atribuciones. Por disposición de esta ley, corresponde al Ente Rector, 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 al ámbito 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.



000079

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

- 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.
- 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.
- i) Promover la creación de un banco de tierras destinadas a vivienda para la atención de los sectores en pobreza y pobreza extrema.
- j) Otras atribuciones afines que se determine por las autoridades competentes.

Artículo 21. Atribuciones específicas de coordinación y cooperación. Además de lo establecido en el artículo anterior, también le corresponde al Ente Rector lo siguiente:



000080

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

- a) La coordinación con el Instituto Geográfico Nacional (IGN), el Registro de información catastral (RIC) y el Registro General de la Propiedad (RGP) y con las instituciones relacionadas con el ordenamiento territorial relativo a la vivienda, buscando el apoyo técnico y legal en esta materia; y,
- b) 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.

CAPITULO III
DE LA PARTICIPACION DE LAS MUNICIPALIDADES

Artículo 22. 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 objetivo:

- a) Velar porque se apliquen las normas de orden general relacionadas con la vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, siendo potestad y responsabilidad de las Municipalidades, por medio de sus Concejos, la creación y control de las normas 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 de las disposiciones del Código Municipal.



000081

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

d) Promover la complementariedad en las acciones estratégicas de desarrollo habitacional con los planes de desarrollo municipal y su ordenamiento territorial.

Artículo 23. Armonización de los planes municipales. Las Municipalidades procurarán armonizar sus planes de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento municipales, con la que para el efecto establezca el Ente Rector.

Artículo 24. Apoyo y promoción al proceso de descentralización. El Ente Rector, en el ámbito de su competencia, apoyará a las Municipalidades cuando se trate de la conducción de sus intereses privativos, del manejo de sus recursos y la 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.
- d) La inmediatez, que permite identificar problemas y plantear soluciones en forma más rápida, eficiente y eficaz.
- e) La conveniencia y racionalidad en la aplicación y asignación de recursos.

Artículo 25. Promoción en la participación ciudadana. Se establece la participación ciudadana como un proceso por el cual una comunidad organizada, con fines económicos, sociales o culturales, participa en la planificación, ejecución, auditoría social, monitoreo y control integral en los procesos de desarrollo habitacional digno, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, y de las gestiones de gobierno dentro del contexto siguiente:



030082

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C.A.

- a) Como expresión del ejercicio de las libertades y los derechos democráticos;
- b) Como fortalecimiento del proceso de control político y moderación de la acción gubernamental en la gestión de los asuntos de interés público, en cuyo caso la población de los municipios podrán organizarse para realizar auditorías sociales que garanticen el cumplimiento de este precepto;
- c) Como mecanismo de concertación, aportando decisiones equilibradas para integrar y compartir la visión del país y consecuentemente para establecer las responsabilidades, los compromisos y el apoyo de la sociedad en la ejecución de todas las acciones contempladas en esta ley;
- d) Como mecanismo de impulsar el proceso de vinculación público-privada con el fin de coadyuvar a dinamizar estratégicamente el desarrollo económico equitativo y sostenible;
- e) Como mecanismo para armonizar, vincular, complementar y potenciar la inversión pública y la inversión privada, en armonía con la planificación definida previamente;
- f) Como mecanismo de respeto a la autoridad y a las leyes, y,
- g) Como mecanismo de transparencia en el uso de los recursos. En su accionar las organizaciones de la sociedad civil que ejercen su derecho a la participación ciudadana buscará el consenso, el acuerdo, el compromiso equitativo, el derecho a obtener información, y la pronta solución de los problemas y conflictos conforme los procedimientos que establece la ley.

TITULO III
DE LA GESTION HABITACIONAL

CAPITULO I
DE LA PLANIFICACION HABITACIONAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
EN MATERIA DE VIVIENDA



000083

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

Artículo 26. 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 podrán utilizar las normas y procedimientos que el Ente Rector emita para el efecto.

Artículo 27. 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 28. 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 multiétnicidad, pluriculturalidad y multilingüismo, sus identidades, valores, trascendencia histórica, compromisos y legados con las generaciones futuras.



