



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

**DIAGNÓSTICO CUALITATIVO Y CUANTITATIVO SOBRE LA  
TEMÁTICA VIVIENDA DE LOS MUNICIPIOS DE MAZATENANGO Y  
PUEBLO NUEVO, SUCHITEPÉQUEZ**

## **TESIS DE GRADO**

Presentada a la Junta Directiva de la Facultad de  
Arquitectura por:

**José Enrique Rodríguez Flores**

Al conferírsele el título de Arquitecto  
en grado de Licenciado

“El autor es responsable de las doctrinas sustentadas,  
originalidad y contenido del proyecto de graduación,  
eximiendo de cualquier responsabilidad a la Facultad de  
Arquitectura de la Universidad de San Carlos”

Abril 2015

## **Miembros de la Junta Directiva**

Decano	Arq. Msc. Byron Alfredo Rabe Rendón.
Vocal I	Arqta. Gloria Ruth Lara Cordón de Corea.
Vocal II	Arq. Edgar Armando López Pazos.
Vocal III	Arq. Marco Vinicio Barrios Contreras.
Vocal IV	Tec. D.G. Wilian Josué Pérez Sazo.
Vocal V	Br. Carlos Alfredo Guzmán Lechuga.
Secretario	Msc. Arq. Pluvio Alcides Rodríguez Lobos.

## **Miembros del Tribunal Examinador**

Asesor	Arq. Msc. Amílcar Horacio Figueroa Dávila
Consultor	Arq. Msc. Edwin Franciné Valiente Conde
Consultor	Arq. Sergio Orlando Tenas Galindo.
	Arq. Carlos Enrique Valladares Cerezo.
	Arq. Alejandro Muñoz Calderón

## Contenido

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	8
CAPÍTULO 1 .....	10
MARCO CONCEPTUAL .....	10
<b>ANTECEDENTES</b> .....	11
<b>1.1.1 DESARROLLO HISTÓRICO Y SOCIAL DE LA VIVIENDA GUATEMALA.</b> .....	11
<b>1.1.2. DESASTRES NATURALES EN GUATEMALA. (CONRED)</b> .....	12
<b>1.1.3. INSTITUCIONES DEL SECTOR VIVIENDA.</b> .....	14
<b>1.1.4. CONFLICTO ARMADO.</b> .....	15
<b>1.1.5. ANTECEDENTES CUANTITATIVOS Y CUALITATIVOS DE LA VIVIENDA EN GUATEMALA.</b> .....	15
<b>1.1.5.1. El Déficit Cuantitativo.</b> .....	15
<b>1.1.5.2. EI DÉFICIT CUALITATIVO.</b> .....	16
<b>1.1.6. PROBLEMA HABITACIONAL.</b> .....	18
<b>1.1.7. JUSTIFICACIÓN.</b> .....	18
<b>1.1.8. OBJETIVOS.</b> .....	19
<b>1.1.9. DELIMITACIÓN.</b> .....	19
CAPÍTULO 2 .....	20
MARCO METODOLÓGICO.....	20
<b>2.1. METODOLOGÍA.</b> .....	21
<b>2.2. INSTRUMENTOS DE TRABAJO:</b> .....	22
<b>2.3. SELECCIÓN DE MUNICIPIOS:</b> .....	22
<b>2.4. VISITA DE CAMPO.</b> .....	23
CAPITULO 3 .....	26
MARCO TEÓRICO.....	26
<b>3.1. EL PAPEL DE LA VIVIENDA EN LA VIDA.</b> .....	27
<b>3.2. LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS</b> .....	27
<b>3.3. CRECIMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS</b> .....	28
<b>3.4. ASENTAMIENTOS HUMANOS PRECARIOS:</b> .....	28
<b>3.5. FORMAS DE AGRUPAMIENTO DE LA VIVIENDA</b> .....	29
<b>3.6. TIPOS DE URBANIZACIÓN</b> .....	30
<b>3.6.1. URBANIZACIÓN DE RETÍCULA RECTANGULAR:</b> .....	31
<b>Gráfica Urbanización de Retícula rectangular</b> .....	31

<b>3.6.2. URBANIZACIÓN PEATONAL:</b> .....	32
<b>3.6.3. URBANIZACIÓN DE CLÚSTER o CERRADA:</b> .....	32
<b>3.6.4. URBANIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL:</b> .....	33
<b>3.6.5. URBANIZACIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL.</b> .....	34
<b>3.6.6. URBANIZACIÓN DE SÚPER MANZANA:</b> .....	34
<b>3.6.7. URBANIZACIÓN De Condominio Vertical:</b> .....	35
<b>3.7. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA</b> .....	36
<b>3.7.1. VIVIENDAS PARA GENTE EN EXTREMA POBREZA.</b> .....	36
<b>3.7.2. VIVIENDAS PARA LA CLASE SOCIAL BAJA.</b> .....	37
<b>3.7.3. VIVIENDA PARA LA CLASE SOCIAL MEDIA BAJA.</b> .....	37
<b>3.7.4. VIVIENDA PARA LA CLASE SOCIAL MEDIA.</b> .....	38
<b>3.7.5. VIVIENDA PARA LA CLASE SOCIAL MEDIA ALTA.</b> .....	38
<b>3.7.6. VIVIENDA PARA LA CLASE SOCIAL ALTA.</b> .....	39
<b>3.8. SISTEMAS Y MÉTODOS CONSTRUCTIVOS</b> .....	40
<b>3.8.1. CONSTRUCCIÓN DE TIERRA Y ADOBE</b> .....	40
<b>3.8.2. CONSTRUCCIÓN DE MADERA</b> .....	41
<b>3.8.3. CONSTRUCCIÓN MIXTO (BLOCK Y CONCRETO)</b> .....	43
<b>3.8.4. CONSTRUCCIÓN DE METAL</b> .....	44
<b>3.8.5. CONSTRUCCIÓN PREFABRICADA</b> .....	45
<b>Prefabricados en Madera</b> .....	45
<b>Prefabricados en Concreto</b> .....	45
<b>Prefabricados en Metal</b> .....	46
<b>Prefabricados de otros materiales</b> .....	46
<b>3.9. TIPOLOGÍA DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN GUATEMALA</b> .....	46
<b>3.9.1. VIVIENDAS EN SERIE</b> .....	48
<b>3.9.2. VIVIENDA INDIVIDUAL</b> .....	48
<b>3.9.2. VIVIENDA UNIFAMILIAR</b> .....	49
<b>3.9.3. VIVIENDA MULTIFAMILIAR</b> .....	49
<b>3.9.4. VIVIENDA EN COPROPIEDAD</b> .....	49
<b>3.9.5. VIVIENDA EN CONDOMINIO</b> .....	49
<b>Condominio en propiedad Horizontal</b> .....	49
<b>Condominio en propiedad vertical</b> .....	50
<b>Construcción In Situ, (en obra)</b> .....	50

Construcción prefabricada.....	50
<b>3.10. PROGRAMAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN.</b> .....	50
<b>3.11. RENOVACIÓN URBANA</b> .....	51
<b>3.12. INFRAESTRUCTURA</b> .....	52
<b>3.13. EQUIPAMIENTO BÁSICO</b> .....	53
<b>SALUD</b> .....	53
<b>EDUCACIÓN</b> .....	53
<b>DEPORTES Y RECREACIÓN</b> .....	54
<b>3.14. DESARROLLO PROGRESIVO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b> .....	54
<b>3.15. PLANES DE MERCADEO DE VIVIENDAS POPULARES</b> .....	54
<b>3.16. DESARROLLO SOSTENIBLE</b> .....	55
<b>3.16.1. DESARROLLO HUMANO SOSTENIBLE</b> .....	56
<b>3.16.2. PRINCIPIOS DE SUSTENTABILIDAD</b> .....	57
<b>3.16.3. PRINCIPIOS DE LA ARQUITECTURA SOSTENIBLE</b> .....	57
<b>3.17. LEY DE DESARROLLO SOCIAL</b> .....	58
<b>DECRETO No. 42-2001 (Resumido)</b> .....	58
<b>3.18. ACUERDOS DE PAZ</b> .....	58
<b>3.19. LEY DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS</b> .....	59
<b>3.20. MARCO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA</b> .....	62
<b>3.21 ASPECTOS LEGALES Y AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO HABITACIONAL</b> .....	65
Código municipal .....	65
Código de Salud .....	65
Ley Forestal .....	65
Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente .....	65
Reglamento del FHA .....	65
Instituto Guatemalteco de Seguridad Social .....	65
<b>3.22. SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA EN GUATEMALA.</b> ...	66
<b>FINANCIAMIENTO</b> .....	66
<b>Crédito</b> .....	66
<b>Créditos Bancarios:</b> .....	66
<b>Créditos para la reparación o mejora de la vivienda.</b> .....	68
<b>Fideicomisos para Créditos</b> .....	68

Financiamiento a través de entidades privadas .....	68
Financiamiento a través de las Entidades Internacionales .....	68
Convenios Interinstitucionales.....	68
Financiamiento a través del Gobierno.....	69
CAPITULO 4 .....	71
MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL .....	71
<b>4.1. LEGISLACIÓN</b> .....	72
<b>4.2. INSTITUCIONES DEL ESTADO QUE TRABAJAN EN VIVIENDA:</b> .....	74
<b>4.3. INSTITUCIONES PRIVADAS QUE TRABAJAN EN VIVIENDA:</b> .....	78
<b>4.4. INSTITUCIONES NO GUBERNAMENTALES QUE TRABAJAN EN VIVIENDA:</b>	80
Construcción de vivienda con financiamientos tradicionales.....	82
Construcción de casas progresivas .....	82
Construcción de viviendas y adquisición de terrenos en colonias.....	82
Programa general de construcción – Fondo Rotativo .....	83
CAPITULO 5 .....	88
MARCO REFERENCIAL .....	88
<b>5.1. República de Guatemala (ver mapa No.1, pg. 92)</b> .....	89
Total de locales de habitación del país .....	91
<b>UBICACIÓN GEOGRÁFICA GENERAL</b> .....	92
Mapa 1 .....	92
<b>5.2. REGIÓN VI SUROCCIDENTE (ver mapa 2, pg. XX)</b> .....	93
REGIÓN VI DE GUATEMALA.....	94
Mapa No. 2 .....	94
<b>5.3. DEPARTAMENTO DE SUCHITEPÉQUEZ (ver pg. 100)</b> .....	95
<b>5.3.1. ASPECTOS GENERALES:</b> .....	95
<b>5.3.2. ASPECTOS INTRODUCTORIOS:</b> .....	96
<b>5.3.3. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE POBLACIÓN Y</b> .....	97
<b>HABITACIÓN DEPARTAMENTO DE SUCHITEPÉQUEZ</b> .....	97
<b>DEPARTAMENTO DE SUCHITEPÉQUEZ                      MAPA No. 3</b> .....	99
<b>5.4. MUNICIPIO DE MAZATENANGO</b> .....	101
<b>EI DÉFICIT CUANTITATIVO:</b> .....	106
<b>5.5. MUNICIPIO DE PUEBLO NUEVO</b> .....	106
<b>CUADRO DE EVALUACIÓN DE LOS MUNICIPIOS</b> .....	109

<b>CAPITULO 6</b> .....	110
<b>DIAGNOSTICO.</b> ....	110
<b>ANÁLISIS DE LA INVESTIGACIÓN</b> .....	110
<b>6.1. DIAGNÓSTICO DE MAZATENANGO (MUNICIPIO)</b> .....	111
<b>DIFERENTES TIPOS DE MATERIAL DE RODADURA</b> .....	130
<b>DIFERENTE TIPOLOGÍA DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN, Y MATERIALES EN TECHO Y PAREDES</b> .....	131
<b>LA CONTAMINACIÓN ORGÁNICA EN LAS CALLES</b> .....	132
<b>PROYECTOS HABITACIONALES A NIVEL PRIVADO EN DESARROLLO</b> .....	133
<b>VENTAS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN QUE ABASTECEN A LA REGIÓN</b> .....	134
<b>ÁREAS VERDES DENTRO DE LA CIUDAD PARA RECREACIÓN</b> .....	135
<b>CENTRO HISTÓRICO</b> .....	135
<b>MAPA No. 4            AMBIENTAL Y AMENAZAS</b> .....	136
<b>MAPA No. 5                    DIMENSIÓN SOCIAL</b> .....	137
<b>MAPA No. 6                    ESQUEMA GEOGRÁFICO</b> .....	138
<b>MAPA No.7            POLÍTICO INSTITUCIONAL</b> .....	139
<b>6.2. DIAGNOSTICO TRABAJO DE CAMPO, MUNICIPIO DE</b> .....	140
<b>PUEBLO NUEVO:</b> .....	140
<b>GEOREFERENCIACIÓN</b> .....	151
<b>MAPA No. 8            GEOREFERENCIACIÓN MUNICIPIO DE</b> .....	151
<b>PUEBLO NUEVO</b> .....	151
<b>MAPA No. 9    DIVISIÓN POLÍTICA</b> .....	152
<b>MAPA No. 10            DIMENSIÓN SOCIAL</b> .....	153
<b>MAPA No. 11                    DIMENSIÓN AMBIENTAL</b> .....	154
<b>MAPA No. 12                    DIMENSIÓN ECONÓMICA</b> .....	155
<b>MAPA No. 13    DIMENSIÓN POLÍTICO INSTITUCIONAL</b> .....	156
<b>MAPA No. 14                    ESQUEMA GEOGRÁFICO</b> .....	157
<b>MAPA No. 15    ZONA DE DESARROLLO ECONÓMICO</b> .....	158
<b>RECOMENDACIONES:</b> .....	160
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	161
<b>ANEXOS</b> .....	163
<b>Cuestionario para ONG</b> .....	168

# INTRODUCCIÓN

Ante los vacíos existentes detectados en el estudio de la temática de vivienda en el diagnóstico e identificación documental de proyectos y mapeo de vivienda organizado por CIFA, mismo que agrupo todos los estudios, documentos e instituciones relacionadas con este tema, se detectó que no existe ningún documento de diagnóstico de la temática vivienda en esta región.

Debido a esta carencia, se organizaron grupos conformados por estudiantes en proceso de graduación, para asignar a cada grupo una de las ocho regiones en que se divide política-administrativamente Guatemala, siendo la Región VI Sur occidente, el objeto de estudio de este diagnóstico. Al mismo tiempo, esta región se divide en seis departamentos, asignándose uno a cada uno de los integrantes del grupo, siendo el departamento de Suchitepéquez el específico para este estudio.

Considerando que es importante contar con información actualizada, objetiva y veraz para establecer y dimensionar la problemática que afronta la población de tal manera que puedan tomarse decisiones sobre bases reales y priorizar los planes, programas y proyectos que ayuden a resolver dicha problemática, con el fin de elevar la calidad de vida de sus habitantes; se decidió realizar el presente Diagnóstico cualitativo y cuantitativo de la temática de la vivienda en la región VI de Guatemala para el departamento de Suchitepéquez.

La metodología para la elaboración de este documento abarca la compilación de información de gabinete de todo informe o documento existente de instituciones gubernamentales y no gubernamentales que participaron dentro de la misma temática. Luego se realizó una visita de campo a dos municipios del departamento asignado, los cuales fueron seleccionados según criterios descritos en el marco metodológico. Para la presentación de los resultados o diagnóstico, se elaboraron gráficas, mapas temáticos y registros fotográficos, para facilitar la interpretación de los mismos. Con base a esta información se plantean planes, programas y proyectos para ayudar a resolver la problemática de la temática vivienda en la región en una forma integral.

Esta información se ordena en VII capítulos que se conforman de la siguiente manera:

- Capítulo 1 MARCO CONCEPTUAL.
  - Capítulo 2 MARCO METODOLÓGICO.
  - Capítulo 3 MARCO TEÓRICO.
  - Capítulo 4 MARCO INSTITUCIONAL Y LEGAL.
  - Capítulo 5 MARCO REFERENCIAL.
  - Capítulo 6 MARCO DIAGNÓSTICO.
- CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES, PLANES PROGRAMAS Y PROYECTOS.



La orientación teórica, Metodológica de esta investigación es de carácter descriptivo, llegando a diversas propuestas que promueven la participación integral de cada uno de los sectores involucrados en la temática vivienda, aumentando la seguridad, calidad de vida y desarrollo del departamento en estudio.

# **CAPÍTULO 1**

## **MARCO CONCEPTUAL**

## ANTECEDENTES

### 1.1.1 DESARROLLO HISTÓRICO Y SOCIAL DE LA VIVIENDA GUATEMALA.

En el año 1524 el conquistador Pedro de Alvarado fundó la primera capital del reino de Guatemala, llamada Santiago de Guatemala, debido a algunos levantamientos de los indígenas de la región en 1527 se trasladó al Valle de Almolonga, en las faldas del volcán de Agua hoy Ciudad Vieja. En este lugar se realizaron las primeras construcciones de tapial, bahareque, caña y techos de paja, destruida por un incendio en 1538.

Por este incidente, se emitió orden de que las viviendas se construyeran con materiales como piedra y ladrillo, con techos de teja, salas amplias y patios con sol. En el año 1541, fuertes lluvias causaron que el volcán de Agua acumulara grandes cantidades de agua que bajaron arrasando con la ciudad, esta tragedia que causó muchas muertes obligó que a finales de ese mismo año, la capital guatemalteca se trasladara al Valle de Panchoy, hoy Antigua Guatemala, rodeada por los volcanes de Agua, Fuego y Acatenango, empezando a funcionar en 1543 y en el año de 1566 recibió el nombre de “Muy Noble Y Leal Ciudad de Santiago de los Caballeros de Guatemala”.<sup>1</sup>

En los primeros años del traslado las familias españolas se establecieron alrededor de la plaza Mayor y la numerosa población indígena se asentó en los barrios marginales. En el año de 1676, se fundó la Universidad de San Carlos de Guatemala, se establecieron distintas órdenes religiosas y la población de Santiago alcanzó de 1680 a 1689 un total de 26750 habitantes para la ciudad y 37500 para el área de influencia urbana. Hay que resaltar que fue en la periferia de la ciudad, donde aparecieron los primeros asentamientos humanos formados por grupos humanos indígenas, mestizos, mulatos y negros. El centro de la ciudad era la Plaza Mayor en la que se realizaba el mercado al aire libre y los barrios periféricos también tenían pequeños mercados.

En 1,775 con los terremotos de Santa Marta, se decidió el traslado de la ciudad al Valle de las Vacas o sea el Valle de la Ermita situado 28 kilómetros, buscando protegerse de las catástrofes naturales y mejorar los intereses económicos de la elite de Santiago ya que en esa región existían importantes plantaciones de caña de azúcar, trigo y pasto para ganado, esta ciudad fue llamada “*Guatemala de la Asunción*” que conservó el modelo y diseño de segregación social de la ciudad española establecida por Felipe II, en 1,573.

En Guatemala se aprecia construcciones de arquitectura colonial con influencia indígena; algunas óptimamente desproporcionadas debido a mayor anchura en las dimensiones como defensa para el efecto de los temblores y terremotos que

---

<sup>1</sup> ASDI, UNICEF, INFOM, Desastres Naturales y Zonas de Riesgos en Guatemala. Guatemala 2001.

sucedan en esa zona por condiciones geográficas. A esta arquitectura durante los siglos XVI y XVII se le llamó Franciscana. Su objetivo principal era utilidad y permanencia; construían sus casas (edificios públicos e iglesias también) de manera que sirvieran de fortalezas; al siglo XVII la denominaron Española Churrigueresca. Las casas exteriormente eran sencillas pero ostentosas en su interior, es decir demasiados adornos, no dejaban espacios libres. Los indígenas aportaron símbolos de su raza con figuras de serpientes, maíz, etc. A fines del siglo XVII la arquitectura fue Romana-Corintia.

En las ciudades de Quetzaltenango, San Marcos y Guatemala, las casas que aún se conservan de aquella época acusan costumbres arcaicas por la altura de sus ventanas y la ausencia de balcones. En Antigua, que fue ciudad capital, es notable la casa de los Leones que tiene columnas salomónicas de origen barroco y jambas en las puertas. La construcción de las casas era sencilla, de cuartos pequeños con muros gruesos y bajos, pequeñas ventanas enrejadas, algunas casas estaban provistas con plantas y flores.

La urbanización en Guatemala inició a finales del siglo XIX, con la política reformista de los gobiernos liberales que reorientó la economía nacional al cultivo de café, estimuló la inmigración europea y crearon las condiciones financieras para introducir en la ciudad una infraestructura parecida a la vida urbana europea de ese siglo, el café condicionó los ferrocarriles a las regiones del país económicamente más importantes para el mercado mundial, entre éstas se encontraba la región sur occidental, la cual tenía un gran poderío en la economía del café. Las áreas urbanas empezaron a desarrollarse durante los gobiernos de Justo Rufino Barrios, Lisandro Barillas y José María Reyna Barrios (1873-1920).

El transporte urbano comenzó a funcionar desde 1882, en la ciudad capital con tranvías tirados por caballos y más tarde con motor, lo que provocó que se establecieran comercios en las líneas, esto contribuyó a crear nuevos edificios para estaciones y aduanas y a urbanizar las periferias. En 1884 se introdujo el teléfono y en el directorio nacional de 1908 había 781 líneas telefónicas. En la actualidad en Guatemala existen infinidad de construcciones modernas de líneas uniformes en el ramo de habitación, sin embargo todavía los indígenas de las tierras altas viven en chozas de adobe con techos de paja.

### **1.1.2. DESASTRES NATURALES EN GUATEMALA. (CONRED)**

Es importante observar la actividad sísmica de Guatemala, ya que afecta directamente al sector vivienda. Luego de cada uno de estos acontecimientos puede observarse cambios en la morfología y tipología de la vivienda, existiendo cambios en los estilos arquitectónicos, sistemas constructivos, materiales de construcción, etc. Estos también provocan migraciones internas, causando cambios significativos en las ciudades, ya que estas empiezan a crecer en una forma desordenada provocando déficit de vivienda.

El territorio nacional está repartido en tres placas tectónicas: Norteamérica, Caribe y Cocos, que siempre han afectado al territorio nacional en pequeña y gran escala. Cabe mencionar, dentro de los terremotos que han marcado significativamente la historia de Guatemala al nuevo Valle de la Ermita, el de 1902, ocurrió un sismo de 7.5 grados en la escala de Richter que ocasionó daños principalmente en Quetzaltenango y Sololá. En los años 1917 y 1918, hubo una serie de sismos que logran dañar mayormente el área central de la república específicamente a la construcción de adobe y ladrillo.

El 6 de agosto de 1942 se registra el terremoto de mayor magnitud hasta la fecha, sin embargo no ha sido este el de mayor destrucción. Luego en 1976 el de mayor daño registrado a nivel nacional, ya que es cuando se marca un cambio en la construcción tanto para la vivienda y otras edificaciones en general. Se puede mencionar que el número de viviendas destruidas en la Región VI fue de 18668, correspondiendo esto al 17%<sup>2</sup> del total de viviendas del país en esa fecha. Posteriormente, se encuentran otros de los que no se tiene mayor conocimiento, pero vemos en los registros históricos que en los años de 1985, 1991, 1995, y 1998 se registran sismos entre 3.3 y 5.8 causando daños locales a ciertos poblados del interior de la República y en específico, el de 1998, que afecta directamente a la Región VI del país.

Otro tipo de fenómenos naturales que también es importante observar son los huracanes que han afectado el territorio nacional ya que éstos han dañado en gran manera la vivienda en el país. De los más recientes, uno de los que más ha afectado nuestro país fue el huracán Mitch (del 24 al 31 de octubre de 1,998) afectando en la región VI, 644 viviendas con daño moderado y 32 viviendas con un daño severo. El más reciente ocurrido fue el huracán Stan, que a su paso por Guatemala, todavía se encontraba en la categoría de Tormenta Tropical la cual afectó en un 75% el territorio nacional. A diferencia del Mitch la región VI fue una de las más afectadas llegando a nivel nacional para el 11 de octubre casi 100 000 damnificados y más de 13000 viviendas afectadas.

Todo este tipo de desastres afecta tanto a la vivienda, como a la economía e infraestructura nacional, haciendo esto más difícil la reducción del déficit de vivienda.

---

<sup>2</sup> ASDI, UNICEF, INFOM, Desastres Naturales y Zonas de Riesgos en Guatemala. Guatemala 2001.

### 1.1.3. INSTITUCIONES DEL SECTOR VIVIENDA.

Para dar solución a la problemática habitacional se han creado diversas instituciones de las cuales varias han tenido poca participación a la problemática habitacional se han creado, de las cuales varias han tenido poca participación en la solución a nivel nacional y muy poco en la región VI. En 1965 fue creado el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) que luego se convirtió en el Banco Nacional de la vivienda (BANVI) el cual mediante el decreto 28-2003. El Congreso de la República quedó sin función el 31 de diciembre del 2003, también se creó el Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA- (1,961 a la fecha), Comité de Reconstrucción Nacional (1,976-1987) el cual por problemas financieros fue absorbido por la Dirección de Asentamientos Humanos y Vivienda, dependiente de la Secretaria Ejecutiva de la Presidencia. Dicha institución apoyó principalmente proyectos en la ciudad de Guatemala, siendo muy poco lo realizado en la región VI. La Dirección de Asentamientos Humanos y vivienda (1987 a la fecha) y por último podemos mencionar el Fondo Guatemalteco de la Vivienda hoy FOPAVI que es actualmente la principal entidad estatal para el manejo de subsidios de fomento de la vivienda popular, el cual en el 2004 benefició subsidios directos en mayor parte a los departamentos de Guatemala, Escuintla, absorbiendo éstos el 45% del total de subsidios, otorgándole a la región VI, únicamente el 12.85% de los subsidios directos.<sup>3</sup>

Existen otras organizaciones como la Unión Europea, Cooperación Española y ONG'S, entre las cuales se mencionan, Hábitat, que se dedica a préstamos sin intereses en construcción en ayuda mutua a personas de muy escasos recursos, Hogar y Desarrollo que se dedica a préstamos para construcción de vivienda con bajos intereses entre otras. Dichas instituciones y ONG'S que hacen intentos o contribuyen de manera asilada con la solución de la problemática habitacional, no tienen un ente rector o regulador para dicha ayuda.

En el Marco legal del sector de la vivienda se encuentra regulado por la constitución del año 1985, que establece como obligación del estado fomentar la construcción de viviendas populares, mediante mecanismos de financiamientos adecuados, para ponerlos al alcance del mayor número de familias, y por otro lado, la ley de vivienda y asentamientos humanos, que establece las bases institucionales, técnicas y financieras para garantizar su acceso. Así también, en las cabeceras municipales existen reglamentos de construcción, no así en los demás municipios.

---

<sup>3</sup> *Estrategia para la implementación de la política nacional de vivienda y asentamientos humanos, página 1*

#### **1.1.4. CONFLICTO ARMADO.**

El sector vivienda de Guatemala se vio también afectado por un conflicto armado que duró más de 30 años, que causó una emigración hacia la zona sur de México terminando en 1,996 con la firma de la paz. Con esto se inicia un retorno y repatriación de los hasta ese momento refugiados hacia diferentes departamentos de Guatemala, siendo los principales Huehuetenango, Quiché, Alta Verapaz, y Petén, sumando éstos el 95.2% del total de dicha población. En la región VI solamente se asentó el 1% del total, lo cual no consideramos significativo para efectos del presente diagnóstico.

#### **1.1.5. ANTECEDENTES CUANTITATIVOS Y CUALITATIVOS DE LA VIVIENDA EN GUATEMALA.**

En Guatemala el déficit de la vivienda es de 1, 021,592 unidades de habitación de las cuales 410,097 corresponde al déficit cualitativo que es un 40.14% del total nacional; y el déficit cuantitativo es de 611,495 que es un 59.86% del total nacional.

##### **1.1.5.1. El Déficit Cuantitativo.**

Está definido por las viviendas nuevas que deben construirse así como dotarse de servicios básicos y que demandan extensiones adicionales de suelo. Que fue estimado en 410,097 unidades, de las cuales 110,554 corresponden a viviendas inadecuadas y 229,543 a viviendas adecuadas no propias.<sup>4</sup> En la región sur-occidental (región VI), el déficit cuantitativo es de 103,954 unidades de habitación.

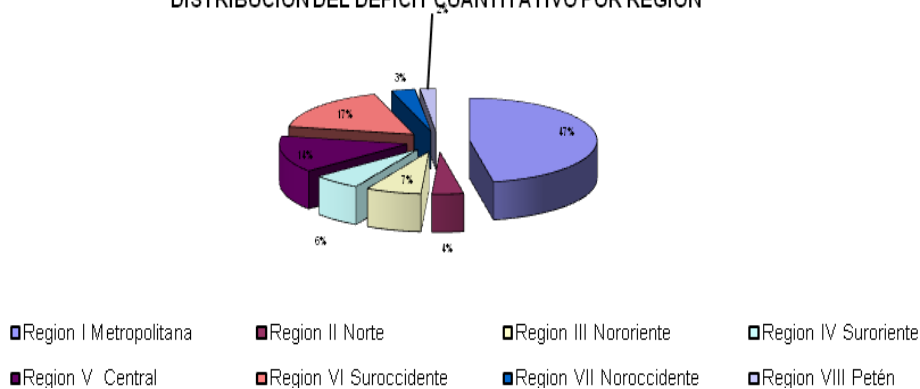
La grafica siguiente muestra la distribución del déficit cuantitativo de las 8 regiones del país, de las cuales la región sur-occidente ocupa el segundo lugar.

---

<sup>4</sup> Estrategia para la implementación de la política nacional de vivienda y asentamientos humanos, página 1

## GRAFICA N° 1

DISTRIBUCION DEL DEFICIT CUANTITATIVO POR REGION



**FUENTE:** Estrategia para la implementación de la PNVAH.  
Elaboración propia

### 1.1.5.2. EI DÉFICIT CUALITATIVO.

Fue estimado en 611,495 unidades, como un subconjunto del inventario de vivienda conformado por los ranchos<sup>5</sup> así como por las casas formales y los apartamentos de mala calidad o cuyos habitantes residen en condiciones de hacinamiento.

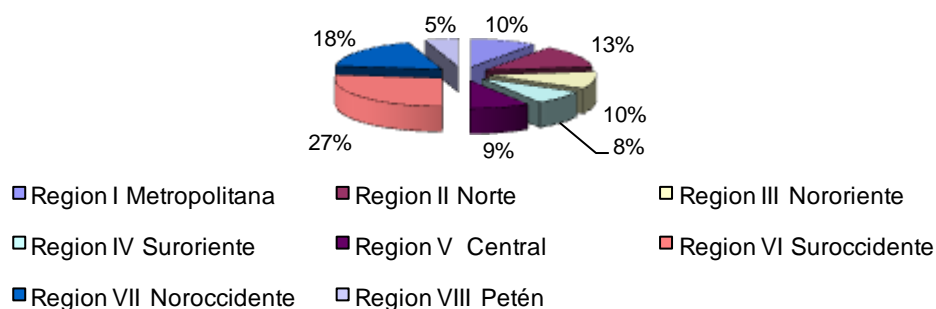
El déficit cualitativo de vivienda se integró con las cantidades de viviendas hacinadas. Se seleccionó la cantidad de viviendas asignadas por que resultó mayor que las viviendas de mala calidad, pues se trata de cualidades diferentes de un mismo universo. Es decir ambas cantidades de viviendas no pueden ser sumadas a riesgo de contabilizar doblemente.

<sup>5</sup> Local de habitación construido con materiales de la región. Estrategia para la implementación de la política nacional de vivienda y asentamientos humanos, página



## GRAFICA 2

### DISTRIBUCION DEL DEFICIT CUALITATIVO POR REGION



**FUENTE:** Estrategia para la implementación de la PNVAH.  
Elaboración propia

Según los datos de La Encuesta Nacional del año 1981 a 2002 confirman la tendencia, la cual expresa no solamente la falta o deficiencia de unidades habitacionales sino la ausencia de garantías en cuanto a la seguridad de la tenencia de la tierra y la precariedad o falta de acceso a servicios básicos y equipamiento comunitario.

En la Región VI de Guatemala la cual está formada por los departamentos de Quetzaltenango, Totonicapán, Sololá, Suchitepéquez, Retalhuleu y San Marcos, se ve afectada por una sucesión de factores, tales como el bajo ingreso económico familiar, la falta de acceso a materiales de construcción adecuados, la explosión demográfica, que refleja la crisis social y urbana, dada la desigualdad cualitativa y cuantitativa que existe entre los asentamientos humanos que la conforman. Debido al escaso control en la construcción que en ocasiones los servicios básicos no llegan a la población, estando ésta obligada a vivir en asentamientos humanos precarios, lo que presenta riesgos para la salud física y psicológica. De acuerdo al último censo de población y habitación, se pudo determinar que entre el 5 y 6 % de la vivienda total de la región VI, se encuentra dentro de esta calificación.

De lo anterior podemos mencionar que debido a la alta tasa de crecimiento demográfico, el deterioro de la situación económica en los asentamientos humanos, la destrucción de viviendas por desastres naturales, el conflicto armado interno y los escasos recursos de la gran mayoría de la población son factores determinantes en la problemática de vivienda.

### **1.1.6. PROBLEMA HABITACIONAL.**

En Guatemala existe una problemática habitacional de 1, 621,592 unidades habitacionales tanto en calidad como en cantidad. En la región VI de Guatemala este déficit asciende a 275,830 que representa el 27% del total nacional.

Gran parte de este problema es debido al bajo ingreso familiar que se registra a nivel nacional, ya que el 54.33% del total de la población se encuentra en pobreza y extrema pobreza, del cual el 25% se encuentra en la región VI de Guatemala.<sup>6</sup> Actualmente los reglamentos de construcción se limitan a las cabeceras departamentales no existiendo estos en los demás municipios, por esta razón el crecimiento rural y urbano ha sido y sigue siendo desordenado.

Existe un gran número de instituciones, que dan apoyo al sector vivienda entre los cuales están FOPAVI, MICIVI, Unión Europea, Asociación Vivamos Mejor, IDESAC, etc.; pero entre ellas no hay lineamientos específicos que las interrelacionen para que puedan atacar de manera coordinada, así mismo no existe un ente regulador que las coordine. De todas estas instituciones FOPAVI es la encargada directamente por parte del estado de apoyar al sector vivienda, ésta solo cumple la función de subsidio de segundo piso y está a cargo del Viceministro de Vivienda a pesar que no existe un Viceministro de Vivienda directamente sino se encuentra adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

### **1.1.7. JUSTIFICACIÓN.**

La necesidad de una vivienda digna es básica y fundamental, y según la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos (Decreto Legislativo 120-96), es un derecho humano, y que el Estado debe promover el desarrollo del sector vivienda.

En una vivienda se desarrolla el núcleo familiar, vital para el desarrollo tanto personal como social de todo el país. Es un apoyo a nivel económico el poseer una vivienda propia, dando seguridad tanto física y psicológica para quienes la habitan. Se hace necesario elaborar un diagnóstico sobre la temática de vivienda en la región VI de Guatemala, para poder proveer lineamientos a las instituciones que se dedican a dicha temática. Las familias beneficiadas podrán tener una mejor integración social obteniendo una vivienda digna y colaborando con la estabilidad económica, ya que la vivienda propia ofrecerá mayores garantías a la población en general.

En la actualidad no existe ningún diagnóstico de la situación de la vivienda por el Departamento de Suchitepéquez, municipios de Mazatenango y Pueblo

---

<sup>6</sup> *Estrategia para la implementación de la política nacional de vivienda y asentamientos humanos. Guatemala julio de 2004.*

Nuevo, por lo que se hace necesaria la realización de un estudio sobre dicha temática para impulsar la política nacional de la vivienda.

### **1.1.8. OBJETIVOS**

- **Objetivo General**

Fortalecer las acciones del Centro de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura (CIFA) en la temática de la vivienda de la región VI de Guatemala.

- **Objetivos Específicos**

-Apoyar a las instituciones gubernamentales y no gubernamentales para mantener una directriz general en todas sus acciones para impulsar la política de vivienda.

-Identificar las carencias de información y estudios que existen sobre el tema de vivienda en la región VI de Guatemala, con base en un diagnóstico para establecer prioridades de futuros proyectos de investigación de vivienda específicamente en el Departamento de Suchitepéquez.

-Identificar los problemas básicos que afectan a las familias con déficit habitacional en la Región VI para su solución.

### **1.1.9. DELIMITACIÓN.**

Se realizará un estudio de diagnóstico cualitativo y cuantitativo sobre la vivienda en la Región VI de Guatemala, específicamente en el Departamento de Suchitepéquez, municipios de Mazatenango y Pueblo Nuevo. El estudio se elaboró en la Ciudad de Mazatenango, como centro poblado que hasta la fecha ha venido siendo atendido de en la solución de la temática habitacional y la cual se le han destinado la mayor cantidad de recursos económicos y esfuerzos interinstitucionales. El municipio de Pueblo Nuevo carece de representatividad y atención por parte de las entidades gubernamentales y no gubernamentales en cuanto al tema de solución de vivienda de interés social.

# **CAPÍTULO 2**

## **MARCO METODOLÓGICO**

## 2.1. METODOLOGÍA

En el presente estudio que trata del “Diagnóstico cualitativo y cuantitativo sobre la temática vivienda en la región VI de Guatemala, departamento de Suchitepéquez” se siguieron los siguientes pasos.

Conocer las características de la región a estudiar:

- Culturales
- Religiosas.
- Sociales.
- Políticas.
- Económicas.
- Geográficas.
- Naturales

Identificar las investigaciones realizadas en la región:

- Analizarlas
- Entenderlas.
- Describirlas.
- Sintetizarlas.
- Elaborar conclusiones
- Establecer recomendaciones.

Identificar las instituciones y programas para la vivienda en la región:

- Conocerlas
- Evaluarlas

Determinar la problemática de la vivienda del Departamento, con base en 2 municipios seleccionados.

- Desarrollo histórico, Social y Económico de cada municipio
- Tenencia de la tierra.
- Tipología de la vivienda.
- Actividades productivas.
- Indicadores de la temática vivienda

Conclusiones y recomendaciones.

Establecer planes, Programas y Proyectos.

## 2.2. INSTRUMENTOS DE TRABAJO:

Los instrumentos que se utilizaron para la recolección de datos fueron diseñados para recabar la información necesaria. Entre ellos están: las fichas bibliográficas, encuestas a instituciones, hojas electrónicas, entrevistas, análisis fotográfico, análisis cartográfico entre otros; el instrumento básico fue la encuesta, ya que en la visita de campo se recabaron datos generales respecto a la vivienda, servicios básicos, etc.

Instrumentos utilizados:

Encuestas y entrevistas dirigidas a informantes calificados que son los directores, subdirectores o administradores de las instituciones, y a informantes no calificados (población beneficiada).

Cuestionarios, para listar planes y proyectos de la institución, su cobertura y realización.

Registros Mecánicos, pruebas fotográficas.

Para la obtención de la información se utilizaron las siguientes técnicas:

**Análisis Hemerográficos** (investigación de grupo), revistas, boletines, libros informes, noticias, etc.

**Observación estructurada**, verificación de los proyectos, georreferenciación de las instituciones y su cobertura en el ámbito nacional.

Dialogar con los directivos y personal técnico encargado de planes, programas y proyectos de las instituciones relacionadas con el tema vivienda.

**Consultar** fuentes secundarias, conformadas por bibliografías, datos estadísticos, hojas electrónicas, visita de bibliotecas y hemerotecas.

Se realizaron **entrevistas** a personas especializadas sobre el tema vivienda, también con autoridades que conocen del tema y se encuentran ubicadas en los municipios.

Se trabajó en dos formas que son: trabajo de gabinete donde se recabó, ordenó y utilizó la información obtenida y el trabajo de campo consistió en obtener la información general en cuanto a las encuestas realizadas. La investigación de campo se dividió en dos partes; la primera consiste en observación, donde el encuestador tuvo que manejar criterios arquitectónicos, urbanísticos y de construcción para poder evaluar la situación real de la vivienda; y la segunda consiste en obtener información directamente de la población. Luego estos datos fueron tabulados para poder determinar un diagnóstico.

## 2.3. SELECCIÓN DE MUNICIPIOS:

Se estableció como objeto de estudio el departamento de **Suchitepéquez**, el cual se analizará a través de dos municipios representativos siendo estos su cabecera municipal y el menos atendido. Este último se determinó con base en los siguientes indicadores: déficit cuantitativo, cualitativo, pobreza general,

pobreza extrema, densidad poblacional, lugares turísticos, servicios de salud, servicios básicos, recolección de basura, infraestructura, educación e instituciones. La selección se hizo necesaria debido a la dimensión de cada uno de los municipios, la cantidad de variables y la limitación de recursos con que se cuenta. Se definieron cinco valores para calificar, se tomó como muy bien al municipio que posee el porcentaje más alto en cobertura del indicador evaluado dándole la ponderación numérica de 3 como muy mal dándole la ponderación -2, quedando la escala de la siguiente manera:

### GRÁFICA No. 3

CLASIFICACIÓN	
-2	Muy mal
-1	Mal
1	Regular
2	Bien
3	Muy bien

Elaboración propia. Febrero 2010.

El cuadro comparativo de municipios se presenta en el Marco Referencial. (Cuadro No.2 pag.113) también se tomó en consideración para la realización del diagnóstico todos los aspectos concernientes a la tipología de vivienda y al equipamiento e infraestructura de su entorno inmediato.

## 2.4. VISITA DE CAMPO.

Ya determinados los municipios a estudiar la visita de campo se realizó con la ayuda de los estudiantes de primer ingreso del curso de métodos y técnicas de investigación de la Facultad de arquitectura de la Universidad de San Carlos, los cuales fue el recurso humano para dicha fase de investigación, sin embargo se realizaron visitas individuales posteriores para afinar dicha fase. Se conformaron grupos con estos estudiantes y se distribuyeron en el poblado de acuerdo a las áreas donde exista la mayor cantidad de vivienda previamente identificada según los planos del INE, para así lograr tener una muestra representativa de este sector.

A continuación se hace una breve descripción de los indicadores anteriormente mencionados.

- El déficit cuantitativo está definido por las viviendas nuevas que deben construirse así como dotarse de servicios básicos y que demandan

extensiones adicionales de suelo.<sup>7</sup> El déficit cualitativo está conformado por los ranchos, casas formales y apartamentos de mala calidad, o cuyos habitantes residen en condiciones de hacinamiento. La solución de ese tipo de déficit no demanda cantidades adicionales de suelo.<sup>8</sup>

- La pobreza se define como la insuficiencia de recursos para satisfacer las necesidades básicas de alimentación, vestido, salud, educación y vivienda e ingresos. Según la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos Familiares (ENIGFAM) se define como población en situación de pobreza general a las personas cuyo consumo era inferior a Q.4, 020.00 anuales y en pobreza extrema a las que su consumo era igual o menor a Q.1, 873.00 anuales.
- Densidad poblacional es la cantidad de personas que habitan por metro cuadrado de territorio.
- Lugares turísticos definidos por el Instituto Guatemalteco de Turismo.
- Servicios de Salud, en este renglón encontramos hospitales, centros de salud, puestos de salud, clínicas, tanto privados como gubernamentales.
- Los servicios básicos están conformados por agua, electricidad, drenajes y cocina.
- La recolección de basura se define como un servicio de recolección de casa en casa para llevarla a un punto determinado, ya sea municipal o privada.
- La infraestructura evaluada será calles, alumbrado público, drenajes pluviales, aguas negras.
- Educación se refiere a los centros educativos en sus diferentes niveles, pre primario, primario, básico, diversificado y universitario, como sus radios de cobertura.
- Las instituciones que apoyan al sector vivienda que trabajan en la población directa o indirectamente.

Dentro de otros indicadores que se tomarán en cuenta para el presente diagnóstico están:

- La tipología de vivienda por sus materiales de piso, muros, techo y acabados.
- Los ambientes que conforman la vivienda y la cantidad de los mismos.
- Si la vivienda es propia, alquilada u otros.
- El tipo de financiamiento que se tuvo para obtenerla.

Cabe mencionar que el presente trabajo de investigación es un Diagnóstico del departamento de Suchitepéquez que pretende ubicar la problemática que el sector vivienda atraviesa, por lo que la información de los puntos de urbanismo y vivienda serán tratados de forma general y no desde el punto de vista técnico arquitectónico que requiere una investigación más exhaustiva y más gráfica, ya que el objetivo primordial es identificar los problemas básicos que afectan a la familia con déficit en la región VI, en la solución de la temática vivienda.

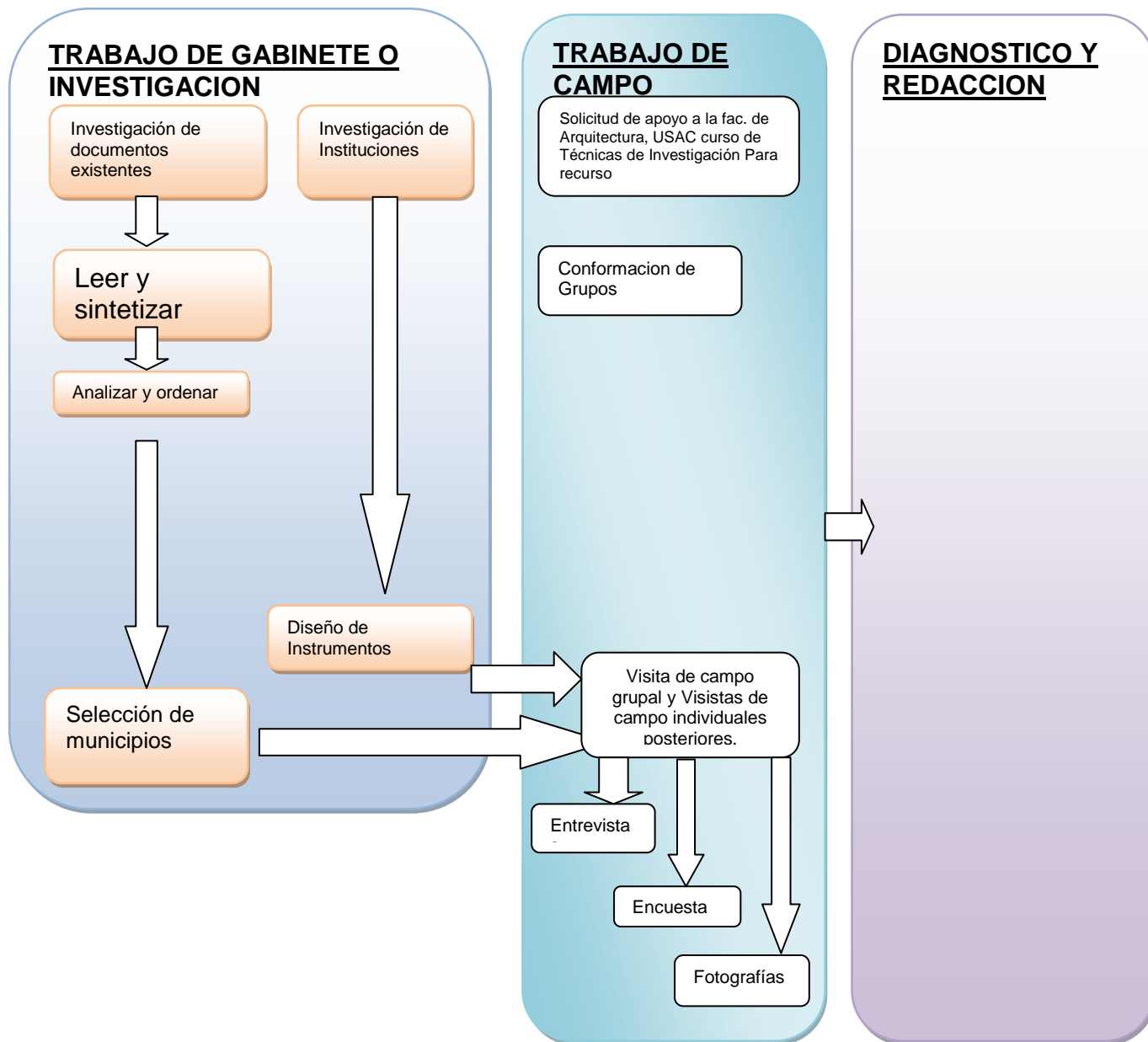
---

<sup>7</sup> Estrategia para la implementación de la política nacional de vivienda y asentamientos humanos. Guatemala julio de 2004.

<sup>8</sup> Estrategia para la implementación de la política nacional de vivienda y asentamientos humanos. Guatemala julio de 2004.



## 2.5. FLUJOGRAMA METODOLÓGICO



# **CAPITULO 3**

## **MARCO TEÓRICO**

### 3.1. EL PAPEL DE LA VIVIENDA EN LA VIDA

La vivienda es un conjunto de espacios separados estructuralmente en el cual habita una familia. Uno de los factores necesarios para medir el nivel de vida de un país es el modo en que habitan sus integrantes, esa necesidad de tener techo donde lograr cobijo, además de un modo de integración, es uno de los temas más propios de la antropología, el hombre es persona, y como tal necesita guardas su intimidad a la vez que la muestra. La vivienda no se origina únicamente como un lugar donde protegerse del frío o de la lluvia, se necesita porque allí la persona se recoge y es a la vez un derecho fundamental del ser humano.

Cuando alguien no tiene casa, la sensación de vulnerabilidad es mayor. La habitación se refiere a quien la habita, es el lugar donde se tiene a la familia, habitante por excelencia del hogar. Ancianos, enfermos, niños; el hogar, lugar de relación interpersonal, permite valorar a los seres humanos no por lo que aportan sino por lo que son. En el hogar se vive la experiencia de que el hombre no es sólo un “animal racional”, sino que también, durante casi la totalidad de su vida, es dependiente, está necesitado de cuidados y de afecto, precisa que le cuiden y también tener de alguien a quien cuidar.

### 3.2. LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS<sup>9</sup>

Los asentamientos humanos constituyen la expresión más compleja de las relaciones entre sociedad y territorio. El territorio es un medio para que la sociedad viva y se desenvuelva, haciendo factible las transformaciones que los grupos humanos ejercen sobre la realidad que los rodea.

Un asentamiento humano es por definición un establecimiento de personas con un patrón de relación de convivencias en un área determinada interrelacionando componentes naturales sociales y físicos entre sí, y no así la definición errónea que se tiene muy popularizada de que es una invasión de propiedad privada o del gobierno para levantar una vivienda precaria o covacha sin contar con lo mínimo de servicios requeridos (agua, luz, drenajes, etc.), por esta confusión es necesario parcializar con fines de estudio, hacia una sola parte de lo que engloba la definición 'Asentamiento Humanos'.

