

**Cuestionario sobre la Seguridad a la Tenencia, solicitado por la Relatora Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, y sobre la no discriminación en ese contexto, Señora Raquel Rolnik de conformidad con la Resolución 15/8 del Consejo de Derechos Humanos**

Guatemala, julio de 2013

Coordinado, sistematizado y redactado por:  
*Comisión Presidencial Coordinadora de la Política del Ejecutivo  
en materia de Derechos Humanos -COPREDEH-*



## **I. Introducción:**

El Estado de Guatemala a través de la Misión Permanente ante las Naciones Unidas y Otros Organismos Internacionales con sede en Ginebra, Suiza, recibió de la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, el “*Cuestionario sobre la Seguridad de la Tenencia*”, elaborado por Raquel Rolnik, Relatora Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada, de conformidad con la Resolución A/RES/15/8 del Consejo de Derechos Humanos.

En cumplimiento de lo solicitado, la Comisión Presidencial Coordinadora de la Política del Ejecutivo en materia de Derechos Humanos -COPREDEH-, presenta el siguiente informe.

## **II. Antecedentes:**

El cuestionario trasladado por la Relatora Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada, está diseñado para obtener información de los Gobiernos sobre la vivienda adecuada, para un estudio en curso sobre “Seguridad de la Tenencia”. El informe final ante el Consejo de Derechos Humanos se presentará en la sesión del 25 de marzo de 2014 y para la elaboración del informe de la Relatora Especial ante la 68ª sesión de la Asamblea General. El informe se centrará en las políticas y programas destinados a la promoción de otras formas de tenencia distintas a la plena propiedad individual.

## **III. Respuesta al cuestionario sobre la Seguridad de la Tenencia**

### **Seguridad Jurídica de la tenencia, incluida la protección frente al desalojo forzoso:**

#### **1. ¿Existen leyes/regulaciones que reconozcan o garanticen la seguridad legal de la tenencia para la población, y/o para individuos o grupos específicos?**

El Estado de Guatemala contempla dentro su marco jurídico y político la seguridad legal de la tenencia de vivienda y tierra de forma individual o colectiva. El derecho a la seguridad de la vivienda se encuentra resguardado en la Constitución Política de la República, Código Civil, Ley de Vivienda, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, la seguridad de tenencia de tierra se enmarca en leyes ordinarias como Ley de Legalización de Tierras del Estado, Ley del Registro Catastral, entre otras.

Los reglamentos y manuales que establecen los procedimientos de legalización que garantizan la tenencia de la tierra o vivienda se derivan de las leyes antes indicadas.

#### **a. ¿Legislación nacional (o propuestas legislativas) explican las diversas formas de tenencia que pueden organizar una vivienda segura o la tierra (como la tenencia, la propiedad individual o colectiva, los derechos**

**limitados de uso)? Por favor enumere y explique las formas de tenencia protegidas en la legislación.**

La legislación nacional reconoce diversas formas de tenencia de vivienda<sup>1</sup> o de tierra, siendo estas:

- a) **Propietario**, el Código Civil establece que son bienes de propiedad los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal<sup>2</sup>.
- b) **Copropiedad**, existe copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece proindiviso a varias personas<sup>3</sup>.
- c) **Propiedad horizontal**<sup>4</sup>, consiste en departamentos y/o habitaciones de un mismo edificio son susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios en forma separada o en condominio. Cada titular es dueño de su piso y copropietario de los elementos y partes comunes del edificio o condominio.
- d) **Posesión**,<sup>5</sup> es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.
- e) **Posesión temporal**,<sup>6</sup> el poseedor temporal es el que ejerce posesión inmediata sobre un bien, correspondiendo la posesión mediata a quien le confirió tal derecho.

**2. ¿Hay leyes o reglamentos que ofrezcan protección frente al desalojo forzoso o el reasentamiento voluntario? Describa brevemente el contenido de las leyes/reglamentos.**

La Constitución Política de la República<sup>7</sup>, y el Código Civil, regulan la Expropiación Forzosa<sup>8</sup>, haciendo referencia que atiende el interés social, pues la utilidad colectiva y

---

<sup>1</sup> Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, Raquel. El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha señalado que la tenencia "adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Párrafo 58.