000084

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

- c) La localización de los principales asentamientos humanos y planificación del desarrollo urbano y rural que permita construir un Estado democrático y de paz, para lograr un desarrollo sostenible con equidad, a través de un proceso dinámico y amplio de participación y corresponsabilidad social en el desarrollo de propuestas, 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.
- 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 y sus habitantes sean corresponsables de la construcción de una Nación con oportunidades y bienestar igualitarios.

Artículo 29. Gestión del ordenamiento territorial. El Ente Rector 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, de acuerdo a lo establecido en la Constitución Política de la República y en el Código Municipal.

Artículo 30. Desarrollos de parcelamientos para vivienda. 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.



000085

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

El Ente Rector, deberá revisar y promover las modificaciones necesarias a leyes y reglamentos vigentes sobre vivienda, ordenamiento territorial relacionadas con vivienda, servicios y equipamiento.

CAPITULO II
DE LA VIVIENDA DIGNA Y SALUDABLE, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO

Artículo 31. Del ejercicio del derecho a la vivienda. Todas las familias guatemaltecas tienen derecho a disponer de forma segura, con certeza jurídica, el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable como un derecho humano universal. El Ente Rector velará para que la dotación de una vivienda digna, adecuada y saludable se realice en forma eficiente y ágil.

Artículo 32. Calidad habitacional. Todo proyecto habitacional deberá cumplir con los requerimientos establecidos en la presente ley y demás leyes, así como lo que contengan los reglamentos aplicables para el diseño y construcción, con especial atención a los dictámenes de habitabilidad y los estudios de impacto ambiental

Artículo 33. Modalidades de vivienda. Para los efectos de la presente ley, el acceso a vivienda digna, adecuada y saludable, considera las siguientes opciones:

- a) Según las características físicas:
- Lotes con servicios básicos.
 - Vivienda individual, en conjunto habitacional, multifamiliar u otras.
 - El mejoramiento de viviendas existentes.
 - Construcción de vivienda en lote propio
- b) Según las formas de gestión:
- Individual.
 - Cooperativa.
 - Promotores, desarrolladores o constructores de vivienda



000086

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C.A.

- Otros grupos asociativos.
- c) Según las formas de acceso a la vivienda:
 - En propiedad individual.
 - En copropiedad.
 - En propiedad horizontal.
 - En arrendamiento con o sin opción de compra.
 - En usufructo.
 - Uso y Habitación.
 - Régimen de patrimonio familiar.

Artículo 34. De la dotación de los servicios básicos: El Ente Rector velará en coordinación con las municipalidades para que:

- a) Exista una adecuada planificación territorial para la dotación de los servicios básicos en zonas habitacionales.
- b) Todos los proyectos habitacionales nuevos y existentes, cuenten con servicios necesarios para cubrir la demanda en concordancia con el ambiente, preservando los recursos naturales con visión de futuro.
- c) Promover financiamiento para la dotación y mantenimiento de los servicios básicos.
- d) Impulsar la investigación, monitoreo y evaluación de la operación de los servicios básicos.

Artículo 35. Del equipamiento comunitario: El Ente Rector, en coordinación con las municipalidades, deberá:

- a) Velar porque en los proyectos habitacionales se garantice el acceso a los equipamientos necesarios para posibilitar el desarrollo integral humano y comunitario, preservando los recursos naturales con visión de futuro.



000087

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

- b) Velar por el fiel cumplimiento de la legislación referente a las áreas e instalaciones necesarias para el acceso a los equipamientos comunitarios y sociales necesarios para su desarrollo integral y sostenible.
- c) Promover sistemáticamente la investigación, análisis de la operación del equipamiento existente, con el objeto de realizar propuestas para obtener mejores resultados.

CAPITULO III
CALIDAD Y PRODUCCION SOCIAL DE VIVIENDA

Artículo 36. Condiciones para una vivienda digna. El Ente Rector, en coordinación con las entidades centralizadas, descentralizadas y autónomas del Estado, las municipalidades y las organizaciones legalmente constituidas de la sociedad civil y de la iniciativa privada, velará porque se desarrollen viviendas dignas que garanticen la calidad de vida de sus ocupantes.