En el caso específico de Guatemala ha de tenerse en cuenta que estamos conformados por 24 grupos étnicos, que están determinados por patrones culturales diferentes, que hacen de Guatemala un país multiétnico y pluricultural, por ello asentamiento se puede definir también de dos formas:

1. Proceso de ubicación históricamente creado, por las personas en el territorio del mundo de un país o de una región.

---

<sup>9</sup> FUENTE: Asentamientos Humanos CEUR-USAC. 1992.

2. Forma especial de organización de la sociedad y su estructura territorial, en determinado momento de desarrollo.

Cada asentamiento humano ejerce influencia sobre otro, ya sea por su ocupación o por su dependencia, por esto toda porción territorial se sitúa dentro de los límites de influencia de alguno o algunos asentamientos. La manera en que cada grupo humano saca provecho de sus recursos o territorio manifiesta su nivel de desarrollo, y este no se da de forma aislada de cualquier otro grupo humano sino que se rige por la relación que mantiene con su área de influencia esto sucede en pequeños grupos humanos así como en países enteros interrelacionándose con otros creando relaciones de interdependencia.

### **3.3. CRECIMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS**

En los estudios de asentamientos humanos generalmente se refiere solamente a la cantidad de personas que habitan en ciertos lugares, sin embargo también se puede abarcar más allá, identificando la funcionalidad de las mismas personas que habitan el lugar. Al grupo humano donde se lleva la mayor parte de la vida social se le llama poblado, y cada poblado está determinado por: el grupo poblacional, las formas y materias creadas por el hombre, territorio con sus condiciones naturales en el que está situado el poblado y en el que transcurre la vida de sus habitantes, distinguiéndose dos tipos de poblados: los urbanos y los rurales.

### **3.4. ASENTAMIENTOS HUMANOS PRECARIOS:**

Asentamiento, emplazamiento permanente de los individuos en zonas Geográficas determinadas. El asentamiento puede ser rural, urbano o metropolitano, y presentar diversas características según el entorno o hábitat de su emplazamiento.

Precario, según el diccionario dice: de poca estabilidad o duración. Que se tiene sin título, por tolerancia o por inadvertencia del dueño.

Asentamiento Precario:

'Asentamientos precarios son las agrupaciones poblacionales que presentan condiciones generales de pobreza y pobreza extrema, asentados en áreas urbanas con condiciones de vida y de vista físico-urbanística deficientes, en la vivienda, los servicios básicos y el equipamiento urbano<sup>11</sup>. Con diferentes matices, las siguientes características predominan en estas áreas: las edificaciones casi siempre son auto construidas, utilizando materiales inadecuados. El suelo donde se asienta, en un alto porcentaje no cuenta con la propiedad de los predios y por las condiciones de acceso, características de las pendientes y cercanía a fuentes de contaminación son terrenos poco valorizados.

Para efectos de esta investigación un asentamiento humano precario es un grupo de personas que generalmente vive en áreas urbanas periféricas a las ciudades, con baja calidad de vida, donde la vivienda carece de los servicios básicos: agua potable, electricidad, drenajes, etc., normalmente invaden terrenos con pendientes pronunciadas y de poco valor económico. Estos asentamientos humanos carecen de vías de acceso, equipamiento social, urbano, las condiciones de habitabilidad son deficientes y además no existen los requerimientos mínimos de salud, educación, trabajo, recreación, infraestructura, etc.

Se catalogan diferentes tipologías de asentamientos humanos en Guatemala, en condiciones precarias, tales como:

Asentamientos Precarios asentados en terrenos privados, asentamientos precarios por invasiones y ocupaciones de terrenos estatales o privados, asentamientos precarios por fraccionamientos estatales, asentamientos y aldeas conurbanas a la ciudad, asentamientos precarios por arrendamiento, asentamientos precarios por permisos de ocupación; determinada la tipología por su ubicación o forma de adquisición del lote.

### **3.5. FORMAS DE AGRUPAMIENTO DE LA VIVIENDA**

El objetivo de la planificación, ejecución y construcción de los nuevos agrupamientos de la vivienda es conseguir un tipo de habitación preciso, circunscrito a necesidades específicas; con independencia parcial de otras partes de la ciudad, contando con servicios de agua potable, evacuación de aguas servidas, electricidad, teléfono, etc. Un lugar donde satisfacer hasta cierto grado las funciones básicas del hombre dentro de la ciudad como son: habitar, trabajar, descansar (en el tiempo libre) y circular. Que se planifique con suficiencia para no encontrarse con déficit antes de terminarse de construir.

Al hablar de vivienda, se establecen dos maneras de absorber el recinto urbano: aumento de la densidad en el centro de la ciudad y crecimiento físico hacia la periferia. El primero se dará poco a poco, pues la persona que quiera vivir en el centro tendrá que hacer ciertos sacrificios, como son: vivienda en condominio, ruido, congestionamiento de vehículos, contaminación, etc., si bien servicios y administración pública estarán a su alcance casi de inmediato.

Este mismo estará dispuesto a aceptar estas condiciones; al multiplicarse la distancia al centro disminuyen las molestias citadas y las ventajas dejan de existir, ahora bien, si estos agrupamientos lejanos del centro están equipados adecuadamente, no habrá problema, más bien serán más aceptables que los del centro a menos que se trabaje allí.

Hasta el siglo XVIII, las ciudades conservaron una escala humana que las hacía atractivas y hasta cierto punto cómodas. Pero la revolución industrial trajo un crecimiento muy acelerado debido a migraciones que descontrolaron el orden

establecido. Después el advenimiento del automóvil multiplicó las distancias hasta hacerlas imposibles de recorrer a pie. Actualmente un nuevo agrupamiento debe ser capaz de brindar las ventajas de habitación, con viviendas acordes a nuestra forma de ser, de trabajo y de recreación; permitiendo la salida a los centros de ocupación, industrial, administrativos, servicios, etc., y la instalación de pequeñas industrias y comercio en el mismo bloque habitacional, pudiendo recorrer las distancias a pie con un riesgo mínimo de accidentes, principalmente los niños y sin tener que utilizar más tiempo en recorrido que en diversión y de preferencia pudiendo movilizarse adecuada y eficientemente a cualquier parte.

Los agrupamientos de la vivienda deben de considerar: las áreas de habitación, áreas comerciales, áreas industriales, áreas recreativas, servicios públicos y sistema vial. En el área de habitación se toma en cuenta las edificaciones con el fin de ser habitadas, incluye, unifamiliares, multifamiliares y de la población 'flotante' (hoteles y hospedajes), sin dejar de tomar en cuenta el micro-comercio e industrias pequeñas que no afecten las viviendas aledañas. En el área comercial, que son servicios institucionales y de mercadeo, estos crean conflicto vehicular por lo que deben de planificarse de forma adecuada para optimizar flujo de personas.

En el área industrial, estas deberán de ubicarse relativamente cerca del área de habitación ya que son la fuente principal del trabajo, pero no se consideran las industrias muy pequeñas dentro de estas áreas pues ya se han contemplado en el área residencial siempre que no causen malestar a los residentes aledaños. Las áreas recreativas comprenden áreas verdes, deportes en espacio abierto cubierto, diversión gratuita y comercial. El tamaño y número de estas áreas deberá corresponder a la densidad de población. Los servicios públicos son todos aquellos considerados como necesarios tales como calles principales y secundarias, flujos de tránsito vehicular y peatonal, parqueos, etc., y cuya instalación puede ser inmediata o implementarse poco a poco.<sup>10</sup>

### **3.6. TIPOS DE URBANIZACIÓN**

Desde el punto de vista antropológico, urbanización es el proceso por el cual la población de un área rural, sufre el proceso de tomar costumbres y hábitos propios de un área urbana, sanitarios, culturales, sociales, etc.

Desde el punto de vista físico, urbanización es acondicionar un terreno para desarrollar en él un asentamiento humano, tomando en cuenta los planes generales que resumen los objetivos y limitaciones del desarrollo urbano, los controles de subdivisión de zonas que especifican los requisitos de densidad y uso del suelo permitido, en lo que se refiere a calles y servicios públicos, los planes de

---

<sup>10</sup> Dieter Prinz. *Planificación y configuración urbana*. Ediciones Gustavo Gili, S.A. de C.V. México 1,986.

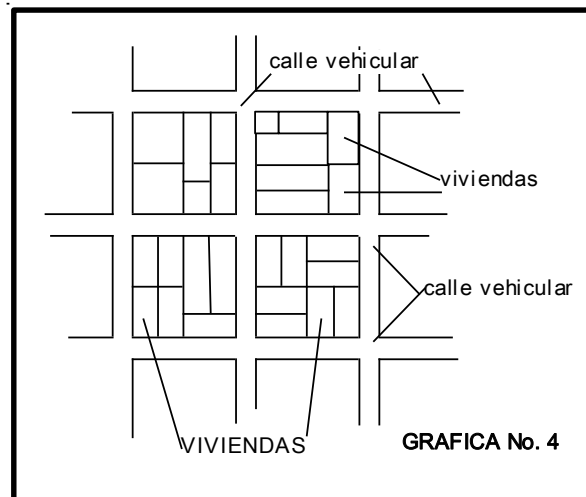
circulación global y el transporte público, las estrategias para la rehabilitación económica de áreas urbanas y rurales necesitadas, estrategias para ayudar a grupos sociales en pobreza o pobreza extrema, directrices para la protección del medio ambiente y recursos no renovables.

### 3.6.1. URBANIZACIÓN DE RETÍCULA RECTANGULAR:

Es el patrón más ampliamente utilizado tanto para fraccionamientos tipo medio como populares, pues ofrece flexibilidad para las ventas y es ampliamente aceptado en el mercado. Dado que cada lote tiene acceso a una calle, este patrón tiene el inconveniente que requiere demasiada longitud de viabilidad de estructura, lo que hace costosas las otras de urbanización y elevan el precio de los lotes.

Cuando es un fraccionamiento tipo medio este costo se transfiere a los compradores, pero es muy elevado, puede retraer la demanda y hacer más lentas las ventas y la recuperación. Cuando es un fraccionamiento popular, el costo usualmente no puede ser pagado por los compradores de bajos ingresos, porque es absorbido como su subsidio por el organismo promotor. Tiene además el inconveniente de que la lotificación dificulta la relación entre vecinos, ya que cada familia busca satisfacer sus propios intereses, por lo que se comporta individualmente sin importarles la comunidad en que viven.

#### Gráfica Urbanización de Retícula rectangular

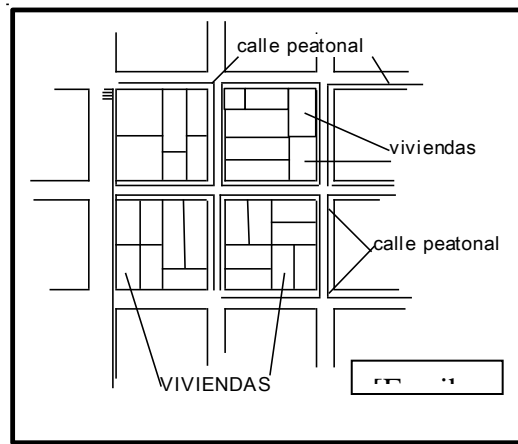


Grafica No. 4. Elaboración propia. Febrero 2010.

### 3.6.2. URBANIZACIÓN PEATONAL:

Consiste en un patrón tipo retícula, en la cual la mayoría de lotes tiene acceso a través de un pasaje peatonal con playas de estacionamiento comunes. En el patrón tipo peatonal, se reduce la superficie vial, aunque no las redes de infraestructura que siguen siendo igual a la de una lotificación de retícula, lo que hace que el costo de la urbanización sea algo inferior al de un desarrollo del tipo indicado anteriormente. El patrón peatonal es utilizado generalmente para familias de bajos ingresos, las cuales por lo general no tienen automóvil, una ventaja tienen estas urbanizaciones es que facilitan el contacto personal porque estos son utilizados por las familias como una extensión de su vivienda, estimulando las relaciones sociales entre los residentes.

#### Urbanización Peatonal



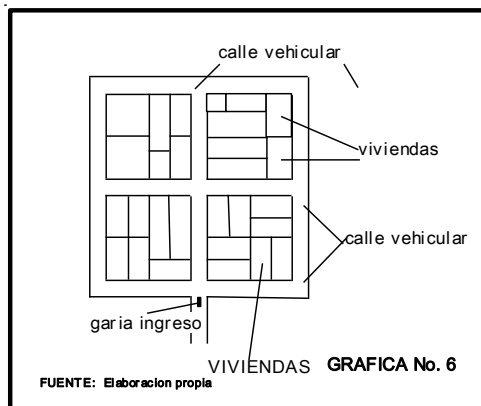
Gráfica No. 5. Elaboración propia. Febrero 2010.

### 3.6.3. URBANIZACIÓN DE CLÚSTER o CERRADA:

Propone que las calles sean solo de tránsito local exclusivamente para las familias que allí residen, dándole cierta privacidad a la calle si bien la superficie vial y longitud de redes de infraestructura son iguales al de una lotificación convencional. Al estar las calles privadas jerarquizadas de aquellas vías de tránsito de paso favorece que los residentes puedan desarrollar un sentido de identidad con el lugar en que viven, ya que pueden establecer contacto con las familias que habitan en esa área privada. Si a la entrada se coloca una garita de acceso, ello acentuara el sentido privado de la calle, y si esta tiene áreas verdes estimulara a que los residentes estén de acuerdo para dar mantenimiento a las mismas.



## De clúster o cerrada

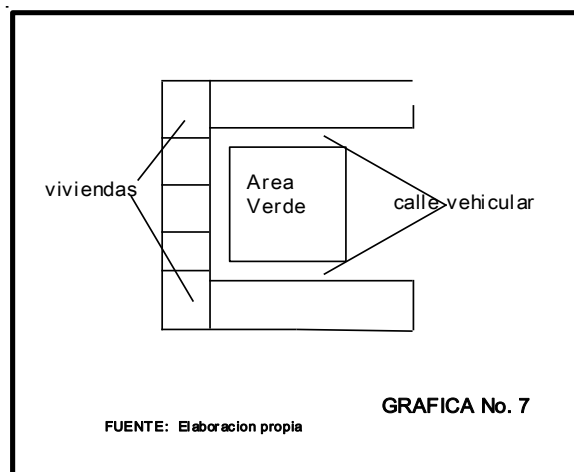


Gráfica No. 6. Elaboración propia. Febrero 2010.

### 3.6.4. URBANIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL:

Propone lotes o viviendas individuales que dan acceso a un área común para uso comunitario. Este concepto reduce sustancialmente la superficie de viabilidad y de longitud de redes de infraestructura en comparación con una lotificación convencional, ya que trata con lotes de varios miles de metros cuadrados que en principio solo requieren de un acceso a la calle y una toma a los servicios, en vez de lotes de pequeñas superficies de lotificación convencional que requieren cada una de acceso propio y de tomas domiciliarias, este concepto favorece a la integración comunitaria entre los residentes ya que las áreas comunes son puntos de encuentro.

## De condominio Horizontal

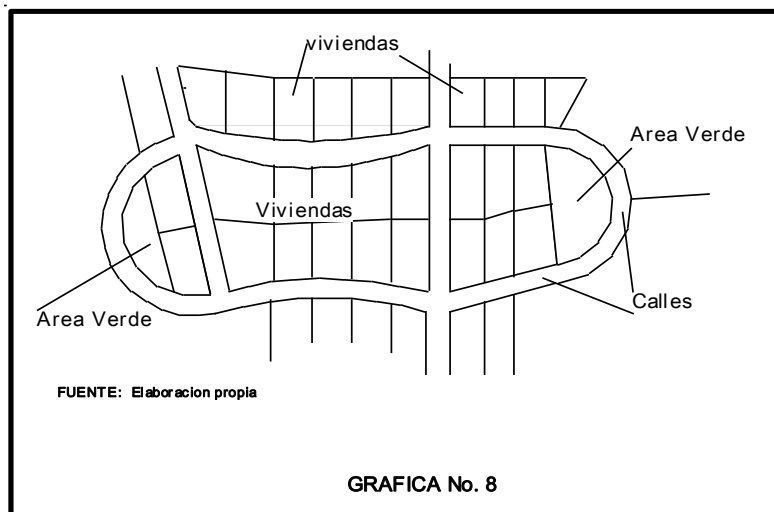


Gráfica No. 7. Elaboración propia. Febrero 2010.

### 3.6.5. URBANIZACIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL.

Mantiene el principio de que cada lote debe tener acceso vehicular y tomas domiciliarias de redes de infraestructura, pero propone lotes de superficies mayores con trazos viales sinuosos e irregulares, lo cual le imprime un sentido de variedad al proyecto. Aunque se requiere de mucha superficie vial y longitud de redes de infraestructura, al tener los lotes mucha superficie, la relación de superficie vial contra la vendible es menor que en una lotificación convencional. Ello hace que la división del costo de urbanización por metro cuadrados vendible sea menor que el de una lotificación convencional.

### URBANIZACIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL



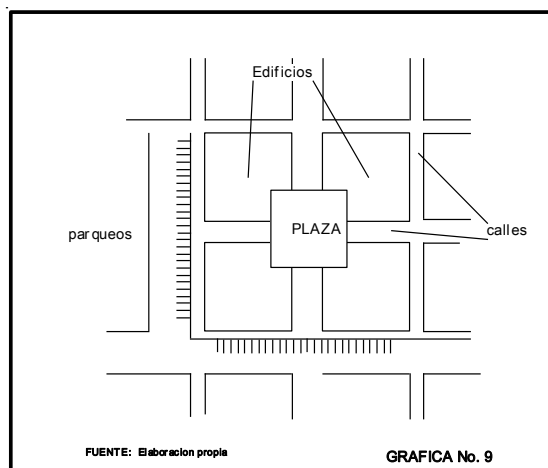
Gráfica No. 8. Elaboración propia. Febrero 2010.

### 3.6.6. URBANIZACIÓN DE SÚPER MANZANA:

Dispone sobre una gran superficie de uso común el sembrado de edificios conformando plazas múltiples. El recorrido interno es básicamente peatonal, dejando la circulación vehicular y estacionamiento en toda la periferia. El equipamiento está dispuesto en torno de las plazas interiores. Este concepto es utilizado con frecuencia por organismos que realizan conjuntos habitacionales de interés social. La superficie vial y longitud de redes de infraestructura por lo general son perimetrales y se mantienen mínimas en comparación con una lotificación convencional, lo que hace que este tipo de desarrollo sea muy rentable, más aún porque propone densidades medias y altas que hace que la división del costo de la urbanización por vivienda sea mínimo. Pero al tener abiertas al público todas las áreas y plazas interiores con el afán de que los residentes se desplacen libremente de una plaza a otra propicia que la gente no sientan suyo el lugar en el que vive ya que cualquiera puede entrar, lo cual origina su descuido y vandalismo. Esta situación se ve frecuentemente agravada por la gran escala de los proyectos

habitacionales que dificulta que los residentes entren en contacto entre sí y por la repetición en el sembrado de edificios, desincentiva a los residentes para que se identifiquen con el lugar.

## URBANIZACIÓN DE SUPERMANZANA

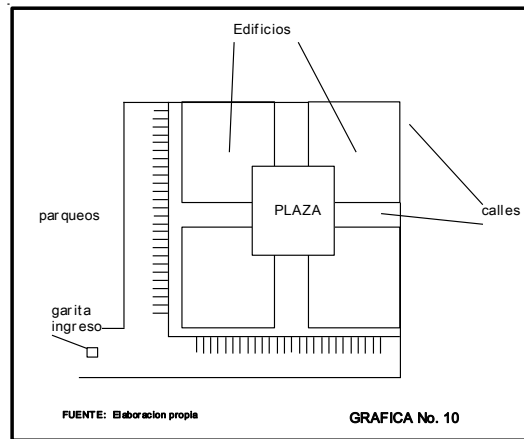


Gráfica No. 9. Elaboración propia. Febrero 2010.

### 3.6.7. URBANIZACIÓN De Condominio Vertical:

Organiza edificios y conforma plazas que son de unos exclusivo de los residentes. A diferencia del concepto de súper manzana cuyos accesos y espacios son de dominio público, en el condominio vertical el acceso es controlado, lo cual ofrece a los residentes mayor privacidad y posibilidades de relacionarse con sus vecinos. En vista de que deben darle vigilancia y mantenimiento a los espacios comunes, los condominios deben organizarse, lo cual fortalece las redes sociales y el sentido comunitario. Aunque dentro del condominio vertical deben procurarse plazas de estacionamiento para los residentes y visitantes, la circulación vehicular puede darse en el interior, mezclándose con la circulación peatonal, o preferentemente separadas para seguridad de los residentes. La superficie de vialidad y longitud de redes de infraestructura es considerablemente menor que la que se emplearía en una lotificación convencional para albergar al mismo número de viviendas, pero es mayor que la de la súper manzana dado que la agrupación de edificios, estacionamientos y servicios básicos se da en pequeña escala.

## URBANIZACIÓN DE Condominio Vertical



Gráfica No. 10. Elaboración propia. Febrero 2010.

### 3.7. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA

La morfología comprende directamente a la forma estética de la vivienda, pudiendo así también reflejar con esta función. La imagen o morfología de la vivienda no es más que la expresión que quiere dar la sociedad en un momento específico de tiempo, esto explica el surgimiento de los estilos renacentista, barroco, art-nouveau, artdeco, racionalista, post-moderno, etc., sin dejar por un lado el “toque” personal que el habitante le da.

En cuanto a la tipología de la vivienda determinaremos los distintos tipos según la capacidad o poder económico del que está adquiriendo dicho inmueble. La tipología de una vivienda no está determinada solamente por la forma sino también por factores climáticos y socioeconómicos, también los materiales y su grado tecnológico.

Para efectos de este estudio se clasificará los tipos de vivienda según el estrato social del que la adquiere siendo estos Niveles los siguientes.

#### 3.7.1. VIVIENDAS PARA GENTE EN EXTREMA POBREZA.

Ésta a nuestro parecer no debería existir pues es casi inhabitable, sin espacios mínimos, sin infraestructura y con materiales percederos; bien las podemos identificar como las 'covachas', siendo éstas de cartón, madera de desperdicio, nylon, lámina de zinc, su origen, es principalmente por la invasión a fincas o terrenos baldíos cercanos a centros urbanos. Al conjunto de este tipo de viviendas se le ha dado el nombre de 'asentamientos humanos precarios'.



Elaboracion propia. Junio 2011.

FOTO 1

### 3.7.2. VIVIENDAS PARA LA CLASE SOCIAL BAJA.

Se identifica por espacios mínimos en lotes de tamaño mínimo. Sin embargo en este tipo de vivienda se cuenta con al menos uno o dos servicios de infraestructura, principalmente agua y drenajes.

Dentro de ésta clasificación se pueden ubicar los proyectos apoyados por FOGUAVI y aquellos que ejecutó el BANVI, caracterizados por su localización en los márgenes de los centros urbanos y con un diseño original de un ambiente de uso general y un servicio sanitario. Y que por supuesto han sido mejorados con el transcurso del tiempo y la prosperidad de sus habitantes.



FOTO 2. Elaboracion propia. Noviembre 2013

### 3.7.3. VIVIENDA PARA LA CLASE SOCIAL MEDIA BAJA.

Para este nivel económico-social se han proyectado viviendas con servicios de infraestructura completa; con ambientes satisfactorios para una familia entre 4 y 6 integrantes. La mayoría de proyectos habitacionales conocidos como 'colonias' son las viviendas para la clase media baja. Otra característica común es la terraza como cubierta para este tipo de vivienda, lo cual permite ampliaciones verticales en el futuro.

Esta clase de vivienda ha sido el tipo de proyecto más exitoso a causa de su demanda y la capacidad adquisitiva de sus habitantes que satisfacen a los promotores de tales proyectos.



FOTO 3. Elaboración propia. Febrero 2010.

#### **3.7.4. VIVIENDA PARA LA CLASE SOCIAL MEDIA.**

En este renglón se hallan las "residencias" de los centros urbanos caracterizadas por ser de un nivel (en pocos casos dos niveles), pero con dimensiones cómodas y algún ambiente adicional como un garaje techado, un cuarto de servicio, un estudio. Sobre un terreno con jardín y patio de servicio con dimensiones satisfactorias.

#### **3.7.5. VIVIENDA PARA LA CLASE SOCIAL MEDIA ALTA.**

La vivienda para este nivel socio-económico, cuenta con todos los servicios de la clasificación anterior pero con mayor exclusividad y ampliación de ambientes. La característica sobresaliente aquí es su ubicación dentro de los sectores de mayor exclusividad de los centros urbanos.



FOTO 4. Elaboracion Propia. Abril 2013.

### 3.7.6. VIVIENDA PARA LA CLASE SOCIAL ALTA.

La primera característica es el afán de la originalidad, el deseo de tener la casa más grande, con acabados más lujosos, la fachada más llamativa; elementos físicos no indispensables, tal como una chimenea, gran número de baños, bodegas, etc.

De la mano con la característica anterior va el sobre dimensionamiento de los ambientes.

Los terrenos donde se construyen estas viviendas son de gran extensión y en áreas exclusivas del centro urbano. Vale la pena mencionar que éste tipo de vivienda son unifamiliares.



FOTO 5. Elaboración propia. Marzo 2004.

### 3.8. SISTEMAS Y MÉTODOS CONSTRUCTIVOS

El sistema constructivo es la forma y tecnología para construir, regida también por los diferentes materiales a trabajar. Los sistemas y métodos constructivos que se describen a continuación, son los más aplicados en nuestro país, tanto en el área urbana, haciendo la salvedad que existen otras tecnologías, con las cuales se podría experimentar.

#### 3.8.1. CONSTRUCCIÓN DE TIERRA Y ADOBE

La construcción con tierra, es de los sistemas más antiguos y económicos que hay, aún existentes en nuestros días, y sobre todo en las comunidades rurales. Sin embargo han continuado varios estudios para establecer nuevos procedimientos para las construcciones de tierra, porque la tierra es materia prima para edificaciones en muchas regiones y países.

Uno de los factores más importantes para trabajar con tierra es el contenido de humedad de ésta, ya que permite la cohesividad de sus partículas. Así también la mezcla de sus componentes primarios, es decir otras tierras. Las tierras usadas en la tierra apisonada son idénticas a aquella utilizada en los ladrillos de adobe. Una tierra con un pequeño agregado de grava, arena, sedimento y arcilla será la más conveniente. Sus cualidades de durabilidad e impermeabilidad del muro dependen del contenido de arcilla, que se aproximará idealmente de 15-18%.

Si se habla de tierra para relleno, es permisible y deseable un contenido más alto en arcilla, en tanto que los adobes con alto contenido de arcilla tienen una tendencia a resquebrajarse al secar. La tierra tal como viene de una fuente natural con frecuencia tiene la humedad adecuada para ser utilizada directamente en muros de tierra apisonada o la elaboración de adobes.

La tierra demasiado seca no permitirá el enlace cohesivo de sus partículas que provienen de la integración de la arcilla y la humedad. Las capas secas de material no consolidado también producirán planos estructurales débiles centro de la estructura del muro.

#### Breve descripción del Método Constructivo

- **CIMENTOS:** debe ser un muro de piedra o de tierra apisonada del tamaño y resistencia igual o mayores que el muro de adobe que cargará.
- **LEVANTADO:** Las hiladas de adobe deben mantenerse a nivel y tenerse mucho cuidado con las uniones. Regularmente se usa la misma tierra mezclada con fibras naturales como sabieta para juntas. Para las puertas y ventanas se reforzarán los vanos con vigas de madera. Las esquinas de



marcos para puertas y ventanas deben tener un refuerzo adicional de listones de metal para evitar las grietas y desmoronamientos.

- **CUBIERTA:** Regularmente son livianas usando lámina de zinc y también se usa teja de barro como un material más integrado al sistema, en ambos casos el envigado es de madera.
- **INSTALACIONES:** Regularmente no existen, a excepción de la eléctrica, la cual queda expuesta mientras se trata de los muros, pero si se puede ocultar en el techo. No es conveniente hacer perforaciones en los muros de tierra porque puede ocasionar desmoronamiento en estas partes.
- **ACABADOS:** Si es para afuera un estucado, la primera capa a base o base debe ser fuerte y cargada de cemento, baja en cal, para que envuelva con seguridad el refuerzo de red para estucar. Su espesor promedio debe ser de 1.5 cm, Normalmente se raya la superficie antes de que seque. La segunda capa empareja y moldea, suavizando irregularidades. Esta es una mezcla menos fuerte que la primera. Y finalmente la capa de textura, ya sea lisa o texturizada.

Otro método para los muros de tierra es la "fundición" con moldes de metal o madera. Que es muy parecido a las funciones de paredes de concreto. Sin embargo este levantado se hace por partes porque la tierra se va apisonando dentro del encofrado.



FOTO 6. Elaboración propia. Mayo 2014.

### 3.8.2. CONSTRUCCIÓN DE MADERA

La madera es un material apropiado para los más variados aspectos de la construcción. Sus características constructivas son su fácil trabajo, escaso peso, ventajosas cualidades estéticas, cualidades artísticas, entre otras. A través del tiempo se han desarrollado químicos para fortalecer la madera contra la putrefacción, los animales nocivos y el fuego.

## Breve descripción del método constructivo

- **CIMIENTOS:** Así como en la construcción de la tierra, es conveniente descansar la madera sobre cimiento de piedra seca o concreto, pero no debe estar en contacto con la humedad. Por medio de un envigado horizontal se hace la base para muros y piso y se sujetan con piezas de acero tales como clavos, tornillos pernos, abrazaderas y angulares metálicos.
  - **LEVANTADO:** El refuerzo básico de las paredes de madera son parales o vigas verticales y vigas intermedias. Las paredes de madera son regularmente de doble forro, el exterior mucho más resistente a los fenómenos atmosféricos y el interior quedando protegido por la cubierta no necesita mayor cuidado.
  - **CUBIERTA:** De vigas peraltadas cuya sección tiene una relación (de sus lados) 1:2 eso disminuye la deflexión a la que se ven sometidas. Para la cubierta de una construcción en madera se puede aplicar casi cualquier tipo de lámina y teja existente en el mercado.
  - **INSTALACIONES:** Se llevan a cabo perforando secciones de las vigas verticales y horizontales. Cuando la tubería es mayor del ancho del muro, suelen formarse ductos tales como falsas columnas o falsos muros. En los techos se pueden ocultar con cielos falsos también. La madera no presenta complejidad para la colocación de los accesorios para las instalaciones respectivas.
- ACABADOS:** Básicamente son tintes, barnices o pinturas, tanto para el interior, como el exterior, los cuales son recomendables para dar mayor duración a la madera.

## CONSTRUCCIÓN DE MADERA



FOTO 7. Elaboración propia. Octubre 2011.

### 3.8.3. CONSTRUCCIÓN MIXTO (BLOCK Y CONCRETO)

Es el sistema tradicional de nuestro país y de los países en vías de desarrollo. Aunque su aplicación como sistema no tiene muchas décadas. Con este sistema constructivo da como resultado edificaciones sólidas, seguras y su comportamiento estructural puede ser calculado con precisión. Las construcciones con este sistema pueden tener espacios amplios sin apoyos intermedios gracias a las facultades del concreto. Además este tipo de construcción no exige mucho mantenimiento.

Una variedad de este sistema es el ladrillo de barro cocido, que en realidad tiene características similares a las del block. Los principales materiales son cemento, arena, pedrín, block, acero.

#### Breve descripción del Método constructivo

- **CIMENTACIÓN:** puede ser de piedra sólida o de concreto reforzado y hay algunas alternativas o formas para éste. Idealmente es una base corrida o unida estructuralmente con un ancho de al menos 2 veces el ancho del muro que sostendrá. De esta base arranca el muro y las columnas.
- **LEVANTADO:** Literalmente se hace colocando block tras block, hilada por hilada, las cuales deben ser todas niveladas. Al llegar a un tercio o la mitad de la altura del muro se arma una solera intermedia, siendo ésta una fundición de concreto con acero de refuerzo, amarrando los elementos verticales de concreto. Al alcanzar la altura prevista se corona con otra solera de final de amarre.
- **CUBIERTA:** Puede ser de cualquier tipo de lámina, teja o de concreto. Las paredes de block suelen ser muy resistentes a las cargas que recibirán. Cuando la cubierta es una losa de concreto reforzado, se presentan dos opciones, la fundición tradicional una fundición más ligera sobre block bovedillas y viguetas de concreto, siendo ésta última más rápida.
- **INSTALACIONES:** Todas van ocultas entre el block, columnas, vigas y aún entre la cubierta. La mayoría de las tuberías son de un ancho igual o menor que el block, por lo que sí es posible dejarlas ocultas. No suelen presentar dificultad para el constructor.
- **ACABADOS:** Regularmente serán de repello como la primera capa y luego podrá ser un cernido o un tallado más fino, o simplemente pintura.



FOTO 8. Elaboración Propia. Marzo 2004

### 3.8.4. CONSTRUCCIÓN DE METAL

Esta es una solución moderna, con una aplicación mayor en las edificaciones para la industria. El metal permite estructuras resistentes y más ligeras que el concreto. Una de sus características es la necesidad de darles mantenimiento, sobre todo cuando está expuesta a un clima cambiante. El metal permite o puede convertir una construcción en su sistema prefabricado. Sus elementos pueden ser soldados o unidos por tornillos y tuercas.

#### Breve descripción del Método Constructivo.

- **CIMENTACIÓN:** El metal no descansa directamente sobre la tierra, porque la humedad lo correría. Por lo anterior una base, una base de concreto es lo típico en este sistema.
- **Levantado:** La estructura de metal debe ser forrada de ambos lados y sus uniones se hacen con soldadura o con pernos y tuercas.
- **INSTALACIONES:** Son similares a la construcción de madera, donde se aprovecha el hueco de sus paredes para ocultar las diferentes tuberías.
- **ACABADOS:** Cuando el metal queda expuesto, debe aplicársele pintura anticorrosiva y sobre ésta capa la pintura requerida.



FOTO 9. Elaboracion Propia. Octubre 2010.

### **3.8.5. CONSTRUCCIÓN PREFABRICADA**

Estos sistemas son prácticamente modernos y su característica principal es que las partes de la edificación ya han sido construidas en una fábrica de producción en serie, lo cual suele reducir tiempos de ejecución, a la vez que facilita el trabajo.

Dentro de estos sistemas constructivos tenemos:

#### **Prefabricados en Madera**

Básicamente son paneles o planchas de madera normalmente utilizados para paredes de las edificaciones o viviendas, a las cuales debe aplicárseles un revestimiento como medio de prolongar y proteger su duración.

#### **Prefabricados en Concreto**

Actualmente existen paredes, cubiertas o losas, gradas, fachadas fundidas en fábrica, donde existe un mayor control de calidad. Luego los elementos son transportados al sitio y cumplen su propósito. Las piezas de concreto son bastante pesadas y requieren la ayuda de grúas o plumas para ser levantadas.

Una variedad de este sistema son las fundiciones in situ (en sitio) con moldes de metal especialmente para muros. El concreto es un elemento de escaso mantenimiento y es de los más resistentes al clima.



FOTO 11. Elaboración Propia. Marzo 2011.

### **Prefabricados en Metal**

En realidad son elementos de edificaciones que pueden ser calculados y elaborados en fábrica, como ejemplo tenemos columnas, vigas de alma llena y tipo joist. Estos también suelen requerir la ayuda de grúas para su respectivo montaje.

### **Prefabricados de otros materiales**

El sistema de paneles de polietileno expandido o duroport dentro de una estructura delgada de acero de alta resistencia, ha sido otra opción constructiva de rápida ejecución. Este sistema es completo, es decir se pueden construir paredes cubiertas, cenefas fachadas. Una sabieta cargada es aplicada en ambos lados del panel hasta formar paredes (o losas) de concreto. Las instalaciones suelen ir dentro del panel de duroport o este es retirado para que queden en su lugar las respectivas tuberías.

Otro sistema constructivo para interiores son las planchas de tabla yeso y madera chapada, tal como el plywood, el durpanel, y otros, que permiten un trabajo más limpio, liviano y de rápida ejecución. En la actualidad también se consigue en el mercado la plancha de tabla roca, es similar a la tabla yeso, pero con la facultad de resistir el clima o ambiente exterior.

## **3.9. TIPOLOGÍA DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN GUATEMALA**

En cuanto a los tipos de producción de vivienda en Guatemala hay muchos, entre ellos, vivienda en serie vivienda individual, construcción por ayuda mutua, vivienda unifamiliar, multifamiliar, producción de vivienda prefabricada, hecha "in situ", en condominio, copropiedad, por crecimiento progresivo etc., cada una de estas se separa o clasifica según el estrato social donde se inserte dicha vivienda, el estrato social determina el tipo de producción por su tamaño, forma material que se usa y la forma con que se financia la producción de la vivienda.

Los conjuntos habitacionales de interés social, son agrupaciones de vivienda que son producidas con el fin de satisfacer las necesidades y demandas de personas de escasos recursos, se emplearán materiales y áreas aptas para el "bolsillo" de la familia que la ha de obtener.<sup>11</sup> El fin de estas viviendas no es tanto un lujo sino más bien el hacerse de un espacio habitable para la familia.<sup>12</sup>

En otro tipo de la producción de la vivienda se encuentra la producción por ayuda mutua, este tipo de producción solo se da en los estratos sociales bajos, y de extrema pobreza; este modo de construir consiste en que una institución pública o privada es encargada del diseño de vivienda, la administración y supervisión del proyecto, y el propietario de la vivienda provee la mano de obra, es decir, el propietario construye su propia casa, pero para este fin las instituciones que se dediquen con esta forma de construcción deben de dar capacitación al grupo beneficiado, y a los constructores que serán propietarios, esto a fin de que la construcción sea técnicamente bien desarrollada, y a la vez que se capacite a la comunidad para futuros trabajos en el área de la construcción.

También está el modo de producción de crecimiento progresivo este se realiza de dos formas, el crecimiento progresivo organizado, y el crecimiento progresivo espontáneo, El crecimiento progresivo organizado es el que se hace de acuerdo a planos constructivos donde se empieza con un módulo básico y se le agregan distintos ambientes planificados, este tipo de producción de vivienda es más utilizado en proyectos dedicados al estrato social bajo y medio bajo tanto en ayuda mutua como en serie como también en construcción individual.<sup>13</sup>

El crecimiento progresiva espontaneo, es la construcción hecha bajo, cualquier método, ayuda mutua, en serie, individual, etc., que al pasar el tiempo el propietario tiene la capacidad económica para ampliar su vivienda y sin planificación previa al inicio de la construcción, le agrega ambientes a la misma, este tipo de construcción es el más utilizado en Guatemala en cualquier estrato social, el que es pobre y deja de serlo, él es que la clase media y sube un estrato o bien el que desea o tiene necesidad de ampliarse por crecimiento de la familia, se extiende a "donde puede".

Dentro de estos tipos básicos de construcción de vivienda, hay otros subtipos de producción que determinan el tipo final de la obra. Este tipo de construcción es el más utilizado en Guatemala en cualquier estrato

---

<sup>11</sup> Aguirre Batres, Griselda. Vivienda Tipo Progresivo con Ayuda Mutua para la colonia 15 de mayo. Pg. 4. Tesis FARUSAC.

<sup>12</sup> Municipalidad de Guatemala, Artículo 2do, Regulación Urbana municipal relativa a las Normas de Urbanización y construcción de vivienda de interés social o de quinta categoría.

<sup>13</sup> Aguirre Batres, Griselda. Vivienda Tipo Progresivo con Ayuda Mutua para la colonia 15 de Mayo, Página 4. Tesis Farusac.

### **3.9.1. VIVIENDAS EN SERIE**

Este tipo de producción de la vivienda se refiere explícitamente a construcción de varias unidades de habitación, en tiempo paralelo y en un mismo diseño, con el fin (generalmente) de ahorrar dinero en el diseño y administración del proyecto.

Este tipo se usa en los estratos medio, medio bajo, bajo y de extrema pobreza, este último sucede generalmente cuando el gobierno realiza proyectos de vivienda social, en ciertos casos se pueden realizar viviendas en serie para el estrato social medio alto pero se da con muy poca frecuencia.

Este modo de producción es muy útil, si y solo si, hay gran demanda y capacidad de pago para las viviendas que se hayan de construir, ya que por ser un método industrial se requiere que sea una cantidad grande la que se produzca, pero las ventajas de que se puede garantizar su calidad, hacer en mucho menos tiempo, y si hay gran cantidad de producción de un mismo tipo de vivienda se abarataría.



ELABORACIÓN PROPIA

FOTO 12

### **3.9.2. VIVIENDA INDIVIDUAL**

Esta abarca cualquier estrato social desde la extrema pobreza con las viviendas mínimas, hasta viviendas de extremo lujo, consiste en la construcción de viviendas según se adapte a la necesidad de la persona que lo requiere, a el terreno en donde se ubique, a la capacidad de pago de la persona adquiriente y en las clases "pudientes" de acuerdo al gusto y lujo que quiera la persona.





FOTO 13. Elaboración Propia. Marzo 2011.

### **3.9.2. VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Se le denomina así a la vivienda, sea del estrato social que sea, en donde vive solamente una familia.

### **3.9.3. VIVIENDA MULTIFAMILIAR**

También puede ser construida bajo cualquier método, lo que la identifica únicamente es su uso, pues allí vivirán más de una familia.

### **3.9.4. VIVIENDA EN COPROPIEDAD**

Es cuando un mismo inmueble ha de ser usado por diferentes propietarios de forma indivisible, eso quiere decir que un mismo terreno ha de ser usado por más de un dueño sin que esté separado ante la ley, sino que teniendo áreas privadas y públicas todas son de los "copropietarios".<sup>14</sup>

### **3.9.5. VIVIENDA EN CONDOMINIO.**

Es cuando un terreno se separa en varias partes quedando así cada propietario con su parte en propiedad privada y una o varias áreas de usos común que son de propiedad común, aquí si se tiene propiedad privada a diferencia de la copropiedad que "todos son propietarios de todo".

La vivienda en condominio puede darse en dos formas:

#### **Condominio en propiedad Horizontal**

Se refiere a una edificación de varios niveles en donde el propietario es dueño únicamente de un piso o de parte del mismo, es decir, no es propietario 'hacia arriba' sino solamente hacia los lados, siempre con el requisito de que tenga salida a vía pública sea individual o a través de un área comunal que llega a la misma.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> FUENTE: Código Civil, Decreto Ley Número 106, Capítulo III, Párrafo 1, Artículo 485.

<sup>15</sup> Código Civil, Decreto Ley Número 106, Capítulo III, Artículo 528.

## **Condominio en propiedad vertical**

Este se refiere a que se es propietario del terreno en donde se ubica la vivienda y su espacio aéreo hasta donde lo permitan las leyes del lugar, claro ejemplo de este tipo de viviendas en condominio en propiedad vertical son las colonias cerradas en donde la municipalidad no es propietaria de las banquetas ni de sus calles sino los propietarios quienes están obligados a su mantenimiento.

Dentro de cada subtipo hay dos opciones de producción de la vivienda "In situ" y "prefabricado":

### **Construcción In Situ, (en obra)**

Se refiere a la construcción en el lugar donde ha de ser colocada la vivienda, se lleva la materia prima al lugar deseado y se transforma la misma hasta lograr espacios habitables, este tipo de construcción es la más común en Guatemala, ya que es un estilo artesanal de producir vivienda, que a pesar de ser más lento resulta más barato.

### **Construcción prefabricada**

Como la palabra lo dice se fabrica la vivienda en un lugar distinto a donde se haya de ubicar la misma, se transforma la materia prima hasta llegar a grandes tramos de la construcción pero sin que se deje de tomar en cuenta el posterior traslado de la misma al lugar de edificación, este tipo de producción de vivienda es menos usado en Guatemala por varias razones, por ser de uso industrial y de alto costo (si es baja la producción), requiere mano de obra calificada y por costumbrismo.

Como se mencionó antes hay dos tipos de producción básica de construcción para la vivienda de la cual parten todas, y es la producción manufacturera y la producción industrial, la producción manufacturera consiste básicamente en albañiles y ayudantes que no califican como mano de obra calificada por lo que se abarata la producción con el uso de los mismos, sin embargo no es tan eficiente rápida y funcional como la industrial; el modo industrial de producción se observan normas más detalladas para una producción de mayor capacidad con mejores especificaciones en menor tiempo, sin embargo para el caso de los estratos sociales bajos se incrementa el costo al usar este tipo de producción de vivienda pues es necesario hacer gran cantidad para que lo industrial funcione como una forma más barata de producción.<sup>16</sup>

## **3.10. PROGRAMAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN.<sup>17</sup>**

La autoconstrucción es un programa a través del cual cada uno de los participantes une esfuerzos, colaborando así para la construcción de sus futuras viviendas. Los fines principales de este programa son, abaratar la construcción,

---

<sup>16</sup> Castro M. Héctor. Las formas de Producción de la Vivienda En El Área Urbana de Guatemala.

<sup>17</sup> Fuente: Cifuentes Gil, Jorge Enrique. Programa de autoconstrucción. 1994.

conservar y defender el bien común, vivir y desarrollarse en conjuntos humanos, y obtener beneficios de experiencia personal.

Los aspectos económicos y sociales a tomar en cuenta son: investigación socioeconómica y selección de participantes, establecer categorías según ingresos, aptitudes, horarios, y disposición. También es de tomarse en cuenta la educación y capacitación para la autoconstrucción integral, organización grupal de la comunidad y promover el deseo de colaboración en las labores constructiva.

En cuanto a aspectos técnicos, el diseño deberá de responder de forma adecuada ante la necesidad del usuario según resultados del estudio socioeconómico. Planos de fácil comprensión, diseño simple, bajo costo en los materiales de construcción, método constructivo sencillo, bajo tiempo de ejecución esto sin sacrificar la calidad de la vivienda, y por último una topografía plana.

Esta construcción tiene ciertas ventajas, se evita el pago de intereses bancarios, se reduce el costo de mano de obra, se reduce el pago a contratistas, se planifica una vivienda en función del interés de la comunidad, mejora la comprensión entre vecinos, se integra al propietario en la construcción y el mismo adquiere conocimiento de construcción que le puede ayudar a integrarse a los trabajos de construcción.

### **3.11. RENOVACIÓN URBANA<sup>18</sup>**

Proceso de urbanización que se hace de manera sectorizada dedicado a la reanimación de inmuebles y espacios urbanos específicos con la finalidad de mantenerlos integrados a la ciudad. Como parte de la renovación urbana hay que tomar en cuenta criterios de ordenamiento urbano que contribuyan al mejor manejo y desenvolvimiento de las ciudades.

Como parte de esos criterios cabe mencionar:

- Paisaje
- Estructura urbana, donde se puede incluir los espacios privados como lotes, manzanas, etc., y los espacios públicos como la red peatonal, vehicular, plazuelas, paseos, estacionamientos, etc.
- Servicios comunales.
- Vivienda
- Áreas comerciales
- Áreas industriales, sectorizando cada una de estas
- Vialidad, estableciendo jerarquización vial.
- Infraestructura donde se podrían tomar en cuenta electricidad, manejo de desechos, comunicaciones, etc.
- Equipamiento, donde se incluye salud (centros), educación (escuelas), edificios administrativos, áreas recreativas.

---

<sup>18</sup> Dieter Prinz. *Planificación y configuración urbana*. Ediciones Gustavo Gili, S.A. de C.V. México 1,986.

Todo lo anterior mencionado forma parte de un proceso de renovación urbana, donde cada uno de los elementos aporta a mantener o crear ciudades ordenadas, tomando en cuenta la importancia de la infraestructura en general en relación con el ser humano que las habita.

### **3.12. INFRAESTRUCTURA**

Si miramos en el diccionario el significado de la palabra "infraestructura", podemos leer, "lo básico y fundamental para algo, especialmente los servicios necesarios para desarrollar una actividad". Aclaremos, en primer lugar, que el término infraestructura tiene un significado muy amplio, pero nos centraremos en analizar las infraestructuras de una ciudad.

Si analizamos el crecimiento de las ciudades, desde que en el siglo XVII da el salto, llegamos a la conclusión que este desarrollo se ha apoyado en las infraestructuras.

Para este análisis nos basaremos en tres sentidos. En primer lugar, aquellas instalaciones urbanas que posee una ciudad y que se ofrecen con carácter general o no. En segundo lugar, a las infraestructuras de comunicaciones con el exterior. Y en tercer lugar, a aquellas dotaciones que existen en la ciudad y, que de alguna forma, poseen relevancia en la configuración de la misma.

Tomamos el término infraestructura, por tanto, como aquello sobre en torno a lo que se construye la ciudad y que la articula interiormente y con el exterior. Las instalaciones urbanas con carácter general son las que se consideran hasta ahora básica, y que incluso se vinculan a la consideración de "solar": Pavimentación y encintado de aceras, energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento de agua y saneamiento.

Al margen de éstas, existe con carácter general la red de telefonía, y la instalación de la red de gas natural, en algunas ciudades. La pavimentación y encintado de aceras responde con carácter general a la tipología clásica de calzada central para el tránsito de vehículos y aceras laterales para los peatones, estando estas últimas a un nivel superior en unos 15 cm, al de la calzada.

Al hablar de las infraestructuras de comunicación con el exterior, existen dos aspectos que resultan problemáticos. En primer lugar, señalar que la afirmación de que las ciudades latinoamericanas posean comunicaciones por ferrocarril es una ilusión, debido a lo inadecuado de las vías existentes, de los horarios, de los tipos de trenes, etc. En segundo lugar, refiriéndose a, las carreteras al ser únicas resultan insuficientes, y además carecen de adecuada anchura y de espacios peatonales.

Como parte de la infraestructura se sitúan las áreas de espacios libres y zonas verdes, las áreas deportivas de la ciudad, el conjunto de centros docentes, como áreas educativas de la ciudad, áreas culturales, como por ejemplo, museos, teatros, centro culturales entre otros.

### **3.13. EQUIPAMIENTO BÁSICO<sup>19</sup>**

Dentro de la habitabilidad no solo se encuentra la vivienda, sino también los servicios básicos de urbanización y equipamiento que debe ofrecer el entorno inmediato donde esta se ubica, para satisfacer las necesidades de la población. Entre los servicios básicos están: Salud, educación, deportes y recreación; así como Agua potable, electricidad y drenajes.

#### **SALUD**

Se realiza a través de las acciones básicas de promoción, protección, recuperación y rehabilitación, desarrolladas por el sector público o privado.

Bajo la dirección de Salud Pública y Asistencia Social, los servicios de salud están distribuidos a través de la red de establecimientos que operan como líneas sucesivas de atención, siendo estos:

- Puesto de Salud.
- Centro de Salud Tipo A.
- Centro de Salud Tipo B.
- Centro Integrado.
- Hospital.