<sup>2</sup> Código Civil. Artículo 460. Bienes de propiedad privada.

<sup>3</sup> Código Civil. Artículo 485.

<sup>4</sup> Código Civil. Artículo 528

<sup>5</sup> Código Civil. Artículo 612

<sup>6</sup> Código Civil. Artículo 613

<sup>7</sup> Constitución Política de Guatemala. Artículo 40. Expropiación

el beneficio social o interés público la justifican y obligan al propietario a ceder su derecho, recibiendo desde luego la respectiva indemnización. Después de declarado el interés social que limita el derecho del dueño, los artículos 468, 469 y 471, proclaman el derecho del Individuo de defender su propiedad por los medios legales, el de reivindicarla y el de gozar de sus frutos y productos.

**3. ¿A qué grupos/individuos protege la legislación mencionada en las preguntas 1 y 2? a saber:**

- a. Inquilinos**
- b. Ocupantes informales**
- c. Aquellos con morosidad hipotecaria**
- d. Otros grupos mencionados en la pregunta 4**

Los grupos involucrados en las formas de tenencia de tierra, están regulados y garantizados en las normas jurídicas identificadas en la respuesta de la pregunta 1 literal a, las que garantizan y protegen la propiedad privada, la seguridad jurídica a la tenencia y las demás formas de adquirir la propiedad.

- a. **Inquilino**, es quien recibe u ocupa en arrendante o subarrendante legal de bienes inmuebles urbanos o partes de estos. La ley de Inquilinato indica que todos los derechos señalados en dicha ley son irrenunciables y regula lo concerniente a la renta, arrendamiento, desahucio, consignación y sanción, respecto a los contratos de alquiler y arrendamiento de inmuebles.
- b. **Morosidad hipotecaria**, solamente una persona que pueda enajenar un bien está facultado para hipotecar, en este sentido, se entiende que la hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación, sin desposeer al dueño del bien gravado y que otorga a su titular los derechos de venta y preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento de la obligación.
- c. **Personas que viven en asentamientos informales, la ley vivienda y Asentamientos humanos**, tiene por objetivo, apoyar, fortalecer, fomentar y regular las acciones del Estado y los habitantes de la República, con el fin de desarrollar el sector vivienda y asentamientos humanos para establecer las bases institucionales, técnica y financiera, que permitan a la familia acceder a una solución habitacional digna y adecuada

---

<sup>8</sup> Código Civil. Artículo 467. Expropiación forzosa.

## **Datos sobre las personas con tenencia insegura:**

### **4. ¿Hay algún dato o cifra estimada del número de personas con inseguridad en la tenencia? Por ejemplo:**

#### **a. Familias que viven en asentamientos informales**

Se estiman 800 asentamientos humanos a nivel nacional, 400 localizados en el área metropolitana, de los cuales 60 están en áreas consideradas de alto riesgo y 199 en las distintas zonas de la ciudad capital.<sup>9</sup>

#### **b. Migrantes indocumentados, refugiados o solicitantes de asilo**

La Dirección General de Migración informó que, en el 2013 se registraron un total de nueve solicitudes de refugiados desglosadas de la siguiente manera: tres hombres, tres mujeres, una menor y dos menores.

Dentro de las solicitudes aprobadas por la Comisión Nacional para Refugiados, adscrita al Ministerio de Relaciones Exteriores, indica que durante el 2012 se presentaron un total de 11 solicitudes (3 mujeres, 8 hombres) y en el 2011, 10 solicitudes (4 mujeres, 3 hombres, 2 menores mujeres, 1 menor hombre), de nacionalidades colombianas, salvadoreñas, cubana, jamaicana, camerunesa, boliviana y hondureña.