Artículo 37. Vigilancia de la aplicación normativa. El Ente Rector, con base en el modelo normativo que para el efecto formule, promoverá que las autoridades competentes expidan, apliquen y 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, podrán tomar como referente el modelo del Ente Rector.

Artículo 38. 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 bajo la dirección de las familias, conforme a las disposiciones aplicables en las leyes y reglamentos.

Artículo 39. Responsabilidad compartida. El Ente Rector promoverá, participará y dará seguimiento a cualquier acuerdo y convenio que se celebre



000089

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

entre los diversos sectores privado, social y público, que tengan por objeto lo siguiente:

- a) Mejorar las condiciones de convivencia.
- b) Impulsar la dotación y administración de la infraestructura, los equipamientos y los servicios urbanos necesarios.
- c) Financiar el adecuado mantenimiento sustentable de las unidades y desarrollos habitacionales.

Artículo 40. 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 nacionales y extranjeras.

Artículo 41. Promoción de materiales de bajo costo. El Ente Rector de la vivienda, promoverá la celebración de acuerdos y convenios con productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales. Asimismo, promoverá la celebración de convenios para el otorgamiento de asesoría y capacitación a los adquirentes de materiales para el uso adecuado de los productos, sobre sistemas constructivos y prototipos arquitectónicos, así como para la obtención de licencias y permisos de construcción necesarios. Lo anterior se promoverá en especial para:

- a) La atención a programas de vivienda emergente para las familias damnificadas como consecuencia de desastres.
- b) El apoyo de programas de producción social de vivienda, particularmente aquellos de autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para familias en situación de pobreza y pobreza extrema.



000089

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

c) La conformación de paquetes de materiales, favorables para las familias en situación de pobreza y pobreza extrema.

Artículo 42. Promoción de diversas formas productivas. El Ente Rector promoverá en consenso con la sociedad civil y las Municipalidades del país, con el apoyo de los centros de investigación y universidades, el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar cualquier tipo de contaminación ambiental. Así como aquellos que propicien ahorro de energía, uso eficiente de agua, un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda de acuerdo con las características climáticas de la región.

Artículo 43. Creación de condiciones para la producción social. El Ente Rector de la Vivienda, deberá apoyar toda la producción social de vivienda en sus diversos tipos y modalidades, mediante el desarrollo de instrumentos jurídicos, programáticos, financieros, administrativos y de fomento.

Artículo 44. Estímulos a la autoconstrucción. El Ente Rector fomentará, en coordinación con otras dependencias del Estado, municipios, entidades internacionales, organizaciones de la sociedad civil y sector privado, el desarrollo de programas de suelo y vivienda dirigidos a:

a) Auto productores y auto constructores, individuales o colectivos, para sus distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda.

b) Otros productores y agentes técnicos especializados, tales como la iniciativa privada, organismos no gubernamentales, cooperativas, asociaciones gremiales e instituciones de asistencia privada, entre otras.

Artículo 45. Apoyo a poblaciones vulnerables. Las políticas y programas dirigidos al estímulo y apoyo de la producción social de vivienda y a la vivienda de las comunidades rurales e indígenas, deberán:

a) Reconocer y atender a las comunidades rurales e indígenas, con tecnología apropiada y adaptada a sus propias características culturales, respetando sus formas de asentamiento territorial y favoreciendo los sistemas



000090

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

- b) constructivos acordes con el entorno bioclimático ambiental de las regiones, así como sus modos de producción de vivienda.
- c) Atender preferentemente a los grupos vulnerables, marginados o en situación de pobreza y extrema pobreza.
- d) Ofrecer apoyos y asistencia técnica, social, jurídica y financiera que combine el ahorro, el crédito y el subsidio con el trabajo de las familias beneficiadas en los distintos tipos y modalidades de vivienda.