#### **EDUCACIÓN**

Es una de las necesidades básicas del individuo, cuya insatisfacción se traduce en una serie de costos sociales. La constitución política de Guatemala determina la obligación del Estado a proporcionar y facilitar la Educación a sus habitantes, sin discriminación alguna teniendo como fin primordial el desarrollo integral de la persona humana y el conocimiento de la cultura nacional y universal. La Educación de en Guatemala se divide en escolar y extraescolar.

Educación Escolar.

- Educación Pre Primaria: Bilingüe y Párvulos.
- Educación Primaria: Niños y Adultos.
- Educación Media: Básico y Diversificado.
- Educación Superior: Universitaria y no Universitaria.
- Educación Extraescolar.

---

<sup>19</sup> Azurdia Morales, Sandra Patricia. Evaluación del equipamiento básico y vivienda. 1990.

## **DEPORTES Y RECREACIÓN**

El deporte y la Recreación son actividades destinadas a satisfacer necesidades humanas básicas relacionadas con el desarrollo físico, intelectual, moral y psicosocial del hombre. Según el estado, la ocupación del tiempo libre en prácticas deportivas genera beneficio social.

### **3.14. DESARROLLO PROGRESIVO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

La falta de políticas integrales de vivienda donde no solo se busque proveer a la población con un espacio para habitar, sino también el espacio cumpla con las condiciones mínimas para que las personas que ahí permanecen tengan un lugar confortable para vivir, ha generado que se construyan viviendas en espacios de tierra de dimensiones pequeñas, existiendo lotes que tienen en el frente desde 4 metros.

Debido a la necesidad de que la población tenga acceso a la vivienda, se han creado mecanismos como el desarrollo progresivo, lo que consiste en construir proyectos que tienen la característica de poder desarrollarse por fases, dejando elementos estructurales necesarios para poder continuar con la construcción en años posteriores por parte del dueño de la vivienda y en el momento de la compra tener el recurso necesario para pagarla, aunque esta no ofrezca todo lo que se tiene proyectado al final de su construcción, ya que si se vendiera como el diseño final sería inaccesible para el comprador.

Existen proyectos donde se vendieron colonia residenciales con casas de un nivel, que tienen la cimentación y demás elementos estructurales reforzados para soportar las cargas muertas y vivas que se podrían generar con la construcción de un segundo nivel, la ampliación a esta vivienda queda a discreción de la persona disponiendo del tiempo necesario para hacer una segunda inversión para ya dentro de su propiedad.

Este desarrollo progresivo se puede dar en los elementos de infraestructura de la vivienda como fosas sépticas, pozos de absorción, tanques cisternas y también a nivel de toda la colonia.

### **3.15. PLANES DE MERCADEO DE VIVIENDAS POPULARES**

En la actualidad para adquirir una vivienda es necesario un crédito que es otorgado por algún banco o financiera, pero los pagos son excesivamente altos, dejando a un 65% de la población sin acceso a dichos créditos, esto pese a ser una de las necesidades básicas. Para suplir esta necesidad básica existe el Fondo Guatemalteco de la Vivienda (FOGUAVI) subsidia la adquisición de vivienda, con esta institución existe otras que sirven como intermediarias como las

siguientes: Bancos del sistema, Cooperativas de Vivienda, que son instituciones que persiguen la asociación de personas que por su propia voluntad y en condiciones de igualdad absoluta se unen para satisfacer su necesidad de vivienda, sin ánimo de lucro con propósitos de progreso y desarrollo, Federación Nacional de Cooperativas de vivienda FENACОВI, Hogar y desarrollo HODE, Fundación Guillermo Toriello y Dirección de asentamientos Humanos y vivienda DHAVI.

Ante la imposibilidad Gubernamental hay formas alternativas crediticias para la obtención de vivienda, una de ellas a través de los bancos del sistema, pero es necesario que la familia tenga un ingreso mínimo de Q5, 000.00 mensual para ser un sujeto a crédito. La forma de operar estos créditos es: La inmobiliaria construye y el banco paga la totalidad del proceso, luego el cliente queda pagando por un tiempo determinado el crédito con interés desde el 13% hasta el 27% según el banco y el tiempo de pago.

Estos son los tipos de adquisición de vivienda más usados en Guatemala, sin embargo para los que viven en extrema pobreza no es posible el adquirir estos créditos por no ser sujetos a los mismos solo queda hacer uso de las instituciones antes mencionadas, gubernamentales y no gubernamentales, esperando subsidios, o bien en invasiones ilegales, que son legalizadas más adelante, sin embargo esto no es la manera más adecuada pues tienen que vivir durante años de forma precaria y en lugares peligrosos, sin los servicios mínimos.

### **3.16. DESARROLLO SOSTENIBLE**

El término sostenible, provino de la biología en los sesentas,<sup>20</sup> en los sectores forestales y de aprovechamiento de recursos, este término radicaba en aprovechar los recursos naturales renovables dentro de sus tasas anuales de reproducción.<sup>21</sup>

Desarrollo sostenible es un proceso de cambio progresivo en la calidad de vida del ser humano, que lo coloca como centro y sujeto primordial del desarrollo por medio del crecimiento económico y la transformación de los métodos de producción y de los patrones de consumo movilidad, descanso y habitabilidad,<sup>22</sup> y que se sustenta en el equilibrio ecológico y el soporte vital de la región.

Desarrollo sostenible,<sup>23</sup> es la capacidad de una ciudad o sistema operacional de obrar indefinidamente en el tiempo, sin ser forzado a declinar por el agotamiento de sus recursos fundamentales; la sostenibilidad implica un modo coherente de pensar y obrar, que permita resolver las necesidades de las actuales

---

<sup>20</sup> Friedrich Ebert Ciudadanía Planetaria. Federación Internacional de Periodistas Ambientales y Fundación (Editorial Victo Baccheta. Uruguay. Mayo 2000. Pg. 65

<sup>21</sup> La Pluralidad del desarrollo Sostenible. Centro Latinoamericana de Ecología Social.

<sup>22</sup> Saravia Manuel. El significado de Habitar. Valladolid (España), marzo 2004.

<sup>23</sup> Primer Congreso de Desarrollo Sostenible FLACSO 1,999.

generaciones sin comprometer la posibilidad de que las próximas puedan también satisfacer las suyas, incluso aquellas necesidades que aun hoy son desconocidas

La globalización que es un fenómeno amplio que afecta todas las áreas de la vida humana, como la pobreza, el empleo, el comercio, la comunicación y otras, que causa una uniformidad en la forma de producción, teniendo recursos limitados de producción, para un mercado sumamente grande, la globalización ha provocado también una mala distribución en la riqueza de la mayoría de familias, llegando al punto de dejar a las familias con un ingreso sumamente escaso que, en ciertos casos, deja en situación precaria la supervivencia de las familias, introduciendo a las mujeres en trabajos precarios y la inserción prematura de los jóvenes a el sector productivo.

Esto conduce a hacer nuevas políticas nacionales e internacionales para saber vivir y aprovechar recursos naturales que permitan vivir de forma aceptable, dichas políticas utilizando recursos limitados, y también reduciendo la desigualdad social.

### **3.16.1. DESARROLLO HUMANO SOSTENIBLE**

El carácter integral de la SOSTENIBILIDAD y los criterios de acción, se refieren a un conjunto de ámbitos de intervención asociados a las tres dimensiones del desarrollo humano sostenible; social, buscando cohesión y progreso comunitario e individual participativo, económica, apuntando al desarrollo económico comunitario e individual, ambiental promocionando el conocimiento, uso y gestión responsable de los recursos naturales.

De lo anterior, se puede definir, que el desarrollo humano sostenible radica en la efectividad de la aplicación de estos criterios generales de lo que se conceptualiza como sustentabilidad, es decir, que una sociedad en desarrollo deberá partir de los principios de sostenibilidad difundidos en los acuerdos universales y regionales para poder considerarse una sociedad que busca el desarrollo humano sostenible.

Basándose en las premisas que los seres humanos constituyen el centro de las preocupaciones relacionada con el desarrollo sostenible, tienen derecho a una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza, con derecho al desarrollo en forma equitativa a las necesidades de desarrollo ambientales de las generaciones futuras. Deben disfrutar de una paz dinámica y activa, gozar de una democracia participativa en la que se respete su diversidad cultural y étnica, en un marco de fortalecimiento y vigencia de los derechos humanos. Tener acceso a la educación en todos sus niveles, adaptadas a sus bases culturales-étnicas, tener acceso a la salud integral a todo nivel. Vivir en un clima de seguridad y aplicación de justicia si distinción alguna. Gozar de igualdad social no importando su etnia, clase social, su creencia política y religiosa, su nacionalidad, su género.



Tener participación en los procesos económico, obteniendo por medio de esta participación, beneficios suficientes para erradicar la pobreza a nivel comunitario e individual, tener acceso a programas de aprovechamiento de recursos naturales en forma sostenible y así convertirse en un ente regulador del uso de los recursos renovables y no renovables de sus comunidades, programas de concientización y conocimiento de los fenómenos demográficos y poder ser entes controladores.

Lograr todo lo anterior, para definir un desarrollo humano sostenible, radica en las políticas y acciones de los estados y su gobernabilidad y el seguimiento que estos den a los tratados internacionales que buscan lograr por medio de principios y normativas unas sociedades más equitativas en las que todos los seres humanos puedan desarrollarse plenamente y así ser generadores de desarrollo en sus sociedades en una convivencia de respeto con su medio ambiente.

### **3.16.2. PRINCIPIOS DE SUSTENTABILIDAD<sup>24</sup>**

Con el objetivo de establecer una alianza mundial nueva y equitativa mediante la creación de nuevos niveles de cooperación entre los estados, los sectores claves de las sociedades y las personas, procurando alcanzar acuerdos internacionales en los que se respeten los intereses de todos y se proteja la integridad del sistema ambiental y de desarrollo mundial, reconociendo la naturaleza integral e interdependiente de la tierra, nuestro hogar, proclama que el estado debe de proveer las condiciones necesarias para que sus individuos se desarrollen de la mejor forma, interrelacionándose con el medio ambiente y no degradándolo o desmejorándolo pues es vital para la vida diaria. Todo individuo deberá participar activamente con esta tarea respetando la diversidad cultural y étnica de cada uno e incluso lograr trabajar estado con estado en apoyo a las necesidades que cualquiera de estos necesitare.

### **3.16.3. PRINCIPIOS DE LA ARQUITECTURA SOSTENIBLE<sup>25</sup>**

Se pueden definir como Arquitectura sustentable la arquitectura reciclada y eco sistémica que trata de preservar el medio ambiente en el que se va a desarrollar y una arquitectura social, que toma en cuenta los aspectos culturales económicos, y sociales de una sociedad, que las dos parten de las premisas que el centro de atención principal de toda actividad de arquitectura, es el ser humano inmerso en una sociedad determinada específica y única, rodeada de un ambiente natural determinado específico y único, por lo que define propuestas arquitectónicas determinadas, específicas y únicas, orientadas básicamente a satisfacer las necesidades espaciales de desarrollo sostenible de una sociedad en particular, en total armonía con su medio ambiente.

---

<sup>24</sup> Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo PNUD, junio 1,992.

<sup>25</sup> Piano, Reinzo. Arquitectura Sostenible.

### **3.17. LEY DE DESARROLLO SOCIAL<sup>26</sup>**

#### **DECRETO No. 42-2001 (Resumido)**

La ley de desarrollo social define en el decreto No.42-2001 que el desarrollo social, económico y cultural de la población es la condición para que las personas accedan a una mejor calidad de vida y que es necesario generar una política integral de desarrollo que contenga planes y programas a mediano y corto plazo que permitan acciones gubernamentales coordinados con la sociedad en generar para alcanzar el bien común de la población.

Esta ley establece principios, procedimientos y objetivos que deben ser observados para el desarrollo nacional y social que genere también un desarrollo integral familiar y humano. Tiene como objeto crear un marco jurídico implementado los procedimientos legales y de políticas públicas para promover, planificar, coordinar, ejecutar, seguir y evaluar acciones gubernamentales y del estado, encaminadas al desarrollo de la persona humana en los aspectos social, familiar, humano y su entorno.

Los principios que establece la ley son: igualdad, equidad, libertad, la familia, derecho al desarrollo, grupos de especial atención y descentralización.

Los objetivos son: Organización del estado, políticas públicas, planes y programas, análisis demográfico, atención a la familia, paternidad y maternidad responsable y sectores de especial atención. La información de demografía nacional debe darle actualización y seguimiento el Instituto Nacional de Estadística. La política de desarrollo Social y población establece la creación de fuentes de trabajo, elaborar mapas de pobreza, población, ambiente y recursos naturales y su impacto.

### **3.18. ACUERDOS DE PAZ<sup>27</sup>**

Durante las discusiones y propuestas que surgieron como resultado de los acuerdos de paz el estado se comprometió a cumplir con una serie de puntos destinado al tema Vivienda siendo los siguientes: Se comprometió en el acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria a crear una política de fomento con prioridad en la vivienda popular.

Para asegurar el sostenimiento de esta política se acordó asignar para estos fines anualmente no menos del 1.5% de los ingresos tributarios del estado. Financiar y facilitar la adquisición de vivienda a través de promoción en el mercado de valores y mecanismos de subsidio directo. Actualizar las normas de salubridad y seguridad aplicables a la construcción. Promover sistemas de participación

---

<sup>26</sup> Decreto No. 4-2001. (Resumido)

<sup>27</sup> FUENTE: Extraído de la transcripción USAC-DIGI-PUIE. 1997.

comunitaria, como por ejemplo las cooperativas. Vincular de manera adecuada la política de vivienda con el ordenamiento territorial y la protección del medio ambiente. Fortalecer las instancias de financiamiento para poder otorgar créditos a la población en situación de pobreza o pobreza extrema, la cual no es sujeto de crédito.

Crear y fortalecer sistemas para la legalización, acceso y registro de terrenos en zonas urbanas y rurales. Garantizar a las mujeres el acceso, en igualdad de condiciones a vivienda propia, aboliendo los impedimentos por género.

En Guatemala el marco legal que regula el sector vivienda está determinado por la constitución política de la republica de 1,985, que establece como obligación del estado fomentar la construcción de viviendas populares mediante mecanismos de financiamiento adecuados para ponerlas al alcance del mayor número de familias.

El otro instrumento es la ley de Vivienda y Asentamientos Humanos (Decreto legislativo 120-96), que establece las bases institucionales, técnicas y financieras para garantizar su acceso. Dicha ley establece que una vivienda adecuada constituye un derecho humano y que el estado debe proveer el desarrollo del sector vivienda y de los asentamientos humanos por medio de subsidios a través de financiamiento accesible a todos los sectores de la población.

El acceso a la vivienda depende fundamentalmente del nivel de ingreso familiar, el lugar de residencia y la pertenencia étnica. En el año 1,995, se estableció que la carencia acumulada era de 1, 390,000 unidades de las cuales el 14% correspondía al departamento de Guatemala y el 86% al resto del país.

Actualmente tenemos un déficit de un poco más de 1, 020,000 viviendas. Una gran parte del problema de vivienda es cualitativo pues una 40% de las viviendas en el resto del país no tienen condiciones favorables de habitabilidad y en la región VI de Guatemala un 27% están en esta condición. Manteniéndose de esta forma un déficit habitacional pues cada año la disponibilidad de viviendas nuevas continúa siendo inferior a la tasa de crecimiento poblacional.

### **3.19. LEY DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS**

El estado de Guatemala, a través del Ministerio de economía, debe lograr que las familias guatemaltecas disfruten de una vivienda adecuada, procurando así el bienestar de la familia ya que es un derecho humano fundamental, tal como lo establece la constitución de la república de Guatemala. Es evidente la escasez de vivienda adecuada en el territorio nacional, especialmente en familias de bajos ingresos, por lo que se debe involucrar instituciones y procesos para resolver la problemática habitacional. Dado a lo anterior se desarrolla en el artículo 171,

inciso a), de la constitución de la república de Guatemala la ley de vivienda y asentamientos humanos. En esta ley se establece que el derecho a vivienda adecuada constituye un derecho humano fundamental y los asentamientos humanos una base insustituible para el desarrollo del país.

El estado debe promover el desarrollo del sector vivienda; propiciar sistemas accesibles para el financiamiento; garantizar el reconocimiento legal y el ejercicio del derecho de propiedad, y velar juntamente con los habitantes porque el desarrollo de los asentamientos humanos se preserven nacional y eficazmente la tierra, los recursos naturales y el medio ambiente, con el fin de garantizar su sustentabilidad. Así también las municipalidades y consejos de desarrollo urbano y rural, deberán cumplir sus funciones en el tema vivienda y asentamientos. Se establecen una serie de definiciones a manera de estar todo en el mismo contexto:

- **Pobreza:** La situación en la que un individuo o familia, no puede satisfacer el conjunto de necesidades básicas para su sostenimiento.
- **Pobreza extrema:** La situación de penuria de un individuo o familia, que se encuentra desposeída de la mínima cantidad de los satisfactores indispensables para su sobre vivencia.
- **Asentamiento Humano:** El conjunto de familiar que establecen su residencia en un espacio determinado, mediante un proceso de transformación y desarrollo del mismo.
- **Vivienda adecuada:** El área construida para fines habitacionales que llene las características de seguridad jurídica de la propiedad, disponibilidad de infraestructura y servicios básicos y proximidad a equipamientos comunitarios.
- **Vivienda de interés social:** Es la solución habitacional que forma parte de un proyecto o que aisladamente se constituye en la residencia de una familia en situación de pobreza o extrema pobreza.
- **Solución Habitacional:** Las diferentes opciones destinadas a satisfacer las necesidades habitacionales de las familias guatemaltecas.
- **Institución financiera de segundo piso:** La institución que canaliza recursos financieros a través de entidades intermediarias autorizadas, y que no está facultada para realizar operaciones financieras directamente con el público.
- **Subsidio directo:** Es el aporte otorgado en forma directa por el estado, por una sola vez, no reembolsable y destinado a crear la capacidad de compra de una solución habitacional.

Todas las viviendas y asentamientos humanos deben ser objeto de una planificación adecuada, es por esto que esta ley busca regir y normar todos los planes, programas y proyectos tanto de diseño como de construcción, que apruebe o ejecute cualquier persona, institución pública o privada. Las municipalidades deben elaborar los planes de ordenamiento territorial tomando en cuenta usos del suelo, la naturaleza, características de la región, desarrollo urbano, sistema vial y transporte; guardando congruencia, complementariedad y armonía entre sí, cuando se trate de municipios vecinos.

El acceso a vivienda adecuada, considera las siguientes opciones:

**1. Según las características físicas:**

- 1.1. Lotes con o sin servicios básicos para construir vivienda por autoconstrucción o ayuda mutua: y
- 1.2. Vivienda individual, en conjunto habitacional, multifamiliar y otras.

**2. Según las formas de gestión:**

- 2.1. Individual.
- 2.2. Cooperativa.
- 2.3. Otros grupos asociados.

**3. Según las formas de adquisición:**

- 3.1. En propiedad individual.
- 3.2. En propiedad individual con áreas comunes en copropiedad.
- 3.3. En copropiedad.
- 3.4. En propiedad horizontal.
- 3.5. En arrendamiento con o sin opción de compra.

Las personas interesadas en desarrollar proyectos de urbanización o de vivienda, deben cumplir con las disposiciones en materia de ordenamiento territorial de la jurisdicción municipal respectiva, la ley de vivienda y asentamientos y demás leyes reglamentos aplicables. Con el objeto de tener acceso a una solución habitacional, las personas individuales en situación de pobreza y extrema pobreza pueden organizarse en grupos asociativos, que gozan de personalidad jurídica.

El acceso a vivienda adecuada para las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, se facilitarán por medio del sistema integrado o subsidio directo, para lo cual el fondo Guatemalteco para la vivienda (FOGUAVI) es la institución financiera de segundo piso facilitadora de esto. También se puede tener créditos hipotecarios, cédulas hipotecarias, y cualquier otro documento que exprese una garantía hipotecaria para vivienda a través de entidades sujetas a la fiscalización de la superintendencia de bancos.

### 3.20. MARCO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA

Se plantea como política de estado, con una visión a largo plazo, que 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. Toma en cuenta las perspectivas de los diferentes actores involucrados en el proceso, los beneficiarios, los productores de vivienda, las instituciones financieras para vivienda, las municipalidades y el gobierno central.

La política de vivienda estará orientada a la población en condiciones de extrema pobreza, que habita en zonas precarias y de alto riesgo; a la población que aunque vive en condiciones de pobreza, tiene cierta capacidad de ahorro y que con el apoyo del estado puede encontrar en el mercado una solución habitacional o mejora de la vivienda; y a la población con capacidad de ahorro.

Para el buen funcionamiento del sector vivienda, se han considerado las perspectivas de los diferentes actores involucrados en el proceso: los beneficiarios (demanda), la sociedad civil, los productores de vivienda, las instituciones financieras, municipalidades y gobierno central.

El objetivo general es propiciar el acceso a una vivienda adecuada a las familias guatemaltecas, dando prioridad a las destinadas a familias que se encuentran en situación de pobreza y extrema pobreza y grupos vulnerables y desfavorecidos, a través del fortalecimiento del marco legal, institucional, financiero y tecnológico que rige el sector.

Al mismo tiempo, como objetivos indirectos de la política se contemplan: contribuir al alivio de la pobreza, mejorar calidad de vida de la población, la generación de empleos, la generación de ahorro familiar y movilización la inversión y el desarrollo del sector financiero.

Para asegurar las sustentabilidad de la política, los principios básicos que la regirán son: equidad social, integralidad, desarrollo sostenible, participación ciudadana. El desarrollo de políticas de estado, en las cuales el ser humano es el eje en base al cual gira toda actividad, implica respeto a la vida en todas sus manifestaciones y a su soporte natural (el territorio), implica un conjunto de valores favorables al desarrollo de la identidad nacional, en el marco de la pluralidad cultura y diversidad étnica. Asimismo, implica dar atención especial a los grupos vulnerables y generar las condiciones que mitiguen y prevengan el crecimiento de la vulnerabilidad tanto física, social y económica. En virtud de lo anterior, en todas las políticas, programas y proyectos que se determinen deberán considerarse los ejes transversales del desarrollo humano siguientes: género, multiculturalidad e interculturalidad, medio ambiente y riesgo.

Los factores condicionantes de la política de vivienda y asentamientos humanos son: plan de desarrollo nacional, políticas de población, modernización del estado, el papel del municipio y la política fiscal.

El desarrollo urbano de los centros poblados del país, son parte importante de la política de vivienda y asentamientos humanos por lo que se considera en forma integral, la planificación y el desarrollo urbano, que incluyen además, el manejo sostenible de los recursos naturales, a la reducción de desastres y la protección del patrimonio histórico cultural. Lo anterior requiere reformar y fortalecer el marco regulatorio a nivel local, como instrumento base para la planificación y desarrollo urbano y su aplicación, tomando en cuenta la protección de los recursos naturales y culturales, así como la reducción de desastres.

Los factores condicionantes del desarrollo urbano son la descentralización, el ordenamiento territorial, el desarrollo de ciudades intermedias y los sistemas eficientes de transporte público y privado. Las estrategias a corto plazo son propiciar reformas a la regulación urbana, usos del suelo y patrones de densidad, fortalecer la planificación del desarrollo local, y mejorar el hábitat urbano y rural.

Los subcomponentes de la política de planificación y desarrollo urbano comprenden: protección del patrimonio cultural y natural, y mitigación de riesgos. Es importante la modernización y descentralización del registro de la propiedad inmueble, como establece la constitución de la república, como instrumento facilitador en el proceso de transferencia de los derechos de propiedad de la tierra, entre dos partes y para la provisión de información sobre la tierra, en general. Sus factores condicionantes son el registro de la tierra y el impuesto único sobre inmuebles (IUSI).

Las estrategias a largo plazo son: la política de tierra urbana, la tenencia de la tierra, la legalización de la tierra, la reubicación, el mercado de tierras y el mercado de la tierra para los pobres. Para propiciar el funcionamiento adecuado del sector vivienda, debe garantizarse que, en materia de financiamiento, se establezca un sistema financiero con liquidez que permita el acceso al crédito a los diferentes estratos de la demanda y sus características, como prioridad a las familias en situación de pobreza.

Los factores condicionantes para un financiamiento adecuado son: la modernización del sistema financiero, flexibilización de los sistemas de repago de créditos y reducción de las tasas de interés. Las estrategias a largo plazo son la segmentación de la demanda, la inversión, el financiamiento extremo y el mercado de capitales.

Para el financiamiento convencional existente estrategias a corto plazo, como la promoción del mercado secundario de hipotecas, la promoción de la titularización de activos hipotecarios, minimizar la actividad de las administradoras de carteras, fomentar la inversión en instrumentos financieros calificados y el

apoyo financiero a instituciones especializadas en vivienda. La estrategia a largo plazo para el financiamiento convencional es el sistema de pensiones.

El financiamiento no convencional también tiene estrategias a corto plazo como la participación de instituciones no bancarias, aumento de préstamos hipotecarios para familias de bajos ingresos, sistema financiero integrado, y arrendamiento financiero (leasing).

El subsidio directo, es el aporte otorgado en forma directa por el estado, por una sola vez, no reembolsable y destinado a crear la capacidad de compra o mejoramiento cualitativo de una solución habitacional, de las familias en situación de pobreza o extrema pobreza y grupos vulnerables.

Sus factores condicionantes son la asignación de recursos para subsidios y la transparencia de los fondos asignados. Las estrategias a corto plazo de un subsidio directo son la racionalización y focalización del subsidio y la disponibilidad de recursos a los intermediarios.

La oferta de soluciones habitacionales debe enfocarse, tanto desde el punto de vista de la producción de vivienda (mercado habitacional) para los distintos sectores de la población, como desde el punto de vista social, a través del cual las soluciones habitacionales que se producen aseguren una adecuada calidad de vida a las familias (demanda potencial).

Los factores condicionantes para la producción de vivienda son los materiales de producción. Las estrategias a corto plazo se basan en la tecnología de la construcción, mientras que las estrategias a largo plazo se basan en el mercado habitacional, la producción de vivienda urbana y rural, y el mejoramiento habitacional.

El estado a través del ente rector del sector vivienda, en su papel de facilitador, coordinador, regulador y fiscalizador del sector vivienda, debe contar con marco institucional, legal y regulatorio adecuado para asegurar un efectivo funcionamiento del sector y la eficaz operación de las acciones que se deriven de la PNVAH.

La efectiva aplicación de los diferentes componentes de la PNVAH, debe desarrollarse en coordinación entre las distintas instituciones del estado, involucradas en el sector vivienda, cada una asumiendo las responsabilidades que le competen. El Estado debe velar por que se lleve a cabo la aplicación, evaluaciones periódicas, mejoramiento de la PNVAH, con auditoria social. Y asignar los recursos públicos necesarios para desarrollar la reforma y fortalecimiento del marco operativo de la vivienda y asentamientos humanos.

Para asegurar la sostenibilidad del proceso de aplicación de la PNVAH, el Congreso de la República deberá viabilizarla, a través de la revisión, discusión, y



aprobación de las reformas legales que se proponen. Las estrategias a corto plazo son: El fortalecimiento del ente rector de la vivienda, la coordinación interinstitucional e intersectorial, la participación, el fortalecimiento municipal, la asistencia técnica, el fortalecimiento y promoción de FOGUAVI, una base de información sectorial confiable y especializada de la vivienda y la cooperación internacional. Las reformas y fortalecimiento del marco legal del sector vivienda incluyen reformas legales, y las reformas al sistema regulatorio.

### **3.21 ASPECTOS LEGALES Y AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO HABITACIONAL**

Para la elaboración de un proyecto habitacional existen una serie de aspectos legales, ambientales y constructivos que deben de considerarse previo y durante la construcción del mismo. Dentro de las instituciones que se ven involucradas dentro de estos aspectos encontramos a Municipalidades que son las instituciones que representan al estado en cada municipio de la república y son las que dan los ordenamientos y regulaciones del lugar, pudiendo variar dependiendo del municipio; Ministerio de ambiente recursos naturales, quienes dan las regulaciones ambientales junto al ministerio de salud Pública; Instituto Nacional de Bosques INAB; Instituto Guatemalteco de Seguridad Social IGSS.

Entre los documentos legales que contienen este tema encontramos los siguientes:

**Código municipal:** Le compete la elaboración de ordenanzas y reglamentos de su municipio, ejecutarlos y hacerlos ejecutar.

**Código de Salud:** Establece los criterios para la realización de estudios de evaluación de impacto ambiental, así como lo relacionado con agua potable, residuales y disposición de excretas.

**Ley Forestal:** Mediante el manejo sostenido pueden producirse bienes que coadyuven a satisfacer las necesidades de energía, vivienda y alimentos.

**Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente:** Comprende prevenciones, aprovechamiento y todo lo referente a aire, agua, rocas y minerales, suelo, animales y plantas.

**Reglamento del FHA:** Un proyecto aprobado por el FHA cumple con las normas de planificación y construcción.

**Instituto Guatemalteco de Seguridad Social:** Norma al constructor en el aspecto de pago de planillas.

Cada municipalidad establece sus disposiciones de construcción, tales como dimensiones mínimas de terrenos, ambientes, áreas de construcción, calles, distribución de área útil de terreno, así como el costo de licencias de construcción entre otro. En el aspecto constructivo se debe tomar en cuenta la red de agua potable, red de aguas negras y su tratamiento, red de aguas pluviales, extensión de líneas eléctrica y alumbrado público, acometidas de líneas telefónicas entre otras.

### **3.22. SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA EN GUATEMALA.**

**FINANCIAMIENTO:** Proveer de finanzas con algún fin, en este caso, la institución o persona que provee o proveerá de recursos económicos para construcción de vivienda.

En Guatemala hay un gran déficit de vivienda, sin embargo hay varias instituciones tanto privadas como del gobierno, nacionales e internacionales que se dedican a la disminución de este problema a través de distintos procesos de financiamiento para vivienda.

**Crédito:** El crédito bancario es el que otorgan las instituciones financieras, bancos, ONG'S, empresas mercantiles o individuales, con el fin de apoyar o adquirir bienes mercantiles, bienes muebles o inmuebles. Dentro de estas entidades se ha encontrado una tendencia marcada para cada institución, Agroindustria, empresas mercantiles, vivienda, comercio y otras.<sup>28</sup>

#### **Créditos Bancarios:**

Los créditos bancarios tienen como característica fundamental o peculiar que tienen una tasa de interés más baja a la de otro tipo de instituciones que otorgan créditos, como casas de préstamos, casas comerciales, o prestamistas particulares, así como también el plazo que dan los bancos es mayor de lo que dan éstas otras instituciones.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Financiamiento Bancario Habitacional, López, Laz, A. Pg. 26.

<sup>29</sup> Financiamiento Bancario Habitacional, López, Laz, A. Pg. 28.

Para inicios de 1997 se estaban tramitando la apertura de 16 bancos privados más

### **CUADRO No. 1 BANCOS DEL SISTEMA<sup>30</sup>**

Para el inicio de 2011 se contaba con 33 bancos privados y estatales, entre los que se sumaban 813 agencias, 16 financieras, 6 casas de cambio. Estos se detallan:

<b>Banco</b>	<b>Apertura</b>	<b>Agencias</b>	<b>Observaciones</b>
Banco de Guatemala	01-07-46	2	
Crédito Hipotecario Nacional	06-10-30	19	
Bandesa	03-05-71	69	
Banvi	03-07-73	CERRADO	POR DECRETO
Banco de Occidente S.A.	05-05-1881	36	
Agrícola Mercantil S.A.	01-07-46	25	Unido al del Agro
Del Agro S.A.	16-05-58	45	Unido a Agrícola Mercantil
Banco Inmobiliario S.A.	13-12-58	26	
Granai & Towson S.A.	03-09-62	69	Unido a Continental
De los Trabajadores S.A.	01-02-66	18	
Banco Industrial S.A.	17-06-68	68	
Banco del Ejercito S.A.	15-02-72	22	
Banco Internacional S.A.	12-07-76	29	CERRADO
Banco Metropolitano	09-10-78		CERRADO
Banco del Café	16-10-78	59	Unido a Multibanco CERRADO
Banco de la Construcción	13-06-83		CERRADO
Banco del Quetzal	23-11-84	22	CERRADO
Banco de Exportación	16-12-85	08	
Banco Promotor	26-09-86	09	
Banco Continental	15-10-90	35	Unido al Granai
Banco Reformador	26-11-90	24	
Banco Uno	04-03-91	31	Ahora city bank
Multibanco	02-03-92	68	Unido a bancafe CERRADO
Banco Corporativo	01-06-92	25	CERRADO
Banco Empresarial	14-12-92	09	CERRADO
Del Nor-Oriente	31-05-93	43	CERRADO
De Comercio	01-06-93	20	CERRADO
Vivibanco	22-11-93	06	
Banco de la Republica	07-02-94	05	CERRADO
SCI	26-01-95	01	CERRADO
Americano	20-03-95	----	
Banco Privado para el Desarrollo	17-05-95	----	
Lloyds Bank P:L:C: Guatemala	24-11-86	----	CERRADO
City Bank., Guatemala	03-12-90		
PROMERICA			

<sup>30</sup> FUENTE: Superintendencia de Bancos de Guatemala. Elaboración propia. Noviembre 2010.

Banrural		916	
Banco de Antigua			

Del total de estos bancos los créditos o préstamos bancarios se otorgan a distintas ramas de la economía, agricultura, ganadería, silvicultura, caza, pesca, Industria manufacturera, construcción, comercio, etc., Según la superintendencia de bancos al '96 se recibió un total en préstamos bancarios dedicados exclusivamente a la construcción de 674.5 millones de quetzales.

### **Créditos para la reparación o mejora de la vivienda.**

En instituciones no gubernamentales se hace este tipo de financiamiento que trata, únicamente, de otorgar crédito a personas que deseen una mejora o ampliación para su vivienda ya existente, está como requisitos que la persona sea sujeta a crédito, es decir, que pueda pagar el préstamo que está siendo solicitado, este tipo de crédito ha sido otorgado por diferentes ONG'S.

### **Fideicomisos para Créditos**

Donación testamentaria hecha a una persona encargada de ejecutar alguna voluntad del testador, en nuestro caso son cuentas con "fideicomisos" dedicadas únicamente a la vivienda, el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), se ha dedicado durante años a la administración de fideicomisos para la vivienda en Guatemala.

### **Financiamiento a través de entidades privadas**

Como ejemplo de este financiamiento esta la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda ANACOVÍ, que es un miembro de la cámara de la Construcción y quien junto a otras instituciones se dedica a crear instrumentos de financiamiento para la vivienda en Guatemala.

### **Financiamiento a través de las Entidades Internacionales**

Existen también donaciones para la vivienda que son otorgadas por instituciones o gobiernos extranjeros, y son administrados por distintas ONG'S, como es el caso de hábitat para la humanidad, que se dedica a suplir la necesidad de vivienda para estratos sociales bajos a través de ayuda mutua, y por donaciones tanto nacionales como internacionales. Es a través del Banco Interamericano de Desarrollo, de quien se manejan donaciones a Guatemala en especial desde los países nórdicos.

### **Convenios Interinstitucionales**

Se mezclan distintas instituciones de financiamiento para la vivienda como por ejemplo tratados que se han realizado entre instituciones bancarias y contratos administrativos con ONG'S y Cooperativas de Vivienda. Entre las instituciones bancarias se encuentra Vivibanco, Banrural, Financiera Agro comercial, Financiera

Granai & Towson, Crédito Hipotecario Nacional, Banco del Quetzal, Corpobanco, Banco Agrícola Mercantil, Banco del Comercio, Banco de los trabajadores, Banco de la República, Cofinsa, Bancasol y la financiera del País. Entre las ONG'S se encuentran Fenacoac, Fenacovi, Hogar y Desarrollo, Kachoch y Tinamit Junam, y esto a su vez logra que sea elegible la unión de ellos para con el Banco interamericano de Desarrollo (BID), para desembolsos dentro y fuera de la capital de Guatemala.

## **Financiamiento a través del Gobierno**

El gobierno ha provisto de cierto tipo de financiamiento para la vivienda desde años atrás, uno de los métodos de financiamiento es actualmente a través de FOGUAVI como institución de segundo piso otorgando subsidios directos a la población.

Departamentos	SEGMENTOS DE POBREZA Y EXTREMA POBREZA ESTADO SUBSIDIARIO Y FACILITADOR						SEGMENTOS DE DEMANDA EFECTIVA ESTADO FACILITADOR						TOTALES
	No sujetos de credito (Q) de 0-1000	Lote urbanizado o y unidad básica	Vivienda mínima	Vivienda completa	Subtotal Segmentos de pobreza y extrema pobreza	Vivienda media baja	Vivienda media media	Vivienda media alta	Vivienda alta	Vivienda de lujo	Sutotal demanda de segmentos efectiva		
												1,000-2,000	
Guatemala	315.226	1.296.092	1.455.423	1.113.825	4.180.566	1.587.094	6.647.268	3.162.390	16.751.600	13247500	15384000	56779852	60.960.418
Alta Verapaz	236.925	583.995	676.318	523.497	2.020.735	829.708	788.498	205.905	1.090.800	862.5	1002000	4779411	6800146
Baja Verapaz	45.881	114.555	121.419	90.796	372.651	152.615	225.466	78.440	415.200	328000	381000	1580721	1953372
El Progreso	23.273	64.031	65.477	48.230	201.011	81.949	175.717	71.410	379.200	300000	348000	1356276	1557287
Izabal	77.743	216.210	273.415	218.093	785.461	328.370	543.162	205.350	1.087.600	860000	999000	4023482	4808943
Zacapa	41.572	110.355	109.064	79.110	340.101	136.473	300.665	122.100	647.200	512500	595000	2313938	2654039
Chiquimula	78.648	196.810	213.025	160.753	649.236	263.525	309.067	95.830	507.200	401000	466000	2042622	2691858
Santa Rosa	58.257	162.915	161.580	117.505	500.257	201.930	527.267	224.590	1.189.600	940500	1092000	4175887	4676144
Jalapa	46.843	122.019	114.685	81.276	364.823	147.660	240.856	89.540	474.000	375000	435000	1762056	2126879
Jutiapa	78.624	203.400	185.094	129.140	596.258	238.460	441.539	170.200	902.800	714000	829000	3295999	3892257
Sacatepequez	31.890	97.927	105.225	79.207	314.249	132.823	411.594	181.855	963.200	762000	885000	3336472	3650721
Chimaltenango	74.901	214.531	208.172	149.783	647.387	267.880	502.488	201.650	1.068.800	845000	981000	3866818	4514205
Escuintla	111.959	380.327	417.788	317.018	1.227.092	486.283	1.213.218	537.240	2.846.000	2250500	2614000	9947241	11174334
Solola	52.172	136.150	116.714	78.794	383.830	164.566	201.285	66.045	349.200	276500	321000	1378596	1762426
Totonicapan	51.098	126.790	101.771	66.113	345.772	143.503	163.478	49.580	262.800	207500	241000	1067861	1413633
Quetzaltenango	96.082	268.436	262.719	189.821	817.068	348.813	870.395	365.560	1.936.800	1531500	1779000	6832068	7649126
Suchitepequez	101.326	302.947	317.111	236.022	957.406	402.295	776.381	316.350	1.676.400	1325500	1539000	6035926	6993332
Retalhuleu	54.858	160.835	174.335	131.520	521.548	223.485	422.230	169.275	896.800	709000	823000	3243790	3765338
San Marcos	191.695	506.733	466.279	327.008	1.491.715	672.882	646.286	181.115	958.800	758500	881000	4098583	5590298
Huehuetenango	197.960	500.331	442.475	303.942	1.444.708	627.456	498.743	111.370	589.600	466500	541000	2834669	4279377
Quiche	158.979	394.514	394.765	288.114	1.236.372	521.400	422.411	93.795	496.400	392500	456000	2382506	3618878
Peten	104.242	262.244	303.256	234.694	904.436	369.717	447.751	141.895	751.200	594000	690000	2994563	3898999
<b>TOTALES</b>	<b>2.230.154</b>	<b>6.422.147</b>	<b>6.686.110</b>	<b>4.964.261</b>	<b>20.302.672</b>	<b>8.328.897</b>	<b>16.775.765</b>	<b>6.841.485</b>	<b>36.241.200</b>	<b>27798363</b>	<b>33282000</b>	<b>130129337</b>	<b>150.432.010</b>

## **CAPITULO 4**

### **MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL**

## 4.1. LEGISLACIÓN

En la Constitución política de la República de Guatemala, se menciona entre las obligaciones del estado en su sección décima del Régimen Económico y Social, artículo 119 inciso g “Fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efectos que el mayor número de familias guatemaltecas planifique en propiedad. Cuando se trate de viviendas emergentes o cooperativa, el sistema de tenencia podrá ser diferentes”.

Dentro de los acuerdos de paz sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria en la sección II correspondiente al desarrollo social en el inciso D) Vivienda, 25 j) “En vista de la magnitud y urgencia del problema habitacional, se deben movilizar los esfuerzos nacionales al respecto. El gobierno se compromete a dedicar a la política del presupuesto de ingresos tributarios a partir de 1,997, con prioridad al subsidio a la demanda de soluciones habitacionales de tipo popular”.

En el acuerdo para el reasentamiento de las poblaciones desarraigadas por el enfrentamiento armado firmado por el gobierno de Guatemala y la URNG, se le dio especial importancia al tema de reasentamiento y vivienda, siendo los siguientes extractos de este acuerdo los de mayor relevancia:

### III. INTEGRACIÓN PRODUCTIVA DE LAS POBLACIONES DESARRAIGADAS Y DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE REASENTAMIENTO

5. Para lograr un mejoramiento de la calidad de vida, de los objetivos del desarrollo rural, deben incluir: Seguridad alimentaria local e infraestructura básica de servicios a las poblaciones: Vivienda, saneamiento, agua potable, almacenamiento rural, salud y educación.
6. Los proyectos y actividades de integración productiva relacionados con la estrategia global de reasentamiento tendrán en cuenta los siguientes criterios:

Incluir el establecimiento de la estructura básica de servicios a las poblaciones, vivienda, saneamiento, agua potable, almacenamiento rural, salud y educación.

6.9 Mejorar y/o establecer servicios rurales de asistencia financiera y crediticia apropiados a las necesidades y posibilidades de las poblaciones involucradas.

7. El gobierno se compromete a eliminar cualquier forma de discriminación de hecho o legal contra la mujer en cuanto a facilitar el acceso a la tierra, a la vivienda, a créditos y participar en los proyectos de desarrollo, el enfoque de



género se incorporará en las políticas, programas y actividades de la estrategia global de desarrollo”.<sup>31</sup>

El artículo 19 de la ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, decreto número 120-96 del Congreso de la República, define la creación del Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI), adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, como una institución financiera de segundo piso, actuando por medio de entidades intermediarias aprobadas, para otorgar subsidios directos y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, y que carecen de una solución habitacional. La ley faculta al FOGUAVI para crear los mecanismos necesarios, tanto para obtener los recursos financieros, como para su canalización la población objetivo, a fin de proporcionar las soluciones habitacionales adecuadas que demandan.

La política social del gobierno ha puesto especial énfasis en tres grandes campos como lo son la salud, la educación y la vivienda popular, la cual está ampliamente explicada en la matriz de la política social (2000-2004). El Congreso de la República aprobó tres importantes leyes que sientan las bases para la organización comunitaria y el desarrollo municipal, y que facilitan enormemente la consecución de una de las obligaciones fundamentales del estado como lo es la de dotar de vivienda propia a la mayoría de familias guatemaltecas.

Las leyes y reformas de leyes existentes tales como el Decreto 11-2002: Ley de los consejos de desarrollo urbano y Rural; Decreto 12-2002; Código Municipal y el decreto 14-2002; Ley General de Descentralización, constituyen las bases para el desarrollo integral de las comunidades del interior del país, en las cuales toma especial relevancia la familia y su entorno más cercano, la vivienda.

El código Municipal establece la normativa para el ordenamiento territorial y el desarrollo integral, a cargo de las corporaciones municipales, quienes deberán extender las licencias o autorizaciones correspondientes para las notificaciones, parcelamientos, urbanizaciones, o cualquier otra forma de desarrollo urbano o rural, que se establezca en su jurisdicción. Toma especial relevancia la tutela que se da a las municipalidades para que las viviendas cuenten con los servicios básicos y se proteja el ambiente.

Los ingresos tributarios (incluyendo los estimados para el años 2002) han sido de Q48, 345.2 millones, por lo tanto el 1.5% de esos ingresos asciende a 725.2 millones que corresponde a los compromisos adquiridos. Sin embargo durante este trienio, las entidades estatales que manejan programas de vivienda (FOGUAVI, FONAPAZ, CEAR Y FODIGUA) han invertido la suma de 347.6 millones que equivale a una ejecución del 48%. Para el año 2,002, se esperaba lograr la ejecución de más del 90% del presupuesto programado, el cual sin embargo, únicamente alcanzó a cubrir las tres cuartas partes de las metas fijadas para el rubro de vivienda. Según el Presupuesto General de Ingresos y Egresos

---

<sup>31</sup> Presidencia de la República de Guatemala. Acuerdos de Paz hasta el 31 de octubre de 1,996.

del Estado para el año 2,004 se han estipulado Q332, 362,105.00, que equivalen al 12% del total del presupuesto nacional que tiene asignado para el Ministerio de comunicaciones Infraestructura y vivienda.<sup>32</sup>

En la constitución política de la República de Guatemala se establece que “El estado debe garantizar el desarrollo del ser humano y fomentar con prioridad la planificación y construcción de viviendas adecuadas a fin de asegurar a todos los habitantes una mejor calidad de vida.”<sup>33</sup>

La ley de la Vivienda, decreto 120-96 establece:

- El derecho a una vivienda adecuada constituye un derecho humano.
- El Estado debe promover el desarrollo del sector vivienda y de asentamientos humanos en forma subsidiaria y propiciar sistemas accesibles para el financiamiento.
- El estado debe garantizar el reconocimiento legal y ejercicio del derecho de propiedad sobre la vivienda a todos los habitantes del país.
- El Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, es el ente encargado de coordinar esfuerzos y propiciar la comunicación y cooperación entre entidades e instituciones públicas y privadas con el objeto de promover el desarrollo de la vivienda y los asentamientos humanos.
- Se manifiesta en el artículo 10 que “Todas las viviendas y asentamientos humanos deben 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”.
- Creación del Fondo Guatemalteco para la Vivienda FOGUAVI; institución financiera de segundo piso, tiene como principal función, crear mecanismos para el otorgamiento de subsidios. Las diferentes soluciones habitacionales que pueden ser objeto de financiamiento son:
  - a) Adquisición de lote con o sin servicios básicos.
  - b) Construcción o adquisición de vivienda.
  - c) Mejoramiento, ampliación y reparación de vivienda.
  - d) Introducción de servicios básicos de apoyo a la vivienda.

## **4.2. INSTITUCIONES DEL ESTADO QUE TRABAJAN EN VIVIENDA:**

Los esfuerzos del estado y de los distintos gobiernos para solucionar el déficit habitacional en los últimos cincuenta años han sido diversos. Vemos los primeros esfuerzos en 1,948 cuando se crea el Instituto de Fomento de la Producción (INFOP), con un departamento de Vivienda popular que constituyó el ente encargado de la producción de vivienda durante el régimen revolucionario 1,944-1,954. Después de la contrarrevolución en 1,956 surge el instituto Cooperativo

---

<sup>32</sup> Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda. Proyecto de presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado fiscal 2004.

<sup>33</sup> Constitución Política de la República de Guatemala. Artículos 67, 105 y 199.

Interamericano de la Vivienda (ICIV). Este Instituto fue administrado por la Dirección de Obras Públicas y la International Cooperation American (ICA) con la inyección financiera externa. La producción se sustentó en el sistema de “Esfuerzo propio y Ayuda Mutua”.

En 1,961 se crea el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), como una institución descentralizada y autónoma para apoyar la construcción de viviendas en sectores medios a través de seguros de hipotecas, es decir que garantiza a los bancos y otras entidades financieras que otorgan préstamos para la vivienda la recuperación del capital por medio de un seguro de hipoteca, con el objeto de estimular la inversión del capital en la construcción de viviendas.

En 1,965 se transforma el ICIV en el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI). Las viviendas producidas por el INVI fueron dirigidas en mayor parte hacia los sectores medios, empleados públicos y en general hacia la demanda efectiva, sin embargo en esta etapa empiezan a producirse unidades habitacionales reducidas tanto en área de terreno como construida, del tipo “Lote con unidad básica” y “lote con servicios” dirigidas a sectores de ingresos bajos pero estables. Esta institución produjo durante ocho años un total de 8,068 unidades habitacionales. En 1,973 el INVI se transforma por decreto legislativo en el Banco Nacional de la Vivienda (BANVI), y de acuerdo con la ley Orgánica del mismo, establece que es un órgano financiero del Estado que tiene por objeto la realización de programas de desarrollo urbano y de construcción de vivienda que satisfagan las necesidades de la población de menores ingresos.

En 1,985, el estado, a través del Banvi disminuyó la construcción o administración directa de “proyectos habitacionales” limitándose a un escaso programa de créditos para la construcción de viviendas, la denominada “llave en mano”, en el cual el BANVI compró soluciones habitacionales a constructoras privadas para adjudicarlas a terceros. Esta tendencia se acentuó en el período de 1,987 a 1,990 cuando se presenta un plan de vivienda encaminado a mejorar las condiciones habitacionales en el país mediante el fomento de la auto construcción y el mejoramiento de la infraestructura y equipamiento en áreas urbanas carentes de ellas. Se plantea el nuevo papel del BANVI ya no como ejecutor sino como promotor financiero estatal. Se promueven programas impulsados con el apoyo de la iniciativa privada y las Organizaciones no Gubernamentales (ONG'S), y ejecutado con la mano de obra de los pobladores, bajo la supervisión del BANVI este programa fue dirigido a asentamientos precarios. Otro programa vertebral del BANVI fue el financiamiento para “Urbanización” y “construcción de conjuntos habitacionales” en el cuál actuó como promotor financiero ante un sector empresarial encabezado por la Cámara Guatemalteca de la Construcción y sus asociados, para incorporarlos directamente a la construcción de vivienda popular.