### **Pobres urbanos que viven en situación informal (en particular asentamientos informales)**

### **5. ¿Qué tipo de derechos de tenencia están previstos o reconocidos en los instrumentos jurídicos o administrativos para estos ocupantes informales de tierra y vivienda (ej. permisos temporales, derechos de posesión, derechos de arrendamiento durante un periodo determinado o indeterminado, etc.)**

#### **a. ¿Los ocupantes informales pueden adquirir el derecho a sus tierras o viviendas con el tiempo (ej. a través de usucapión)? Por favor, cite regulaciones e instrumentos relevantes.**

La normativa jurídica guatemalteca, regula que los ocupantes informales pueden adquirir el derecho a sus tierras o viviendas, a través de la usucapión y la titulación supletoria, como formas de adquirir la propiedad, las cuales se desarrollan a continuación:

---

<sup>9</sup> Instituto Nacional de Estadística, Encuesta Nacional de Condiciones de Vida. ENCOVI-2006.

- **Usucapión<sup>10</sup>:**

El Código Civil, regula la usucapión como uno de las formas de adquirir la propiedad, mediante la posesión, y la continuidad de la misma durante los plazos establecidos en la legislación. Conocida como prescripción adquisitiva o positiva, en virtud de la posesión a título de persona prolongada.

Los requisitos para adquirir la posesión de un bien inmueble a través de la usucapión son los siguientes:

- a) Que la posesión sea en concepto de dueño;
- b) Que exista justo título;
- c) Que sea de buena fe;
- d) Que sea pública;
- e) Que sea pacífica;
- f) Que sea continua;
- g) Que se ejerza por el tiempo establecido por la Ley que para el caso de los bienes inmuebles es de 10 años y los bienes muebles dos años.

- **Titulación Supletoria:**

El Estado de Guatemala, por medio de la Ley de Titulación Supletoria, garantiza al poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores. Esta Ley surge por la necesidad de regular adecuadamente los derechos posesorios y la prescripción positiva para brindar mayor seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

La Corte Suprema de Justicia, Cámara Civil<sup>11</sup>, reconoce que, en las diligencias de titulación supletoria no es requisito indispensable que la persona que titula un inmueble resida en el lugar durante el tiempo necesario para adquirir el mismo por usucapión.

**6. ¿Existe alguna política, proyecto o programa en curso o que se esté diseñado, para reconocer, registrar o regularizar los derechos de tenencia de las poblaciones urbanas pobres que viven en sistemas de tenencia irregulares, incluidos los asentamientos informales?**

---

<sup>10</sup> Código Civil, artículos 612, 614, 615, 617 y 620.

<sup>11</sup> Recurso de Casación número 36-2007 del 10/08/2007

La Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos –PNVAH- 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, adecuada a través del fortalecimiento del marco legal, institucional, financiero, tecnológico y normativo que rige al sector, con la participación del gobierno central, municipalidad, la población organizada, los organismos no gubernamentales, sector empresarial y la cooperación internacional.

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.
- A la población con capacidad de ahorro.

## Programas

La actual administración realiza una serie de esfuerzos para garantizar la seguridad de vivienda, en este sentido se describen las más relevantes:

- **El Fondo Para la Vivienda**<sup>12</sup> –FOPAVI-, es una institución adscrita al Ministerio de Comunicación Infraestructura y Vivienda, y es la entidad responsable del otorgamiento del subsidio directo, como un aporte estatal, otorgado por una sola vez, directamente a personas o familias, con el objeto de facilitar el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones y requisitos que establece la Ley de Vivienda, el Reglamento de la Ley y el presente Reglamento. El subsidio directo puede ser individual o comunitario.

El Fondo Para la Vivienda, cuenta con varios programas entre los que resaltan los siguientes:

- **Programa de Desarrollo de Vivienda Digna Adecuada y Saludable**, está orientada a la población en situación de pobreza y pobreza extrema que no puede ser considerada sujeta de crédito; el monto total de la solución habitacional se limitará a la

---

<sup>12</sup> El fondo para la vivienda –FOPAVI-, fue creado para sustituir el Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGAVI-, luego de la aprobación la Ley de Vivienda.

suma del subsidio más, si fuera necesario, el aporte del beneficiario.