Considerar la integralidad y progresividad en la solución de las necesidades de los pueblos, con visión de mediano y largo plazo, continuidad y complementariedad de la asistencia integral y de los apoyos materiales o financieros que se les proporcionen.

Focalizar preferentemente a la mujer sostén de la familia, en las acciones de fomento y apoyo, otorgándoles el apoyo crediticio y de subsidio.

- g) Atender las distintas formas legales de propiedad y posesión de la tierra, ya sean en tenencia individual o colectiva, en propiedad privada o no, adecuando los diversos instrumentos y productos financieros al efecto.

Artículo 46. Inclusión de las familias beneficiadas. El Ente Rector, en coordinación con otras dependencias del Estado, municipios, entidades internacionales, organizaciones de la sociedad civil y sector privado, fomentará en los programas y proyectos de producción social de vivienda la participación de las familias beneficiadas.

Artículo 47. Investigación en la producción de vivienda. Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, el Ente Rector de la Vivienda fomentará la realización de convenios de capacitación, investigación y



000091

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

desarrollo tecnológico con universidades, organismos no gubernamentales y consultores especializados, entre otros. Además brindará apoyo a la formación y capacitación de la población para la autoproducción y autogestión de vivienda.

Artículo 48. Equidad en la asignación de recursos. Las acciones y recursos que el Ente Rector de Vivienda destine para el fomento y estímulo a la producción social de vivienda, deberán guardar proporcionalidad y equidad entre las distintas regiones del país, atendiendo a distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, en búsqueda de obtener vivienda digna al menor costo posible.

Artículo 49. Apoyo a actores en la producción de vivienda digna. El Ente Rector apoyará a: las organizaciones de la sociedad civil legalmente constituidas, los auto productores y auto constructores, los productores y agentes técnicos especializados, organismos no gubernamentales, fundaciones, asociaciones gremiales e instituciones de asistencia privada y las organizaciones cooperativas de vivienda y que se constituyan con objeto de construir, adquirir, arrendar, mejorar, mantener, administrar o financiar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios.

TITULO IV
FINANCIAMIENTO

CAPITULO I
CREDITOS E INVERSIONES HABITACIONALES

Artículo 50. Inversiones en vivienda. El Ente Rector velará porque las inversiones en materia habitacional efectuadas por el Estado sean eficientes y transparentes.

Artículo 51. Características de los créditos. Los créditos para vivienda deberán otorgarse a plazos y condiciones atendiendo la capacidad de pago de los deudores, dependiendo del plazo, origen y costo de los recursos.



000092

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

Artículo 52. Inversión. Para los efectos del artículo anterior, el Estado deberá promover las condiciones que incentiven la participación de inversionistas privados locales e internacionales, que puedan complementar la inversión y políticas públicas en materia habitacional. Para el efecto, el Estado deberá:

- a) Establecer la aplicación de mecanismos que incentiven la inversión en financiamiento de vivienda por parte de la banca, las cooperativas, las entidades de micro finanzas y otras entidades y organismos relacionados.
- b) Propiciar las condiciones macroeconómicas que atraigan la inversión interna y externa.
- c) Establecer mecanismos que propicien la inversión de los mercados de capital, vía bursátil o extrabursátil, promoviendo la creación de instrumentos atractivos para los inversionistas institucionales y el público en general.

Artículo 53. Sistema Financiero y de Capitales. El Estado propiciara la creación de las condiciones más favorables para que las entidades financieras del país apoyen el financiamiento habitacional de acuerdo a los plazos y mecanismos de pago necesarios para los diferentes segmentos de usuarios. Para el efecto el Estado deberá:

- a) Fomentar la oferta primaria de créditos hipotecarios para los segmentos socioeconómicos que tienen acceso limitado al financiamiento de vivienda.
- b) Establecer mecanismos de fondeo a largo plazo creando los incentivos fiscales y legales que promuevan el desarrollo del mercado secundario de valores y la adecuada y flexible negociación de los instrumentos respectivos.
- c) Crear las condiciones para dotar de liquidez al mercado secundario de hipotecas, generando dinamismo en la oferta y demanda de valores titularizados, preferentemente a través de cédulas hipotecarias.
- d) Facilitar la transferencia de los incentivos fiscales a los títulos de inversión secundaria, a fin de promover mayor movilidad en la negociación de