En 1,990 surge la iniciativa del Banco de Guatemala, de integrar una comisión para elaborar un anteproyecto de ley tendiente a ordenar al sector vivienda y dotarlo de recursos financieros, entre los representantes de dicha comisión estaba

el Banco de Guatemala, la Secretaría de Planificación Económica, el Comité de Reconstrucción Nacional, el FHA, la Comisión de vivienda del Congreso de la República y la Cámara de la Construcción. Con resultados positivos se integra la ley general de la vivienda, buscando cumplir cuatro objetivos principales: **1.** La estructuración del Sistema nacional de vivienda, una estructura institucional integrada por todos los sectores involucrados en el sector vivienda; **2.** La creación de la comisión Nacional para la vivienda (CONAVI), como el órgano rector que regula el funcionamiento del sistema, a través de la aprobación de las políticas de vivienda, **3.** La creación del Fondo Guatemalteco de la Vivienda (FOGUAVI). Con aportaciones estatales y privadas que no podrá financiar ni ejecutar en forma directa proyectos habitacionales, sino que desarrollará las políticas aprobadas por CONAVI, en lo que a financiamiento se refiere; **4.** Crear el fondo de Garantía para la vivienda y el establecimiento de los fundamentos para la formulación de la política Nacional de Vivienda.

En 1,992 el Banvi presenta insuficiencia de recursos, pérdida del 117% de capital y un pasivo mayor al activo, por lo que se decide el cierre de sus operaciones. El 25 de octubre de 1,993 se creó con carácter temporal el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI).

Es en el año de 1,995 cuando se crea el Fondo Guatemalteco de la Vivienda (FOGUAVI), este generó expectativas sobre el impacto que tendría en la solución del problema de la vivienda en Guatemala, se produjeron un total de 918 soluciones habitacionales con 10 proyectos, localizados mayoritariamente en el área metropolitana de Guatemala, y algunos proyectos en Quetzaltenango, Chimaltenango, Alta Verapaz y el Quiché.

En 1,996 se crea la ley de Vivienda y Asentamientos Humanos y está designó al Ministerio de Economía como el ente rector y supervisor del sector, quien a través del Viceministro de vivienda desarrolló estas funciones hasta agosto de 1,997 cuando el congreso transfirió esta responsabilidad al ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda (MICIVI), donde la figura de un Vice ministerio específico para vivienda desapareció.

Por medio de esta ley el FOGUAVI se transformó en una institución financiera de segundo piso, es decir que únicamente canalizaría recursos financieros a entidades intermediarias, no estando facultado para otorgar financiamiento directamente al público. El FOGUAVI se encargó de facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza con tres componentes a través de subsidio directo, el aporte previo del beneficiario que es relación Q1 a Q3 siempre con los niveles máximos de subsidio y préstamo en condiciones de mercado en caso de que estos dos primeros no cubran el valor total de la solución habitacional, este será entregado por entidades intermediarias autorizadas con un tope en el valor de la solución habitacional de no mayor de Q82,500.

En el siguiente cuadro vemos el destino de los subsidios otorgados y como a SUCHITEPÉQUEZ le ha sido otorgado solo un 3.51% de subsidios del total del territorio nacional, estando la mayor cantidad concentrados en el departamento de Guatemala seguido por Escuintla y Quiché, pues solo entre estos tres suma más del 50% del territorio Nacional.

## SUBSIDIOS OTORGADOS SEGÚN DESTINO EN TODA LA REPUBLICA<sup>34</sup>

<b>DESTINO</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<i>Construcción en lote propio</i>	15,135.0	43.78%
<i>Adquisición de Lote</i>	12,433.0	44.49%
<i>Adquisición de vivienda</i>	1,745.0	6.45%
<i>Mejoras en vivienda existente</i>	1,445.0	5.02%
<i>Ampliación en vivienda existente</i>	31.0	0.11%
<i>Introducción de servicios básicos</i>	700.0	0.15%
<b>TOTAL</b>	<b>31,489.0</b>	<b>100.00%</b>

<b>SUBSIDIOS OTORGADOS POR DEPARTAMENTO</b>		
<b>DEPARTAMENTO</b>	<b>NUMERO</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Guatemala	9805	3232%
Alta Verapaz	864	1,61%
Baja Verapaz	709	2,24%
Izabal	1679	4,37%
Chiquimula	1431	3,76%
Zacapa	2821	5,13%
El Progreso	184	0,62%
Jutiapa	807	2,60%
Jalapa	515	1,80%
Santa Rosa	1826	5,79%
Sacatepéquez	1190	2,87%
Chimaltenango	1504	4,59%
Escuintla	3663	12,63%
Quetzaltenango	787	2,55%
San Marcos	872	2,82%
Totonicapán	12	0,04%
Sololá	1007	2,61%
Retalhuleu	377	1,32%
<b>Suchitepéquez</b>	<b>1120</b>	<b>3,51%</b>
Huehuetenango	5	0,02%
Quiché	1735	5,94%
Petén	377	0,86%
<b>TOTAL</b>	<b>33290</b>	<b>100,00%</b>

Dentro de las instituciones gubernamentales que conforman y participan en el sector vivienda y asentamientos humanos encontramos también a las municipalidades, que en su mayoría son aún muy deficientes en la planificación de

<sup>34</sup> FUENTE: Fondo Guatemalteco de la Vivienda.

desarrollo urbano y crecimiento ordenado y regulado de su municipio, excluyendo de este problema, para este estudio, a la municipalidad de Guatemala y a la de Quetzaltenango, pues esta posee un plan y reglamento de desarrollo rural-urbano del área metropolitana y una organización debidamente estructurada para cubrir todas las necesidades que un municipio necesita para su crecimiento; FONAPAZ la cual se crea posterior a la firma de las acuerdo de paz en 1996 con el objeto de dar apoyo para cubrir y resolver los lineamientos estipulados en el documento de firma de la paz, en el cual se establece que se deberá de asignar el 1.5% del presupuesto de la nación para resolver la problemática de vivienda en el país; FIS que es el Fondo de inversión Social, aunque este su apoyo es poco en el sector vivienda, teniendo únicamente proyectos de ayuda de “Techo y Piso”, dando a la población únicamente una torta de concreto como piso y lámina para techo; SEGEPLAN, presentó el documento “Estrategia de desarrollo del sector vivienda 1996-2000”, en el cuál estableció ese subsidio indirecto vía subsidiar la tasa de interés de los préstamos de los beneficiarios; otras instituciones que participan de manera indirecta son: SEDESIK, Secretaría del Medio Ambiente, CONAMA, CONRED, Registro de la propiedad inmueble, INFOM, ANAM, Protierra, INTECAP, y la Universidad de San Carlos de Guatemala.

### **4.3. INSTITUCIONES PRIVADAS QUE TRABAJAN EN VIVIENDA:**

El sector empresarial de la construcción surgió aproximadamente a mediados de los años cincuenta, con la edificación de los primeros conjuntos de vivienda y los primeros edificios en altura de la ciudad de Guatemala. En el año 1948 se creó la ley de bancos de ahorro y préstamos para la vivienda familiar, y en el año 1956 se inicia la producción capitalista de la vivienda en serie, ya que para ese entonces la construcción de vivienda en serie, ya que para ese entonces la construcción de vivienda era para los barrios en donde la población pertenecía a las clases media y altas ya que era por encargo a constructores, traduciendo esto a una baja producción anual.

La participación del sector empresarial de la construcción en la producción de vivienda no ha sido predominante en Guatemala. Esta oferta únicamente ha sido accesible para los pocos sectores de población que pueden pagar las altas tasas de interés bancario y el valorizado precio de la tierra y los materiales de construcción.

Hasta mediados de los años sesenta el sector empresarial de la construcción no se había agrupado formalmente. En el año 1966, se fundó la asociación Nacional de Constructores de Vivienda (ANACОВI), que agrupa a las empresas privadas constructoras de vivienda del país.

En el año 1971, con el propósito de promover una industria de la construcción altamente tecnificada y productiva, se constituyó la Cámara Guatemalteca de la Construcción.

Estas dos entidades han tenido una gran influencia en las políticas, legislación y regulación así como en las acciones en materia de vivienda en el sector, promoviendo iniciativas de ley, participando en los consejos directivos de las instituciones dedicadas a la vivienda estatal y durante los últimos gobiernos, como funcionarios directos de tales instituciones.

Dentro de las Instituciones a nivel internacional que dan también apoyo aunque de manera aislada al sector vivienda se encuentran las denominadas ONG'S u organizaciones no gubernamentales tales como Banco Internacional de Desarrollo (BID), Banco Centro Americano de Integración Económica (BCIE), Agencia para el Desarrollo Internacional (AID), (PNUD), Oficina de Cooperación Alemana (GTZ), Agencia Sueca de Cooperación para el Desarrollo Internacional (ASDI), Unión Europea (UE) y Japan International Cooperation Agency (JICA). Dentro de estas encontramos que en la región VI de Guatemala trabaja directamente Habitat, katori, Fundazucar, Fundación Guillermo Toriello y CEAR.

Así también existen organizaciones de sociedades civiles como Comités, Asambleas, Cooperativas, Directivas, y alcaldías Auxiliares, las cuales intervienen mayoritariamente en la organización de las comunidades para canalizar sus necesidades y ser facilitadores intermediarios de los pobladores a los cuales representan, con el resto de instituciones que dan apoyo.

El financiamiento constituye el principal factor que incide en la demanda de vivienda, el acceso al mismo es limitado y por otro lado el deterioro del poder adquisitivo de los sueldos y salarios de la clase media y salarial había descendido de 1985 a 1995 a un sexto de su valor original.

Todo ello unido a la elevación de las tasas de interés, hace imposible que pueda haber una demanda de crédito de las clases media y baja para la adquisición de la vivienda.

Las familias en estado de pobreza no tienen capacidad de ahorro y únicamente pueden optar a la legalización del terreno y al mejoramiento habitacional mediante un subsidio estatal.

El sector financiero, constituido por bancos y Financieras, provee los recursos monetarios para la compra y habilitación urbana del suelo, la planificación del proyecto y la edificación de las viviendas. En términos generales, actúan de dos maneras financiando a los productores o a los compradores de las viviendas. En algunos casos pueden intervenir directamente como productores de los proyectos de vivienda, aportando el capital y subcontratando la planificación y ejecución del proyecto convirtiéndose así en promotores inmobiliarios. Los promotores inmobiliarios, obtienen el control económico y técnico de los proyectos a través de la compra del terreno y la construcción de las viviendas. Se distinguen de las empresas constructoras por ser un sector capitalista con autonomía respecto a los propietarios de la tierra. Incluyen a las empresas que cuentan con un agente

financiero que les provee los recursos económicos para la compra de los terrenos y la construcción de las viviendas y así controlan todo el proceso de producción, incluso la comercialización. Esto provoca la repetición de vivienda desvalorando así la arquitectura y volviéndola comercial.

Las primeras instituciones bancarias de ahorro y préstamo para la vivienda, basaban su funcionamiento en un sistema financiero dirigido a la construcción de vivienda, a través de la captación de capital proveniente de ahorros particulares. No obstante, la cobertura para financiar vivienda por este sistema fue limitada dada la escasa capacidad de ahorro de las clases medias, sumado a que representaban un sector minoritario de la población guatemalteca. Ante ello, desde la década de los años sesenta, iniciaron programas de financiamiento de vivienda con recursos provenientes de préstamos de organismos financieros internacionales como el BID y el BCIE.

Dentro de las financieras no bancarias se puede mencionar las compañías financieras del país que otorgan créditos hipotecarios a no más de 5 años plazo y a tasas de interés superiores a las de los bancos. También otorgan financiamiento para el sector, compañías que se dedican al financiamiento y promoción de proyectos habitacionales, también emiten y negocian cédulas hipotecarias.

#### **4.4. INSTITUCIONES NO GUBERNAMENTALES QUE TRABAJAN EN VIVIENDA:**

En menor escala participan las cooperativas de ahorro y crédito para la vivienda y ONG's que otorgan microcréditos. Entre estas se encuentran Hogar y Desarrollo (HODE), Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda y el fideicomiso de Desarrollo Local, con apoyo de Suecia. También existen organizaciones no gubernamentales que apoyan al sector vivienda y en *SUCHITEPÉQUEZ tanto en la cabecera como en sus municipios*, ADEPH, Habitat para la humanidad y fundación Guillermo Toriello.

ADEPH, es una asociación que tienen más de 15 años y se dedica a dar créditos a diferentes sectores, dentro de ellos el sector vivienda, ya sea para construcción, compra, ampliación o mejoramiento y adquisición de terreno. Hace tan sólo diez 10 años empezó dando créditos al sector vivienda, éstos pueden ser fiduciarios o hipotecarios. Su principal objetivo para los créditos es la pequeña y mediana empresa y dan un promedio de 60 créditos al año para el sector vivienda. Estos créditos no tienen un monto límite y están sujetos a intereses. Además de Suchitepéquez, también tienen cobertura en Quetzaltenango, Huehuetenango, Totonicapán, Sololá, Retalhuleu y San Marcos. Sus fondos provienen de créditos que obtienen de bancos del sistema. En esta asociación le da seguimiento a los proyectos y se realizan evaluaciones de los créditos, con personas de la misma asociación al finalizar el proyecto y no hacen promoción o divulgación de sus programas de crédito.



Hábitat para la humanidad, es una asociación cristiana internacional que llega a Guatemala después del terremoto de 1,976. Inicia sus operaciones a través de una cooperativa en Huehuetenango, no llenando las expectativas de Hábitat internacional, se transforma en una Fundación y se establece la Oficina Nacional en Quetzaltenango.

Hábitat para la Humanidad Guatemala es una organización no lucrativa que ayuda a familias de escasos recursos a mejorar su situación habitacional: se construyen casas y colonias, se mejoran viviendas existentes, se ofrece estufas ahorradoras de leña, filtros de agua y servicios básicos. El déficit de vivienda llega a 1.7 millones de familias, lo que significa que alrededor de 8 millones de guatemaltecos carecen de una vivienda adecuada, segura y digna. Hábitat para la Humanidad trabaja para dar a estas familias la oportunidad de realizar su sueño de una mejor vivienda. "La misión de Hábitat para la Humanidad Guatemala es trabajar junto con Dios y con personas de toda diversidad alrededor del mundo, para desarrollar comunidades con gente de Dios en necesidad, a través de la construcción, ampliación, y renovación de viviendas, permitiendo así que cada persona tenga una vivienda digna en su comunidad y experimente el amor de Dios".

"La visión de Hábitat Guatemala es que todas las personas en Guatemala habiten en una vivienda adecuada". Hábitat para la Humanidad Guatemala es una organización sin fines de lucro 100% guatemalteca, afiliada con Habitat for Humanity, un movimiento internacional que empezó en 1976 en Estados Unidos. Hábitat llegó a Guatemala en 1979, por lo que cuenta con más de 33 años de experiencia en la construcción de vivienda social. La primera construcción fue la casa de Francisco Mendoza, el 3 de marzo de 1980 en Aguacatán, Huehuetenango. En los años siguientes, los voluntarios locales establecieron afiliados en todo el país para servir a las familias en sus áreas.

Ahora, se trabaja en todos los departamentos del país a través de 17 oficinas. La oficina principal de la fundación está en Quetzaltenango, y también se cuenta con una sede en la Ciudad de Guatemala. Hábitat Guatemala ha construido más de 40 600 soluciones habitacionales, lo que da un estimado de 243 600 personas guatemaltecas que han mejorado su vida a través de los programas de la fundación. Estos datos corresponden al 2.5% del déficit actual de vivienda en el país. En Guatemala se ha consolidado el programa más fuerte Hábitat Internacional y el trabajo que se realiza en el país equivale el 10% del total de construcciones a nivel global de Hábitat para la Humanidad.

Es sostenible. Hábitat Guatemala apoya a familias con préstamos para construir o mejorar sus viviendas. Con los años, las familias pagan en cuotas módicas los préstamos; estos fondos recuperados se utilizan para apoyar a más familias. Brinda oportunidades, no limosnas. Las familias tienen la obligación de estar involucradas con "ayuda mutua" que implica su participación en el proceso de construcción y asistencia a capacitaciones.

Todas las familias participantes asisten a capacitaciones relacionadas con respuesta y mitigación de desastres, salud preventiva, aspectos básicos de construcción, educación financiera, entre otros. Prioriza la excelencia y seguridad. Las casas de Hábitat están hechas con materiales de alta calidad y diseños sismo resistentes, bajo la supervisión de expertos, en lugares seguros. Las familias eligen entre nueve diseños de casas para garantizar su satisfacción con los resultados. Ofrece soluciones a largo plazo. Los beneficios de la alta calidad de la vivienda ayudan a las familias a pensar en el futuro y salir de la pobreza. Es transparente. Las familias reciben los materiales para la construcción, no efectivo. Los reembolsos son manejados directamente por bancos. La fundación es auditada tanto dentro como fuera de Guatemala. Invierte en Guatemala. Cada año, se invierten más de US\$ 8,3 millones en la compra de materiales y servicios dentro del país. Además se crea empleo directamente para más de 600 maestros de obra al año. Los voluntarios internacionales significan una inversión adicional de US\$ 1 millón para el sector de turismo.

### **Construcción de vivienda con financiamientos tradicionales**

Las familias reciben un financiamiento de \$4500 que se utilizará para la construcción de viviendas. El reembolso se produce a lo largo de 8 a 10 años con una tasa de interés baja (teniendo en cuenta la inflación). Las casas son sencillas: construcciones de cuatro habitaciones hechas de blocks de concreto con acero reforzado y cemento, diseñadas para ser resistentes a las perturbaciones naturales. Hay nueve diseños de casas, las cuales pueden ser personalizadas por las familias.

### **Construcción de casas progresivas**

Las viviendas progresivas son construcciones simples de dos habitaciones que se consideran como viviendas estándares que pueden ser ampliadas a lo largo de los años. Estas casas se construyen con las mismas normas y materiales de alta calidad como las casas de cuatro habitaciones. Las familias reciben un crédito por \$ 3100 que normalmente se pagará en 4 a 6 años.

#### **Mejoras habitacionales con micro-financiamiento**

Las familias que viven en la extrema pobreza tienen la oportunidad de recibir micro-financiamiento para mejorar sus condiciones de vida. Las opciones incluyen cambiar, arreglar, o añadir techos, puertas, ventanas, paredes y pisos de concreto, además de instalar estufas mejoradas y letrinas. El rango de las soluciones va desde \$ 175 a \$ 450.

### **Construcción de viviendas y adquisición de terrenos en colonias**

Las colonias de viviendas son pequeñas comunidades que contienen desde 20 a 100 familias. Hábitat se encarga de la compra de la tierra, el diseño de áreas vecinales y públicas, la conexión de la comunidad a servicios básicos, y la

construcción de viviendas. Las familias son capaces de comprar un lote de tierra, además de una casa, ofreciendo un medio accesible para las familias a la tierra propia. Las familias reciben un crédito por aproximadamente US \$ 6000 a pagar en 10 a 12 años.

### **Programa general de construcción – Fondo Rotativo**

Hábitat Guatemala ha aumentado constantemente el número de soluciones habitacionales que ofrece cada año. Mientras las familias pagan sus préstamos para construcción de viviendas o de mejoras, los fondos se ingresan en el Fondo Rotativo y son movilizados para ofrecer más préstamos a otras familias. El apoyo para el Fondo Rotativo nos ayuda a ampliar nuestros servicios a más familias cada año.

#### **Requisitos:**

Hábitat Guatemala seleccionará a familias para que participen en este programa, si cuentan con las siguientes características:

- Una demostración de necesidad de vivienda.
- La documentación adecuada para demostrar que son propietarios del terreno sobre el que van a construir su casa.
- La capacidad financiera para pagar el préstamo, ganando de uno a cuatro salarios mínimos por hogar.

Además, las familias deben participar en "apoyo mutuo", el concepto de tiempo y trabajo de contribución al proceso de construcción de una casa con Hábitat. Esto requiere que las familias trabajen en la obra, participen en las clases, y estén totalmente comprometidos con su nueva casa.

#### **Servicios**

Créditos grupales: pagos mensuales, trimestrales o anuales hasta por 10 años.

Créditos individuales:

- Hipotecaria
- Fiduciaria
- Solidario

Contáctese con la oficina de Hábitat Guatemala más cercana para conocer más detalles.

#### **El proceso**

La familia prepara una reunión informativa con el personal de Hábitat para discutir las opciones.

- La familia completa y tramita la documentación inicial. Hay una tarifa de procesamiento de Q10 para este paso.

- Hábitat Guatemala lleva a cabo un estudio socioeconómico de la familia.
- Hábitat Guatemala inspecciona la tierra y la titularidad de la tierra.
- La familia lleva a cabo el resto de la documentación requerida.
- La familia participa en las capacitaciones educativas.
- Hábitat Guatemala aprueba o niega el crédito e informa a las familias.
- Hábitat Guatemala y la familia firman el contrato.
- Hábitat Guatemala entrega los materiales de construcción.
- La construcción se inicia, Hábitat Guatemala supervisa el proceso.
- Hábitat Guatemala se dedica a la casa de la familia.

Trabaja junto con algunas instituciones como COINGUA, desde hace 7 años, INTECAP, hace 8 años, y Cementos Progreso también hace 8 años. Como ONG, están exentos del ISR.

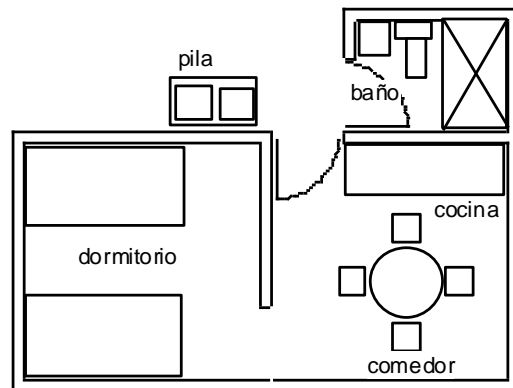
La Fundación Guillermo Toriello nace en el marco del proceso de negociación de los Acuerdos de Paz, es una entidad jurídica de carácter privado, no lucrativa, con fines de solidaridad, beneficio y servicio social. Tiene presencia en las áreas Ixil (Nebaj y Chajul) con proyección hacia el Sur (Chiché), área mam de Quetzaltenango (Concepción Chiquirichapa, y San Juan Ostuncalco) y el área del Ixcán con proyección hacia la franja transversal del norte (Fray Bartolomé, Chaal, El estor), Sur del lago de Atitlán y San Lucas Tolimán con proyección hacia la costa sur y el norte de Huehuetenango. Tienen básicamente cuatro programas en desarrollo local, incidencia en políticas públicas y el programa de vivienda que está orientado a la capacitación, documentación y gestión de comités comunitarios de vivienda; a la ejecución de proyectos de vivienda social, impulsando un sistema modular, progresivo de ayuda mutua y autogestión.

Participa activamente en procesos de incidencia en política de vivienda desde espacios de sociedad civil y desde las comisiones creadas por la institucionalidad de la paz. Su financiamiento es a través de cooperación internacional ante la emergencia provocada por el huracán Mitch el resto de viviendas han sido financiadas a través del subsidio de cumplimiento otorgado por el FOGUAVI como parte del proceso de cumplimiento de los acuerdos de Reasentamiento de la población desarraigada y de incorporación de la URNG a la legalidad.

Lamentablemente para el año 2003, disminuyó sensiblemente la construcción debido al incumplimiento de los compromisos de financiamiento por parte del gobierno central por lo que no se logró concluir 322 viviendas iniciadas. Se han logrado conformar comités de mujeres vinculados a la gestión de los proyectos de vivienda y como parte de la sistematización de la propuesta constructiva y organizada generada a través del programa se han editado dos manuales.

En la página \_\_ se presenta un cuadro síntesis comparativo de las instituciones que están involucradas en el tema vivienda, para ver el panorama completo del trabajo de cada una de ellas.

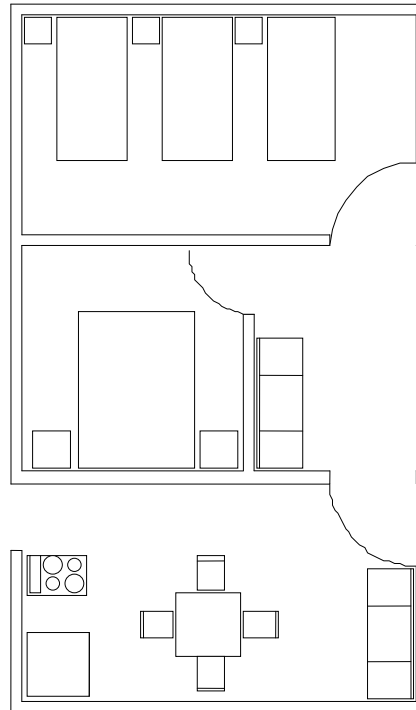
## CASAS MAS UTILIZADAS EN LA REGIÓN POR HABITAT



GRAFICA No. 11. Año 2004

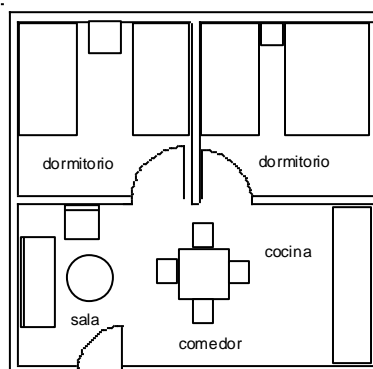
Se puede apreciar una de las casas más utilizadas por hábitat en la región sin embargo, esta también es utilizada en otras regiones y en otros departamentos

## CASAS MAS UTILIZADAS EN LA REGIÓN POR FGT



GRAFICA No. 12. Año 2004

### GRAFICA No. 13



GRAFICA No. 12. Año 2004

SÍNTESIS INSTITUCIONAL															
OPCIONES	INSTITUCIONES														
	GUBERNAMENTALES				Privadas				COOPERATIVAS		ASOCIACIONES			ONG'S	
	FOGUAVI	FONAPAZ	FIS	SEGEPLAN	ANACOVI	CGC	BANCOS DEL SISTEMA	COOSUCHI	COOP. SALCAJA	ASDIR	ASIDIN	ADEPH	HABITAT	FGT	
Función principal	Otorgar subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a familias en situación de pobreza y extrema pobreza que carecen de una solución habitacional	Lograr a través de la participación comunitaria y la inversión en proyectos y programas la reducción de la pobreza y extrema pobreza	Apoyar los esfuerzos de las comunidades para establecer sus necesidades sociales básicas	Coadyuvar a la formulación a la política general de desarrollo del gobierno y evaluar su ejecución y efectos	Apoyar a las empresas privadas constructoras de vivienda en el país	impulsar la modernización y la competitividad de la industria de la construcción	otorgar créditos	El fomento de ahorro y servicios de prestamos	El fomento de ahorro y servicios de prestamos	Dar acceso a créditos y capacitación a dirigentes comunitarios	Ayudar al desarrollo de comunidades indígenas y sus asociados	Dar créditos a diferentes sectores	Erradicar la vivienda infrahumana, disminuir el hacinamiento y promover el liderazgo comunitario y el desarrollo	Fortalecer la organización y la participación ciudadana a través de la ejecución de proyectos habitacionales	
	Canalizar recursos financieros a entidades intermediarias	Construcción de vivienda y hogares comunitarios rurales, Salones comunales, Canchas polideportivas, Centros escolares y su equipamiento	Orientación, Asistencia técnica, financiamiento y organización comunitaria	Planificación y programación global y sectorial por medio de sistemas de consejos de desarrollo	promueve, capacita y efectúa investigaciones y divulgaciones entre los asociados sobre nuevos métodos, sistemas y materiales para la construcción de vivienda	Agrupar a las constructoras y las mantiene actualizadas de datos de insumos y mano de obra	Financiera	otorga créditos	Otorga Créditos	Otorga Créditos	Otorga Créditos	Otorga Créditos	Otorgar Créditos en especies	Otorgar Créditos en especies	
Grupo al que se otorga	Pobreza y pobreza extrema	Pobreza y pobreza extrema	Todos los sectores	Todos los sectores	Sector privado de la construcción	Todos los sectores	Alta, media	Media, baja.	media, baja	Pobreza y pobreza extrema	media baja	media	media, baja	pobreza y pobreza extrema	
crédito promedio	15,000(1998-2002)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	700	50	50-75	30	30	120	610	
Área de influencia	Nacional	Nacional	Nacional	Nacional	Nacional	Nacional	Nacional	Totonicapán, Quetzaltenango, quiche, Retalhuleu, Sololá	Quetzaltenango y Totonicapán.	Totonicapán y Nahualá	Totonicapán, Sn. Fco. El Alto, San Cristóbal	Huehuetenango, Quetzaltenango, Suchitepéquez, Sololá, Retalhuleu, Totonicapán, y San Marcos	Nacional	Quiché, Quetzaltenango, Izabal, Sololá, Huehuetenango.	
Procedencia de los recursos	Gobierno, BID, BCIE	Gobierno, BID, BCIE	Gobierno, BID, BCIE	Gobierno, BID, BCIE	Privado	Privado	Privado	Miembros de la cooperativa	Miembros de la cooperativa	Cooperación Sueca, Fideicomisos, creditado, codino, Bancos, Ministerio de Economía, propios	Propios y préstamos a Instituciones	Préstamos a Bancos	Financiamiento extranjero, recursos propios, donaciones nacionales, y fondo rotativo	Financiamiento extranjero, FOGUAVI, propio.	
Tiene programas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	
Requisitos para el apoyo	Ser Guatemalteco, tener grupo familiar, carecer de bienes inmuebles, y/o ser propietario del único que se desee mejorar				Estar Asociado a la CGC.	Estar Asociado a la CGC.	Ser sujeto de crédito	Capacidad de pago, garantía real y ser asociado	Capacidad de pago, garantía real y ser asociado	Condición de pobreza y extrema pobreza	Garantía, capacidad de pago, inversión y ser asociado	Capacidad de pago garantía real	Terreno propio, capacidad de pago, trabajo en ayuda mutua	Condición de pobreza y extrema pobreza	
Desarrolla viviendas	si	no	no	no	N/A	N/A	no	no	no	no	no	no	si	si	
Límite de crédito	Q15,000.00	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	depende de cada banco	capacidad de pago	Capacidad de pago	Q24,000 con fideicomiso y Q70,000 con fondos propios	Q20,000	No tienen	Q22,500 construcción y Q12,000 ampliación	Q15,000	

## **CAPITULO 5**

### **MARCO REFERENCIAL**



En este capítulo se describe la historia, ubicación general, infraestructura, demografía, etc., de Guatemala, el Departamento de Suchitepéquez y luego de los municipios que se trabajaron en el presente documento. De esto se parte para poder realizar el diagnóstico, ya que es necesario saber cómo se han desarrollado las comunidades a través del tiempo hasta la fecha para poder analizarlas de acuerdo a estos temas.

## **5.1. República de Guatemala (ver mapa No.1, pg. 92)**

Guatemala pertenece a Centroamérica, limita al oeste y norte con México, al este con Belice y el golfo de Honduras, al sureste con Honduras y El Salvador, y al sur con el Océano Pacífico. El país tiene una superficie de 108,889 km<sup>2</sup>, y se divide en 22 departamentos y a su vez en municipios. Estos departamentos se agrupan en ocho regiones con fines de planificación para el desarrollo económico como lo indica la ley de Regionalización. La población para el año 1,994 era de 8,331,874 y en la actualidad es de 11,237,196 con una densidad de 103 hab./km<sup>2</sup>.<sup>35</sup>

En todo el país domina el mismo tipo de clima, el cálido tropical, aunque las temperaturas varían con la altitud. La mayor parte de la población se concentran entre los 915 a 2,440 msnm, aquí los días son cálidos y las noches frías, la temperatura promedio anual es de 20° C. El clima de las regiones costeras es de características más tropicales, la costa Atlántica es más húmeda que la del pacífico, con una temperatura cuya media o promedio anual es de 28.3° C. La estación de lluvias se presenta entre mayo y noviembre con precipitaciones anuales entre 1,320 mm y 2,540 mm.

Guatemala posee caudalosos ríos como el Motagua que forma parte con la frontera de México. Aproximadamente dos terceras partes del territorio está formadas por montañas, así como también una cadena de volcanes corre paralela a la costa del pacífico. En Guatemala se desarrolló la civilización Maya, siendo aquí donde se centra ésta, y en 1,524, fue conquistado por los españoles. Un año después Pedro de Alvarado fundó en la antigua Iximché, la ciudad de Santiago de los Caballeros de Guatemala, y tres años más tarde el traslado a Almolonga al pie del volcán de Agua. Sin embargo, debido a su destrucción por el deslave de un lado del cráter del volcán, la capital fue trasladada a una nueva ciudad, ahora conocida como Antigua Guatemala. Debido a los terremotos ocurridos la ciudad por Mandato del rey de España es trasladada al valle de la Ermita, donde se encuentra actualmente.

---

<sup>35</sup> FUENTE: INE XI Censo Nacional de Vivienda y VI de Habitación.

Después de tres siglos de dominación española Guatemala proclamó su independencia el 15 de septiembre de 1,821. En la época independiente de Guatemala han existido una serie de sucesos políticos, económicos, sociales, naturales, que han ido cambiando la historia del país. Dentro de estos sucesos podemos mencionar la Revolución de 1,944, el conflicto interno armado, el terremoto de 1,976, la firma de la paz, y los huracanes Mitch y Stan.

El suelo fértil es el recurso más importante de Guatemala, que es básicamente un país agrícola y ganadero. Del total de la población activa económicamente, compuesta por 4.20 millones de personas, aproximadamente el 33% trabaja en la agricultura, el 22% en la industria y el 53% en el sector de servicios.<sup>36</sup>

Los bosques cubren el 26.3% del territorio nacional y una gran biodiversidad se encuentra en los bosques tropicales. El español es el idioma oficial, aunque se hablan unas 21 lenguas indígenas de origen maya, principalmente quiché, mam, Cakchiquel, Poqoman y kekchíes. En la costa del mar Caribe, la población de origen africano habla la lengua garífuna. La educación es gratuita para todos los niveles, pero debido a la escasez y baja calidad de educación en escuelas públicas, hay muchas instituciones de carácter privado. La educación es obligatoria entre los 7 y los 14 años. El 79.9% de adultos guatemaltecos estaban alfabetizados para el 2001.

Guatemala tiene una población de 11237196 Habitantes,<sup>37</sup> con una densidad de 103 hab./km.2 La población de origen maya-quiche representa más del 45% de los habitantes, seguidos por la población ladina mestiza, con un 45% y una décima parte integrada por blancos de origen europeo, negros y asiáticos. El 60% de los habitantes de Guatemala viven en áreas rurales.

En la década de 1990, Guatemala alcanzaba la tasa de natalidad más alta de Centroamérica y en el 2002, era 34.17 nacimientos por cada 1,000 habitantes. La mayor cantidad de locales particulares de habitación a nivel nacional son casas formales con el 87.88%, luego el rancho con un 5.31% y el resto de locales de habitación representa el 6.81%.

---

<sup>36</sup> FUENTE: Banco de Guatemala.

<sup>37</sup> FUENTE: INE XI Censo Nacional de Vivienda y VI de Habitación.

## Total de locales de habitación del país

Tipo de local de habitación	Cantidad de Locales	Porcentaje
Total de locales Particulares	2,578,265	100%
Casa Formal	2,265,854	87.88%
Apartamento	52,803	2.04%
Cuarto en Casa de vecindad	37,114	1.43%
Rancho	136,968	5.31%
Casa Improvisada	72,970	2.83%
Otro Tipo	12,556	0.51%

Fuente: INE 2002

Elaboración propia

La encuesta sobre impacto de las remesas 2004, reporta 773,899 hogares receptores de remesas, equivalente al 31.20% del total de hogares y el 27.2% de los ingresos por remesas lo gastan e mejorar y ampliar sus viviendas. El 97.2% de casas son formales, el 0.6% rancho, y el 2.2% al resto de locales de habitación.

El contexto regional de este trabajo de investigación está enmarcado dentro de la región VI, Sur Occidente, departamento de Suchitepéquez describiéndose en seguida sus aspectos principales.

# UBICACIÓN GEOGRÁFICA GENERAL

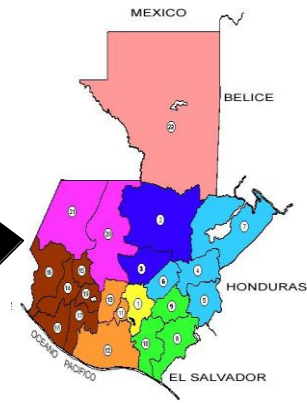
## Mapa 1

### GEOREFERENCIACION



AMERICA

### REPUBLICA DE GUATEMALA POR DEPARTAMENTOS



GUATEMALA



SUCHITEPEQUEZ



SUROCCIDNETE

## 5.2. REGIÓN VI SUROCCIDENTE

Esta región colinda al norte con la región VII, al sur con el Océano Pacífico, al este con la región V, y al oeste con México. Su extensión territorial es de 12,230 km<sup>2</sup> y un total de 2, 404,585 habitantes.<sup>38</sup> Se divide en seis departamentos, Quetzaltenango, Retalhuleu, San Marcos, Sololá, Suchitepéquez y Totonicapán; estos a su vez se dividen en municipios los cuales son 109 para toda la región lo cual representa el 33% de toda la república.

Su economía se basa en la agricultura, para 2003, el producto interno bruto de la región era del 14.73% de todo el país y per cápita era Q 77,516.60 anuales, mientras que el promedio a nivel república es de Q 16,079.60.<sup>39</sup> El salario anual per cápita era para el 2001 de Q16, 445 anuales.<sup>40</sup> La inversión ejecutada del gobierno central para el 2002 fue de Q888.10 millones siendo este al 13.08% del total nacional.<sup>41</sup> Los préstamos concedidos por el sistema bancario para el 2002 fueron de Q 29, 704,000, lo cual representa el 56% del total del país.<sup>42</sup>

Para el 2004, el número de usuarios de electrificación era de 449,259, esto representa un 90.82% de índice de electrificación.<sup>43</sup> La región tenía para el 2001, un total de 3471 Kms. De red vial, siendo 1,339 de asfalto, 1,211 de terracería y 921 de caminos rurales.<sup>44</sup> El número de líneas fijas para el 2001, era de 74,852, lo cual representa una densidad de 25.8 por cada mil habitantes.<sup>45</sup>

Para el año 2002, la infraestructura de salud pública disponible era de 9 hospitales, 71 centros de salud, 251 puestos de salud, con un total de 1,267 camas, lo cual es un 21.85% del total del país. La relación habitantes/hospital era de 102,248 habitantes/cada centro de salud de, 12,961, habitantes/puesto de salud de 3,666 y habitantes cama de 726.<sup>46</sup>

---

<sup>38</sup> FUENTE: INE XI Censo Nacional de Vivienda y VI de Habitación 2002.

<sup>39</sup> Fuente: SEGEPLAN con base en cifras del Bco. de Guatemala.

<sup>40</sup> Fuente: SEGEPLAN con información del boletín estadístico del IGSS.

<sup>41</sup> Fuente: SEGEPLAN con base en cifras del Ministerio de Finanzas públicas.

<sup>42</sup> Fuente: Superintendencia de bancos.

<sup>43</sup> Fuente: Ministerio de Energía y Minas.

<sup>44</sup> Fuente: Dirección General de Caminos.

<sup>45</sup> Fuente: Superintendencia de Telecomunicaciones.

<sup>46</sup> Fuente: SEGEPLAN con base en el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

---

## REGIÓN VI DE GUATEMALA

### Mapa No. 2

Elaboración propia

#### REGIÓN NORTE



### OCÉANO PACÍFICO

Según el X censo Nacional y V de habitación 1,994 (INE 1,996), la actividad Agrícola era del 52.9% de la población económicamente activa, seguida por la actividad manufacturera con el 13.2%, el comercio 11%, servicios comunales 7.4% y la construcción 5.8%.

De acuerdo al perfil de la pobreza en Guatemala, editado por el Instituto Nacional de Estadística y resultados de la encuesta Nacional Socio-Demográfica 1989, la tasa de pobreza en la región Suroccidente a la cual pertenece Suchitepéquez es de 83.4% y la tasa de extrema pobreza (indigencia) es de 66.9%, ambas superiores a las respectivas tasas nacionales. El 31.3% de la población de la región es económicamente activa.

Los patrones culturales, económicos, sociales, forma de vida (actividad de producción), materiales del lugar, y el desarrollo tecnológico de cada lugar determinan la tipología de la vivienda. La distribución en planta, sistemas constructivos, áreas de construcción, porcentajes de áreas de ventilación y

sistemas de cocina logran identificar las diferentes topologías de vivienda que existen en Guatemala.

La tipología de la vivienda en la región es muy variada misma por ser muy extenso, aunque cabe mencionar que según el documento del arquitecto Gándara en Guatemala para el año 1975 existían 23 tipos de vivienda según los aspectos anteriormente mencionados. Sin embargo, en la actualidad se suman otros diferentes o desaparecido algunos, pues han existido cambios que difieren al tipo de actividad y capacidad económica del usuario.

### **5.3. DEPARTAMENTO DE SUCHITEPÉQUEZ**

El departamento de Suchitepéquez según la división política administrativa del reino de Guatemala, al finalizar el siglo XVI, fue la primera alcaldía mayor, de las nueve alcaldías mayores existentes al final del siglo XVI; Tres de ellas San Salvador, Sonsonate y Suchitepéquez eran las más importantes por su explotación añilera, y su posición estratégica.

El municipio de Mazatenango donde se encuentra la cabecera departamental de Suchitepéquez es un pueblo de origen pre colonial, fue conquistado en 1,525 por Gonzalo de Alvarado, hermano de Don Pedro de Alvarado. Durante la época de la colonia fue denominado San Bartolomé Mazatenango y tenía el carácter de cabeza de Curato en el partido de Suchitepéquez.

Mazatenango quedo como cabeza del circuito el 27 de Agosto de 1,836 y adoptado por el código de Livingston. Actualmente Mazatenango es municipio del departamento de Suchitepéquez Municipalidad de primera categoría.

Siguiendo los lineamientos históricos de otras ciudades, Mazatenango, fue conquistada por los españoles, quienes la convirtieron en Villa y asentaron oficinas gubernamentales como la alcaldía municipal del departamento, dando con esto el primer paso para su asentamiento.

El área del parque central, la alcaldía, la gobernación y la iglesia, en dirección nor-este, se constituye en el primer eje vial que comunicaba la villa con otros poblados.

#### **5.3.1. ASPECTOS GENERALES:**

- 1.1 Identificación y descripción de la cuenca/as, subcuencas hidrográfica/s, como unidad natural en el proceso de planificación y programación de inversiones: Las corrientes de aguas corresponden a la cuenca SIS-ICAN
- 1.2 Zona de Vida: Las zonas de vida que se dan en el departamento son el bosque muy húmedo sub tropical, bosque húmedo subtropical y el bosque seco subtropical.

- 1.3 Fisiografía y Orografía (ríos, lagos, volcanes, montañas, bosques, suelos). Lo cruzan 18 ríos, 15 riachuelos, 2 quebradas, 3 lagunetas, 2 islotes.
- 1.4 Uso actual y potencial del suelo (agrícola, silvícola, pecuario, protección, otros). En lo que corresponde al uso actual del suelo, este es utilizado para centros poblados, agricultura limpia anual y siembra de caña de azúcar. En lo concerniente al uso potencial del suelo, tiene tierras aptas para la práctica de la agricultura con restricciones y con muchas restricciones. En la parte sur, muy cerca del océano pacífico tiene áreas inundables.

### **5.3.2. ASPECTOS INTRODUCTORIOS:**

- 2.1 División Política y administrativa del municipio (extensión, límites, etc.).  
Categoría de la cabecera Municipal: Ciudad  
Extensión: 2,510 kilómetros cuadrados.  
Altura: 371.13 metros sobre el nivel del mar.  
Clima: Caliente.  
Límites: Al norte con el departamento de Sololá, Al Nor-Oeste con Quetzaltenango, al Oeste con Retalhuleu, al Sur con el Océano pacífico, Al este con Escuintla y al Nor-Este con Chimaltenango.
- 2.2 Problemas de contaminación ambiental (agua, suelo, aire, ruido, etc.). Como es común en todo el departamento, a los desechos sólidos no se les da ningún tipo de tratamiento, lo cual propicia la creación de botaderos clandestinos y la contaminación de las aguas por escorrentías. Otro aspecto que ocasiona la contaminación es la realización de quemas de los cañales durante la época de zafra, ya que las partículas son llevadas por el aire y luego son depositadas en tierras más alejadas causando incomodidades a las personas. La carencia de sistemas de tratamiento para las aguas servidas es otro grave problema de contaminación, ya que en muchos casos no se les da el debido tratamiento y el área rural carece totalmente de ello.
- 2.3 Potencialidades (ventajas en producción, turismo, medio ambiente, recurso humano, etc.). El departamento en su parte sur colinda con el océano pacífico, lo cual lo hace potencialmente explotable para la industria del turismo. Es un departamento eminentemente agrícola, dedicado principalmente a la siembra de caña de azúcar y frutas tropicales. En cuanto al recurso humano, los índices de analfabetismo y falta de educación afectan grandemente, pero esto es un asunto a nivel nacional. Sin embargo, a nivel departamental es donde se encuentran la mayor cantidad de profesionales universitarios y centros educativos.



### 5.3.3. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE POBLACIÓN Y HABITACIÓN DEPARTAMENTO DE SUCHITEPÉQUEZ

<b>DEPARTAMENTO DE SUCHITEPEQUEZ</b>		
Poblacion Total	307,187	100.00%
<b>Mazatenango</b>	<b>45,471</b>	<b>14.80%</b>
Cuyotenango	31,465	10.20%
San Francisco Zapotitlan	12,902	4.20%
San Bernardino	6,227	2%
San José El Idolo	6,160	2%
Santo Domingo Suchitepequez	27,959	9.10%
San Lorenzo	7,753	2.50%
Samayac	14,188	4.60%
San Pablo Jocopilas	12,756	4.20%
San Antonio Suchitepequez	28,182	9.20%
San Miguel Panan	5,892	1.90%
San Gabriel	2,666	0.90%
Chicacao	34,906	11.40%
Patulul	21,274	7.00%
Santa Barbara	13,961	4.50%
San Juan Bautista	3,773	1.20%
Santo Tomás La Unión	7,175	2.30%
Zunilito	3,620	1.20%
Pueblo Nuevo	6,747	2.20%

#### 2. Población por grupos de edad

0-14	138,983	45.3%
15-64	156,738	51.0%
65 y más	11,466	3.7%
Relación de dependencia		96.0

#### 3. Población por sexo

Hombres	152,876	49.8
Mujeres	154,311	50.2

#### 4. Población por área Urbana-Rural

Urbana	92,784	30.2
Rural	214,403	69.8

## 5. Población por grupo Étnico

Indígena	176,234	58.1
No Indígena	127,216	41.9

## 6. Población por estado conyugal

Unido	43,313	22.3
Casado	38,337	33.8
Divorciado o separado	3,380	1.8
Viudo	9,325	4.8
Soltero	72,331	37.3

## 7. Población por analfabetismo

Alfabeta	100,524	59.8
Analfabeta	67,680	40.2

## 8. Población por actividad económica

Económicamente activa	85,507	35.8%
Ocupada	84,475	35.4
Desocupada	1,032	0.4
Cesantes	230	0.1
Busca trabajo por 1 vez	802	0.3
No económicamente activa	153,036	64.2

## 9. Locales de habitación particulares

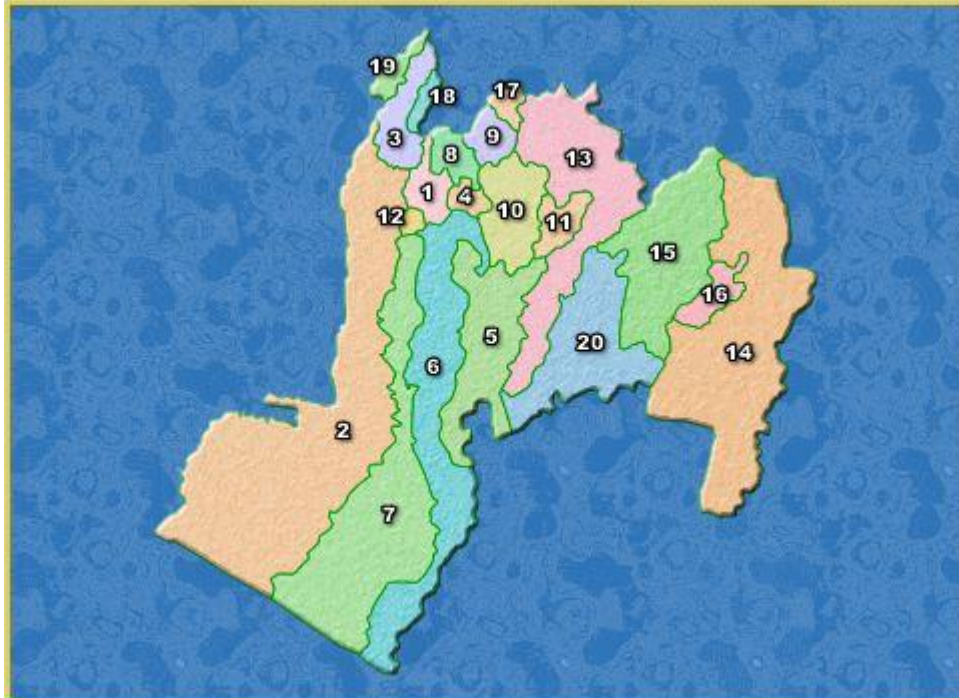
Ocupados	58,823	88.3
Desocupados	7,807	11.7

## 10. Locales de habitación

Particulares por tipo de local	58,322	87.5
Casa formal	48	0.1
Apartamento	2,899	4.4
Cuarto en casa de vecindad	4,907	7.4
Rancho	428	0.6
Casa improvisada	26	0.0
Otro tipo		

## 11. Hogares

Personas por hogar	59,607	5.2
--------------------	--------	-----

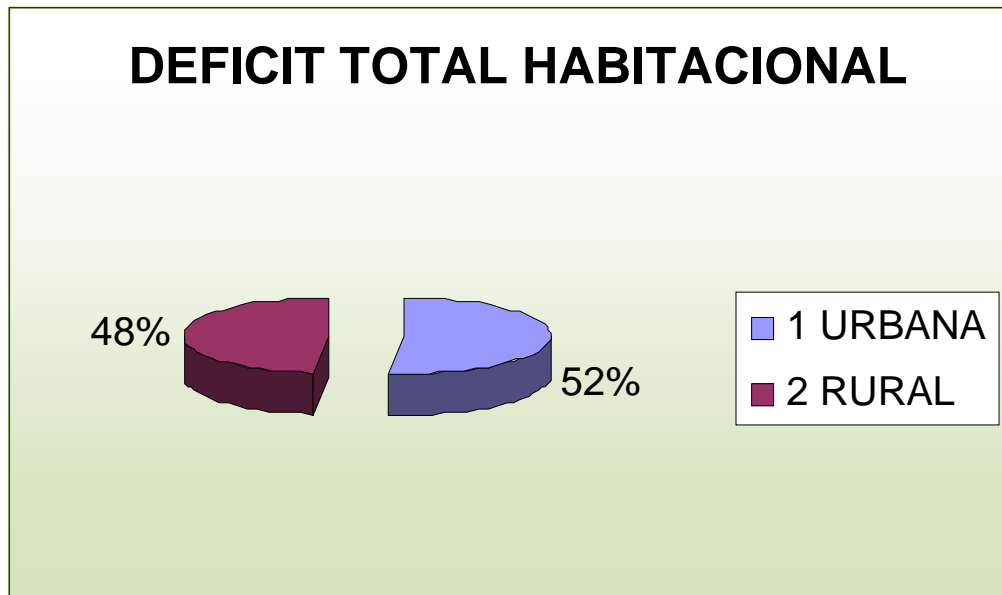


**MUNICIPIOS:**

- |                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| 1. <b>Mazatenango</b>         | 11. San Miguel Panán    |
| 2. Cuyotenango                | 12. San Gabriel         |
| 3. San Francisco Zapotitlán   | 13. Chicacao            |
| 4. San Bernardino             | 14. Patulul             |
| 5. San José El Ídolo          | 15. Santa Bárbara       |
| 6. Sto. Domingo Suchitepéquez | 16. San Juan Bautista   |
| 7. San Lorenzo                | 17. Sto. Tomás la Unión |
| 8. Samayac                    | 18. Zunilito            |
| 9. San Pablo Jocopilas        | <b>19. Pueblo Nuevo</b> |
| 10. San Antonio Suchitepéquez | 20. Río Bravo.          |

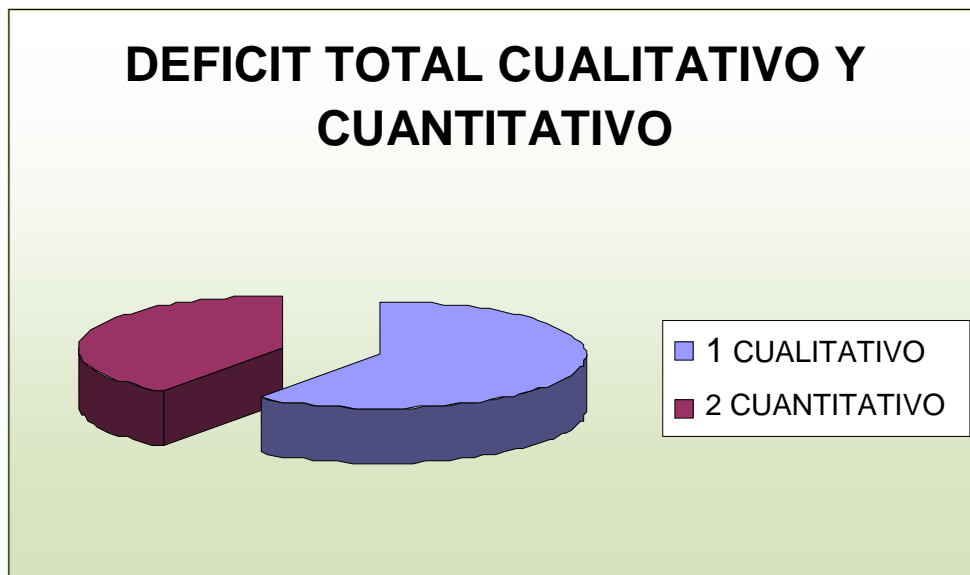
En lo que se refiere a vivienda existen 79,191 viviendas en todo el departamento.