- **Programa a la Demanda de Vivienda Popular**, está orientado a la población que califica a un crédito, el monto total de la solución habitacional se integrará por el aporte del beneficiario, el subsidio directo y el préstamo en condiciones de mercado.
  - **Programa de Alto Riesgo y Emergencia**, se orienta a la población en situación de pobreza y que no califica a crédito y se encuentre asentada en zonas identificadas riesgosas por la Coordinadora Nacional de para la Reducción de Desastres o que hubiese sufrido afecciones por catástrofes naturales; el monto total de la solución se limitará a subsidio directo aprobado por Junta Directiva, para cada caso particular.
- **Unidad de Para el Desarrollo de la Vivienda Popular -UDEVIPO-**, adscrita al Ministerio de Comunicación Infraestructura y Vivienda, y es el órgano competente para otorgar certeza jurídica a familias que se encuentren ocupando fincas o fracciones de finca propiedad del Estado, desarrolla proyectos de infraestructura básica, legalizar, adjudicar y escriturar de tierras ocupadas; resuelve y otorgar adjudicaciones, compraventas y usufructo de fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala exclusivamente utilizadas para vivienda.
  - **Dirección de Seguridad Registral y Apoyo a los Operadores de Justicia**, está adscrita al Registro General de la Propiedad, y brinda apoyo técnico y científico en materia de seguridad en la operación registral, contribuyendo de esta forma a garantizar el derecho de propiedad, constitucionalmente establecido.
  - **El Registro de Información Catastral**, constituye un instrumento para garantizar el establecimiento a la propiedad, tenencia de la tierra, establecer, mantener y actualizar el catastro nacional. Además, coadyuva en estudios nacionales relativos a la propiedad, tenencia de la tierra y propuestas jurídicas de su solución.
- a. **¿Estas políticas/proyectos/programas, incluyen “mejora de barrios marginales” u otras inversiones urbanísticas *in-situ*?**

Los beneficiarios del Fondo Para la Vivienda –FOPAVI-, pueden aplicar a los siguientes tipos de subsidio:

- **Mejoramiento y Reparación**, que consiste en el mejoramiento y reparación de una unidad habitacional familiar que puede ser en piso, paredes, techo, puerteadas, ventanas, baño, área de preparación de alimentos y cualquier otra obra que mejore una vivienda existentes en un terreno bajo propiedad o posesión documentada por la Municipalidad o por alguna institución de gobierno.
- 
- **Ampliación**, esta consiste en la construcción de un nuevo ambiente de una vivienda ya existente en un terreno bajo la propiedad o posesión documentada por la Municipalidad o por alguna institución de gobierno.
- 
- **Introducción de Servicios Básicos de apoyo a la vivienda**, consiste en introducir servicios a viviendas ya existentes, como fosa séptica, pozo de absorción, redes de distribución de agua potable, sistemas de drenajes, plantas de tratamiento, sistema de evacuación de aguas pluviales o rede de energía eléctrica.

**b. ¿Cuáles han sido los resultados de estas políticas/programas? Por ejemplo, el número de hogares que han sido regularizados/cuyos derechos fueron registrados; tipos de derechos de tenencia adquiridos después de la regulación (ej. propiedad individual; formas de alquiler a largo plazo; propiedad colectiva) etc.**

Ministerio de Comunicación Infraestructura y Vivienda a través de sus diferentes dependencias, durante los primeros dos meses del 2013 distribuyó 2 mil subsidios en las modalidades de compra de terrenos propios y con servicios básicos. La colaboración económica a través de los subsidios aumentó este año de 30 a 35 mil quetzales.