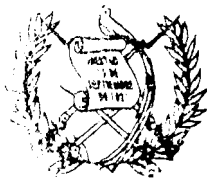


000093

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

- e) cédulas hipotecarias, bonos y otros instrumentos resultantes del financiamiento de vivienda.
- f) Promover el marco institucional para la creación de fondos privados de pensiones y otros fondos de largo plazo para fomentar la inversión de mercados de capital en títulos derivados del financiamiento habitacional.
- g) Dinamizar la actividad de las administradoras de cartera hipotecaria, para facilitar la inversión de entidades no especializadas en financiamiento de vivienda.
- h) Fomentar la utilización de servicios de calificación de riesgos para dotar al mercado de instrumentos que ofrezcan seguridad y transparencia al inversionista.
- i) Incentivar la participación en financiamiento habitacional, por parte de instituciones financieras no tradicionales tales como Cooperativas, organizaciones no gubernamentales, fundaciones, asociaciones, y otras, mediante la aplicación de los mecanismos indicados en este artículo.

Artículo 54. Créditos para Vivienda. Los créditos hipotecarios de mediano y largo plazos para compra de vivienda 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 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, exceptuando la garantía ilimitada del Estado.



000094

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

Artículo 55. Mecanismos no convencionales de financiamiento. Se deberá promover e incentivar la utilización de modalidades no convencionales de financiamiento, entre otros arrendamiento con opción a compra, microcréditos, fondos rotativos, créditos mancomunados.

CAPITULO II
FONDO PARA LA VIVIENDA

Artículo 56. 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 pobreza extrema que carecen de una solución habitacional adecuada, a través de las entidades intermedias aprobadas.

Artículo 57 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 directo.
- c) Supervisar y monitorear la utilización de los recursos fideicometidos en las entidades intermediarias aprobadas.
- d) 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.
- e) Administrar o dar en contrato de administración títulos valores emitidos por el Estado para canalizar fondos a programas de vivienda.
- f) Otorgar como subsidio directo, a favor de familias guatemaltecas, fincas o fracciones de fincas cuyo dominio esté inscrito a favor del Estado y que no estén siendo ocupados o invadidos y en los cuales se podrá desarrollar proyectos de vivienda de interés social y de alta densidad, para lo que deberá faccionarse la escritura traslativa de dominio ante notario o ante el Escribano de Cámara y Gobierno y en la que se deberá indicar la adjudicación del inmueble y



000095

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

- g) los aspectos condicionales de la transferencia; para la adjudicación y transferencia de dominio, las familias deberán cumplir con los requisitos establecidos por FOPAVI y no será necesario el cumplimiento de lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Ley de Contrataciones del Estado.
- h) Crear procedimientos que promuevan la participación de capitales privados, nacionales y extranjeros en el financiamiento de vivienda.
- i) Fomentar el ahorro interno, por medio de las entidades intermediarias, para el financiamiento de vivienda.
- j) Propiciar la creación de procedimientos necesarios que permitan el aprovechamiento del ahorro a largo plazo.
- k) Establecer los instrumentos para el manejo de los fondos del Estado en administración.
- l) Emitir Bonos, cumpliendo con lo que se establece en la ley de la materia, para incrementar el otorgamiento de subsidio.
- m) Elaborar los reglamentos, manuales y normas técnicas que correspondan.
- n) En general, todas aquellas funciones que de manera específica se le atribuyan en la presente ley y reglamentos respectivos.

Artículo 58. Organización. El FOPAVI se organiza de la siguiente forma: a) Junta Directiva; b) Dirección Ejecutiva y c) Unidades Administrativas.

Artículo 59. Atribuciones de la Junta Directiva. 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.