## DEPARTAMENTO DE SUCHITEPÉQUEZ



Fuente: FOGUAVI 2004  
Elaboración propia

Grafica No. 14



Fuente: FOGUAVI 2004  
Elaboración propia

Grafica No. 15

## 5.4. MUNICIPIO DE MAZATENANGO<sup>47</sup>

Municipio del departamento de Suchitepéquez. Municipalidad de Primera Categoría. Área aproximada 356 km<sup>2</sup>.

Nombre geográfico oficial: Mazatenango. Colinda al norte con San Francisco Zapotitlán y Samayac (Such.); al este con Santo Domingo Suchitepéquez, San Lorenzo, San Gabriel y San Bernardino (Such.); al sur con el océano Pacífico; al oeste con Cuyotenango (Such.). Mazatenango está en la margen del río Sis. Por la carretera Internacional del Pacífico CA-2 rumbo este-sureste hay unos 100 km. a la cabecera departamental de Escuintla. El BM (monumento de elevación) del IGN en el parque está a 371.13 ms. SNM, lat. 14°32'02", long. 91°30'12". *Retalhuleu 1859 I*. Por la CA-2, de la salida de la cabecera a la de Cuyotenango rumbo oeste son 7 km. El municipio es atravesado por rutas departamentales, nacionales, municipales, roderas y veredas que unen a sus poblados y propiedades rurales entre sí y con los municipios vecinos. La vía férrea atraviesa el municipio.

Mazatenango es el poblado más importante del departamento, en que residen las principales autoridades. Constituye un centro comercial e industrial de gran actividad. Entre las principales fábricas figuran de blocks de cemento y ladrillo líquido; licoreras que sólo rebajan el alcohol y embotellan el producto; embotelladoras de aguas gaseosas; de hielo, etcétera, así como beneficios de café, algodón y arroz, quienes asimismo elaboran aceite de semilla de algodón. La producción agrícola de la parte baja de la costa es principalmente algodón, caña de azúcar, maíz, yuca y aceites esenciales.

En las partes más altas se cultiva café. Ha sido famoso el cacao que se ha producido desde el periodo hispánico. En las haciendas hay buena cría de ganado. Tiene importantes salinas que elaboran sal de magnífica calidad. "El pueblo de Mazatenango es la cabecera del curato con dos anexos: 1° pueblo de San Lorenzo. 2° pueblo de San Gabriel. En el pueblo de Mazatenango hay familias de indios 256 con 2,368 personas. En el mismo hay familias de ladinos 138 con 523 personas. El pueblo de Mazatenango es crecido, llano, con calles y casas cubiertas de teja, situado en mucha llanura con mucha arboleda de cacahuatales, con campos dilatados para maíces y algodones; hay algunos cerros a la banda del norte y al mismo rumbo, como a distancia de doce, catorce y más leguas, corren varios volcanes de oriente a poniente y todo hace un país muy hermoso; por todos rumbos son los campos dilatados y fértiles.

El acuerdo gubernativo del 13 agosto 1902 dispuso contribuir a la desecación del terreno en que se ensanchará la población. El del 22 septiembre 1902 concedió el uso del agua del río Sis para el alumbrado eléctrico. Otra disposición

---

<sup>47</sup> FUENTE: Diccionario Geográfico Nacional.

de la misma fecha concedió a León Régil el uso de las aguas del Sis para la empresa del alumbrado. Con anterioridad, por acuerdo del 5 octubre 1896 se había aprobado el contrato sobre el establecimiento del alumbrado, celebrado entre la municipalidad y Enrique Siegerist. El 7 agosto 1949 se aprobó el contrato celebrado con la Planta Hidroeléctrica del Estado. En la actualidad, el servicio es proporcionado por el sistema regional Santa María, distrito A, Mazatenango, del Instituto Nacional de Electrificación (INDE).

Por acuerdo del 11 septiembre 1902 se aprobó el contrato celebrado con Carlos Mirón para la construcción del mercado municipal. Se modificó por acuerdo del 25 agosto 1902, en que se prorrogaba el término por dos años para ponerlo al servicio público. El acuerdo del 30 enero 1954 autorizó contratar un préstamo con el Crédito Hipotecario Nacional para los trabajos del mercado.

En la cabecera funciona una oficina postal y telegráfica de primera categoría de la Dirección General de Correos y Telégrafos. La Empresa Guatemalteca de Telecomunicaciones (GUATEL) tenía en 1973 una planta automática con capacidad de 200 aparatos, que ampliaría en 1974 con otros 800. Contaba también con una planta de conmutadores telefónicos, manuales, con capacidad de 50 líneas. El edificio se inauguró en febrero 1970; su construcción estuvo a cargo de la Dirección General de Obras Públicas del Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas. El 15 febrero 1973 se inauguraron 24 canales de comunicación telefónica entre las cabeceras de Quetzaltenango, Coatepeque, Mazatenango y Retalhuleu. El servicio utiliza las repetidoras instaladas en el volcán Siete Orejas, punto clave para el desarrollo de las comunicaciones en el oeste del país, que forma parte de la red nacional de microondas. El municipio está dentro del obispado de Sololá, cuya erección se dio a conocer el 11 marzo 1951.

Por acuerdo del 4 julio 1895 se estableció un Juzgado de Paz; suprimido el 29 marzo 1921, se restableció el 6 marzo 1926. El acuerdo del 6 octubre 1904 expropió terreno para el cementerio y dispuso su traslado. El del 27 septiembre 1912 autorizó comprar terreno para ensanche del cementerio; el del 21 agosto 1920 se refiere a la demolición de mausoleos en el viejo cementerio.

Por decreto 740 del 24 mayo 1950, el Congreso de la República autorizó la construcción de un aeropuerto municipal de Primera categoría.

El acuerdo del 7 diciembre 1886 dispuso la erección de un hospital, cuyo fundador fue el coronel Manuel Monteros Franco, entonces Jefe Político del departamento. Los trabajos se iniciaron el 24 octubre 1889 y el hospital se inauguró el 21 de noviembre de 1898. En abril de 1974 se inauguró la sala de pediatría en el Hospital Nacional. Cuenta también con un centro de salud; es sede de la Jefatura Regional Sanitaria, región IV. El Instituto Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS) tiene un hospital para sus afiliados.

El acuerdo del 19 junio 1974 publicado en el diario oficial el 1° julio de ese año, autorizó al Registrador Civil la reposición de los libros que se especifican.

Por acuerdo del 22 enero 1974, a partir de ese año se autorizó que la Feria de Carnaval se celebre del 16 al 26 de febrero, inclusive. Conforme datos del Instituto

Guatemalteco de Turismo (INGUAT), durante la fiesta titular se representa el baile folklórico Los Mexicanos.

El reglamento de construcciones, urbanización y ornato fue dispuesto por la municipalidad conforme punto 9, acta 25 de la sesión del 12 julio 1971, publicado en el diario oficial el 28 julio del citado año. La respectiva tasa municipal se estableció conforme punto 4, acta 23 de la sesión municipal del 21 diciembre 1970, publicado en el diario oficial el 6 septiembre 1972.

El Instituto de Enseñanza Media se terminó en octubre 1973 a un costo indicado de Q718, 000.00. El área construida dedicada a enseñanza científica cubre 5,720 m<sup>2</sup> y 24,280 m<sup>2</sup> servirán para diversas actividades deportivas. Se ha estimado que tiene capacidad para 1,080 alumnos por jornada, de los cuales 760 asistirán a estudios básicos y 320 a diversificado.

El acuerdo del Ministerio de Educación del 18 febrero 1963, publicado en el diario oficial del 8 diciembre 1965, autorizó el funcionamiento del ciclo pre vocacional en el instituto particular nocturno de ciencias comerciales; el Acdo. Gubernativo del 14 marzo 1963, publicado en el diario oficial el 11 diciembre 1965 autorizó el funcionamiento de la academia Suchitepéquez, anexa al colegio mixto particular epónimo, para impartir clases de corte y confección. El Acdo. Del Ministerio de Educación del 26 junio 1963, publicado en el diario oficial el 11 diciembre 1965 autorizó la creación y funcionamiento del colegio mixto particular Suchitepéquez, para la enseñanza del ciclo pre vocacional del 1° al 3er. año; el Acdo. del Ministerio de Educación del 14 agosto 1963, publicado en el diario oficial el 11 diciembre 1965 autorizó el funcionamiento de la academia Nuestra Señora del Rosario, para impartir cursos libres de mecanografía y taquigrafía; la disposición del 7 junio 1965, publicada en el diario oficial el 10 enero 1966, designó con el nombre de Carlos Marroquín Hidalgo a la escuela nacional para varones N° 3, jornada vespertina. El Acdo. Del Ministerio de Educación del 23 mayo de 1966, publicado en el diario oficial el 17 enero 1967 autorizó el funcionamiento del cuarto y quinto grados del ciclo diversificado de magisterio en el colegio mixto Nuestra Señora del Rosario; mientras que el del 26 abril 1967, N° 566, publicado en el diario oficial el 16 mayo 1969, autorizó el funcionamiento de la academia comercial La Perseverancia, para impartir cursos libres de mecanografía, taquigrafía, ortografía y correspondencia.

Las autoridades de la República Federal de Alemania entregaron el viernes 16 febrero 1973 al Ministerio de Educación el Instituto Técnico Industrial Georg Kerchensteiner. Se indicó hacerse después de ocho años de funcionamiento, por su capacidad de marchar solo, administrado por las respectivas autoridades de Guatemala. El claustro de instructores competentes fue capacitado en la República Federal de Alemania.

Como se publicó con base en los datos obtenidos del Censo General de Población verificado el 31 octubre 1880; "SOLOLÁ. De Sololá a Mazatenango, camino carretero que pasa por Pamaxán. ...SUCHITEPÉQUEZ. De Mazatenango a San Agustín, camino carretero en construcción, que debe unir este centro agrícola con las principales poblaciones de la costa y dar así salida por Champerico a sus productos. –De Mazatenango a Samayac y San Pablo, camino carretero que Cuyotenango, San Francisco y San Antonio, caminos carreteros". –

“Mazatenango, cabecera del departamento de Suchitepéquez, tiene una población de 5,109 habitantes. Esta villa está situada a 1,200 pies sobre nivel del mar, de aspecto agradable, con un clima cálido y sano. El río Samalá pasa cerca de la población y aumenta la fertilidad de sus terrenos, en los cuales se cultiva café, cacao, caña de azúcar y maíz; no se conoce industria especial que merezca mencionarse, otra que la de los tejidos de algodón. Las maderas de construcción son abundantes, para la tintorería hay una infinidad de cortezas y raíces; se encuentran también gomas y plantas medicinales; hay tierras arcillosas para ladrillos y tejas, asfalto, plomo, hierro y cal. En esta villa están reunidas todas las oficinas que corresponden a una cabecera departamental: hay una línea Telegráfica que pone a Mazatenango en comunicación con la capital, que se encuentra a una distancia de 48 leguas. Cada semana salen dos correos; existen dos escuelas primarias y una escuela nocturna para artesanos”.

Según datos de 1955 vivían en la cabecera 11,032 habitantes y en todo el municipio 18,120, que componían 8,853 familias. El porcentaje de indígenas era 40.8 y analfabetos 55.6. Contaba con servicio deficiente de agua potable; estaba en construcción una nueva planta. Había asistencia médica y hospitalaria; en la ciudad cabecera se contaba con 9 médicos.<sup>48</sup>

Existía luz eléctrica de la Hidroeléctrica del Estado y dos plantas particulares. Tenía 5 escuelas públicas y 2 privadas; los edificios de las públicas estaban en mal estado. Como industria digna de estímulo se mencionó la textil. Los cultivos eran café, cacao, caña de azúcar, cereales, frutas, etcétera. La municipalidad consideró problema urgente el drenaje de la cabecera.

El Censo de 2,002 dio como resultado lo siguiente:

Población Total: 65,395 habitantes

Total de Hombres: 31,723.

Total de mujeres: 33,672.

Población Urbana: 40,281.

Población Rural: 25,114

El municipio cuenta con 1 ciudad, 4 aldeas y 11 caseríos. La cabecera con categoría de ciudad, Mazatenango, tiene los **barrios**: Aceituno, La Cruz, Rayos del Sol, Buena Vista, La Florida, San Benito, El Calvario, La Otra Banda, San José, El Porvenir, La Soledad, Santa Cristina, El Tejar. Las Flores. Santa Marta, así como **las colonias**:

Diez Cajas, Pueblo Nuevo, Flor del Café, La Independencia, San Andrés, y los caseríos, Cocales, Nueva Esperanza, Tabasco.

#### **Las aldeas son:**

Bracitos, con el caserío El Roble; El Progreso, con el caserío Chimulhuá; San Rafael, con el caserío Granada; Tahuexco con los caseríos Chicao | Chiquistepeque | Churirin | El Cristo | Mangales

#### **Parajes:**

Cuitacuilco, El Guayacán, Las Aliciaas, El Chinal, El Güiscopoyol, San José.

---

<sup>48</sup> FUENTE: Diccionario Geográfico Nacional.



**Salinas:**

Acapulco, El Izote La Libertad, Morelia, San Juan, Altamira, El Murciélago, Las Delicias, Panamá, Sinaloa, Dicha Flor, Guayacán, Las Marías, San José, El Güiscoyol.

**Estaciones del ferrocarril:**

Chitalón | Las Delicias | Mazatenango | Ramírez | Rosa.

**Sitio Arqueológico:**

Oquendo

**Accidentes hidrográficos:**

**Ríos:**

Calaxá Churirin Las Chapinas Negro Sacuá Sis  
Cutzamá Iacán Los Patos Nimá San Juan Yaquijá  
Chitá Ixconá Nahualate Quilá Saquitzá.

**Riachuelos:**

Agua Dulce Chojojá Guamuchal Juan Blanco Quitacalzón  
Brazo del Quilá El Japón Guapinol Panceras Tecolote  
Canales El Zarco Ixchiú Pucá.

**Zanjones:**

Del Tecolote | El Juilín | Güiscoyol | Peraz.

**Quebradas:**

Del Cementerio | de La Primera Avenida.

**Pampa:**

El Cristo.

**Barras:**

Churirin | Pico del Monte.

**Lagunetas:**

Chiquistepeque | La Zarca | Sesecapa

**Entrada en la parte norte de**

La laguneta Sesecapa:

Chegüéz | La Vueltona | Las Viudas | Otatal.

**Esteros:**

de Tahuexco | La Pampona | Las Marías | Nixtamal | Victoria.

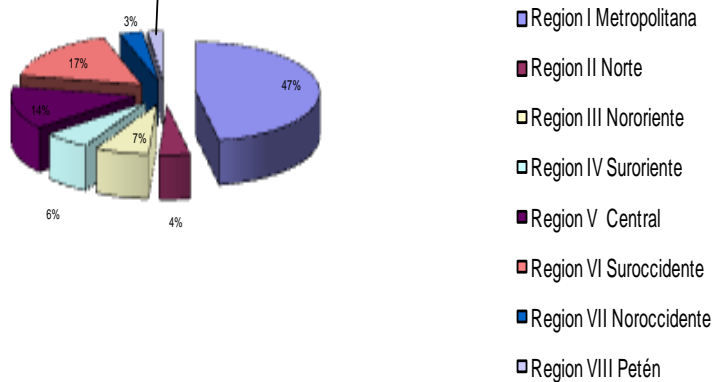
**Accidente orográficos:**

**Islotes:**

El Espino | Las Gaviotas

**EI DÉFICIT CUANTITATIVO:**

**DISTRIBUCION DEL DEFICIT CUANTITATIVO POR REGION**



**5.5. MUNICIPIO DE PUEBLO NUEVO**

- Municipio del departamento de Suchitepéquez. Municipalidad de 4a. categoría. Área aprox. 24 km2.
- Nombre geográfico oficial: Pueblo Nuevo.  
Colinda al norte con Zunil (Que.); al este con Zunilito y Zapotitlán (Such.); al sur con Zapotitlán (Suchitepéquez.) y San Felipe (Retalhuleu); al oeste con El Palmar (Quetzaltenango) y San Felipe (Retalhuleu).

Por no haberse encontrado a la fecha documento oficial no puede precisarse cuándo se fundó la población. No aparece entre los pueblos del Estado de Guatemala, que por decreto del 28 agosto 1836 fueron repartidos para la administración de justicia por el sistema de jurados. Empero, en el Boletín oficial No. 89 figura la orden del 6 marzo 1837 en que se dispone que Pueblo Nuevo se agregue a la jurisdicción de Mazatenango, conforme aparece en el Catálogo Razonado de Leyes de Alejandro Marure. Al crearse el departamento de Retalhuleu Por decreto gubernativo 194 del 16 octubre 1877, se dispuso que

Pueblo Nuevo formase parte de ese nuevo departamento como uno de sus municipios. El acuerdo gubernativo del 27 septiembre 1948 dispuso que pase a la jurisdicción actual de Suchitepéquez: "Examinada la solicitud de la Municipalidad de Pueblo Nuevo, del departamento de Retalhuleu, relativa a que se anexe el municipio a la jurisdicción del departamento de Suchitepéquez; y —Considerando: Que las razones invocadas al respecto por los vecinos de Pueblo Nuevo son atendibles, máxime que fueron corroboradas por la Dirección General de Estadística y el Fiscal del Gobierno, quienes emitieron dictamen favorable; y habiéndose oído, además, a los gobernadores de los departamentos mencionados, y llenados los requisitos que para el efecto determina la Ley de Municipalidades, es el caso de resolver lo procedente; —Por Tanto, —El Presidente Constitucional de la República —Acuerda: Que el municipio de Pueblo Nuevo, del departamento de Retalhuleu, pase a la jurisdicción del departamento de Suchitepéquez con la extensión y linderos que tiene en la actualidad.— Comuníquese"

La cabecera se encuentra entre los ríos Quepúa y Gualmaxán. Por la carretera departamental de Suchitepéquez 1 al sur, 8 km. A la cab. San Francisco Zapotitlán y de allí al sur 6 km. a la cabecera departamental de Mazatenango. Escuela 960 mt. SNM, lat. 14°38'48", long. 91°32'28". *Retalhuleu 1859 I.*

La carretera departamental Suchitepéquez 1, de la cabecera de Pueblo Nuevo al norte tiene unos 3 km. al enlace con la ruta nacional 9-S hacia Santa María de Jesús y la cabecera departamental de Quetzaltenango. Cuenta también con caminos municipales, vecinales, roderas y veredas que unen sus fincas con los municipios vecinos.

La riqueza del municipio está en sus valiosas fincas de café en que laboran muchos de sus habitantes, mientras que otros se dedican al cultivo de granos básicos en sus parcelas.

La fiesta titular del patrón del pueblo, Señor de Esquipulas, tiene su día principal el 15 de enero, en que la Iglesia conmemora al Sacratísimo Cristo de Esquipulas.

El idioma indígena predominante es el quiché Por acuerdo gubernativo del 24 diciembre 1970, publicado en el diario oficial el 29 de ese mes, se reincorporó la finca. San Francisco Pecul, que antes estaba en el municipio de San Felipe.

El acuerdo gubernativo del 10 de julio 1905 dispuso que el síndico otorgue a los vecinos de la cabecera las escrituras de propiedad de sus lotes.

Por acuerdo del 10 diciembre 1892 se otorgó un subsidio para introducción del agua potable a la cabecera. El servicio de alcantarillado se inauguró en mayo 1973; fue aprobado en la sesión del 30 enero 1971, según punto 1 del acta publicada en el diario oficial el 16 mayo 1971.

La tarifa para el cobro del suministro de alumbrado y fuerza eléctrica está en el acuerdo gubernativo del 15 octubre de 1957. En la actualidad cuenta con servicio de energía eléctrica del sistema regional Santa María, distrito A, Mazatenango, del Instituto Nacional de Electrificación (INDE).

Cuenta con oficina postal y telegráfica de 3a. categoría de la Dirección General de Correos y Telecomunicaciones. El edificio se puso en servicio en mayo 1973.

El acuerdo gubernativo del 29 julio 1927 autorizó hacer inhumaciones en el cementerio antiguo. El acuerdo gubernativo del 3 julio 1882 se refirió a la construcción de una escuela para niños y el del 14 noviembre 1927 con los fondos para edificar una escuela.

El reglamento para operación y administración del rastro fue emitido en punto 5, acta 5 de la sesión municipal del 12 junio 1973, publicada en el diario oficial el 28 enero 1974, para entrar en vigor 8 días más tarde.

El reglamento para operación y administración del mercado municipal se emitió también en acta 5 de la sesión del 12 junio 1973, publicada en el diario oficial del 30 enero 1974.

Como Pueblo Nuevo, perteneciente al círculo San Felipe, 22º distrito, aparece en la tabla para elección de diputados a la Asamblea Constituyente conforme decreto 225 del 9 noviembre 1878. En la actualidad pertenece al octavo distrito electoral.

Cuenta con un puesto de salud inaugurado en febrero 1972, construido por la municipalidad que incluye sala de espera, Sección de hipotermia, clínica y mini farmacia. Conforme información del Instituto Guatemalteco de Turismo (INGUAT), durante la fiesta titular en enero se presentan los bailes folklóricos de La Conquista y Los Mexicanos.

Con su jurisdicción de la época, según publicado en ocasión de haberse realizado el Censo de Población el 31 octubre 1880: "Pueblo Nuevo, pueblo del departamento de Retalhuleu, dista de la cabecera siete leguas: 855 habitantes. Los terrenos, abundantemente regados por fuentes vivas, son limitados al sur por el río Sis y al norte por el río Sé. Se extienden hacia el oeste en la falda del cerro *Zunil*, con un declive de fácil acceso. La altura sobre el nivel del mar varía de 3 a 4,000 pies; el clima es templado porque la oficina de correos de San Felipe y la del telégrafo de San Francisco facilitan las comunicaciones". Con la misma Jurisdicción aparece en la "Demarcación Política de la República de Guatemala", Oficina de Estadística, 1892.

Según publicado en 1955, en la cabecera vivían 630 habitantes y en todo el municipio 1,426, que componían 324 familias. El porcentaje indígena era de 78.8 y de analfabetos 60.0. En julio 1954 se había inaugurado el servicio de agua potable. No existía asistencia médica ni hospitalaria. Las enfermedades endémicas eran paludismo e infecciones gastrointestinales. No había servicio eléctrico. Funcionaban dos escuelas en la cabecera. El mercado se realizaba en una galera frente al atrio de la iglesia los sábados y domingos. No contaba con industrias. Se cultivaba café, banano, plátano y hoja de maxán para envolver tamales, sal, etcétera. La municipalidad indicó que el problema urgente era el servicio eléctrico.

El Censo del 2002.....

La cabecera, Pueblo Nuevo, tiene categoría de pueblo.

*Accidentes hidrográficos:*

*Ríos:*

Cuache Quepúa Sé Sis

Gualmaxán Rastro Seco Sis Chiquito

## CUADRO DE EVALUACIÓN DE LOS MUNICIPIOS

Departamento	Municipio	PONDERACION															RESULTADO DE EVALUACION	
		Deficit Cuantitativo	Deficit Cualitativo	Pobreza General	Pobreza Extrema	Densidad Poblacional	Poblacion Rural Mayor del 90%	Lugares Turisticos	Infraestructura de Salud	Rastros Mercados y Bibliotecas	Servicio de Agua Potable	Servicio de Drenajes	Servicio de Basura	Tratamientos de Sólidos	Infraestructura Vial	Instituciones que apoya	RESULTADO	DEFINICION
Suchitepequez	Mazatenango	3	3	2	2	1	2	3	3	3	3	3	2	3	2	38 mas atendido		
	Cuyotenango	2	2	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	19		
	San Francisco Zapotitlan	1	1	2	1	2	1	2	2	1	1	2	1	1	1	19		
	San Bernardino	1	2	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	15		
	San José El Idolo	1	2	-1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12		
	Sto. Domingo Suchitepequez	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-1	1	1	13		
	San Lorenzo	-1	-1	1	1	-1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9		
	Samayac	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	-1	1	-1	13		
	San Pablo Jocopilas	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	-1	1	-1	12		
	San Antonio Suchitepequez	1	2	1	1	1	1	1	1	1	-1	-1	-1	1	-1	10		
	San Miguel Panan	-1	1	1	1	1	1	1	1	1	-1	-1	1	1	1	9		
	San Gabriel	-1	-1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-1	1	1	7		
	Chicacao	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	17		
	Patulul	2	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	19		
	Santa Barbara	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16		
San Juan Bautista	1	-1	1	1	-1	1	1	1	1	1	1	1	1	-1	5			
Sto. Tomás la Unión	2	1	2	1	1	-1	1	1	-1	1	1	1	1	1	11			
Zunilito	1	1	1	1	1	2									8			
Pueblo Nuevo	-2	1	-2	-1	-1	1	1	1	1	1	1	-1	1	-2	-2 menos atendido			
Río Bravo.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	13			

FUENTE: Elaboración propia. Febrero 2012.

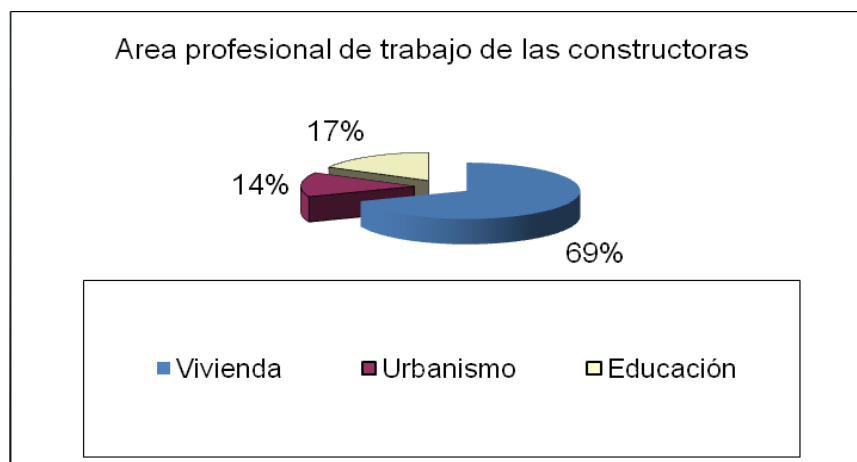
**CAPITULO 6**  
**DIAGNOSTICO.**  
**ANÁLISIS DE LA INVESTIGACIÓN**

## 6.1. DIAGNÓSTICO DE MAZATENANGO (MUNICIPIO)

De acuerdo a la investigación que se realizó de campo para este trabajo se determinaron los siguientes aspectos del municipio:

En cuanto a las constructoras que trabajan en la localidad, se determinó que el 100% de las mismas son privadas, no encontrando por lo menos en los municipios investigados en el departamento de Suchitepéquez, ninguna constructora gubernamental. Estas empresas constructoras, todas informaron estar registradas en la Súper intendencia de Administración tributaria SAT y todas las que se encontraron trabajando actualmente diferentes proyectos son constructoras locales. De estas constructoras un 26% presta sus servicios solamente a nivel local y el 74% restante lo prestan a nivel departamental. Con respecto a las áreas profesionales de trabajo en las que se desenvuelven estas constructoras, se pudo determinar que 69% trabaja en el sector vivienda, un 14% en el sector urbanismo y el 17% restante en el sector educación.

### ÁREA PROFESIONAL DE TRABAJO DE LAS CONSTRUCTORAS



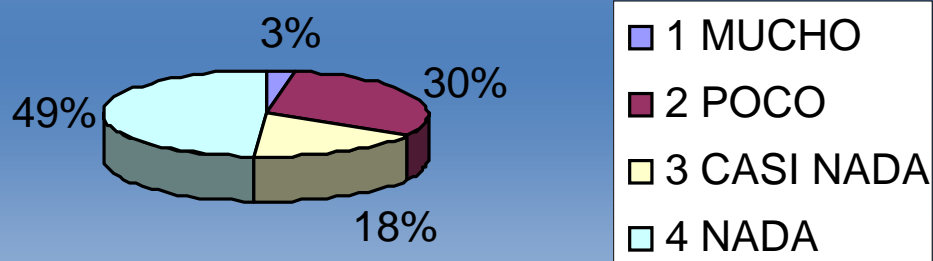
FUENTE: Visita de campo Elaboración propia. Año 2010.

GRAFICA 16

De la misma forma se hizo un estudio con los habitantes de la comunidad, para saber cuánto conocían acerca de las instituciones que están trabajando en el sector vivienda en su comunidad, así como los programas de gobierno que dan apoyo al mismo sector. De esto se pudo determinar que solo un 4% de la comunidad, conoce sobre los acuerdos de paz y el resto de la población solamente conoce un poco o nada con respecto al tema.

Con respecto a los programas de reinserción y reasentamiento de la población desplazada y desarraigada, se pudo determinar que tan solo un 2% de la población, conocía mucho de los mismos.

**¿CONOCE LOS PROGRAMAS DE REINSERCIÓN Y REASENTAMIENTO DE LA POBLACIÓN DESPLAZADA Y DESARRAIGADA**

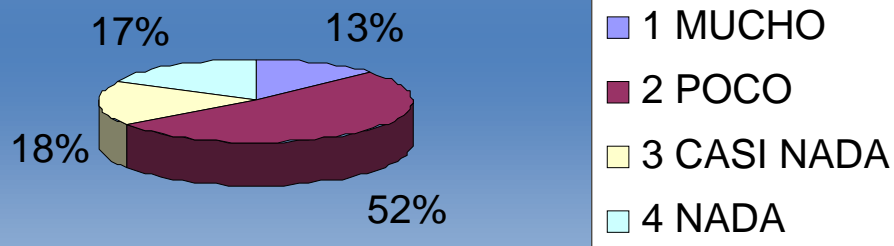


FUENTE: Visita de Campo. Elaboración propia. Año 2010.

GRAFICA No. 17

De la misma forma, cuando se le preguntó a la población con respecto a SEPAZ, FIS, FONAPAZ, FOGUEVI, SEGEPLAN, Fundación Guillermo Toriello, etc., un 69% había escuchado sobre dichas instituciones.

**¿HA OIDO HABLAR ACERCA DE INSTITUCIONES GUBERNAMENTALES QUE DAN APOYO AL SECTOR VIVIENDA?**

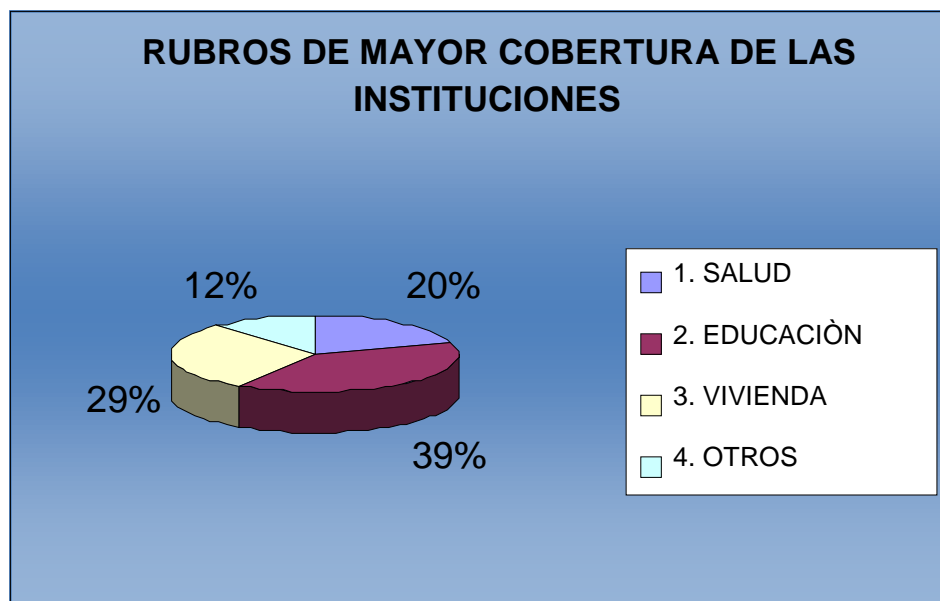


FUENTE: Visita de campo. Elaboración Propia. Año 2010.

GRAFICA 18



Sin embargo, de las personas que conocen algo de las instituciones que trabajan en la comunidad, un 55% si conoce algún programa o proyecto realizado, y un 45% no conoce ninguno. De los proyectos que conoce la población, el mayor porcentaje es del sector educación, obteniendo el sector vivienda solamente un 29%.



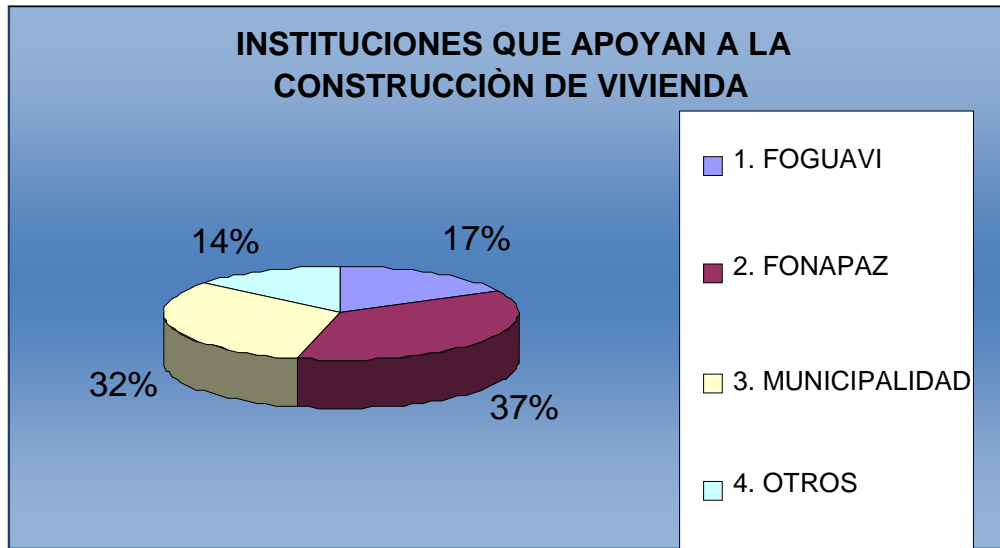
FUENTE: Visita de campo Elaboración Propia. Año 2010.

GRAFICA 19

Hablando con la población acerca de los programas de FOGUAVI, se pudo determinar que solamente el 23% de la misma los conoce, y solamente un 7% conoce otras instituciones que trabajan con dicho fondo. De este porcentaje de personas que conocen de estos programas solamente un 26% de ellas conoce, a otras personas que han sido beneficiadas por los mismos, y solo un 17% ha tenido acceso a la información para poder participar en tales programas. Según los entrevistados la información llega a ellos en su mayoría por medio de la institución misma. Sin embargo, solamente un 35% de las personas consideran que los resultados son satisfactorios.

También se investigó con respecto al conocimiento de la población acerca de las políticas de vivienda, de lo cual se pudo determinar que un 39% de ella, si las conoce, y el mismo porcentaje se da para las personas que conocen sobre la normas municipales de construcción.

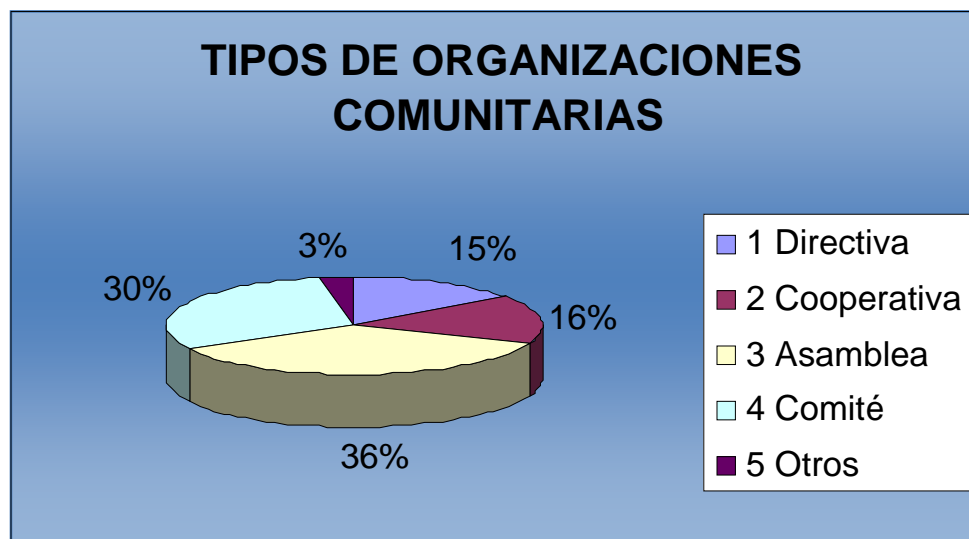
Las instituciones que más apoyan a la construcción de viviendas en el Municipio, observamos que son la MUNICIPALIDAD y FONAPAZ, dejando atrás con más bajos porcentajes al FOGUAVI y otras.



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

GRAFICA No. 20

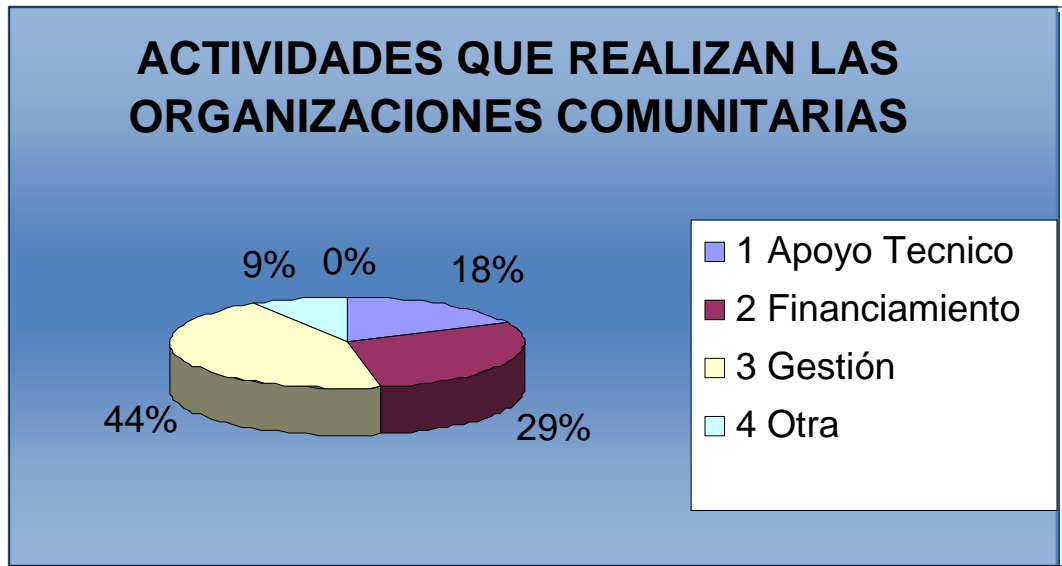
De las Instituciones anteriores, solamente el 12% de la población encuestada, ha recibido ayuda de ellas, sin embargo, el 20% de la población pertenece a una organización comunitaria, considerando tal vez, que si más población se organizara, podría obtener más ayuda de dichas Instituciones, ya que mucha información llega a través de comités, y otro tipo de organizaciones comunitarias. Una gran mayoría de personas que están en algún tipo de organización, está dentro de algún comité, sin embargo, también existen otro tipo de organizaciones en las comunidades.



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

GRAFICA No. 21

Este tipo de organizaciones organizan diferentes tipos de actividades, siendo en su mayoría, la gestión, la actividad en la cual más se involucran.

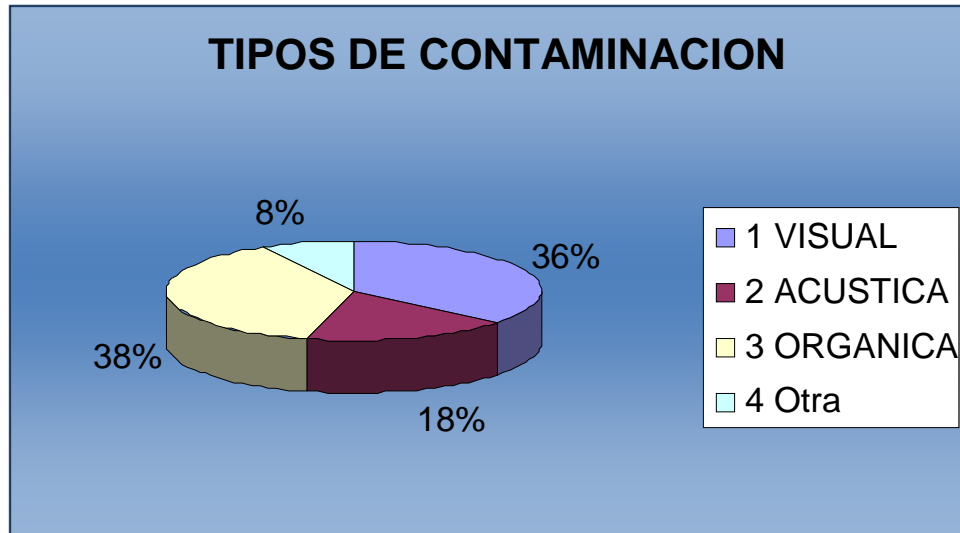


FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010

Grafica No. 22

Dentro de los problemas ambientales y zonas de riesgo se realizó una evaluación a las zonas encuestadas una evaluación a las zonas encuestadas sobre los que existieran, ya que esto es muy importante cuando se habla de un lugar adecuado para vivir, tanto por protección a la integridad física de los habitantes como al aspecto estético de las habitaciones.

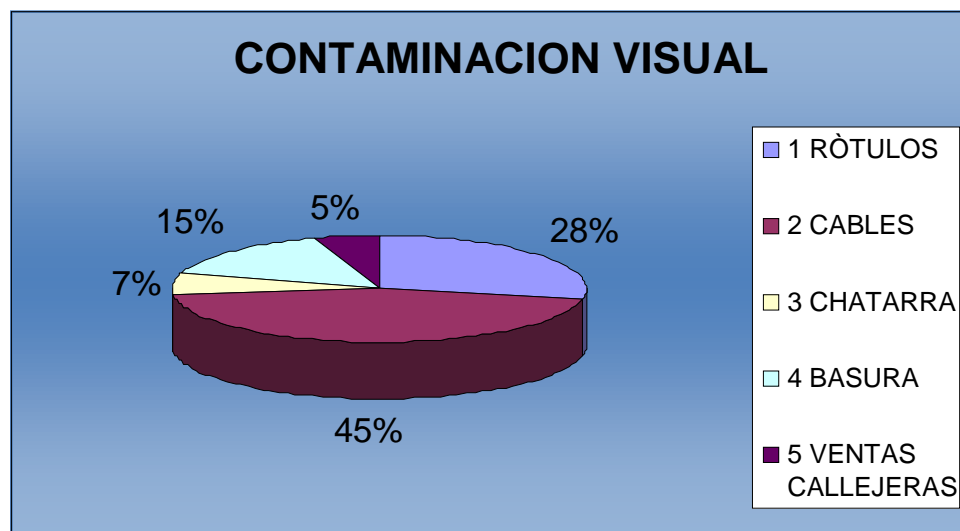
Unos de los problemas ambientales es la contaminación la cual se clasificó en Visual, Acústica, Orgánica y otros. Como contaminación Visual se tomó: Rótulos, chatarra, cables, basura y ventas callejeras; Acústica: Vehicular, industrial, ventas callejeras e iglesias; Orgánica: Basura, heces, orina, y drenajes superficiales, Otros: Rozas, Basureros clandestinos, municipales y deforestación. Podemos ver que el mayor grado de contaminación es el orgánico con un 38% del total de cuadras evaluadas.



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 23

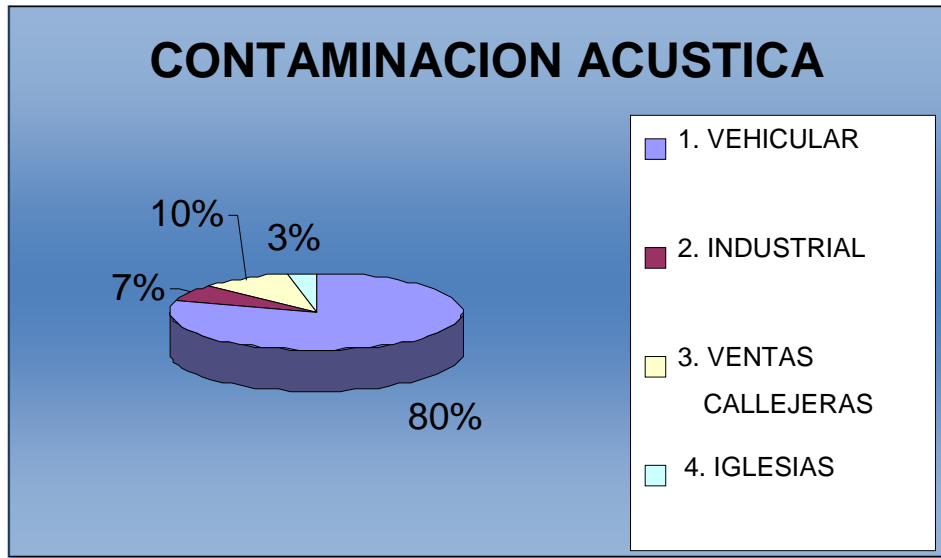
Si hablamos de cada tipo de contaminación podemos ver que en el caso de la visual, el mayor contaminante es por cables, ya sea de cable de telefoto, Internet, electricidad, o cualquier otro tipo de cable que se visto.



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 24

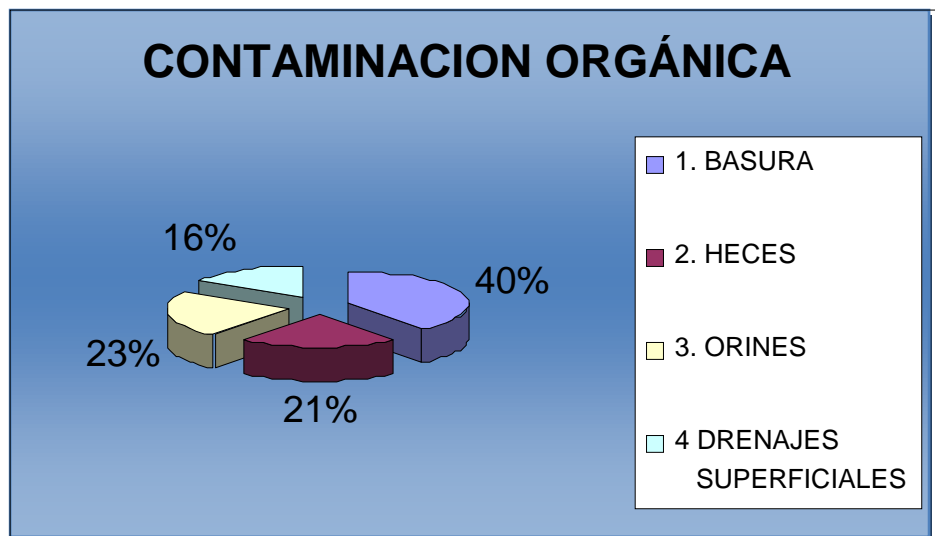
Para el caso de contaminación acústica el mayor problema es el vehicular con un 80%.