**El Fondo Para la Vivienda –FOPAVI-**, reporta a nivel nacional como obras en ejecución, lo siguiente:

- Viviendas: 21905
- Lotes con servicios: 2272

**La Unidad para la Vivienda Popular –UDEVIPO-**, entre los logros relevantes durante el 2012 y 2013 se indican los siguientes:<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Memoria de Labores 2012 del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

- 11,731 estudios de catastro y habilidad en diferentes asentamientos humanos, los cuales son un requisito indispensable para la emisión de resoluciones de adjudicación de lotes y su escrituración.
- 3,200 estudios socioeconómicos en diferentes asentamientos humanos, los cuales sirven de base para la realización de las adjudicaciones de lotes; iniciando con ello el proceso legal para la escrituración de los mismos.
- Se finalizaron siete proyectos de infraestructura (muros de contención) en zonas vulnerables con las cuales se ha minimizado el riesgo de 8,220 familias en situación de pobreza.
- Durante el 2013 se han entregado 26 muros perimetrales beneficiando alrededor de 1654 familias.

### **Programa para mujeres viudas y madres solteras**

Programa para garantizar el acceso a la vivienda a las mujeres viudas y madres solteras en condiciones de pobreza y pobreza extrema, cuya prioridad son las mujeres víctimas del enfrentamiento armado interno. Se adquirió el compromiso de dotar de a 4,400 familias de soluciones habitacionales, se encuentra en proceso abierto 1,837 de los cuales se aprobaron 984 casos y están en fase de estudio socioeconómico 853 solicitudes.

### **Fondo de Solidaridad Social –FSS-**

Fue creado en marzo de 2009 con el objetivo de ejecutar programas, proyectos y obras, competencia del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, que coadyuvan a fortalecer el desarrollo económico y social de la población guatemalteca y mejorar su nivel de vida. Es coordinado por un Consejo Directivo integrado por los titulares de la Secretaría de Coordinación Ejecutiva de la Presidencia de la República y del Ministerio.

El Fondo de Solidaridad Social, ha contribuido a solucionar el problema habitacional a personas de escasos recursos con proyectos de infraestructura y urbanización, como resultado, se entregó más de 4,500 viviendas que requirieron una inversión de 1244.5 millones y beneficiaron a 28,600 personas durante el periodo 2008-2011.<sup>14</sup>

7. **¿Existe, o está desarrollando, algún programa o política de reforma agraria en el lugar (por ejemplo, sistemas de gestión de la tierra, cambios en los regímenes de la tierra)? ¿Incluyen estos programas o políticas disposiciones específicas o procesos para reconocer y registrar los derechos de los pobres urbanos, en particular de los que viven en asentamientos informales?**

---

<sup>14</sup> Fuente. Informe Presidencial 2011

La ley de vivienda en su artículo 74, permite adjudicar los inmuebles adscritos al Estado o alguna de sus dependencias, que estén ocupados por familias en situación de pobreza a ser adjudicados a dichos ocupantes siempre y cuando sean destinados exclusivamente para vivienda, correspondiendo a la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular resolver y otorgar la adjudicación, compraventa o usufructo de la finca o fracciones de las fincas.

El Estado de Guatemala, por medio de Política Nacional de Desarrollo Rural Integral<sup>15</sup> aprobada en el 2009, establece los principios rectores, normas y criterios generales que regirán la formulación y ejecución de esta política, con el propósito de alcanzar el desarrollo humano integral y sostenible en el área rural.

La finalidad de esta Política, es lograr el pleno ejercicio de los derechos humanos de las poblaciones que habitan en las poblaciones rurales para alcanzar progresivamente y permanentemente el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

La Política, tiene como uno de sus objetivos, reformar y democratizar el régimen de acceso, uso, tenencia y propiedad de la tierra, desincentivando su concentración, de tal manera que el sujeto priorizado por ésta Política tenga acceso a tierra y otros medios de producción.