000096

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

- 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.
- g) Aprobar las solicitudes de subsidio directo.
- h) Aprobar los reglamentos necesarios para normar el otorgamiento de subsidios directos de hasta el cien por ciento del valor de la solución habitacional o de las mejoras a realizar, para aquellas familias en situación de pobreza o pobreza extrema.
- i) Autorizar las operaciones de fideicomisos necesarias para el cumplimiento de los fines de esta ley, en el marco de las normativas que rigen la constitución y la administración de los fideicomisos en las entidades financieras.
- j) En general, todas aquellas funciones que de manera específica se le atribuyan en la presente ley y reglamentos respectivos.

Artículo 60. 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.

Los representantes de las entidades que no son parte del Ejecutivo, durarán en su cargo dos años y podrán ser reelectos por períodos similares.



000097

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

En caso de darse un empate en cualquier votación, el responsable del Ente Rector tendrá doble voto.

- El Ente Rector, quien la preside.
- Un representante de la Presidencia de la República.
- El Ministerio de Finanzas Públicas.
- La Secretaría General de Planificación (SEGEPLAN).
- El Instituto de Fomento Municipal (INFOM).
- Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).
- Asociación Nacional de Constructores de Vivienda (ANACОВI).
- Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda (FENACОВI).
- Federación de Organizaciones para el Desarrollo del Hábitat Popular (FODHAP).
- Aseguradoras y Afianzadoras legalmente autorizadas, que garanticen obligaciones relacionadas con la vivienda.
- Asociación Bancaria de Guatemala (ABG).
- Movimiento Guatemalteco de Pobladores (MGP).

Artículo 61. 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 incluyeran en el presupuesto anual del Ente Rector.
- b) Los activos netos provenientes de las carteras de préstamo administradas por la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular (UDEVIPO) y los bienes del Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI).
- c) Los recursos provenientes del Impuesto Específico a la Distribución del Cemento, decreto número 79-2000, del Congreso de la República.



Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

000098

- d) El uno punto cinco por ciento de los ingresos tributarios, de conformidad con lo indicado en el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria.
- e) Las recuperaciones de los recursos fideicometidos en las instituciones intermediarias.
- f) Los recursos derivados de la colocación de títulos valores que emita el FOPAVI, con garantía del Estado.
- g) Los recursos provenientes de préstamos y empréstitos, nacionales o internacionales para vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento.
- h) Las donaciones de organismos financieros nacionales o internacionales y de cualquier otra fuente.
- i) Los recursos provenientes de conversión de deuda por inversiones en materia de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento.
- j) Otras fuentes de recursos que permitan financiar programas de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento.

Artículo 62. Fiscalización. Las operaciones del FOPAVI estarán sujetas a la fiscalización de la Contraloría General de Cuentas.

Artículo 63. Clases de operaciones. El FOPAVI puede realizar las siguientes operaciones:

- a) Emitir y colocar títulos valores, con la garantía del Estado o de sus recursos fideicometidos.
- b) Realizar operaciones en fideicomiso como fideicomitente.
- c) En general todas aquellas operaciones necesarias para el logro de su objeto.



000099

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

Artículo 64. Entidades intermediarias. Las entidades intermediarias deben estar legalmente constituidas, demostrar fehacientemente responsabilidad y capacidad, aplicar correctamente los recursos según la supervisión del FOPAVI y/o de la Superintendencia de Bancos, según sea el caso.

Las entidades intermediarias que pueden administrar recursos del FOPAVI son:

- a) Bancos y sociedades financieras, por medio de fideicomisos;
- b) Cooperativas, mutuales y organizaciones no gubernamentales, cuyas finalidades estén relacionadas con la vivienda de interés social.

Las entidades que pueden realizar estudios socioeconómicos y declaraciones de elegibilidad para FOPAVI, son:

- a) Bancos y sociedades financieras;
- b) Cooperativas, mutuales y organizaciones no gubernamentales, cuyas finalidades estén relacionadas con la vivienda de interés social,
- c) Las aseguradoras y afianzadoras, legalmente constituidas en el país y supervisadas por la Superintendencia de Bancos.