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 25

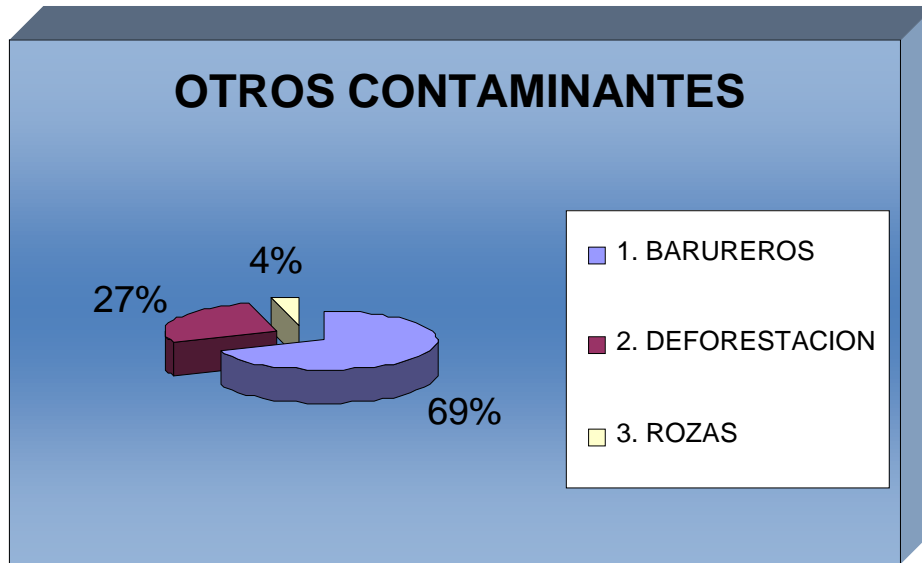
En el caso de los desechos organitos la basura en general es el mayor de los contaminantes con un 40% y es muy penoso observar que siempre existen heces, orina, y drenajes superficiales en gran porcentaje.



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 26

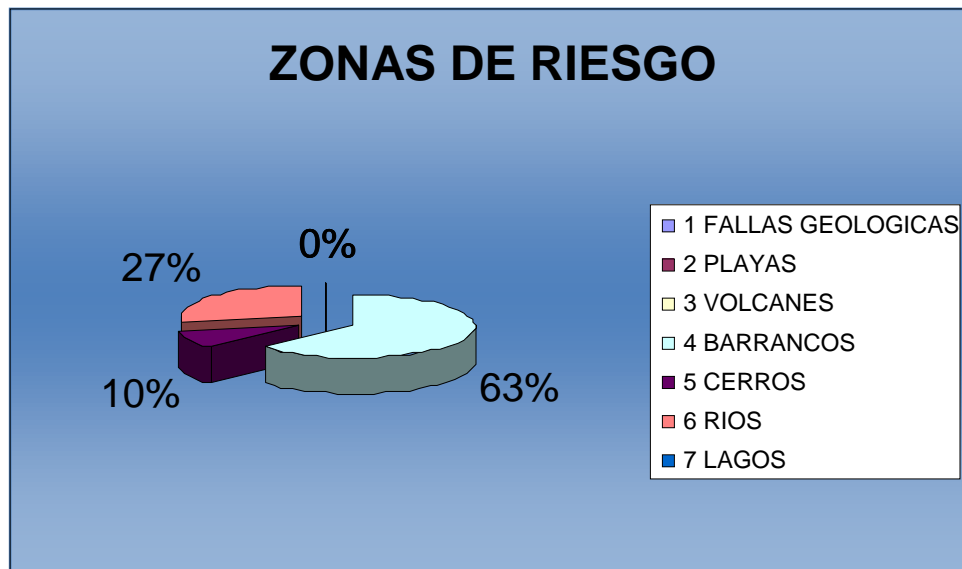
Detallamos otros tipos de contaminantes, como las rozas, basureros que tienen un 50%, deforestación y otros.



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 27

Las zonas de riesgo que se tomaron en cuenta fueron: Barrancos, cerros, volcanes, playas, fallas geológicas, ríos, y lagos.



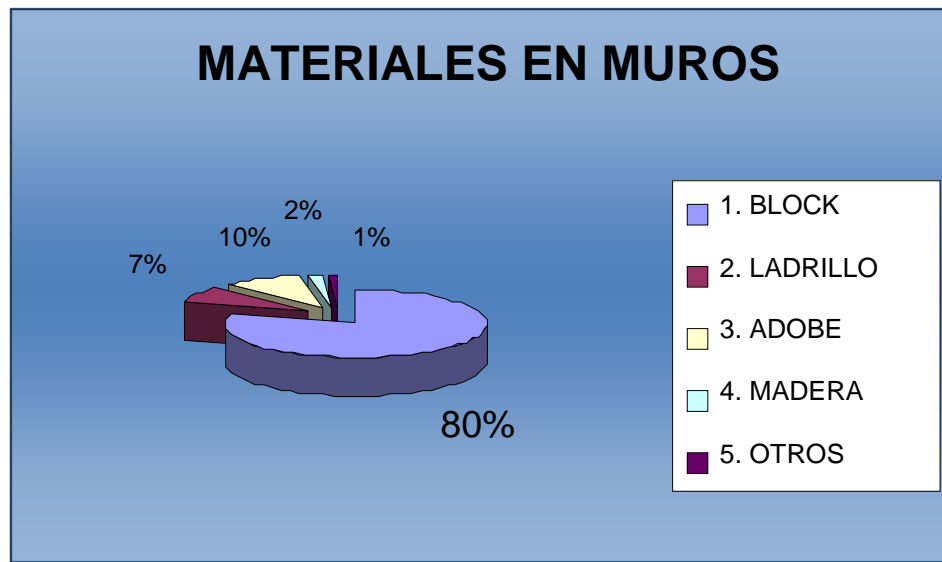
FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 28

Tomando en cuenta los tipos de vivienda, se investigó diferentes aspectos de las viviendas de la comunidad tales como los materiales con los que están construidas, la tipología constructiva utilizada, los servicios básicos con los que cuentan, ambientes que tiene cada una de las viviendas, etc. También se

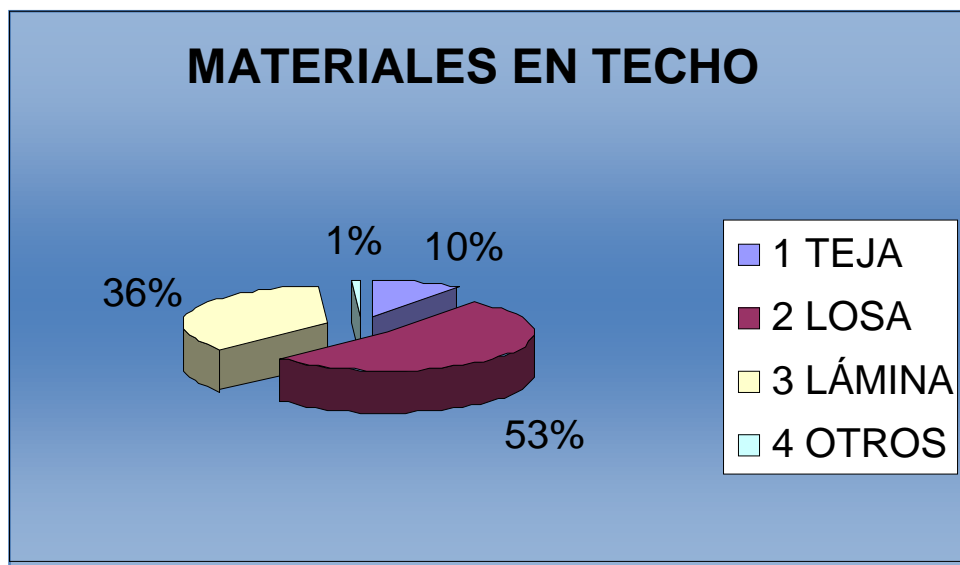
estudiaron aspectos como si la vivienda es propia o alquilada y que tipo de financiamiento es más común en la comunidad para obtener una vivienda.

Los materiales más utilizados, en la actualidad, son los que ya han pasado por algún proceso industrializado, quedando atrás los materiales hechos a mano o de origen natural, aunque en algunas viviendas se utilizan. Aunque gran parte de otras viviendas pertenecen a construcciones antiguas donde se puede apreciar los materiales antiguos.



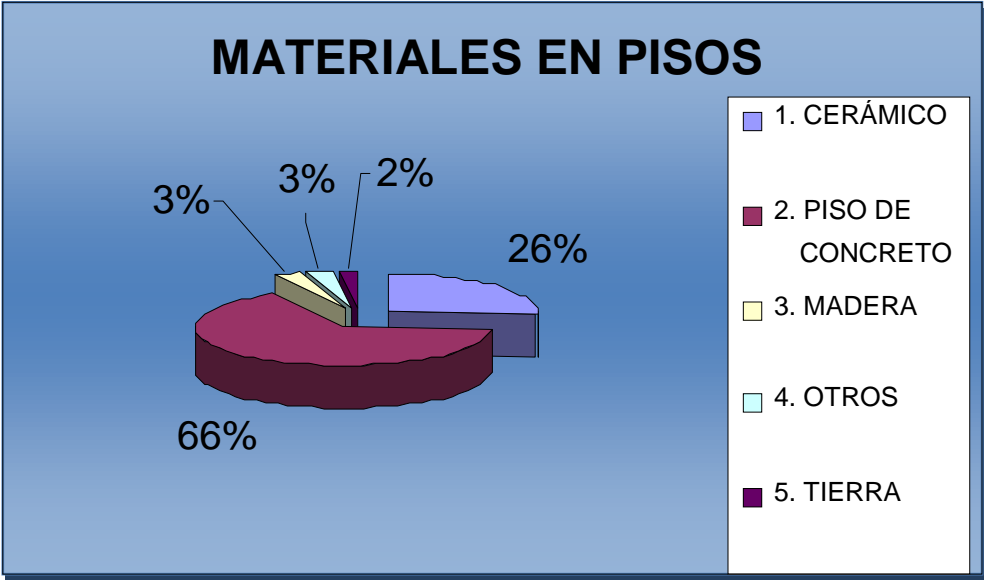
FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 29



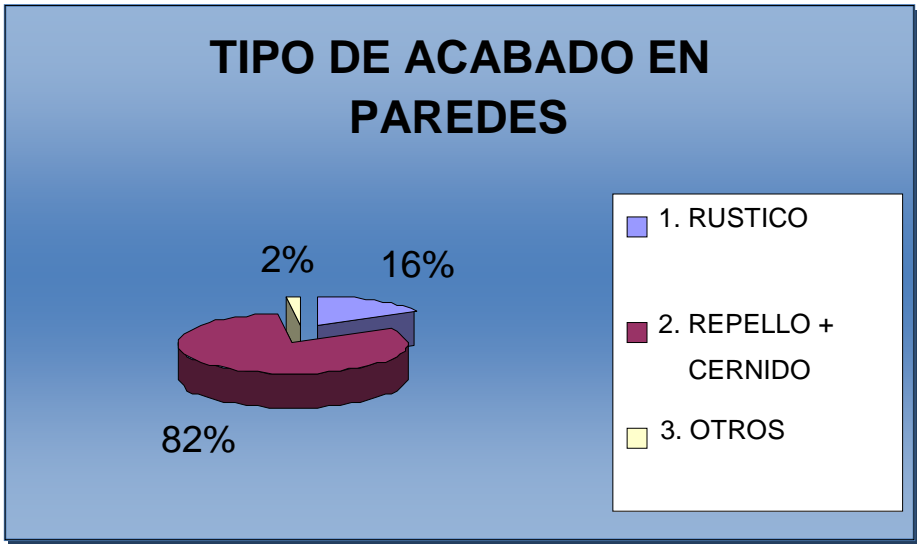
FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Año 2010. Febrero 2010.

Grafica No. 30



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 31

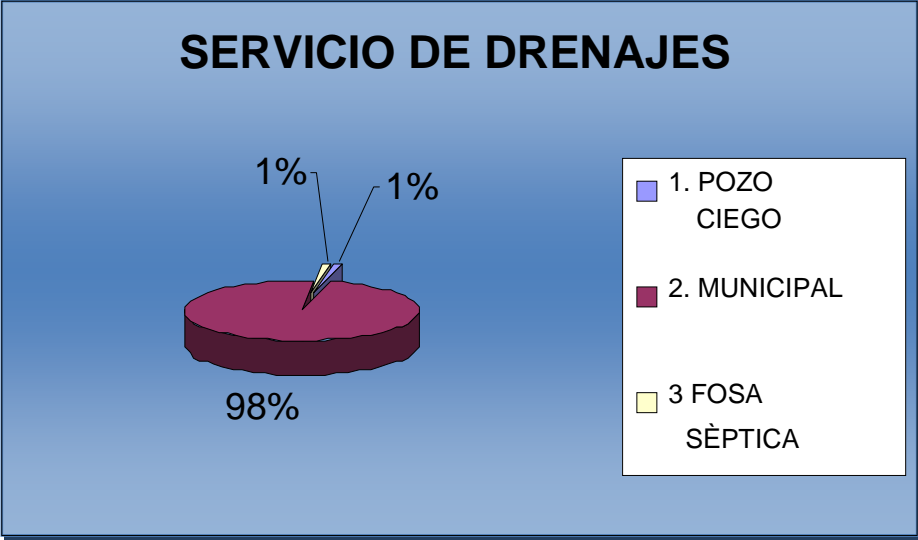


FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 32

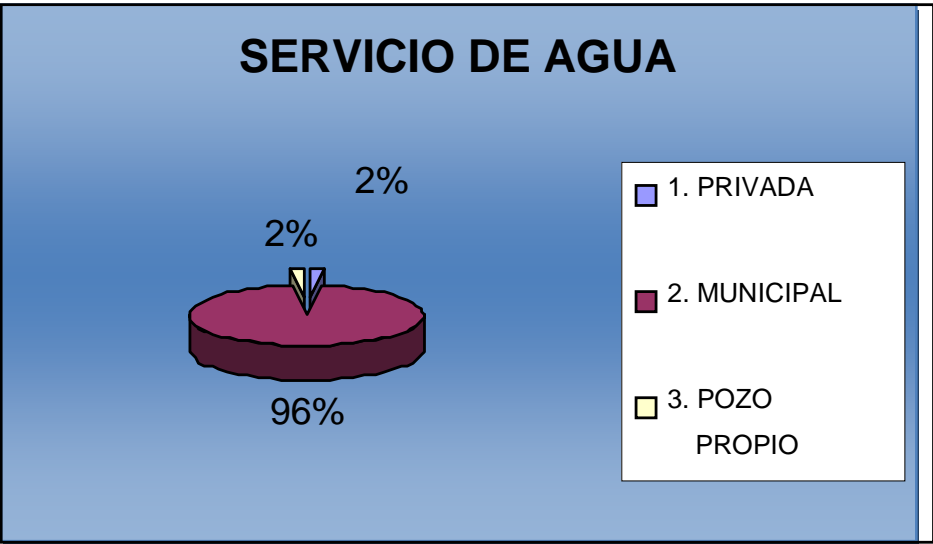
Los servicios básicos que se encontraron en las diferentes comunidades estudiadas son agua, drenajes, y electricidad, siendo la mayoría de ellos de origen municipal y encontrando la mayoría de las viviendas con estos.





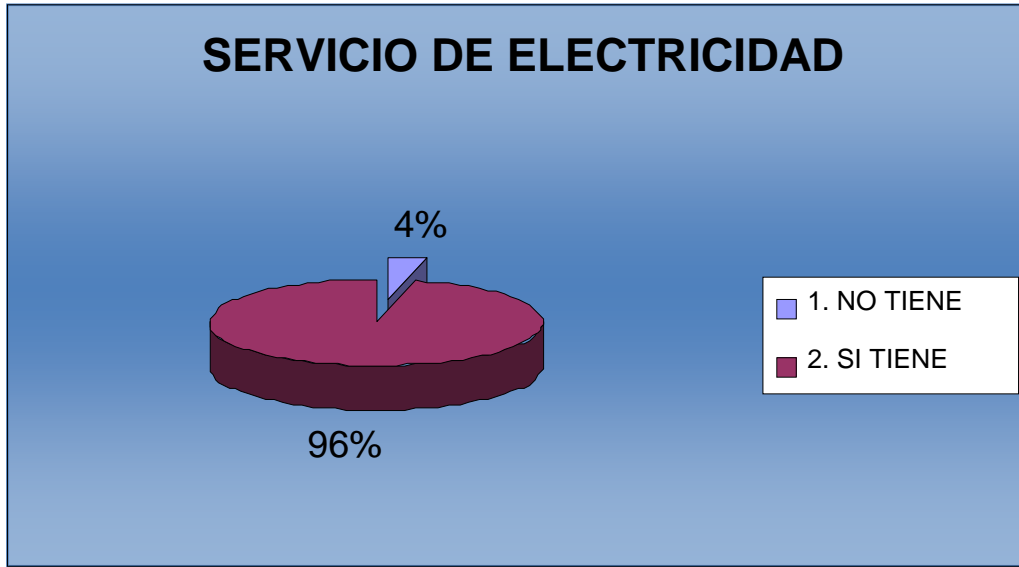
FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 33



FUENTE: Visita de campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

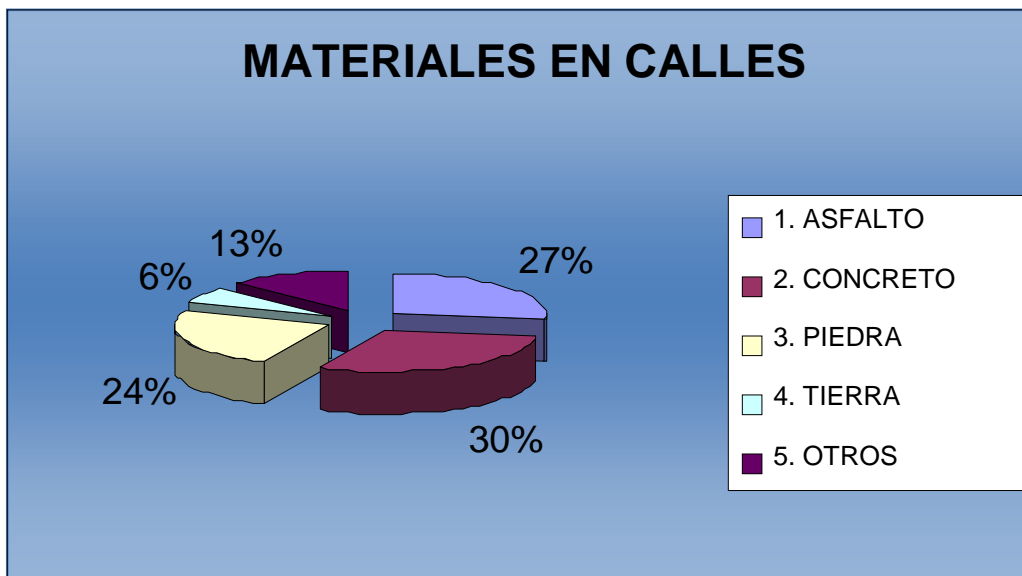
Grafica No. 34



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 35

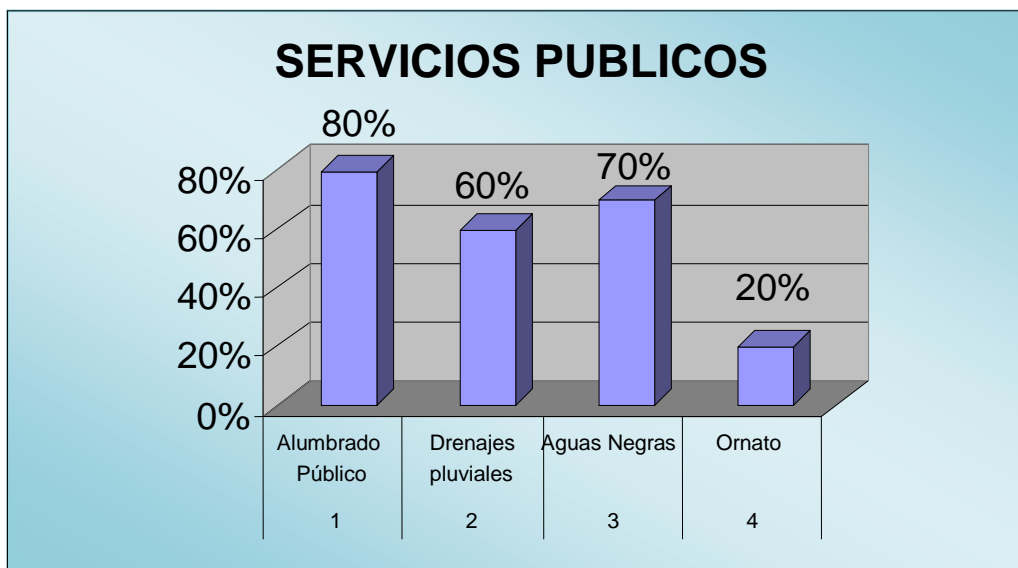
La pista de rodadura de las calles se evaluaron solo por material en la misma, siendo las variables: Asfalto, concreto, piedra, tierra, otros.



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 36

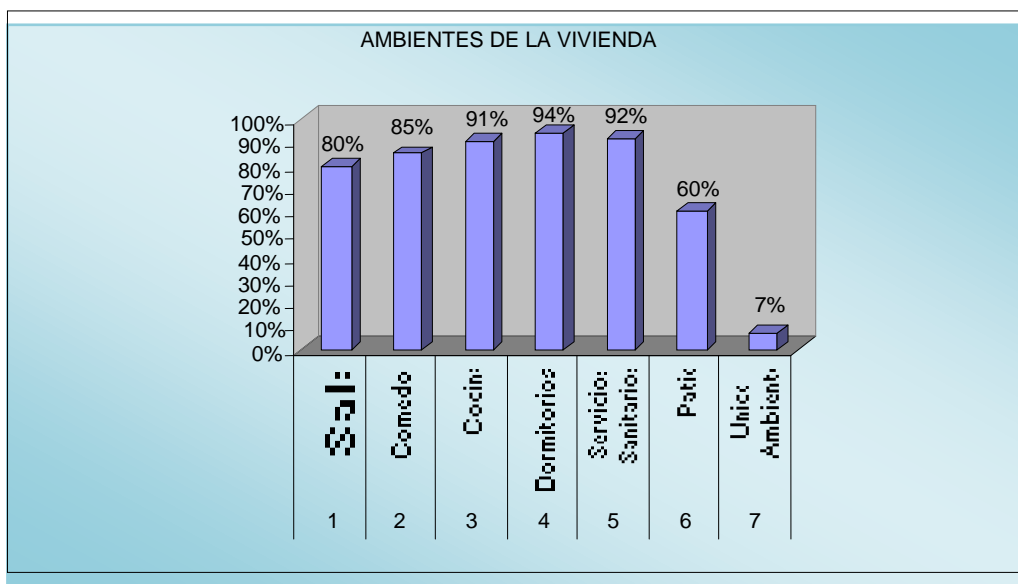
Se evaluaron los servicios públicos de: Alumbrado público, Drenajes pluviales, Aguas negras, Ornato.



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010

Grafica No. 37.

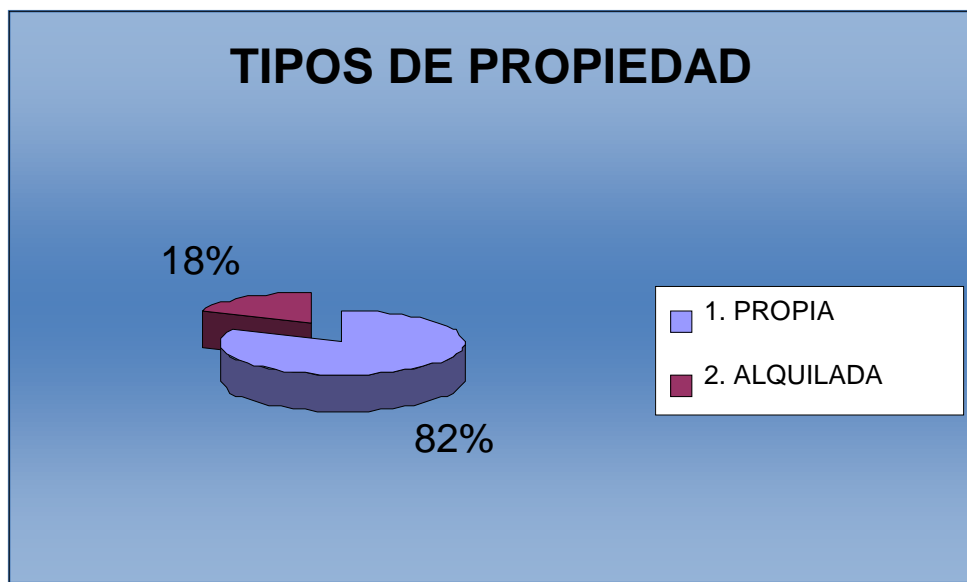
Las casas en su gran mayoría se pudo encontrar diferente tipo de ambientes, y aunque en un bajo porcentaje se determinó que eran de un solo ambiente, casi todas tenían los ambientes más comunes de una vivienda, aun así, el único ambiente que se encontró en mayor porcentaje con el 94% de las viviendas fue el servicio sanitario y dormitorios.



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 38

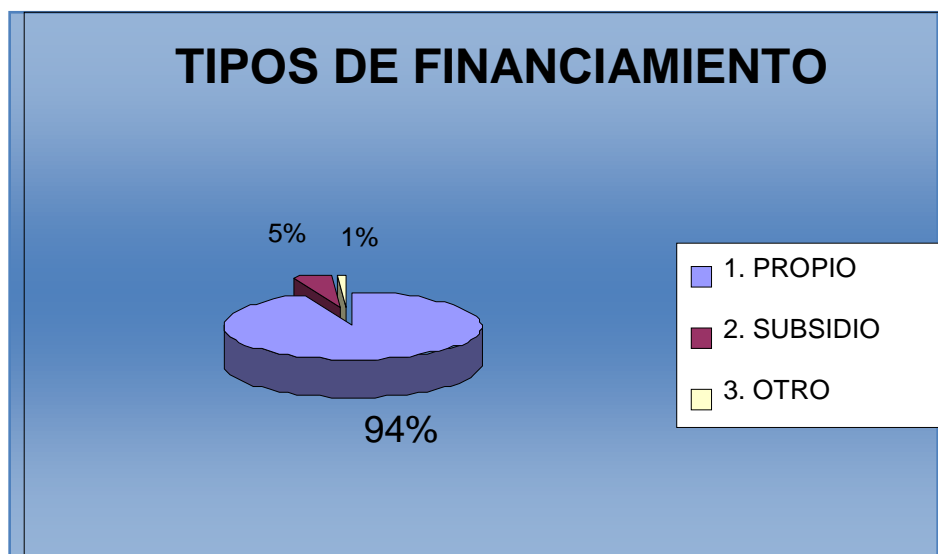
La mayoría de las viviendas analizadas son propias, pero siempre hay un porcentaje de familias que viven alquilando, en casa de familia o alguna otra situación.



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 39

También en su mayoría, el financiamiento para la construcción de las viviendas ha sido propio, aunque siempre hay un porcentaje de personas que utilizaron algún tipo de subsidio o financiamiento de otra fuente para la construcción de la misma.



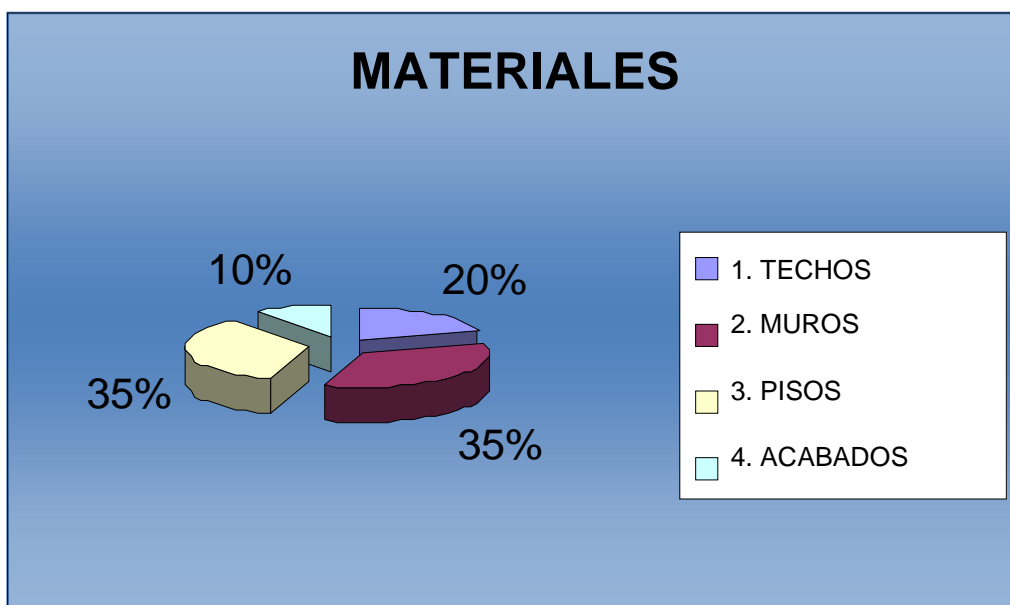
FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 40

De los subsidios que ha utilizado la población para la construcción de sus viviendas, el 51% ha sido parte del gobierno y el otro 49% de parte de organizaciones no gubernamentales (ONG'S).

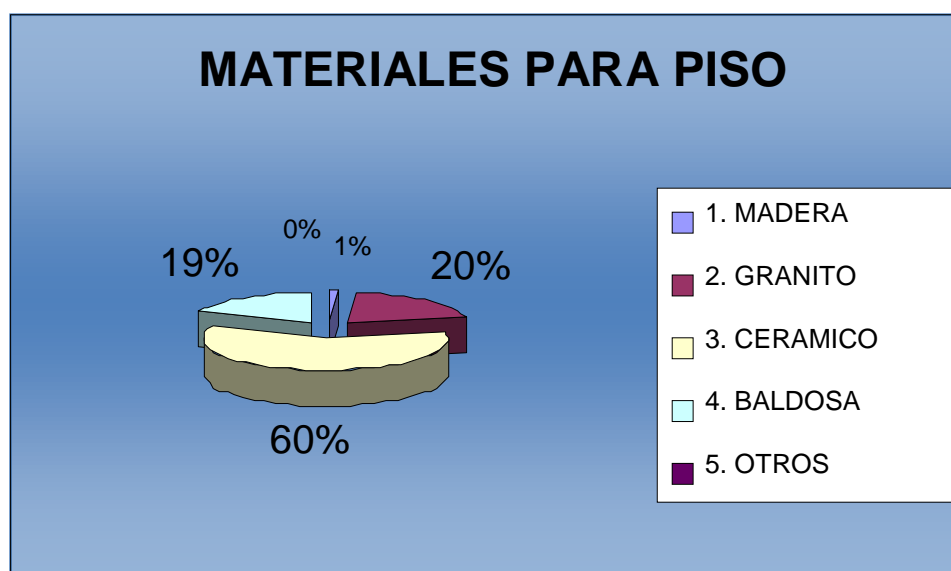
Dentro de los aspectos que se consideraron importantes para la construcción de vivienda y para el desarrollo de la misma con proyectos habitacionales, son las ventas de materiales de construcción, ya que de este depende la disponibilidad de los diferentes materiales que necesitan para tal efecto.

Para las diferentes ventas que había en las comunidades estudiadas, se indagó cuales vendían materiales para techos, pisos, instalaciones, muros y otros.



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

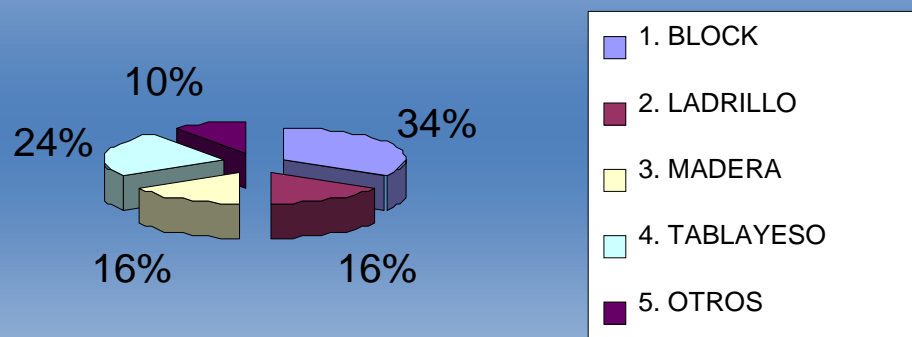
Grafica No. 41



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 42

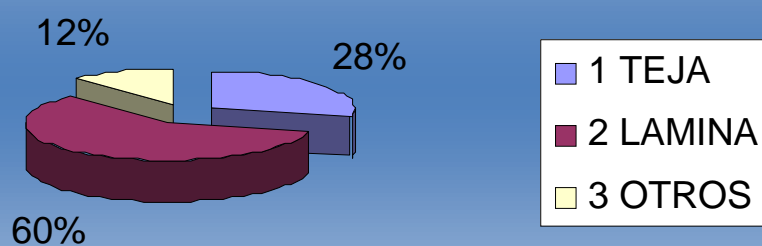
## MATERIALES PARA MUROS



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 43

## MATERIALES PARA TECHO

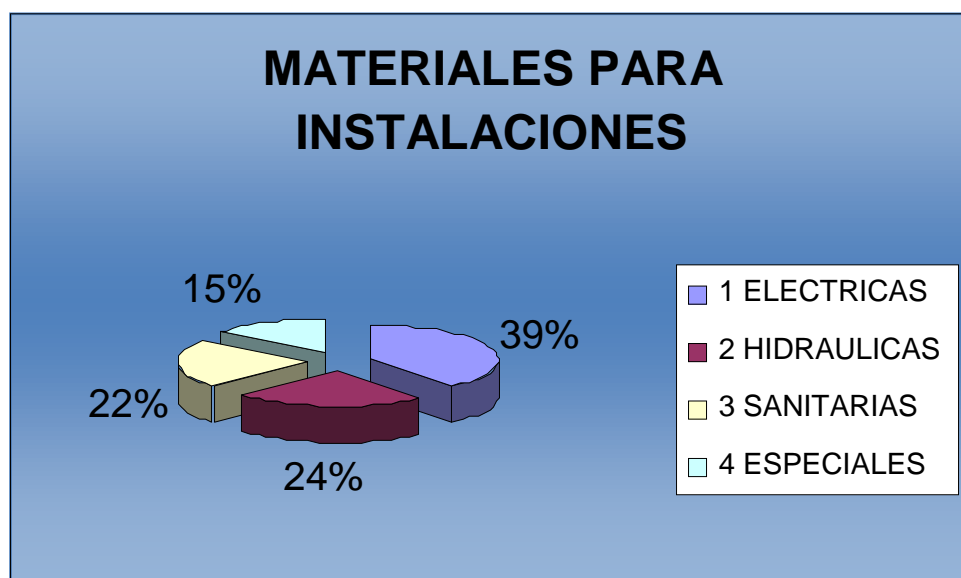


FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 44

También se realizó una investigación sobre la procedencia de los materiales, ya que en algunos lugares no llega de todos los tipos y se consideró el uso de materiales propios del lugar, los cuales normalmente son más económicos y le dan un sentido de más autenticidad a la arquitectura de la vivienda. Otros aspectos importantes investigados fueron la capacidad de abastecerlos, aspecto a considerar en la realización y programación de los proyectos habitacionales. También se investigó si los materiales se venden puestos en obra o en bodegas, y quienes venden con crédito o no. De todas las ventas investigadas, se determinó que la mayoría vende materiales para piso, siendo pocas las que venden materiales para techo. El piso que más se puede conseguir es el cerámico, para muros lo más común es el block y para techo la lámina es el mayor porcentaje.

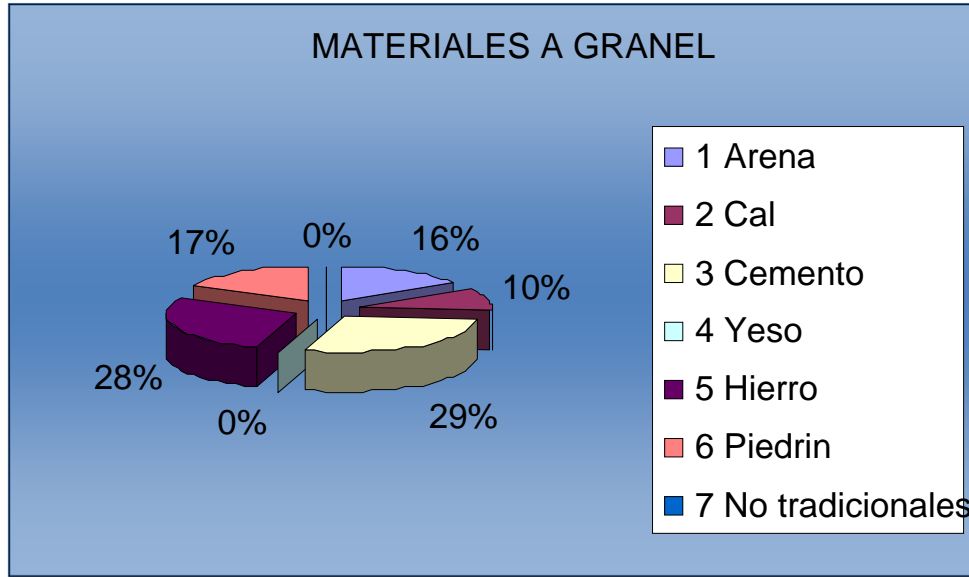
En cuanto a materiales para instalaciones, lo que más se puede encontrar en lo concerniente a las instalaciones eléctricas, casi no se encuentran materiales para instalaciones especiales.



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 45

Dentro de los materiales varios para la construcción, se puede encontrar casi de todo, arena, cal, hierro y piedrín, siendo lo más común el cemento.

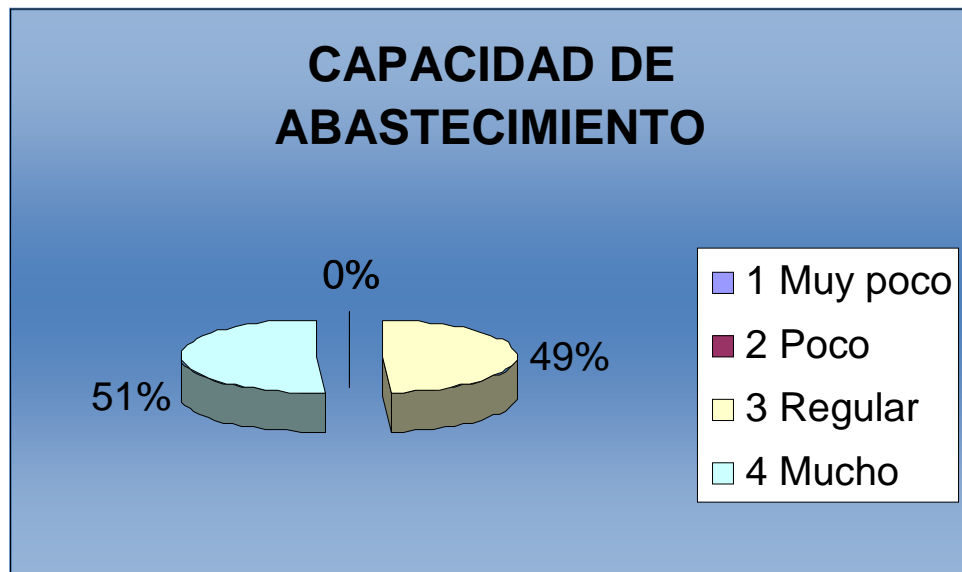


FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 46

La procedencia de los materiales que se encuentran en las ventas, en su mayoría es de origen nacional, siendo pocos los que se encuentran de origen estrictamente local o internacional.

Una gran mayoría de las ventas de materiales tienen regular o mucha capacidad de abastecimiento, lo cual es una ayuda al problema para la realización de proyectos de vivienda, ya que se puede avanzar cuando existe este tipo de capacidad.

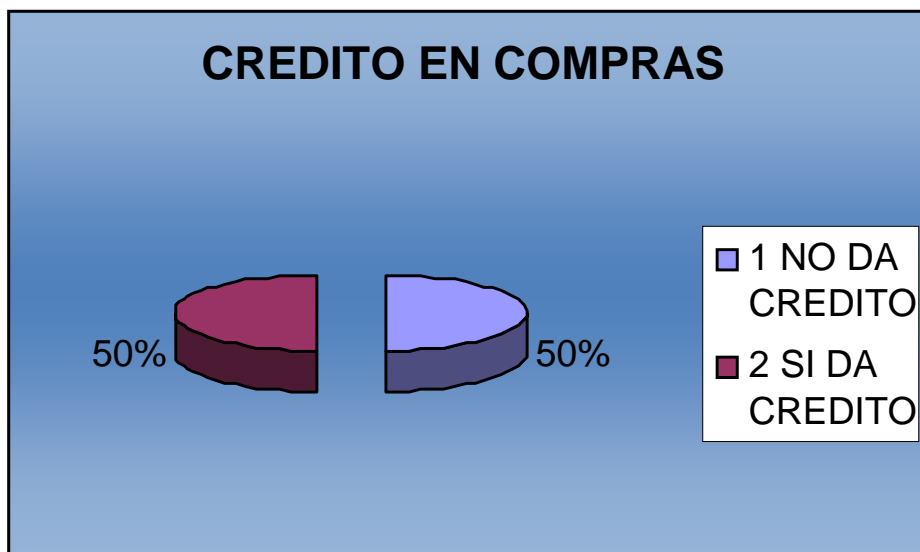


FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 47

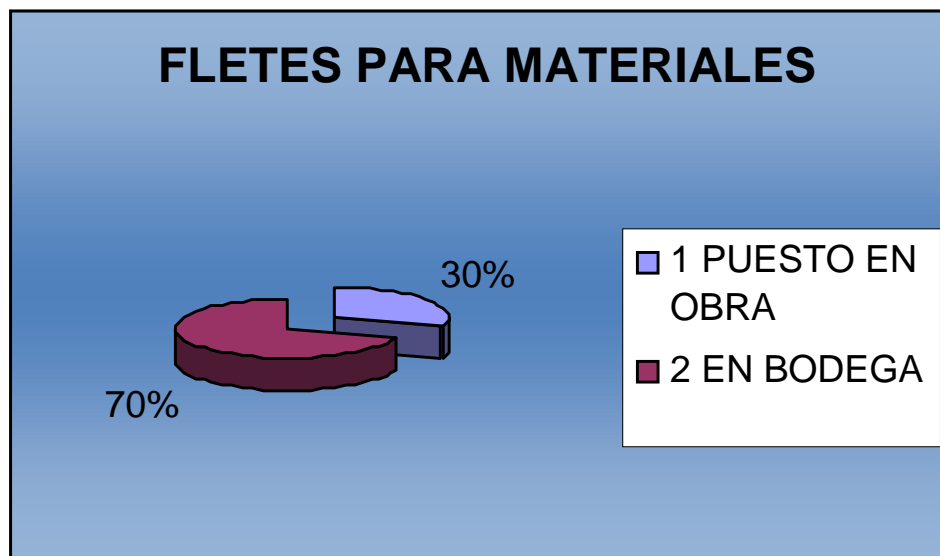


Para los últimos aspectos investigados, se determinó que la mayoría de ventas de materiales de construcción, si los venden puestos en obra y también, que están equiparados en cuanto a los que dan y no dan crédito, en porcentajes iguales.



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 48



FUENTE: Visita de campo. Elaboración propia. Febrero 2010.

Grafica No. 49

## DIFERENTES TIPOS DE MATERIAL DE RODADURA

FOTO No. 14.



Calle con adoquín. Elaboración Propia.  
Mayo 2014.

Foto 15.



Calle de terracería. Elaboración Propia.  
Mayo 2014.

Foto No. 16



Calle de asfalto centro Mazatenango. Elaboración propia.  
Mayo 2014.

# DIFERENTE TIPOLOGÍA DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN, Y MATERIALES EN TECHO Y PAREDES

Foto 17



Construcción de madera y Lámina. Elaboración Propia Mayo 2014.

Foto 18



Construcción de adobe. Elaboración propia. Mayo 2014

Foto 19



Construcción de Mixto block. Elaboración propia. Mayo 2014.

Foto 20



Construcción Institucional. Elaboración propia. Mayo 2014

## LA CONTAMINACIÓN ORGÁNICA EN LAS CALLES



FOTO No. 21

ELABORACIÓN PROPIA

# PROYECTOS HABITACIONALES A NIVEL PRIVADO EN DESARROLLO

Foto 22



Residenciales Viñas del bosque.  
Elaboración Propia. Mayo 2014.

Foto 23



Residenciales Las Flores.  
Elaboración Propia mayo 2014.

Foto 24



Elaboración propia. Mayo 2014.

Foto 25



Elaboración Propia. Mayo 2014.

Foto 26



Elaboración propia. Mayo 2014

Foto 27



Elaboración propia. Mayo 2014

## VENTAS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN QUE ABASTECEN A LA REGIÓN

Foto 28



Valla Venta de materiales de construcción. Elaboración propia. Mayo 2013.

Foto 29



Venta de materiales de construcción. Elaboración propia. Mayo 2013

## ÁREAS VERDES DENTRO DE LA CIUDAD PARA RECREACIÓN

FOTO No. 30



Parque Central. Elaboración propia. Mayo 2014.