Para la implementación de la Política Nacional de Desarrollo Rural Integral se definen como una Políticas Sectoriales y Línea Estratégica, la Política Agraria, la cual reforma y democratiza el régimen de uso, tenencia y propiedad de la tierra, desincentivando su concentración mediante la dotación de tierras y otros mecanismos de acceso a la tierra, e incentivando el área destinada a la producción de alimentos, para el desarrollo de las comunidades rurales, en los términos que establecen la Constitución Política de la República, las leyes y Convenios Internacionales ratificados por el Estado como un medio para alcanzar el pleno desarrollo humano.

Las principales líneas estratégicas de esta Política son: reformar y democratizar el régimen de uso, tenencia y propiedad de la tierra, a través del acceso a la tierra; regularización y atención a la conflictividad agraria y ambiental, promover leyes para el reconocimiento de los derechos de posesión, propiedad y dotación de tierras a indígenas y campesinos mediante mecanismos financieros, de aseguramiento y garantía, que permitan generar en forma sostenible capacidad productiva y técnica e ingresos rurales para el desarrollo social y económico de las familias beneficiarias.

---

<sup>15</sup> Política Nacional de Desarrollo Rural Integral, Política creada a través del Acuerdo Gubernativo No. 196-2009 de julio de 2009. Vigente.

El Gobierno actual, ha nombrado un Comisionado para el Desarrollo Rural Integral, con el propósito de garantizar la coordinación y coherencia de las políticas sectoriales y multisectoriales correspondientes a las competencias institucionales, tanto en su formulación como en su implementación, para que efectivamente exista una articulación en la Política de Desarrollo Rural Integral.

El Comisionado Presidencial para el Desarrollo Rural Integral, colabora con la Presidencia de la República en la coordinación de esta Comisión, en la cual participan el Ministro del Agricultura, Ganadería y Alimentación y los viceministros de ese Ministerio; la Ministra de Desarrollo Social, los titulares de las Secretarías: de Asuntos Agrarios, Seguridad Alimentaria y Nutricional, de la Mujer y de Obras Sociales de la Esposa del Presidente así como Delegados de la Secretaría de Programación y Planificación de la Presidencia, del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, del Ministerio de Economía y del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

**Para aquellos Estados con programas/agencias internacionales de ayuda al desarrollo:**

8. **¿El Estado desarrolla programas financieros en apoyo al desarrollo e implementación de políticas/proyectos/programas que explícitamente reconozcan, registren o regularicen los derechos de tenencia entre poblaciones urbanas pobres, en particular de los que viven en asentamientos informales? Por favor, indique iniciativas y programas relevantes.**

Dentro de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, se encuentra regulada la legalización de la tierra, entendido como un proceso que incluye la legalización junto con alguna reestructuración necesaria de uso de terreno, así como el mejoramiento de las comunidades. En caso de tierras privadas, la legalización procederá siempre y cuando exista un acuerdo previo entre el propietario de la tierra y sus ocupantes. En el caso de propiedad pública, la legalización se llevará a cabo de acuerdo con la legislación vigente. No se incluirán dentro de los procesos de legalización de la tierra a los ocupantes ilegales de la propiedad privada.

Sobre programas financieros, el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, a través de la Unidad de Desarrollo de Vivienda Popular (UDEVIPO), dispone de subsidios de conformidad a las necesidades y condiciones habitacionales, tales como las indicadas en la respuesta 6, literal a así como las que a continuación se describen:

- **Adquisición de lote con servicios**, se fundamenta en la habitación familiar que consiste en el desarrollo urbanístico de fincas o fracciones de fincas, que

incluyan la dotación de agua potable, sistema de drenajes, red de energía eléctrica, planta de tratamiento de líquidos, áreas de cesión, recreativas y calles con capa de rodadura pavimentada