Artículo 65. 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 66. 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 objeto de financiamiento son las siguientes:



000100

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

- a) Adquisición de lote con servicios básicos.
- b) Construcción o adquisición de vivienda digna, adecuada y saludable.
- c) Adquisición de módulo habitacional en propiedad horizontal
- d) Mejoramiento, ampliación y reparación de vivienda.
- e) Introducción de servicios básicos de apoyo a la vivienda.
- f) Complemento del equipamiento social de la vivienda.
- g) Producción comunitaria de materiales para vivienda, de servicios y equipamiento social, siempre que la comunidad esté debidamente organizada, compruebe su situación de pobreza o pobreza extrema y cumpla con el respectivo reglamento que se emitirá.

Artículo 67. 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 pobreza extrema, 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 68. 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.



000101

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

CAPITULO III
FONDO ESPECÍFICO PARA VIVIENDA

Artículo 69. Fondo Específico para vivienda. El Estado, por medio de organizaciones no gubernamentales, cooperativas, mutuales, entidades de micro finanzas y otras entidades del sector financiero, formal e informal, fomentará el otorgamiento de créditos y la garantía de los mismos, en condiciones favorables para que las familias en situación de pobreza, puedan adquirir soluciones habitacionales, para lo cual se creará un fondo específico de garantía, con carácter revolvente, con su reglamento y procedimientos que garanticen el uso adecuado y transparente de los recursos.

Para el efecto, se implementarán sistemas no tradicionales de financiamiento y propiedad, tales como arrendamiento con opción a compra, usufructo, uso y habitación, régimen de patrimonio familiar, según lo indicado en el artículo 56.

Asimismo se aplicarán en este tipo de soluciones, los fondos de garantía existentes para fomentar la vivienda.

TITULO V
SANCIONES

CAPITULO UNICO

Artículo 70. Sanciones. Los y las funcionarias públicas que intervengan en programas de vivienda, su 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.



000102

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

TITULO VI
DISPOSICIONES DEROGATORIAS, TRANSITORIAS Y FINALES

CAPITULO I
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 71. Ampliación Presupuestaria. De conformidad con el artículo número 240 de la Constitución Política de la República, para los efectos de la financiación a que se refiere el artículo 61, literal a) de la presente ley, se decreta la siguiente ampliación del presupuesto general de ingresos y egresos del Estado.

Ingresos Q. 70,000,000.00, provenientes de recursos ordinarios
Egresos Q. 70,000,000.00, Aporte al FOPAVI

Artículo 72. Programas y proyectos en ejecución. Todas las unidades ejecutoras del sector público que actualmente realizan programas y proyectos de vivienda y asentamientos humanos, deberán coordinar sus acciones con el Ente Rector.

Artículo 73. 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 74. Operaciones del FOPAVI. El FOPAVI iniciará sus operaciones a partir de la vigencia de la presente ley.

CAPITULO II.
DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS

Artículo 75. Leyes especiales. La presente ley rige para los casos regulados por leyes y normas especiales en materia habitacional. Las que se entienden derogadas cuando sean contradictorias con la presente ley.



000103

Comisión de Vivienda
Congreso de la República
Guatemala, C. A.

Artículo 76. 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 ésta.

Artículo 77. Reforma a artículo 7 de la Ley del impuesto del valor agregado Decreto 27 – 92 del Congreso de la República y sus reformas el cual queda así:

12) La venta de vivienda con un máximo de ochenta (80) metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de doscientos cincuenta mil quetzales (Q.250,000.00) y la de lotes urbanizados que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados cuyo valor no exceda ciento veinte mil quetzales (Q.120,000.00). Además, el adquirente deberá acreditar que él y su núcleo familiar, carecen de vivienda propia o de otros inmuebles. Todo lo anterior deberá hacerse constar en la escritura pública respectiva.

A excepción de las viviendas indicadas en el párrafo anterior, la segunda y subsiguientes transferencias de dominio de viviendas, por cualquier título, tributarán conforme a la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos.

Artículo 78. Derogatoria. Se deroga el Decreto No. 120-96 del Congreso de la República, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Artículo 79. Vigencia. El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.