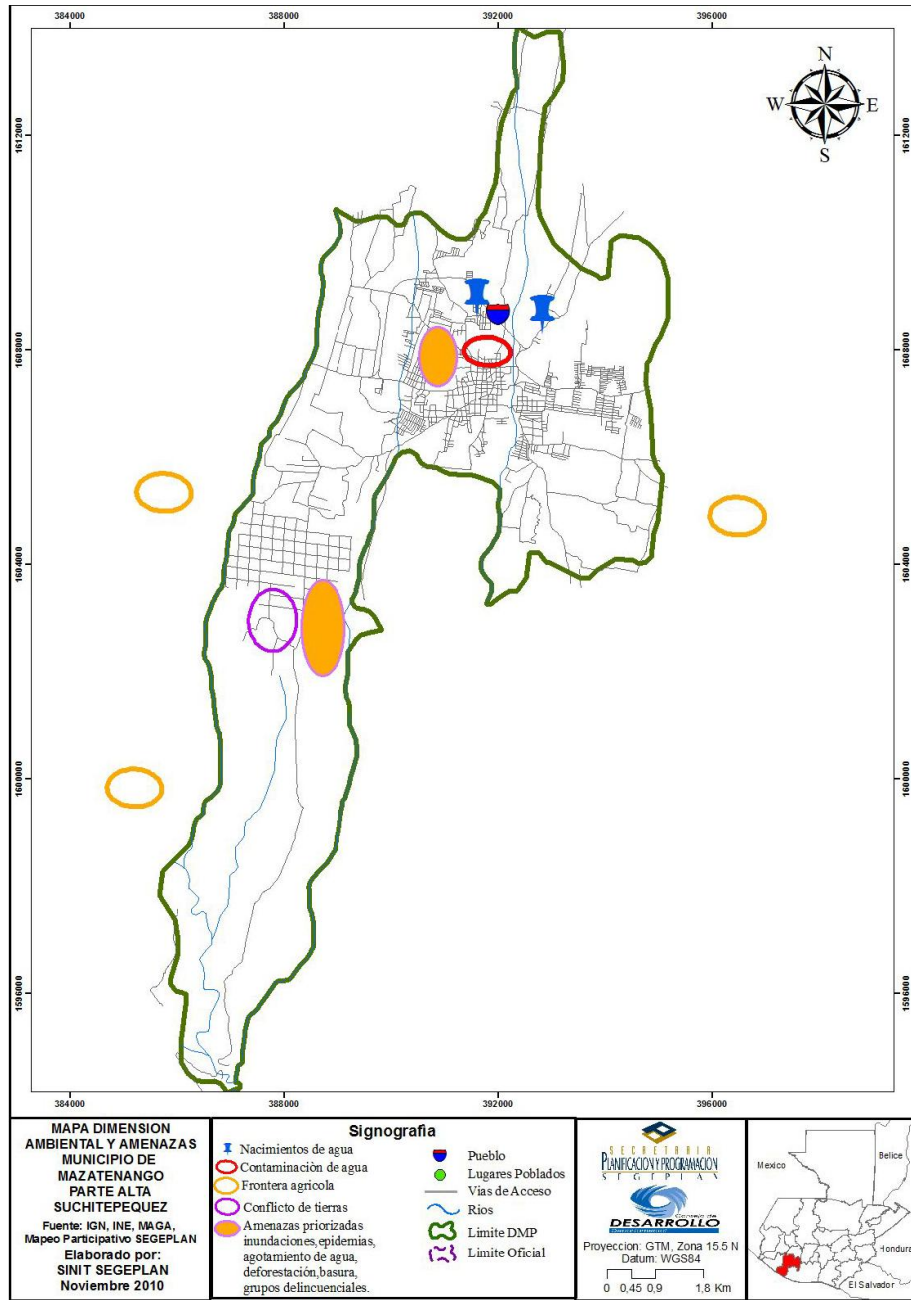
## CENTRO HISTÓRICO

FOTO No. 31



Municipalidad de Suchitepéquez. Elaboración propia. Mayo 2,014

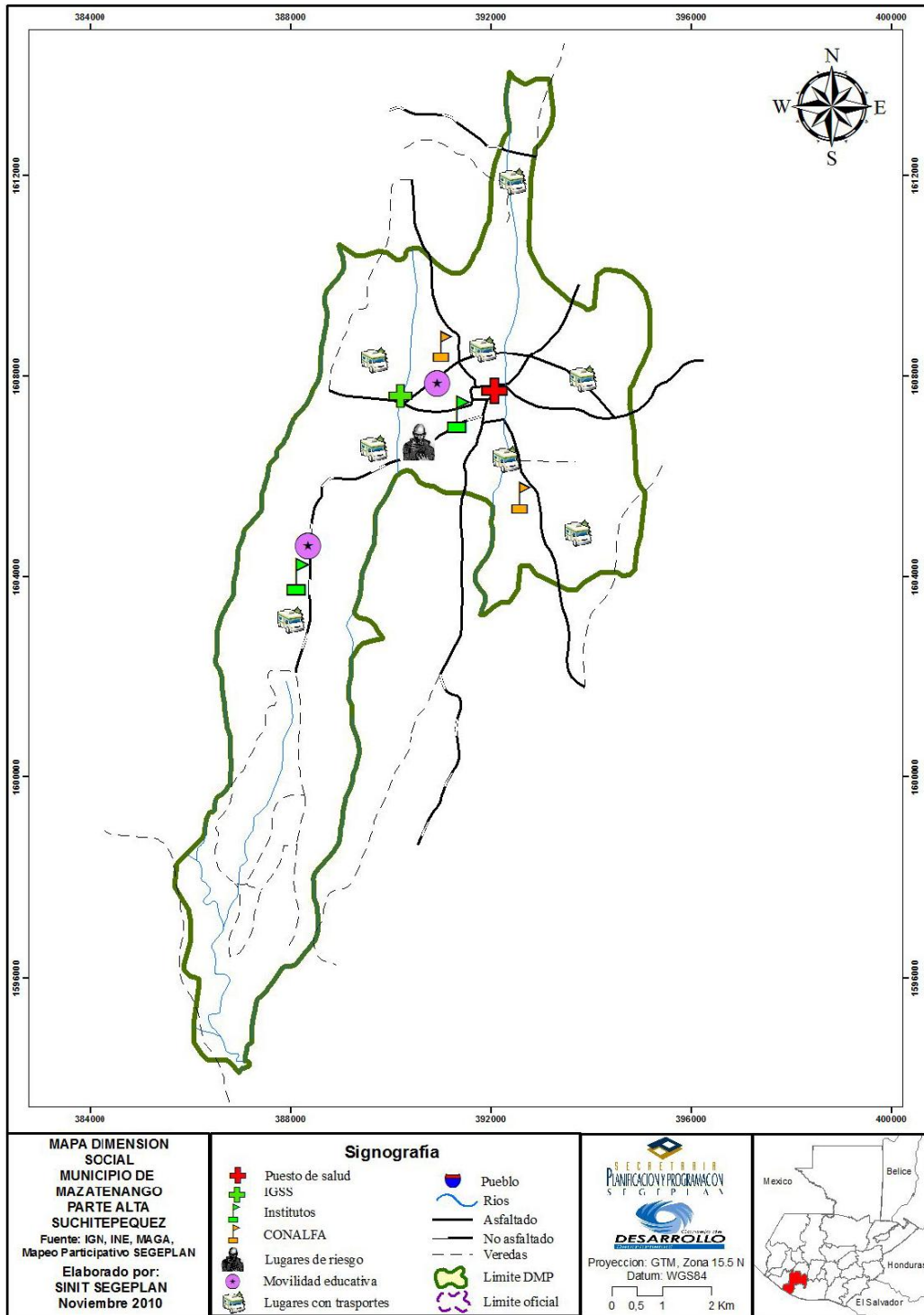
# MAPA No. 4 AMBIENTAL Y AMENAZAS





# MAPA No. 5

# DIMENSIÓN SOCIAL

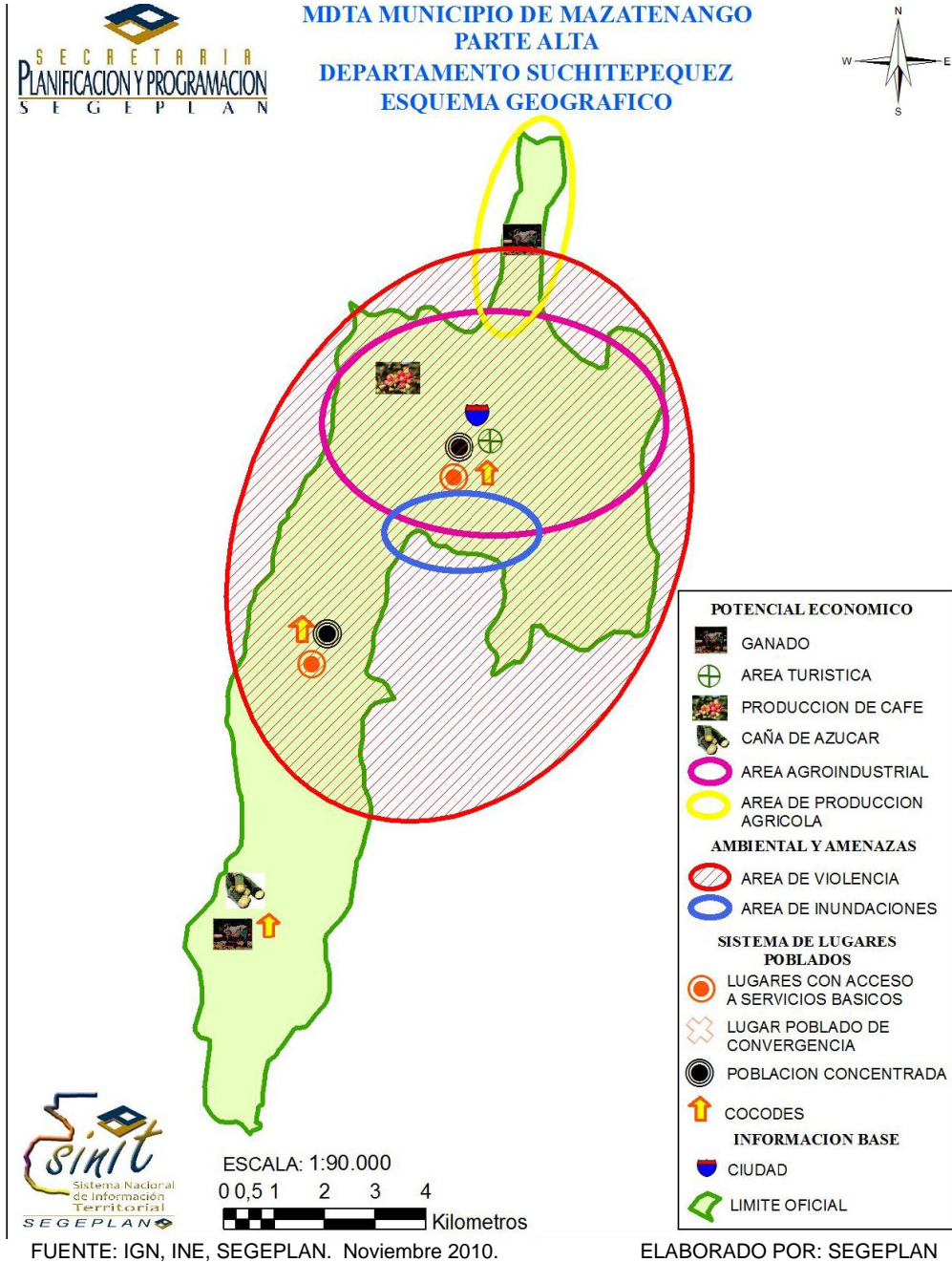


FUENTE: IGN, INE, SEGEPLAN. Noviembre 2010.

ELABORADO POR: SEGEPLAN

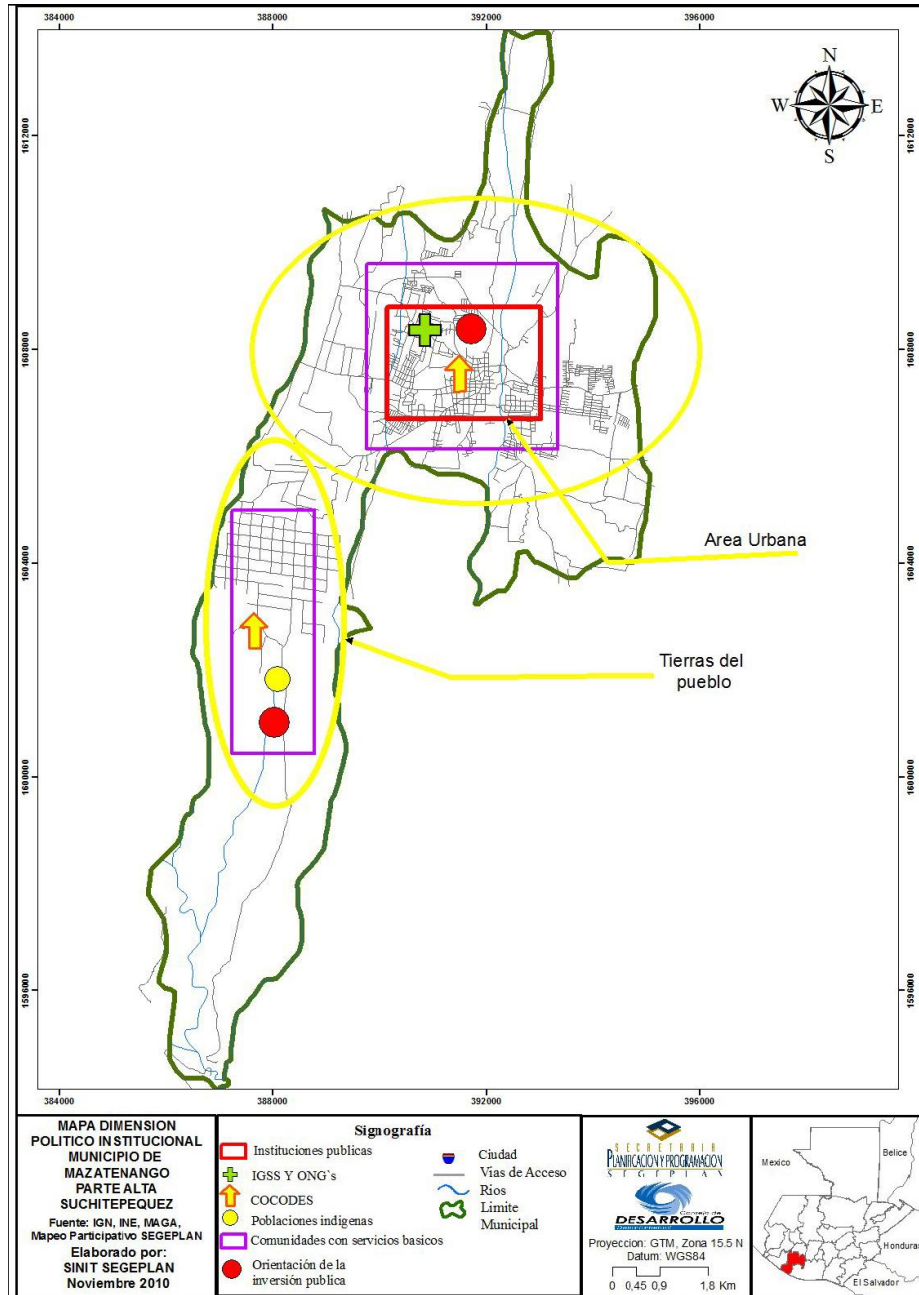
**MAPA No. 6**

**ESQUEMA GEOGRÁFICO**



# MAPA No.7

# POLÍTICO INSTITUCIONAL

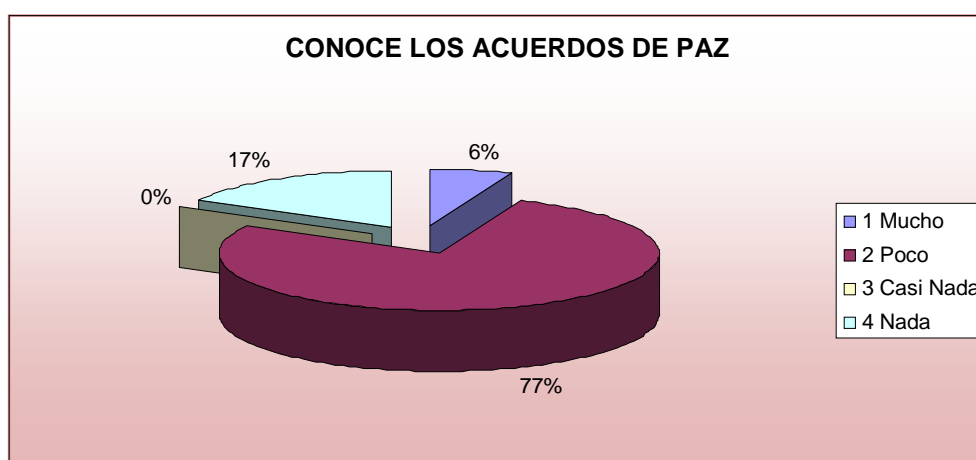


FUENTE: IGN, INE, SEGEPLAN. Noviembre 2010.

ELABORADO POR: SEGEPLAN

## 6.2. DIAGNOSTICO TRABAJO DE CAMPO, MUNICIPIO DE PUEBLO NUEVO:

No Se encontraron constructoras, por lo menos dentro del municipio. Pero se realizó un estudio con la comunidad, para saber cuánto conocían acerca de las instituciones que están trabajando en el sector vivienda en su comunidad, así como los programas de gobierno que dan apoyo al mismo sector. De esto se pudo determinar que solo un 6% de la comunidad, conoce sobre los acuerdos de paz y el resto de la población solamente conoce un poco o nada con respecto al tema.

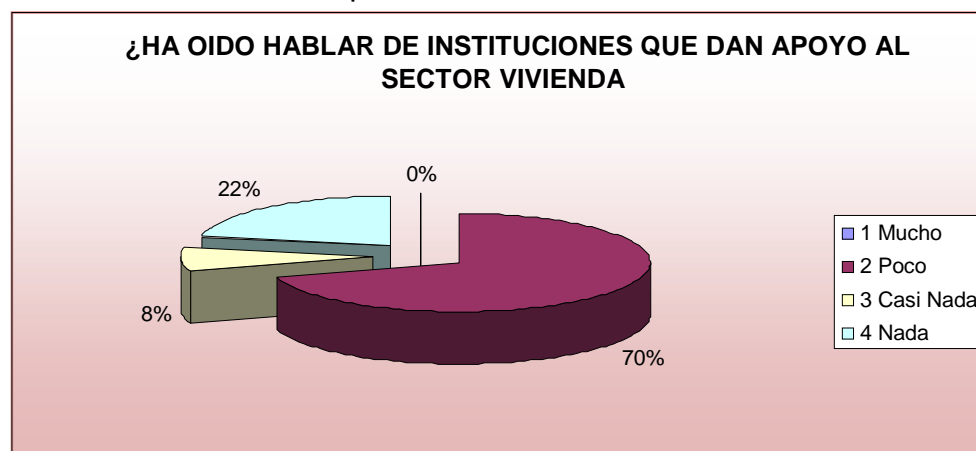


Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

Grafica No.50

En cuanto a los programas de reinserción y reasentamiento de la población desplazada y desarraigada, se pudo determinar que no conocía de los mismos.

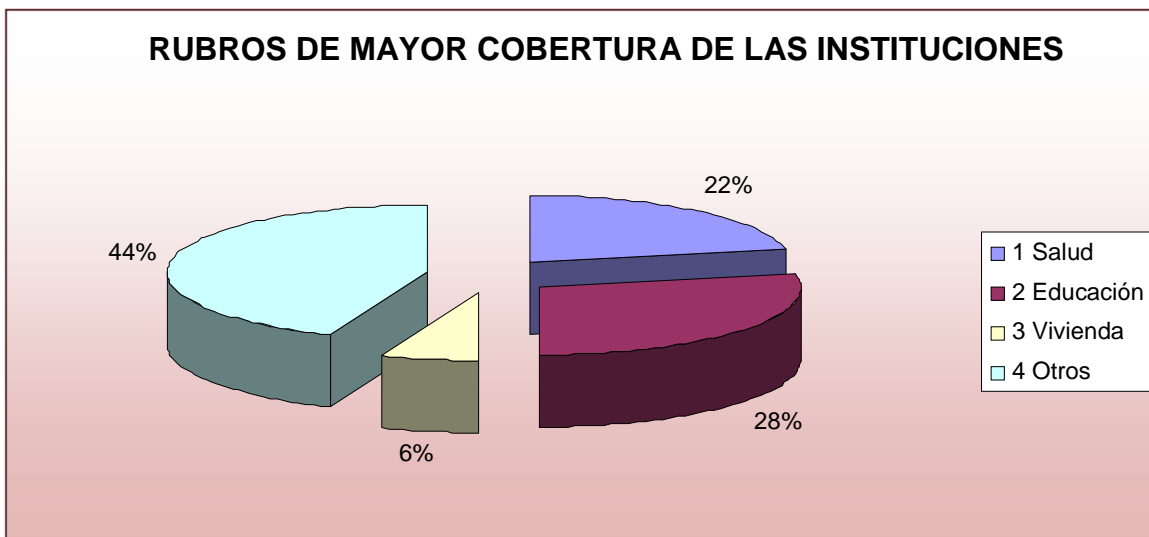
En igual forma, cuando se le preguntó a la población con respecto a SEPAZ, CEAR, FIS, FONAPAZ, FOGUAVI, SEGEPLAN, Fundación Guillermo Toriello, etc., un 63% ha escuchado un poco sobre dichas instituciones.



Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

Grafica No.51

Aun Así, de las personas que conocen algo de las instituciones que trabajan en la comunidad, un 55% si conoce algún programa o proyecto realizado, y un 45%, no conoce ninguno. De los proyectos que conoce la población, el mayor porcentaje es del sector educación, obteniendo el sector vivienda solamente un 6%.



Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

Grafica No.52

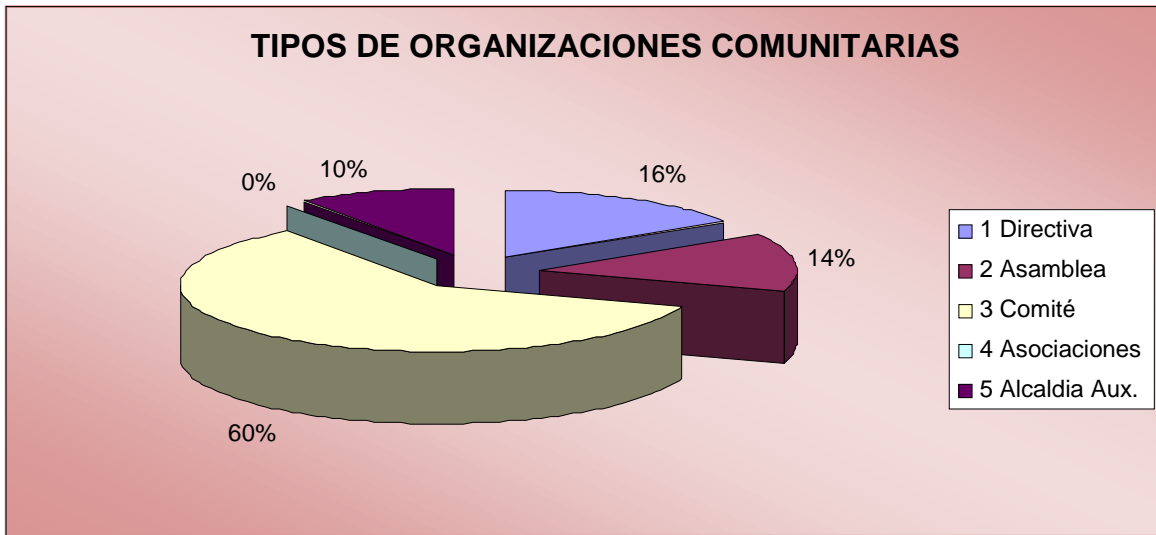
En conversaciones con la población acerca de los programas de FOGUAVI, se pudo determinar que escasamente el 14% de las mismas los conoce, y solamente un 4% conoce otras instituciones que trabajan con dicho fondo. De este porcentaje de personas que conocen de estos programas, solamente el 2% de ellas, conoce a otras personas que han sido beneficiadas por los mismos, y solo un 7% ha tenido acceso a la información para poder participar en tales programas. Según los entrevistados la información no llega a ellos.

Otros trabajos que se realizaron fue indagar con respecto al conocimiento de la población acerca de las políticas de vivienda, de lo cual se determinó que un 14% de ella, sí la conoce.

En el municipio la población considera que no existen instituciones que realmente apoye a la vivienda y en algunos casos la que se mencionó fue la fundación habitat como la fundación que da ayuda a la comunidad, sin embargo, no conocen realmente como trabaja o como conseguir el apoyo de la misma.

De las instituciones que apoyan, solamente el 5% de la población encuestada, ha recibido ayuda de ellas, sin embargo solamente el 20% de esta población pertenece a una organización comunitaria, considerando tal vez, si más población se organizara, podría obtener más ayuda de dichas instituciones, ya que mucha información llega a través de comités, y otro tipo de organizaciones comunitarias. La mayoría de personas que se encuentran en algún tipo de organización, está

dentro de algún comité, sin embargo existen otro tipo de organizaciones en las diferentes comunidades.



Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

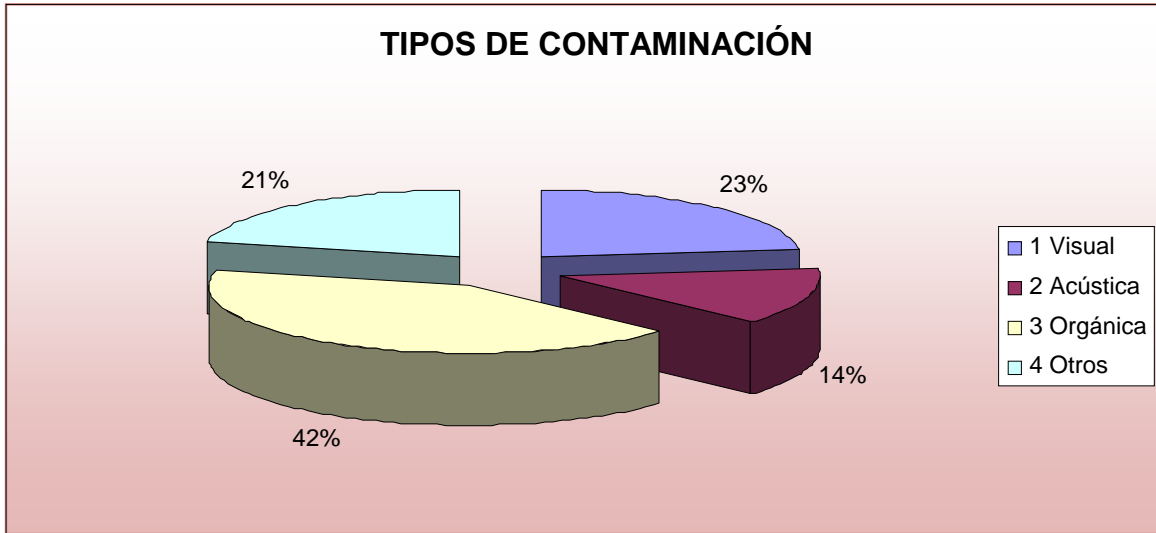
Grafica No.53

Dichas organizaciones realizan diferente tipo de actividades, siendo en su mayoría, la gestión, la actividad en la cual más se involucran.

En cuanto a los problemas ambientales y zonas de riesgo se realizó una evaluación de las zonas encuestadas sobre los que existieran, ya que esto es muy importante cuando se habla de un lugar adecuado para vivir, tanto por protección a la integridad física de los habitantes como al aspecto estético de las habitaciones.

Dentro de los problemas ambientales está la contaminación la cual se clasificó en visual, acústica, orgánica, y otros. Se tomó como contaminación visual: rótulos, chatarra, cables, basura y ventas callejeras; Acústica: vehicular, industrial, ventas callejeras e iglesias; Orgánicas: basura, heces, orines y drenajes superficiales; Otros: Rozas, basureros clandestinos, municipales y deforestación.

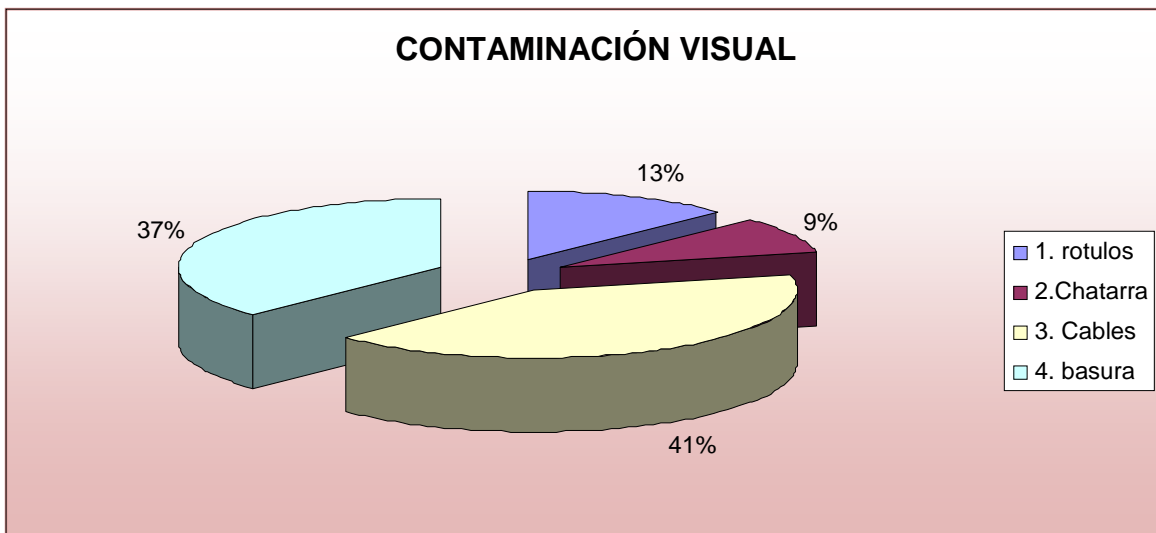
Podemos que el mayor grado de contaminación es la orgánica con un 32% del total de cuadras evaluadas.



Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

Grafica No. 54

Específicamente hablando de cada tipo de contaminación podemos ver que en el caso de visual, el mayor contaminante es por cables, ya sea de luz, cable, como cualquier otro tipo de cable que quede visto.

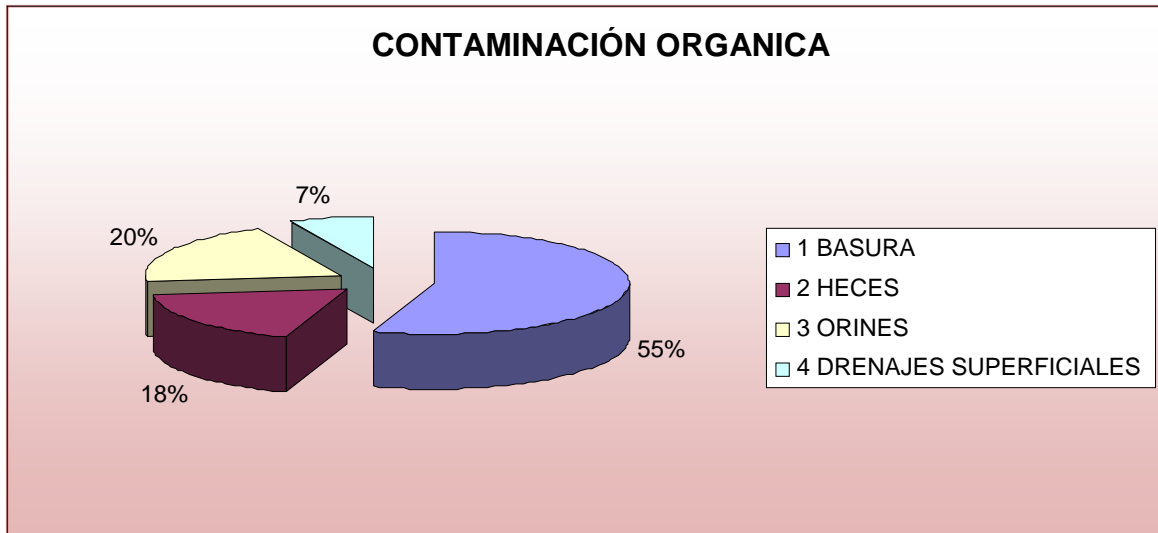


Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

Grafica No. 55

Para la contaminación acústica es tan pequeña la población que se puede clasificar aún como contaminación acústica los aspectos que se evaluaron en investigación.

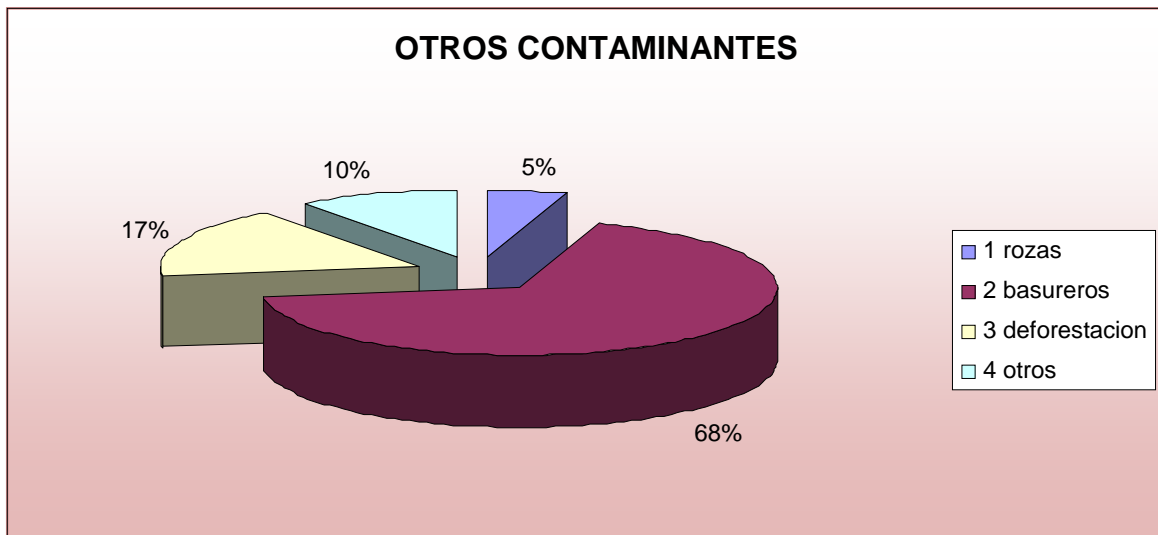
En el caso de desechos orgánicos la basura en general es el mayor contaminante con un 55% y es lamentable ver que siempre existen heces, orina en gran porcentaje.



Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

Grafica No. 56

Se localizaron otros tipos de contaminantes como las rozas basureros y deforestación que en este caso es el menor pues cuentan con guardabosques por parte municipal y otros.

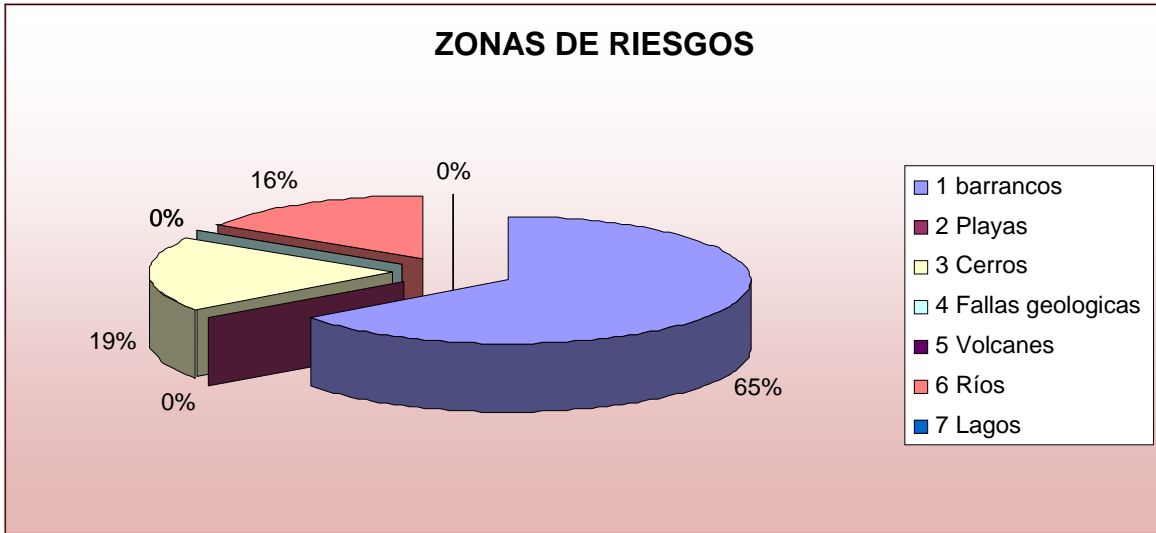


Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

Grafica No. 57

En las zonas de riesgo que se evaluaron fueron: Barrancos, cerros, volcanes, playas, fallas geológicas, ríos y lagos.



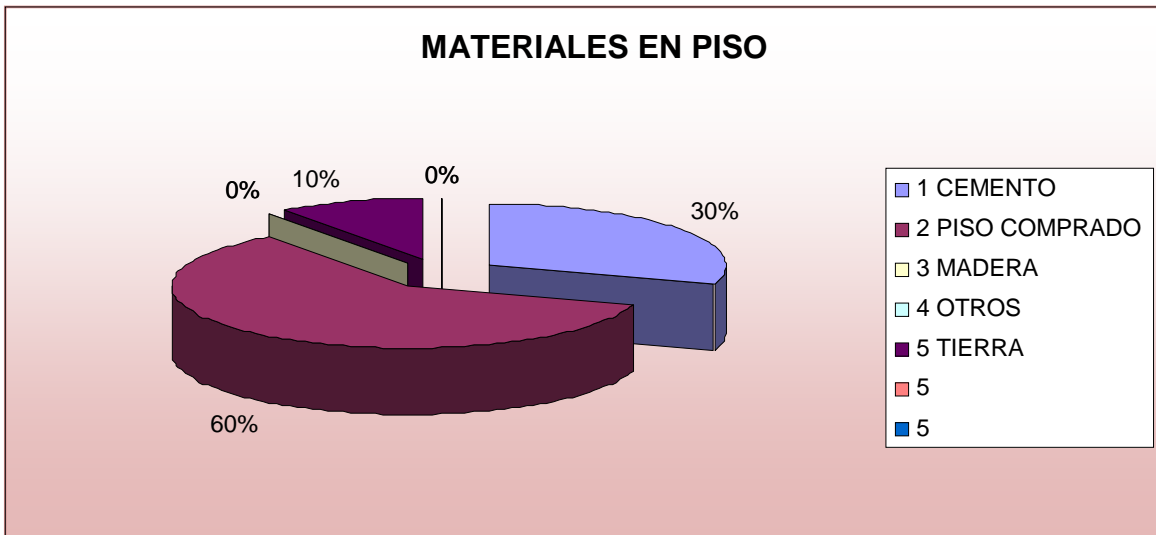


Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

Grafica No. 58

Para la tipología de la vivienda, se investigó, diferentes aspectos de las viviendas de la comunidad tales como los materiales con los que está construida, la tipología constructiva utilizada, los servicios básicos con los que cuentan, ambientes que tiene cada una de las viviendas, etc.

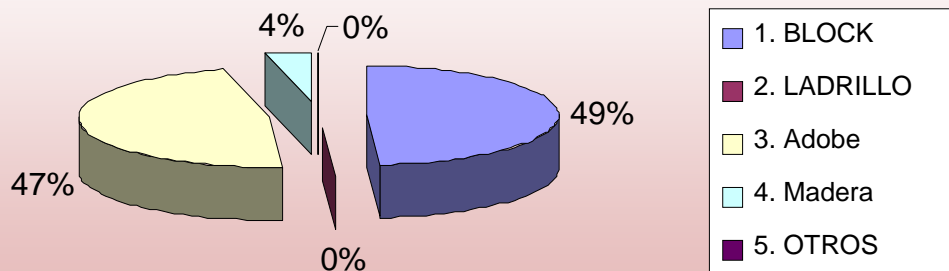
Se estudiaron también, otros aspectos como si la vivienda es propia o alquilada y que tipo de financiamiento es más común dentro de la comunidad para obtener una vivienda. Se determinó que los materiales más utilizados en la actualidad, son los que ya han pasado por algún proceso industrializado, quedando atrás los materiales hechos o de origen natural, aunque en algunas viviendas todavía se utilizan.



Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

Grafica No. 59

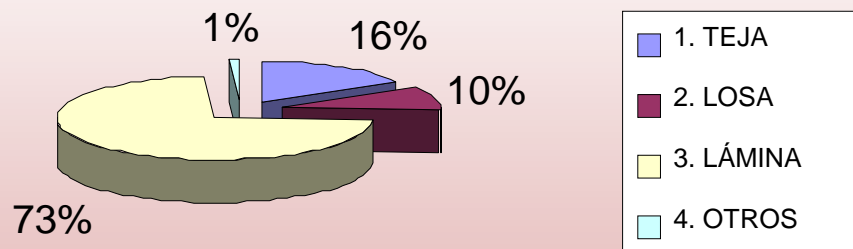
## MATERIALES PARA MUROS



Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

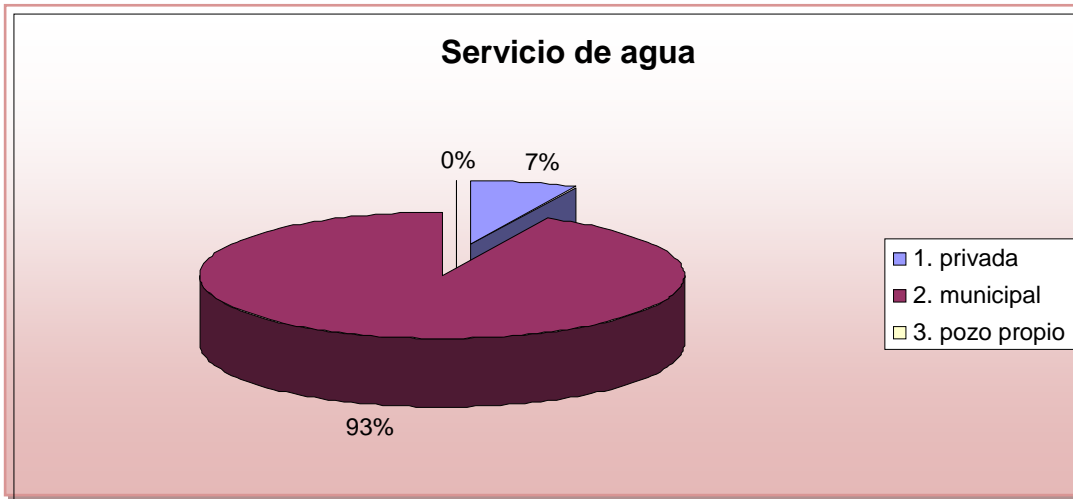
Grafica No.60

## MATERIALES EN TECHO



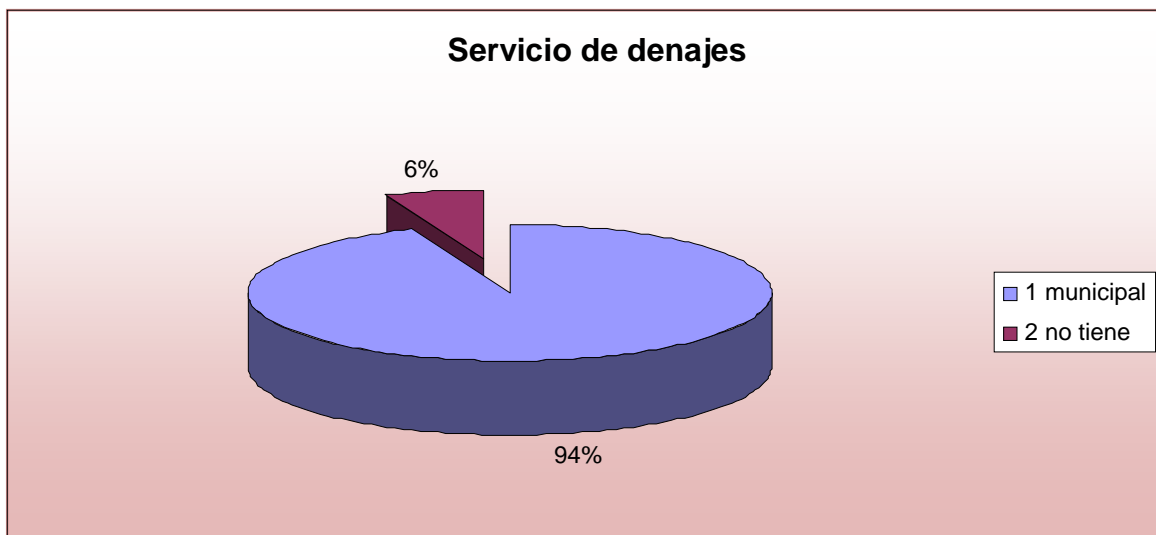
Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

Grafica No.61



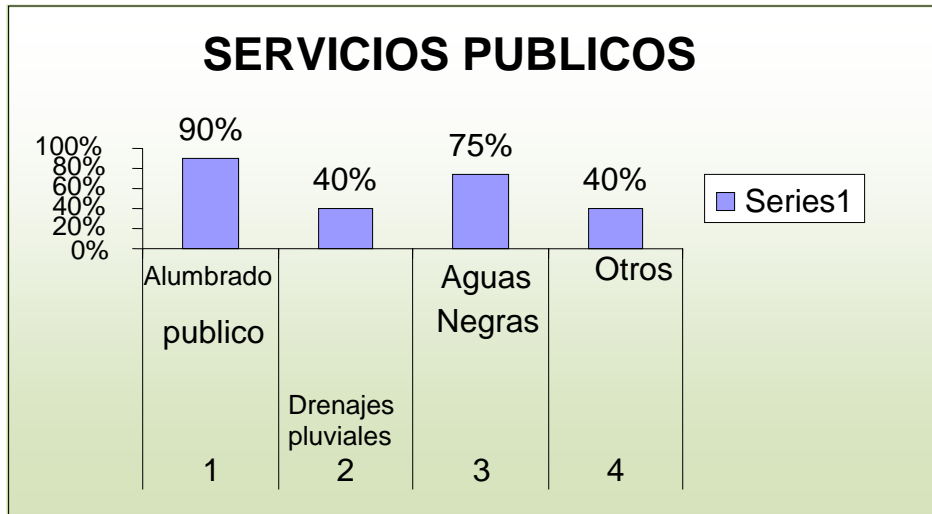
Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

Grafica No.62



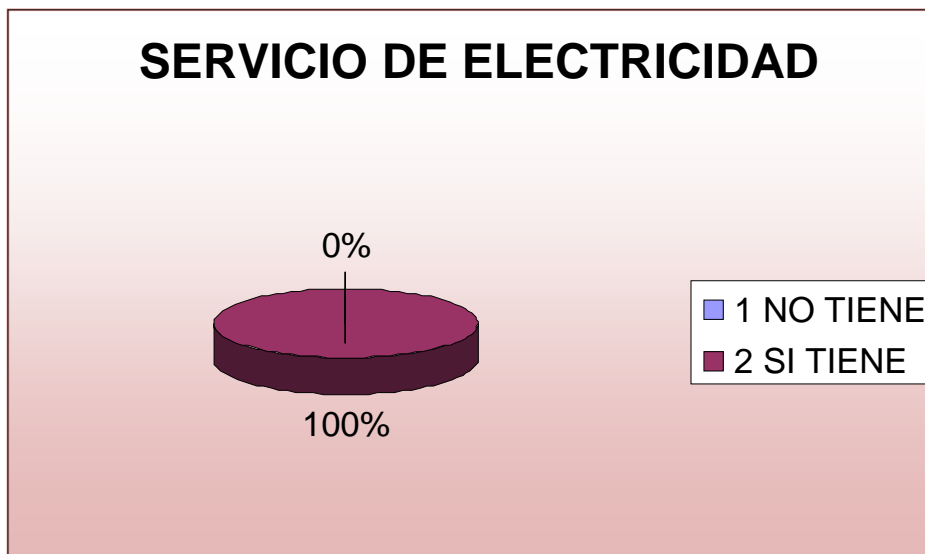
Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

Grafica No 63.



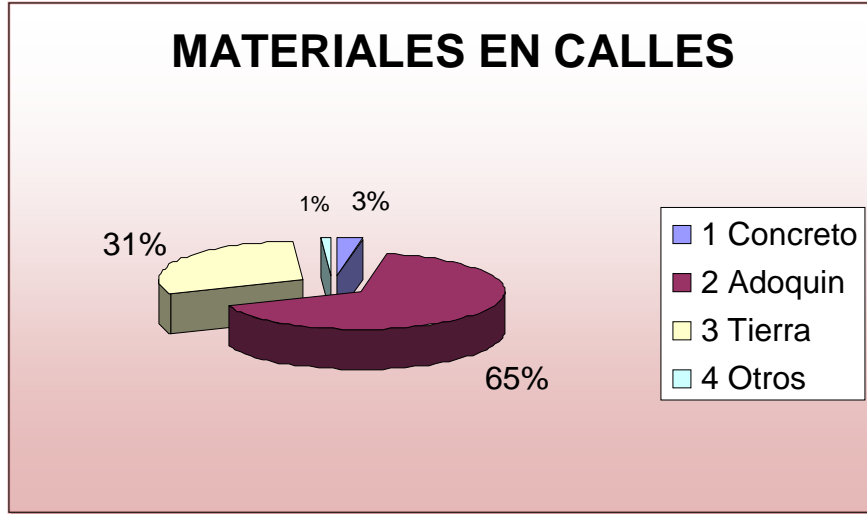
Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

Grafica No 64.



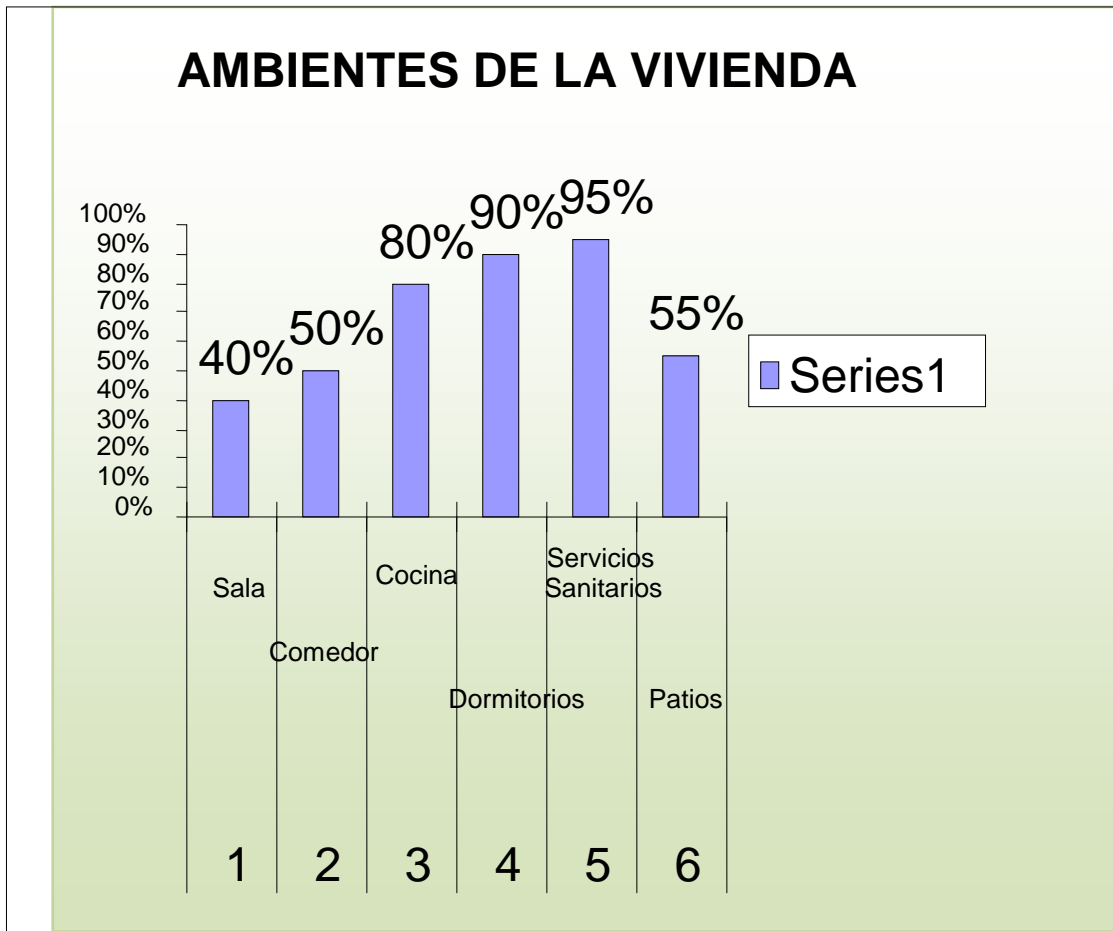
Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

Grafica No 65.



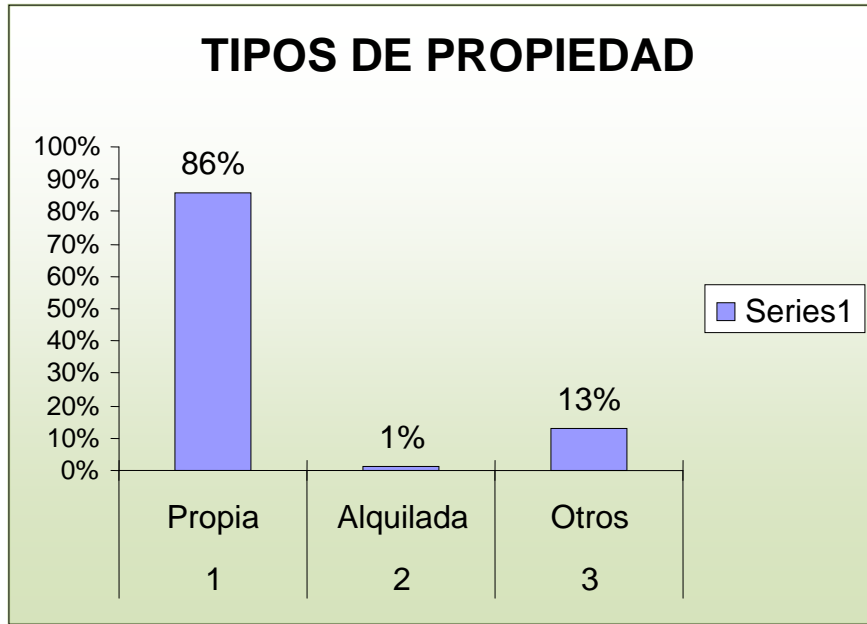
Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

Grafica No 66.