- **Adquisición de vivienda digna, adecuada y saludable**, se entiende como la adquisición de un lote con vivienda construida y que consiste básicamente en el desarrollo urbanístico de fincas o fracciones de fincas, que incluyan la vivienda en lote urbanizado que cuente con dotación de los servicios básicos.
- **Adquisición de módulo habitacional en propiedad horizontal**, consiste en la adquisición en propiedad de aquella unidad habitacional familiar de apartamento en un edificio y que cuenta con la dotación de los servicios básicos.
- **Construcción de vivienda digna, adecuada y saludable**, consiste en construcción de vivienda digna, adecuada y saludable a aquella consistente en la suplir la falta de vivienda o la sustitución de una vivienda inadecuada en un terreno bajo la propiedad o posesión documentada por una Municipalidad o institución de gobierno, diseñada de acuerdo a las especificaciones autorizadas por el FOPAVI.
- **Producción comunitaria de materiales para vivienda**, consiste en la producción de materiales por parte de comunidades organizadas de acuerdo a la legislación vigente y a la normativa de FOPAVI y los cuales deben destinarse exclusivamente para construcción de viviendas dignas, adecuadas y saludables, de servicios y equipamiento social, siempre que la comunidad esté debidamente organizada.

### **Planificación urbana y política de vivienda:**

#### **9. ¿Hay leyes/reglamentos de planificación urbana, a nivel nacional o local, incluyendo instrumentos de uso de la tierra favorables a los pobres, tal como zonificación inclusiva, cuota para vivienda social en desarrollos residenciales u otras?**

La Ley Preliminar de Urbanismo<sup>16</sup> establece las normas preliminares, que las municipalidades de la República ponen en práctica para el estudio del plan regulador de su jurisdicción, así como los trabajos iniciales básicos que ayudan a resolver de forma técnica los problemas que se presentan en el desarrollo de la planificación urbanística de sus poblaciones. En este sentido, corresponde a las municipalidades emitir los reglamentos de desarrollo urbanos necesarios para poner en vigor los planes y políticas que logren elevar el nivel de vida de la población de la ciudad y su área de influencia.

---

<sup>16</sup> Decreto número 538 del Congreso de la República

**10. Por favor, proporciónenos información sobre las políticas o programas de vivienda o programas destinados a la promoción de formas alternativas de tenencia de la propiedad absoluta individual, tales como la tenencia en alquiler o de manera comunal o cooperativa.**

La Unidad de Para el Desarrollo de la Vivienda Popular -UDEVIPO-, es el órgano competente para otorgar certeza jurídica a familias que se encuentren ocupando fincas o fracciones de finca propiedad del Estado, legaliza, adjudica y escritura a favor de personas individuales y/o jurídicas otorgándolas en calidad de usufructo, propiedad individual, las fincas o fracciones de fincas del Estado de Guatemala a personas de escasos recursos exclusivamente para vivienda.

El Fondo de Tierras brinda financiamiento de bienes inmuebles, con o sin opción de compra y en casos especiales, a beneficiarios individuales o grupos organizados. El arrendamiento es un mecanismo de acceso a tierra, y cuenta con su reglamento que establece la forma y el modo en que habrá de otorgarse esta prestación social.

La Ley de Fondo de Tierras, contempla el “*El Fondo de Garantía*”, como el mecanismo complementario por el cual el Fondo de Tierras, gestiona ante instituciones nacionales e internacionales el apoyo financiero para que personas del área rural para la compra y arrendamiento de tierras<sup>17</sup>. En este sentido sólo complementará las garantías que ofrezcan los beneficiarios previamente calificados y aprobados por el Fondo a la institución que les otorgue el crédito.

El Programa de Arrendamiento de Tierras, del Fondo de Tierras, de 2004 a abril de 2012 ha entregado un total de 204,466.221 hectáreas, Q 627,198,030.00 en créditos de arrendamiento y Q 112, 597, 430.00 en subsidios. Con estas acciones los beneficiarios totalizaron un total de 301,791.

Por su parte el Programa de Regularización de tierras en el periodo 2010 a febrero 2012, entregó 19,743 escrituras, otorgando certeza jurídica a 60,997 familias, como patrimonio familiar, regularizando 740,882 hectáreas.

---

<sup>17</sup> Congreso de la República. Ley de Fondo de Tierras. Decreto No. 24-99 y sus Reformas. 22 de mayo de 2000.