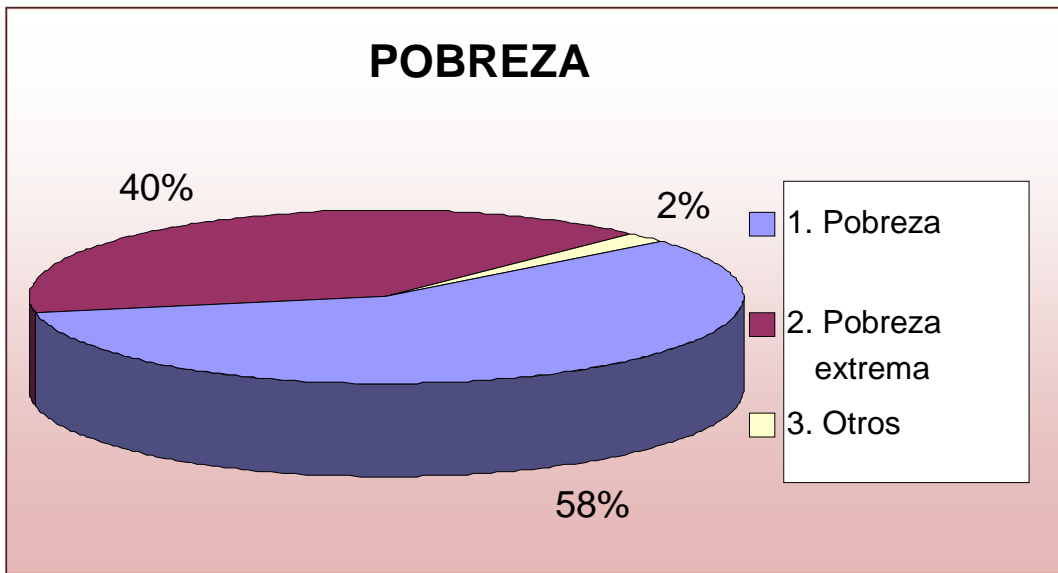
Fuente: Visita de Campo

Grafica No 67.



Fuente: Visita de Campo. Elaboración Propia. Febrero 2010.

Grafica No 68



Fuente: datos Segeplan 2003.

Grafica No 69

## GEOREFERENCIACIÓN

MAPA No. 8

GEOREFERENCIACIÓN MUNICIPIO DE  
PUEBLO NUEVO

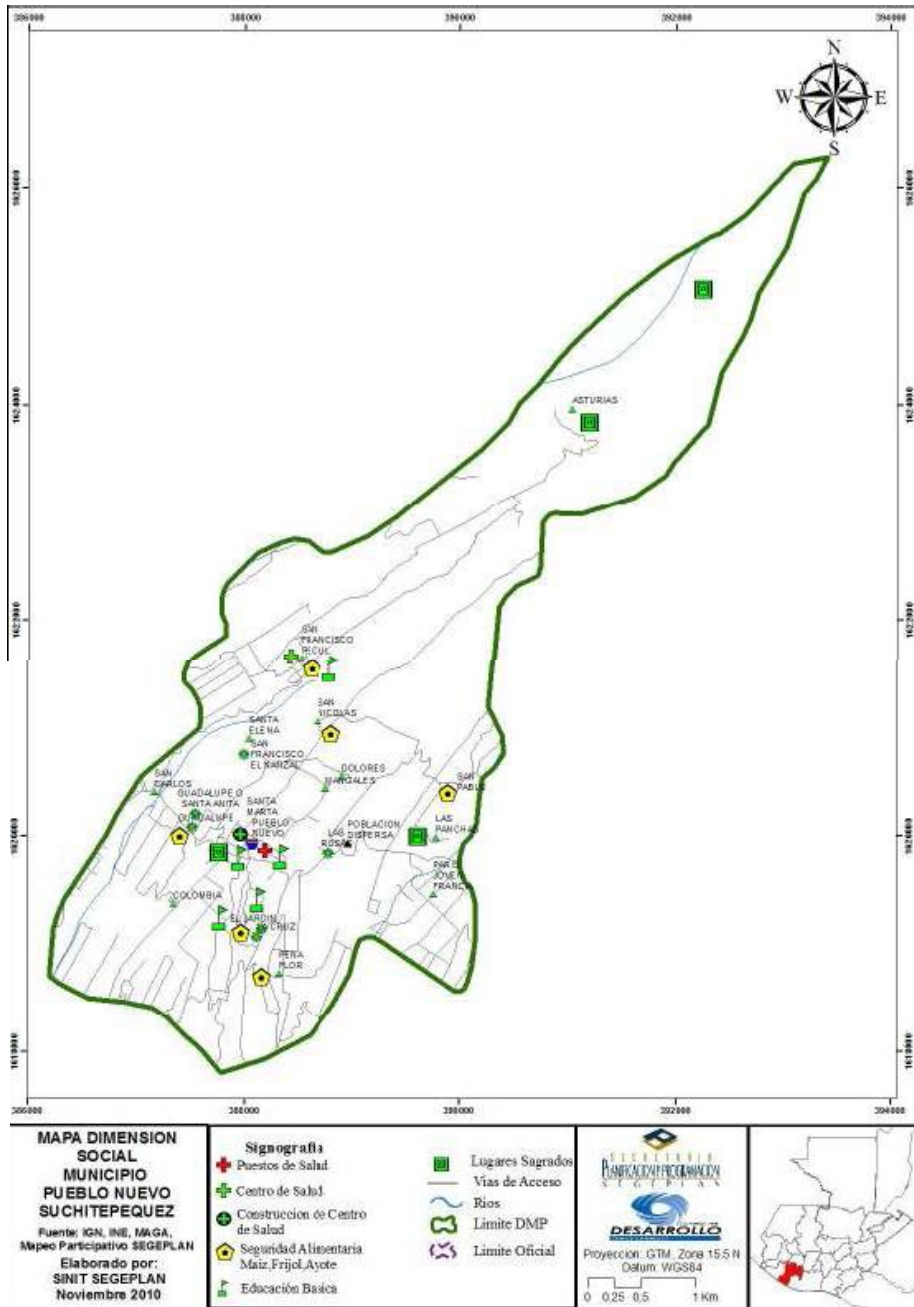






# MAPA No. 10

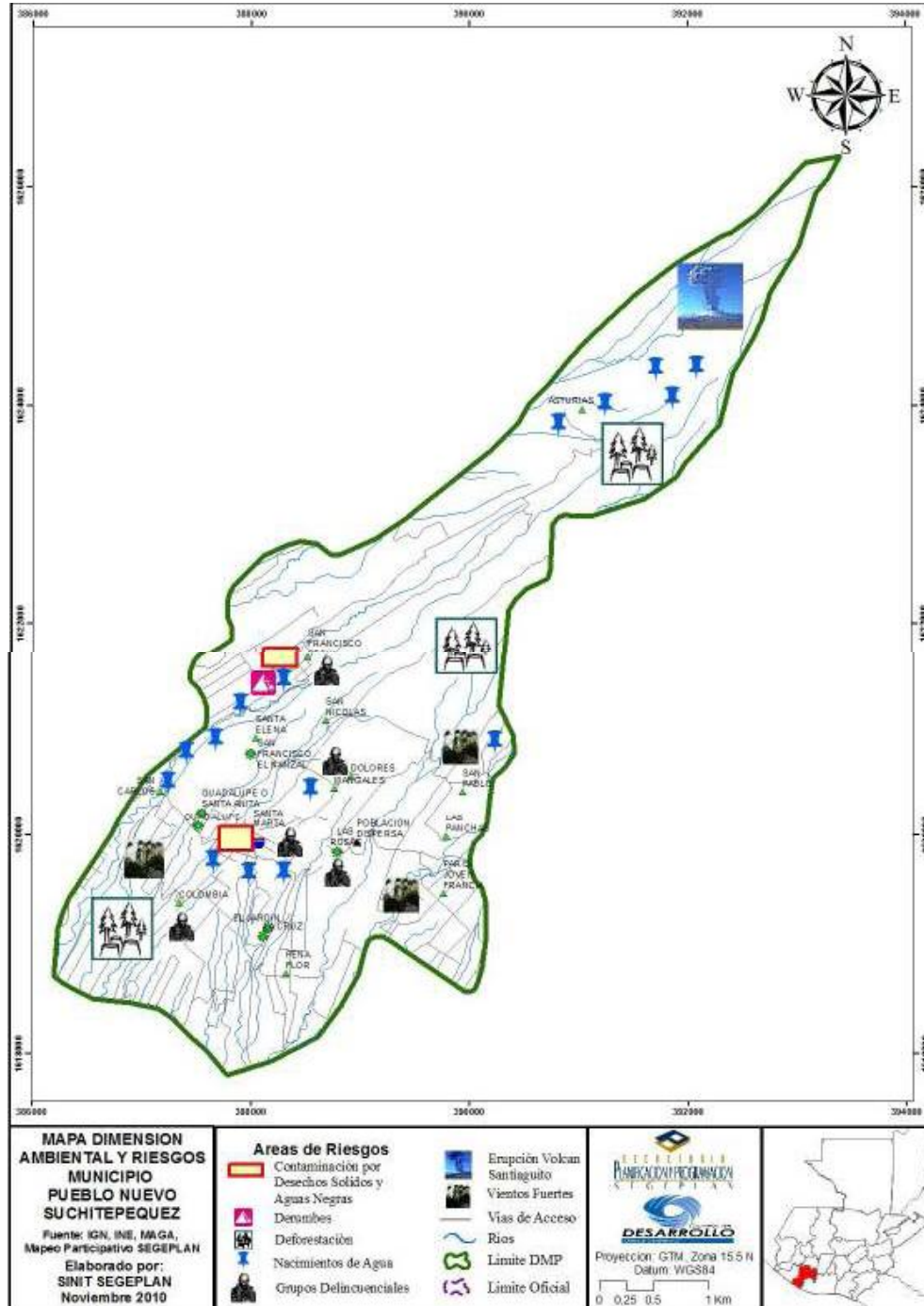
# DIMENSIÓN SOCIAL



Elaborado por SINIT SEGEPLAN. Noviembre 2010.

# MAPA No. 11

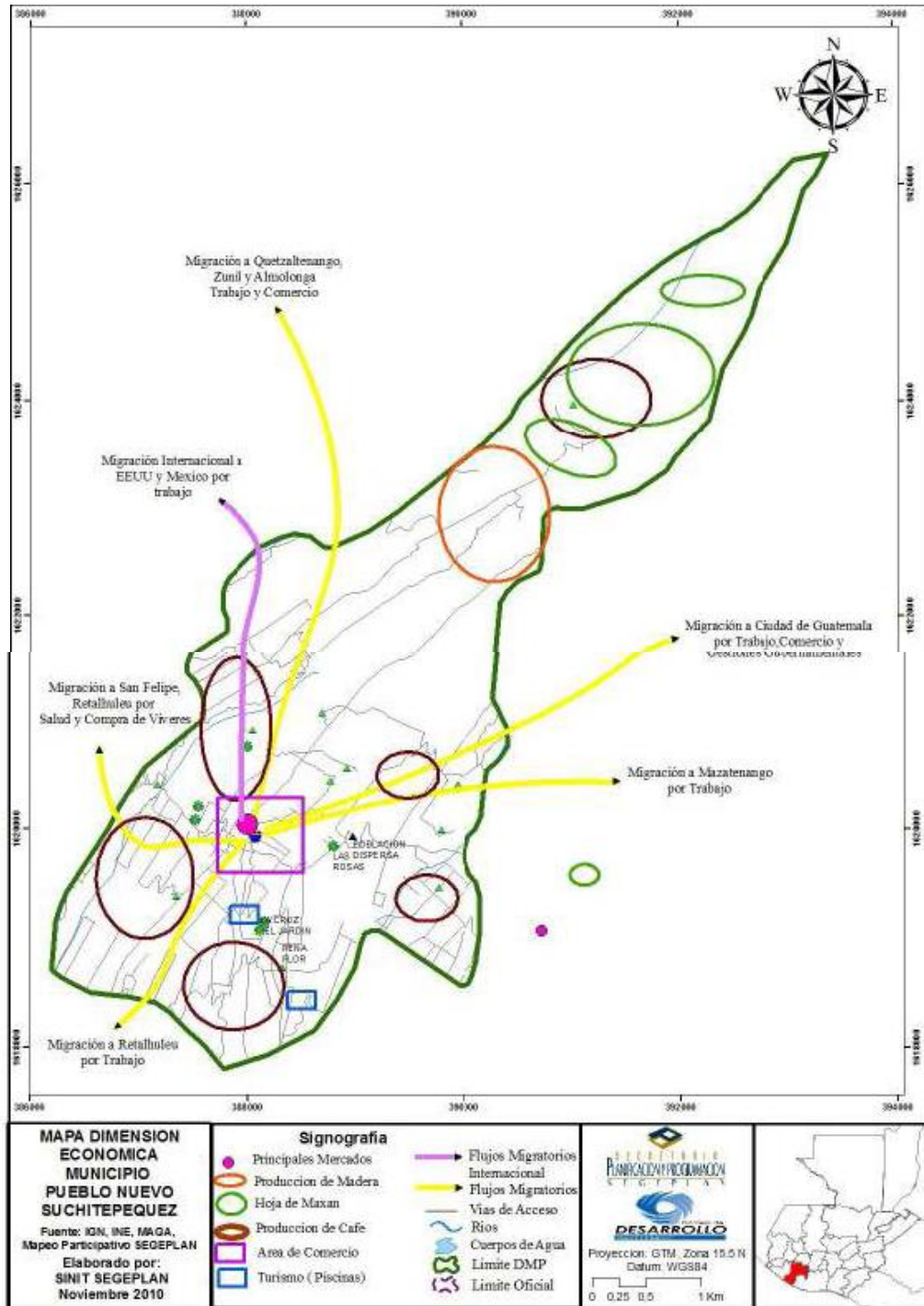
# DIMENSIÓN AMBIENTAL



Elaborado por SINIT SEGEPLAN. Noviembre 2010.

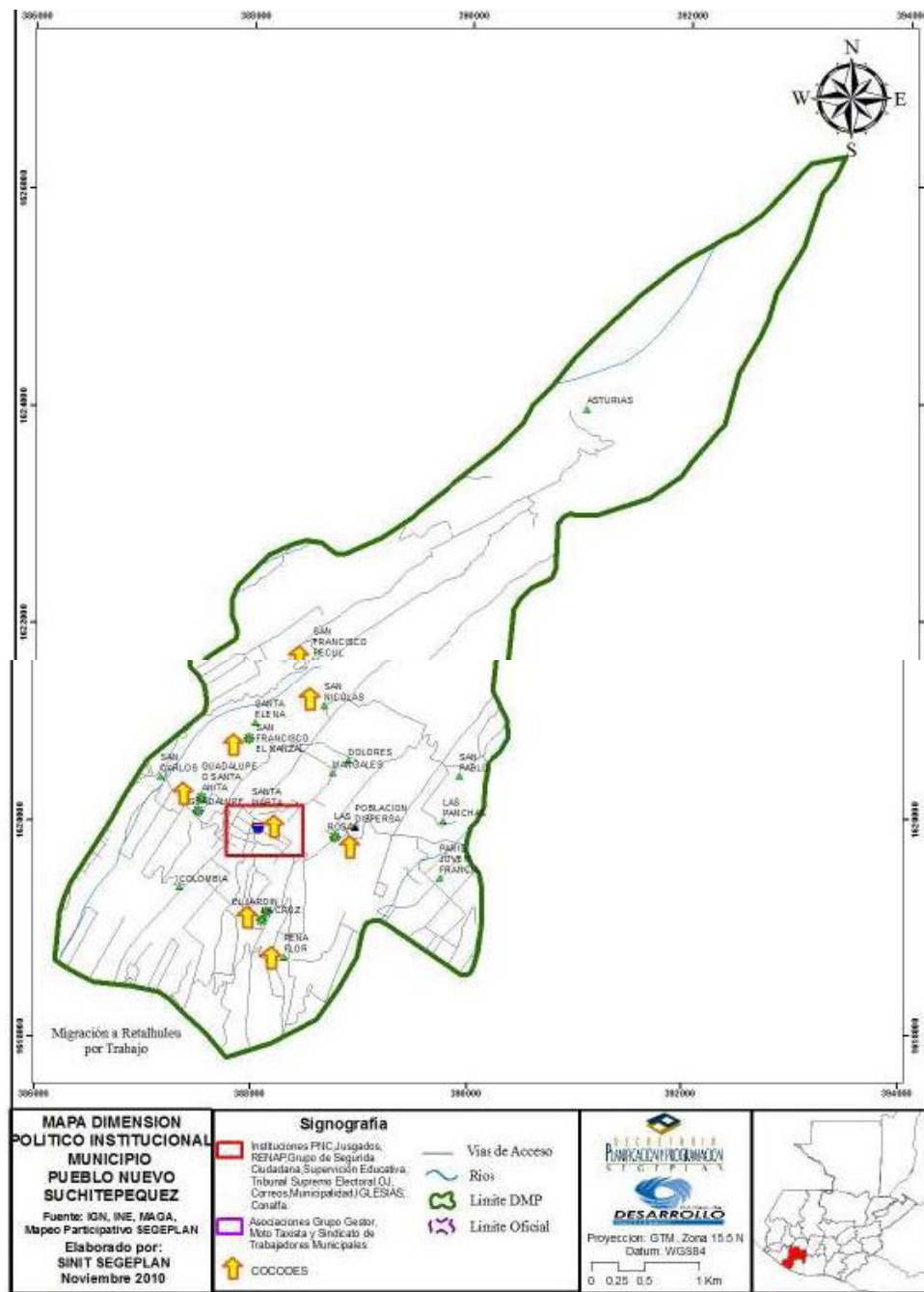
# MAPA No. 12

# DIMENSIÓN ECONÓMICA



Elaborado por SINIT SEGEPLAN. Noviembre 2010.

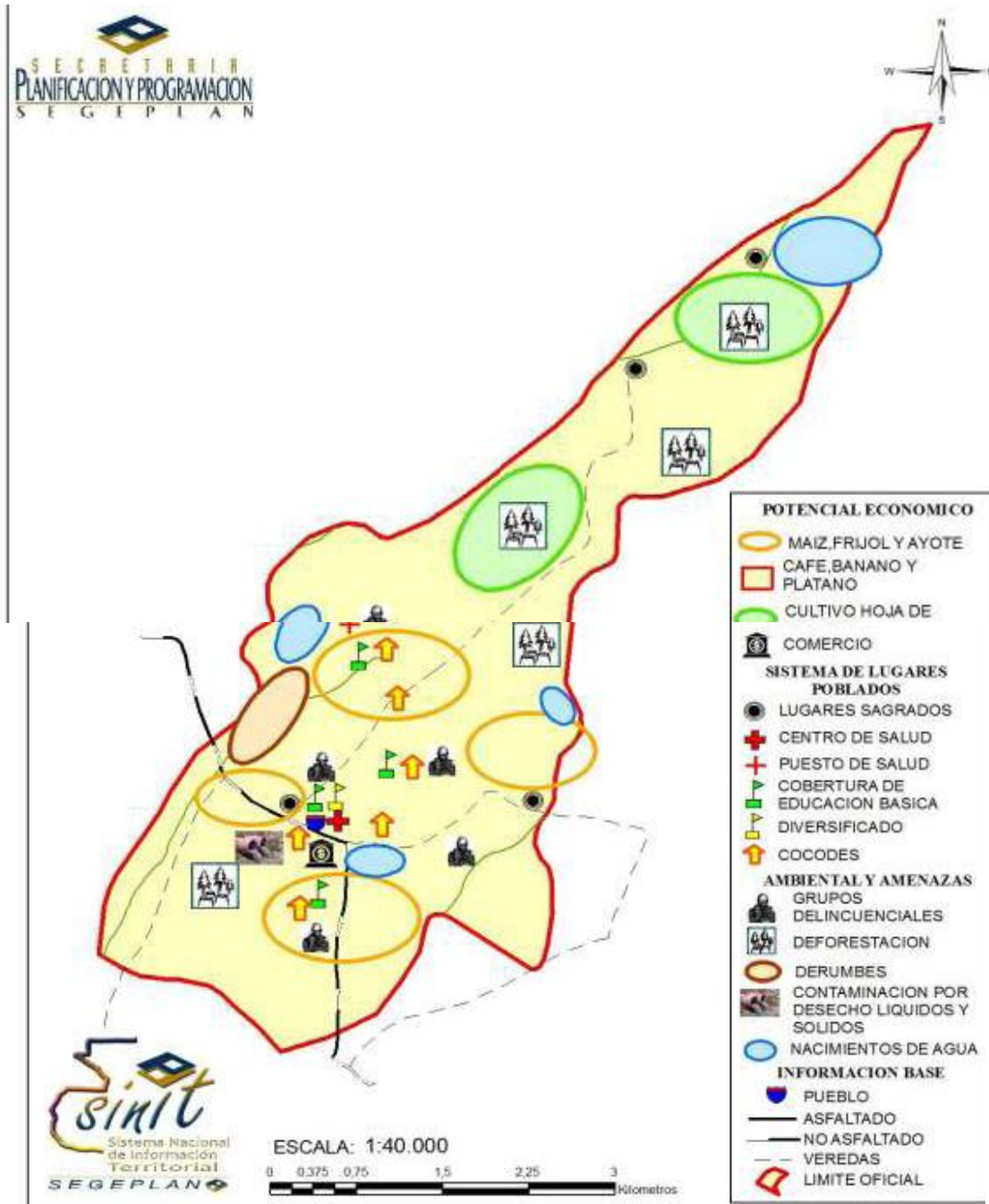
# MAPA No. 13 DIMENSIÓN POLÍTICO INSTITUCIONAL



Elaborado por SINIT SEGEPLAN. Noviembre 2010.

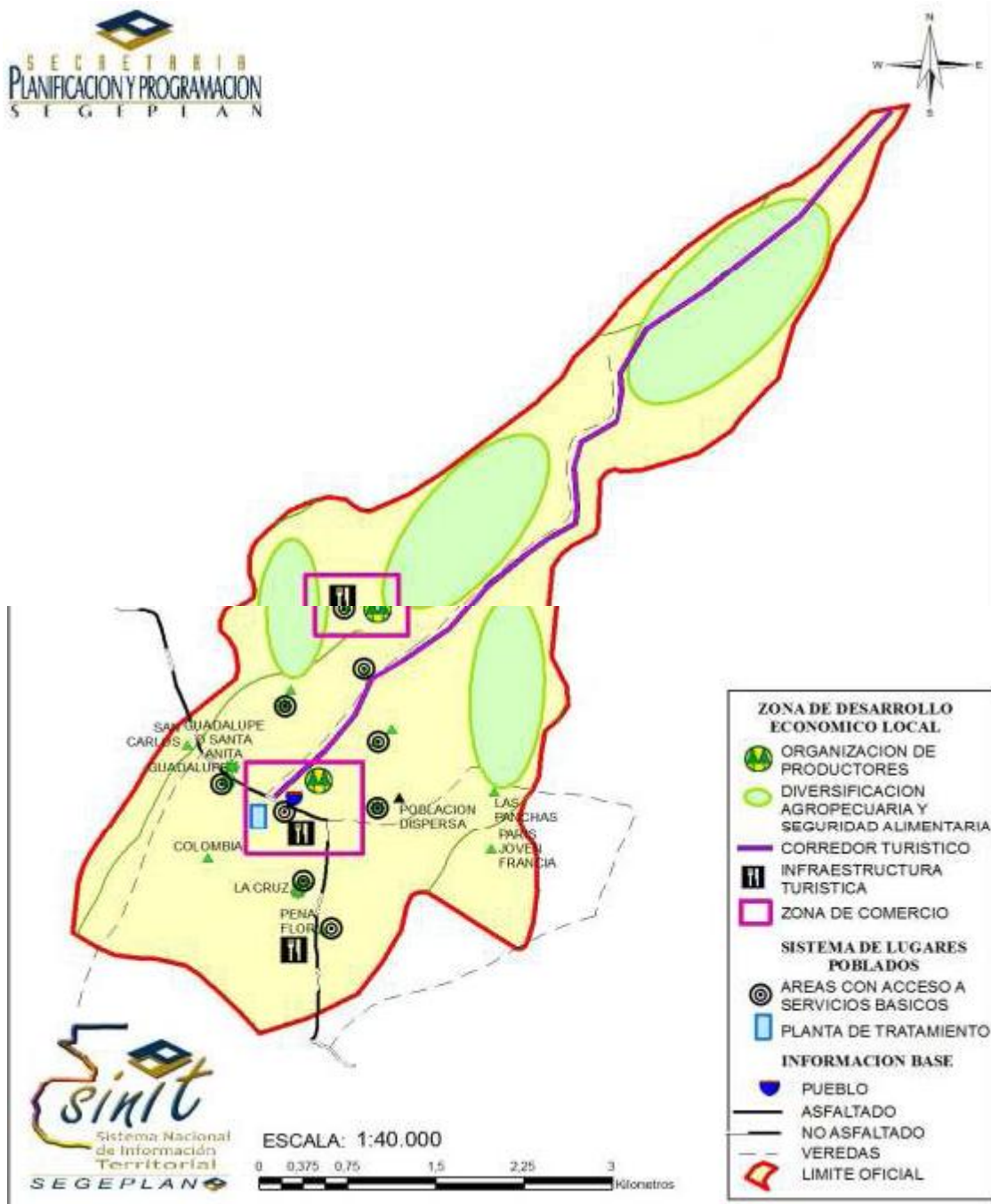
# MAPA No. 14

# ESQUEMA GEOGRÁFICO



Elaborado por SINIT SEGEPLAN. Noviembre 2010.

# MAPA No. 15 ZONA DE DESARROLLO ECONÓMICO



Elaborado por SINIT SEGEPLAN. Noviembre 2010.

## CONCLUSIONES

- Todo grupo familiar tiene derecho a una vivienda digna la cual debe ser accesible. El estado debe garantizar las líneas de financiamiento y subsidios acordes a las posibles realidades de pago de las personas y no fijar un monto mínimo de ingresos comprobables.
- Se deben tener en cuenta en los planes de vivienda las características propias de la región.
- Exigir la capacitación de los equipos profesionales y técnicos que trabajan en los proyectos de vivienda para un hábitat accesible para todos. Esta capacitación deberá incluir el contacto directo con las familias en sus circuitos de funcionamiento en su hábitat cotidiano.
- En los últimos años se ha centrado más en apaciguar el déficit cuantitativo de la vivienda que el déficit cualitativo, el cual deberá equipararse para llegar a obtener las viviendas dignas.
- Cada vez que se definen estrategias para la disminución del déficit cualitativo y cuantitativo de la vivienda en Guatemala y por ende en la región el tema principal es el financiamiento ya que no existe una política gubernamental adecuada en donde todos los habitantes en pobreza o extrema pobreza tengan acceso a dicho financiamiento.

## RECOMENDACIONES:

1. Tomando como base los diagnósticos de cada municipio se distribuya de manera equitativa los subsidios otorgados a las necesidades de vivienda específica de cada departamento.
2. El gobierno deberá de crear más y mejores programas, así como fuentes de trabajo para la erradicación de la pobreza y pobreza extrema.
3. Crear un fondo nacional que otorgue créditos para la construcción de vivienda sin tasas de interés, enfocado específicamente al sector pobreza.
4. Crear nuevos mecanismos para la obtención de capital para otorgar subsidios para los sectores de pobreza y extrema pobreza.
5. Incluir de manera directa a las constructoras locales dentro de las soluciones de la problemática de la vivienda de los municipios en estudio.
6. Crear programas de difusión a nivel nacional de las instituciones y sus programas.
7. Las universidades deberán de involucrarse en la soluciones de los problemas de la temática de vivienda a través de centros de estudio de las diferentes facultades.
8. Hacer énfasis en la solución del déficit cualitativo de la vivienda que cuenta con un único ambiente.
9. Crear nuevos planes para la adquisición de vivienda propia. Evaluar y re enfocar los planes para el acceso a vivienda propia.
10. Elaborar estudios sobre la tipología de vivienda en cada municipio de la región VI.
11. Mejorar la infraestructura vial para facilitar el acceso a las ventas y variedades de materiales de construcción. Fortalecer al sector construcción para propiciar ésta actividad.
12. Las municipalidades deben buscar y facilitar los mecanismos para le eliminación de contaminantes orgánicos.
13. Cubrir al 100% de la población con los servicios de salud y educación.



## BIBLIOGRAFÍA

1. Aguirre Batres, Griselda. *Vivienda tipo progresivo con ayuda mutua para la colonia 15 de mayo, Guatemala, 1,994.*
2. Armas Arriaza, Isaías. *Financiamiento de la Vivienda a través del cooperativismo en Guatemala, 1,975.*
3. Arriola Fernando. *El Ciclo del proyecto, Planteamiento de problemas. Objetivos.* Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Arquitectura, Guatemala, 2,004.
4. ASDI, UNICEF, INFOM, UNEPAR. *Desastres naturales y zonas de riesgo en Guatemala.* 1era. Edición. Guatemala, 2001.
5. Asociación de Investigaciones y Estudios Sociales (ASIES). *La situación de los Asentamientos en el municipio de Guatemala.* Guatemala, 2,003.
6. Arreaga Espinoza, Lesbia Rossana. *Mujeres en concreto: Guatemaltecas en la búsqueda de soluciones dentro de un campo tradicionalmente masculino: la autoconstrucción.* Tesina para obtener la especialización en estudios de género. Fundación Guatemala. Guatemala, 2003.
7. Berna Ángel y Carrillo, Eduardo. *Sistematización de la experiencia de la FGT en el campo de la vivienda.* SEPAZ. Guatemala, 2000.
8. Centro de estudios urbanos y regionales. *La situación de la vivienda en Guatemala.* Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala, 1,992.
9. Cifuentes, María Isabel. *Vivienda y Servicios Públicos.* Universidad de San Carlos de Guatemala. Centro de Estudios Urbanos y Regionales. Guatemala, 2,004.
10. Diario La Hora. *Condiciones precarias en los asentamientos de la Ciudad de Guatemala.* Guatemala, 2002.
11. Dieter Prinz. *Planificación y configuración urbana.* Ediciones Gustavo Gili, S.A. de C.V. México 1,986.
12. Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda. *Estrategia para la implementación de la política Nacional de vivienda y Asentamientos Humanos.* Guatemala, Julio 2,004.
13. FOGUAVI. *Análisis del sector vivienda en Guatemala.* Guatemala, 2,003.
14. FOGUAVI. *Política nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos.* Guatemala, Julio 2,004.

15. FOGUAVI. *Capacitación Grupos beneficiarios*. Memoria de taller de desarrollo comunitario y vivienda. Guatemala, Diciembre 2,000.
16. Fundación Guillermo Toriello (FGT). *Estudio de impacto del programa de vivienda*. Guatemala, 2,004.
17. Fundación Guillermo Toriello (FGT). *Vivienda Adecuada, vida digna*. Primera Edición. Guatemala, 2,003.
18. Gutiérrez Martínez, Brenda. *El derecho humano a la vivienda en Guatemala*. Equipo Nizcor. Guatemala, 2,004.
19. Hábitat. *Fundación habitat para la humanidad*. Guatemala, 2,005.
20. Hernández, Mabel. *Los marcos metodológicos y el informe final*. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Arquitectura. Guatemala, 2,005.
21. Instituto Geográfico Nacional. *Diccionario geográfico de Guatemala*. Guatemala, 1,983.
22. Jan Bazant. *Manual de criterios de diseño Urbano. Análisis de actividades urbanas 2*. Editorial Trillas. 1,988.
23. Solares, Humberto. *Vivienda y estado: Políticas y producción del hábitat popular en América Latina*. PROMESA/II A/UMS, Cochabamba, Bolivia, 1,999.

# ANEXOS

## **PLANES:**

- Plan de redistribución del presupuesto asignado para subsidios de vivienda
- Plan de erradicación de pobreza y pobreza extrema específica para cada región.
- Plan de creación del fondo nacional de créditos para vivienda.
- Creación de mecanismos para la obtención de capital para otorgar subsidios.
- Involucrar a las instituciones que trabajan en el sector vivienda para ofrecer subsidio.
- Crear programas que involucren a las constructoras locales a la solución de la problemática vivienda.
- Plan de difusión.
- Plan para involucrar a las universidades en la solución de la problemática de la vivienda.
- Plan de mejoramiento para las viviendas que cuentan con un único ambiente.
- Plan de creación de nuevos planes para la adquisición de vivienda propia.
- Plan de evaluación de los planes actuales para acceso a vivienda propia.
- Plan de investigación de la tipología de la vivienda de la región VI.
- Plan de mejora a la infraestructura vial.
- Plan de financiamiento al sector construcción.
- Plan de eliminación de contaminantes orgánicos.
- Evaluar los planes existentes y crear nuevos planes a corto, mediano y largo plazo.

## **PROGRAMAS:**

- Programa de estudio de las necesidades específicas de vivienda de cada departamento para hacer la distribución adecuada del presupuesto de vivienda.
- Programas para involucrar a todos los sectores productivos del país en la erradicación de la pobreza.

- Programa de ayuda crediticia para el grupo específico de pobreza para adquisición o mejora de vivienda.
- Programa de subsidio directo.
- Programa de subsidio directo con ayuda mutua (el interesado construye directamente al vivienda).
- Crear un departamento de capacitaciones y asesorías.
- Programa de asesorías y capacitación a beneficiarios.
- Programa de creación de proyectos de beneficio mutuo entre gobierno e instituciones privadas a la solución de la problemática vivienda.
- Crear programas de difusión para la región VI de Guatemala en cada institución de sus diferentes programas y proyectos.
- Programas de creación de centros de estudio de vivienda en las diferentes universidades.
- Programa de identificación de viviendas con un único ambiente.
- Programa de involucramiento de todos los sectores e instituciones que se encuentran relacionadas con la problemática vivienda.
- Programa de reestructuración de los proyectos actuales para la adquisición de vivienda propia.
- Programa de implementación de la tipología adecuada dentro del ordenamiento territorial.
- Programas municipales de investigación de la tipología de vivienda.
- Programas de asesorías sobre tipologías adecuadas previo a la construcción de vivienda.
- Programa de construcción de carreteras a las cabeceras municipales que aún no cuentan con acceso adecuado,
- Convenio entre sector privado y gobierno para propiciar la construcción.
- Programas municipales para la recolección y tratamiento de los desechos orgánicos.
- Programas de ubicación y/o reubicación de basureros municipales.
- Programas de evaluación de radios de cobertura de los poblados y sus accesos a los diversos servicios.
- Programa de crecimiento ordenado y específico dirigido a cada comunidad de la región VI. (POT).

# PROYECTOS

- Fortalecimiento del FOGUAVI para que se cumpla a cabalidad sus funciones desiguales
- Creación de fuentes de trabajo.
- Evaluación de los costos de servicios básicos y salarios mínimos
- Propiciar la inversión extranjera.
- Crear una institución que administre los créditos que se otorguen.
- Crear una asignación presupuestaria para dichos créditos.
- Crear un impuesto designado específicamente para el fondo presupuestario.
- Adquirir préstamos y donadores de entidades internacionales.
- Descentralización de los fondos obtenidos.
- Organizar y dar seguimiento a los programas de asesorías y capacitadores.
- Capacitación sobre técnicas métodos y básicos de construcción.
- Capacitación para presupuesto familiar.
- Capacitación sobre liderazgo.
- Capacitación sobre ayuda mutua.
- Asesoría sobre higiene de hogar.
- Proyecto de construcción de vivienda nueva.
- Proyecto de remodelación de vivienda existente.
- Difundir por medio escrito, televisivo, radial y electrónico de los diversos programas.
- Formulaciones de diagnósticos de las diferentes regiones.
- Presentar soluciones con base en los diagnósticos elaborados.
- Proyecto de construcción, remodelación y/o ampliación para viviendas con un único ambiente.
- Encontrar soluciones de maneras integrales y no aisladas con los sectores e instituciones involucradas.

- Implementación de los nuevos proyectos.
- Estudio e identificación de la tipología adecuada para el ordenamiento territorial.
- Identificación y verificación en campo de la tipología de vivienda.
- Crear una unidad municipal para la asesoría de nuevas construcciones, ampliaciones y/o remodelaciones.
- Capacitación de personal profesional para la unidad de asesorías.
- Construcción, ampliación y mantenimiento de carreteras.
- Proyectos de licitación para la compra de materiales y servicios de construcción.
- Supervisión y evaluación continua de los poblados.
- Educación y concientización de la población sobre higiene y ornato. Colocación de mobiliario urbano para recolección de basura. Proyectos de creación de granjas aboneras.
- Creación de leyes y reglamentos que normen este rubro.
- Evaluación y estudio de impacto o cobertura actual de los servicios de salud y educación.
- Construcción y equipamiento de centros de salud y educación.

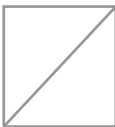
## **PRONÓSTICOS:**

- Serán mejor atendidos los municipios que hasta ahora han recibido poca inversión para la solución de la temática vivienda.
- Elevar el nivel de vida y bajar los niveles de pobreza, con lo cual las familias tendrán acceso a la adquisición o mejoras de vivienda.
- Mayor cantidad de familias beneficiadas por facilidad de créditos para la vivienda reduciendo así el déficit cuantitativo y cualitativo existente.
- El sector de pobreza y extrema pobreza tendrán mayor acceso a construcción o mejora de su vivienda.
- Al cubrir la demanda de construcción en el lugar, habrá más oferta de constructoras y servicios locales para la construcción promoviendo su desarrollo económico.

- La población tendrá más y mejor conocimiento de los programas de vivienda para acceder a ellos.
- Mejor cobertura hacia la población teniendo recursos humanos a muy bajo costo incluyendo a estudiantes y profesionales dentro de las diversas líneas de trabajo de la temática vivienda.
- Mejora de la vivienda con un único ambiente obteniendo mayor control y calidad de vida para sus habitantes.
- Aumento en el porcentaje de familias con vivienda propia, disminuyendo así el déficit cualitativo.
- Se tendrán datos actualizados con respecto a la tipología y morfología de la vivienda específica de cada municipio para que en base a eso se puedan tomar medidas y decisiones a futuros.
- Habrá más construcción y de mejor calidad por lo que se incrementara la demanda de diversos materiales de construcción.
- Habrá reducción de contaminantes orgánicos con lo que se logra una mejora en la calidad de vida para sus habitantes y salud de los mismos.
- Cobertura local en los sectores salud y educación mejorando la calidad de vida de los habitantes.

**Cuestionario para ONG**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**  
**Facultad de Arquitectura**  
**Unidad de Tesis**  
**Investigación de vivienda**

<b>Institución</b>	
<b>Nombre</b>	
<b>Cargo</b>	
<b>Teléfonos</b>	
<b>Dirección</b>	
<b>Fecha</b>	



Favor ser claro y preciso en las respuestas ya que esta información será utilizada para obtener un diagnostico real de la temática cualitativa y cuantitativa de la vivienda en la región VI de Guatemala.

**ASPECTOS GENERALES DE LA INSTITUCIÓN:**

- 1- ¿Cómo se formó la institución?



- 2- ¿Cuál son los objetivos de la institución?
  
- 3- ¿Cuál es el sistema organizacional de la institución?
  
- 4- ¿Se brinda ayuda al sector vivienda por parte de la institución?
  
- 5- Describa el tipo de ayuda que se brinda.
  
- 6- ¿En qué año se comenzó el programa de vivienda en la institución?
  
- 7- ¿A qué sector socioeconómico de la población se dirige tal servicio?
  
- 8- ¿Cuántos programas anuales realizan?
  
- 9- ¿En qué áreas de la república tiene cobertura el programa?
  
- 10- ¿De dónde provienen los recursos para la realización de los programas de vivienda?
  
- 11- ¿Se realizan evaluaciones de los programas?
  
- 12- ¿Quién realiza las evaluaciones a los proyectos?
  
- 13- ¿Cómo, se realiza las evaluaciones a los proyectos?

14- ¿Cada cuánto se realiza las evaluaciones a los proyectos?

15- ¿En qué momento del programa se realizan las evaluaciones?

16- ¿Qué lineamientos legales y técnicos rigen los programas?

17- ¿Cuentan con el personal apto para el desarrollo del programa?

18- ¿Realizan promoción y divulgación de sus programas?

19- ¿Existen mejoras en los programas de vivienda?

20- ¿Se tiene conocimiento de la política nacional de vivienda?

21- ¿Brindan aporte para la adquisición de terreno?

22- ¿Brindan aporte para las mejoras de vivienda?

23- ¿A cuántos núcleos familiares se han beneficiado con el programa?

24- ¿Cuál es la proyección de la institución a corto, mediano o largo plazo en los programas?

25- ¿Cuáles son los requisitos para ser apoyado por la institución?

26- ¿Se trabaja conjuntamente con otras instituciones? , ¿Cuáles?

27- ¿Desde cuándo se trabaja con dichas instituciones?

28- ¿Tiene alguna relación esta institución con el gobierno de Guatemala?

29- ¿Están exentos de algún impuesto, o que facilidades brinda el gobierno a la institución?

## ASPECTOS CONSTRUCTIVOS

30- ¿Tiene la institución desarrolladores propios para sus programas de vivienda?

31- ¿Hasta cuantos metros<sup>2</sup> de construcción atiende el programa?

32- ¿Qué materiales se utilizan en la vivienda del programa?

33- ¿Posee un diseño propio de vivienda o es propuesto por el solicitante?

34- ¿El núcleo familiar que atiende el programa de cuantas personas consta?

35- ¿Qué tipo de acabados posee la vivienda del programa? (puertas ventanas pisos)

36- ¿Se evalúan los servicios básicos del terreno para la construcción de la vivienda?

37- ¿Describa el tipo de vivienda que se aplica en el programa?

## ASPECTOS ECONÓMICOS

38- ¿Qué tipo de subsidio se otorga?

39- ¿Tiene el préstamo un monto límite?

40- ¿Cómo se asegura la inversión del capital otorgado?

41- ¿Está sujeto a interés el préstamo?



# CUADRO LEVANTAMIENTO INSTITUCIONES

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 FACULTAD DE ARQUITECTURA  
 UNIDAD DE TESIS

Municipio: \_\_\_\_\_ Departamento: \_\_\_\_\_

		INSTITUCIONES																														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
Conoce sobre los acuerdos de paz?	Nada																															
	Casi nada																															
	Un poco																															
	Mucho																															
Conoce los programas de reinserción y resesamiento de la población desplazada y desarmada?	Nada																															
	Casi nada																															
	Un poco																															
	Mucho																															
Ha oído hablar de BEPAZ, CEAR, FIS, FONAPAZ, FOGUAVI, SEGEPLAN, FUND. G. TORIELLO?	Nada																															
	Casi nada																															
	Un poco																															
	Mucho																															
Conoce de algún proyecto o programa realizado?	Sí																															
	No																															
Dentro de que rubro se ubican los programas o proyectos realizados?	Educación																															
	Salud																															
	Vivienda																															
	Otros																															
Conoce alguno de los programas de FOGUAVI?	Sí																															
	No																															
Conoce otras instituciones que trabaje con Foguevi?	Sí																															
	No																															
Conoce a algún beneficiario por estos programas?	Sí																															
	No																															
Ha tenido acceso a info. para participar en prog.	Sí																															
	No																															
La información ha llegado por medio de?	Institución																															
	ONG																															
	Org. Civil																															
Cree que los resultados han sido satisfactorios?	Sí																															
	No																															
Ha oído hablar sobre la Política de Vivienda?	Sí																															
	No																															
Conoce las normas municipales de construcción?	Sí																															
	No																															
Que instituciones conoce que apoyen la construcción de vivienda en su comunidad?	FOGUAVI																															
	FONAPAZ																															
	Muni.																															
	Otras																															
Ha recibido ayuda de estas instituciones?	Sí																															
	No																															
Conoce o participa en alguna organización?	Sí																															
	No																															
¿Qué tipo de organización es?	Comité																															
	Asamblea																															
	Cooperat.																															
	Directiva																															
	Alcal. Aux. Otra.																															
¿Qué tipo de actividad realiza la organización?	Gestión																															
	Financia.																															
	Apoyo tec.																															
	Otra.																															

# CUADRO LEVANTAMIENTO PROBLEMAS AMBIENTALES

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 FACULTAD DE ARQUITECTURA  
 TÍTULO DE TESIS

Nombre del alumno: \_\_\_\_\_ Departamento: \_\_\_\_\_

PROBLEMAS AMBIENTALES Y ZONAS DE RIESGO																											
UBICACIÓN	TIPOS DE CONTAMINACIÓN																										
	VISUAL			ACÚSTICA			ORGÁNICOS			OTROS			ZONAS DE RIESGO														
	R	C	Ch	B	Vc	Otr	V	I	VC	+	Otr	B	H	O	DS	Otr	Ro	B	D	Otr	B	C	V	P	R	F	L
ZONAS DE RIESGO																											
Rios.																											
Lagos.																											
Cables.																											
Basuras.																											
Geológicas.																											
R = Ríos.																											
L = Lagos.																											
Ch = Chatarra.																											
C = Cables.																											
B = Basura.																											
VC = Ventas callejeras.																											
R = Rótulos.																											
Ch = Chatarra.																											
C = Cables.																											
B = Basura.																											
VC = Ventas callejeras.																											
V = Vehicular.																											
I = Industrial.																											
VC = Ventas callejeras.																											
+ = Iglesias.																											
B = Basura.																											
H = Heces.																											
O = Orines.																											
DS = Drenajes superficiales.																											
Ro = Rozas.																											
B = Basureros.																											
D = Deforestación.																											





## **GLOSARIO**

- **Cuarto.** Espacio situado en un local de habitación, cerrado por paredes que se elevan desde el suelo hasta el techo o hasta una altura de dos metros, y que tenga una superficie o espacio para dar cabida por lo menos a una cama para una persona adulta. En los cuartos se incluyen los dormitorios, el comedor, la sala, la biblioteca, las salas de juego, los ambientes destinados para empleados domésticos(as) y los de estudio. No se toman en cuenta los baños, pasillos, corredores, garajes, cuartos de cocina y los utilizados exclusivamente para fines comerciales.
- **Palomar.** Cuarto de habitación situado dentro de un local dispuesto para alojar a uno o varios hogares. Generalmente comparten los servicios de agua, electricidad y servicios sanitarios.
- **Covacha.** Local de habitación provisional, para uno o más hogares, contruidos con materiales de desecho (plástico, cartón, lámina, lepa).
- **Rancho.** Local de habitación construido con materiales de la región (barro, paja, lepa, palo o caña) generalmente el techo es de paja o palma y el piso de tierra.
- **Vivienda de uso temporal.** Son las casas ocupadas por períodos cortos en determinadas épocas del año.
- **Casa Formal.** Todo ambiente, lugar o espacio físico separado e independiente que ha sido construido, adaptado o dispuesto para el alojamiento de uno o más hogares.
- **Apartamento.** Cuarto o conjunto de cuartos que forman parte de un edificio de dos o más pisos, y se encuentra separado de otros apartamentos similares por paredes divisorias que van desde el piso hasta el techo. Cuenta con servicios exclusivos de agua, electricidad y servicio sanitario.
- **Vivienda Inadecuada.** Es la que está conformada por cuartos en casa de vecindad o palomares como casas improvisadas o covachas y unidades móviles (casas de campaña, botes, barcos, vagones, etc.) y locales de estructuras permanentes no destinadas para alojamiento de personas tales como graneros, garajes, casetas, almacenes, cuevas, etc., siempre que sean ocupados con fines de habitación.
- **Vivienda de mala calidad.** Las que estando ubicadas en el área urbana, tuvieran pared de bahareque, lepa, palo, caña, y otro materiales similar; así como las que teniendo pared de ladrillo, block, adobe, madera o lámina metálica, tuvieran piso de tierra; y las que estando ubicadas en el área rural, tuvieran paredes de lámina metálica, bahareque, lepa, palo, caña u otro material similar y piso de tierra.
- **Vivienda Hacinada.** Son las casas formales y los apartamentos que tuvieran más de tres personas por cuarto.
- **Vivienda Alquilada.** Cuando los miembros del hogar pagan al propietario(a) o subarrendatario(a) del local de habitación, una cantidad de dinero, su equivalente en especie o servicio.
- **Vivienda prestada.** Cuando los miembros del hogar ocupan el local de habitación, con expresa autorización del propietario, sin pagar alquiler.



MSc Arquitecto  
Byron Alfredo Rabé Rendón  
Decano Facultad de Arquitectura  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Señor Decano:

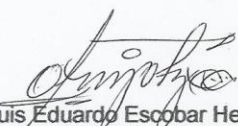
Por este medio hago constar que he leído y revisado la Tesis de Graduación, del estudiante **JOSÉ ENRIQUE RODRÍGUEZ FLORES**, carné **8112330**, previo a conferírsele el título de Arquitecto en el grado de Licenciatura; titulado **"DIAGNÓSTICO CUALITATIVO Y CUANTITATIVO SOBRE LA TEMÁTICA VIVIENDA DE LOS MUNICIPIOS DE MAZATENANGO Y PUEBLO NUEVO, SUCHITEPÉQUEZ"**.

Dicho trabajo ha sido corregido en el aspecto ortográfico, sintáctico y estilo académico; por lo anterior, la Facultad tiene la potestad de disponer del documento como considere pertinente.

Extiendo la presente constancia en una hoja con los membretes de la Universidad de San Carlos de Guatemala y de la Facultad de Arquitectura, a los tres días de marzo de dos mil quince.

Agradeciendo su atención, me suscribo con las muestras de mi alta estima,

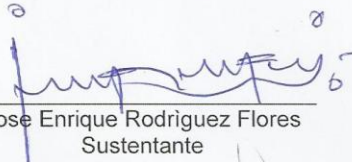
Atentamente,



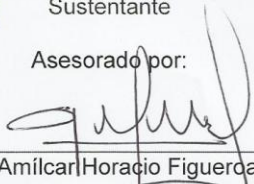
Lic. Luis Eduardo Escobar Hernández  
Profesor Titular No. de Personal 16861  
Colegiado Activo 4,509


**DIAGNÓSTICO CUALITATIVO Y CUANTITATIVO SOBRE LA TEMÁTICA  
VIVIENDA DE LOS MUNICIPIOS DE MAZATENANGO Y PUEBLO NUEVO,  
SUCHITEPÉQUEZ**

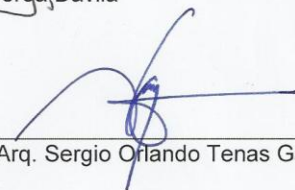
Proyecto de Graduación desarrollado por:

  
F Jose Enrique Rodríguez Flores  
Sustentante

Asesorado por:

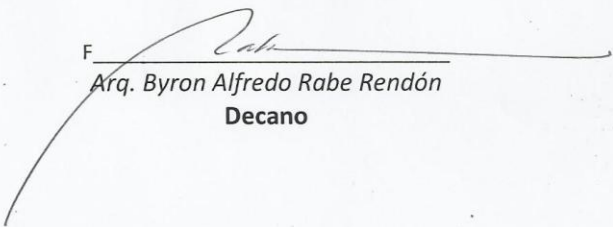
  
F Arq. Msc. Amílcar Horacio Figueroa Dávila

  
F Arq. Msc. Erwin Franciné Valiente Conde

  
F Arq. Sergio Orlando Tenas Galindo

Imprímase:

**"ID Y ENSEÑAD A TODOS"**

  
F Arq. Byron Alfredo Rabe Rendón  
Decano