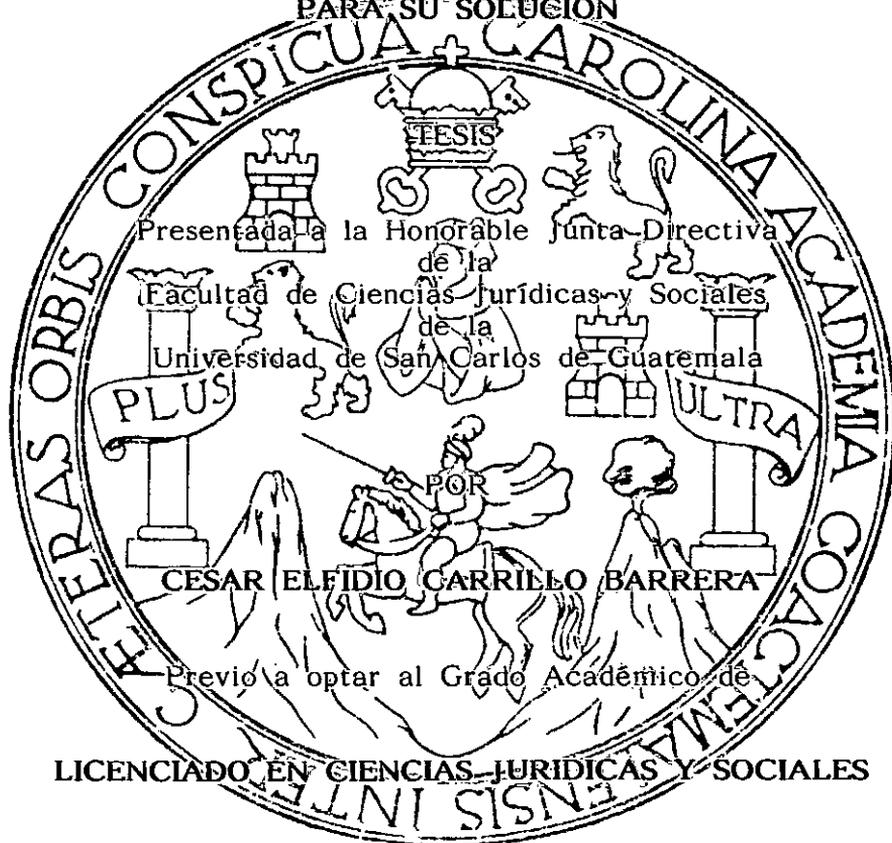


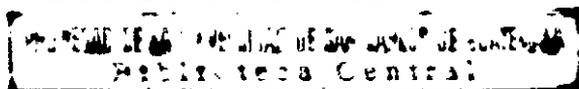
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

ANALISIS SOBRE EL PROBLEMA HABITACIONAL
DE LA GENTE DE ESCASOS RECURSOS
Y UNA PROPUESTA LEGAL APRIORISTICA
PARA SU SOLUCION



Y a los Títulos de

ABOGADO Y NOTARIO



Guatemala, Mayo de 1993

DL
04
T(2821)

**JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

| | |
|------------|---|
| DECAÑO | Lic. Juan Francisco Flores Juárez |
| VOCAL I | Lic. Manuel Vicente Roca Menéndez |
| VOCAL II | Lic. José Francisco de Mata Vela |
| VOCAL III | Lic. Roosevelt Guevara Padilla |
| VOCAL IV | Br. Erick Fernando Rosales Orizábal |
| VOCAL V | Br. Fredy Armando López Folgar |
| SECRETARIO | Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt |

**TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
TECNICO PROFESIONAL**

| | |
|----------------|--|
| DECAÑO | |
| (en funciones) | Lic. Rubén Alberto Contreras Ortiz |
| EXAMINADOR | Lic. Jorge Luis Granados Valiente |
| EXAMINADOR | Lic. Manfredo Aníbal Fernández Morales |
| EXAMINADOR | Lic. José Roberto Mena Izeppi |
| SECRETARIO | Lic. Rafael Godínez Bolaños |

NOTA: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

12/5/93
JW

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA,
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES.

1695-

Guatemala, 10 de mayo de 1993.

Señor Decano de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y
Sociales,
Su Despacho.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA
11 MAYO 1993
RECORRIDO
Hores: 13
OPICAL

Señor Decano:

Procediendo de conformidad con Providencia de ese decanato, de fecha 20 de abril de 1992, en mi calidad de Consejero de Tesis del Bachiller CESAR ELFIDIO CARRILLO BARRERA, para la realización de su trabajo tesis "ANALISIS SOBRE EL PROBLEMA HABITACIONAL DE LA GENTE DE ESCASOS RECURSOS EN EL AREA URBANA Y UNA PROPUESTA LEGAL APRIORISTICA PARA SOLUCION", a usted expongo:

Que el trabajo se realizó bajo mi dirección, habiendo orientado metodológica y técnicamente al sustentante en el desarrollo de su tesis.

Que, respetando los criterios del autor, se estima que la labor desarrollada cumple con los requisitos para este tipo de trabajos, por lo que luego de ser revisado, procede utilizarlo como base para el examen público correspondiente.

Sin otro particular, atentamente,

[Handwritten Signature]

c.c. file.

LCLP/ msif.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, mayo doce, de mil novecientos noventitres. ---

Atentamente pase al Licenciado MANUEL ARTURO ESTRADA GRA-
CIAS, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del
Bachiller CESAR ELFIDIO CARRILLO BARRERA y en su oportuni-
dad emita el dictamen correspondiente. -----



LIC. MANUEL ARTURO ESTRADA GRACIAS.
ABOGADO Y NOTARIO.
3era. Calle 11-48 Zona 1.
Tel. 22995.
GUATEMALA, CENTRO AMERICA.

17/5/93
JW

1733-93

Guatemala, 14 de mayo de 1993.

Señor Decano de la Facultad
de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la Universidad de San Carlos
Lic. JUAN FRANCISCO FLORES JUAREZ
Ciudad.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
SECRETARÍA
17 MAY 1993
RECIBIDO
Hora: _____
OFICIAL: _____

Señor Decano:

Atentamente me dirijo a usted, con el propósito de hacer de su conocimiento que en cumplimiento de resolución de ese Decanato, procedí a revisar el Trabajo de Tesis del Bachiller CESAR FELDIO CARRILLO BARRERA, el cual se titula: "ANÁLISIS SOBRE EL PROBLEMA HABITACIONAL DE LA GENTE DE ESCASOS RECURSOS, Y UNA PROPUESTA LEGAL APRIORISTICA PARA SU SOLUCION".

El Trabajo, es de caracter socio - económico, y está referido a un problema de grande trascendencia en el area Urbana y Rural, a nivel nacional, que hace pensar en la necesidad de una legislación suficiente y amplia, para nomar dicha circunstancia de manera eficiente y funcional; Sin desvirtuar los usos y costumbres que imperan en nuestra realidad, de manera que la solución al problema, sea legal, pero estrictamente justa.

Por lo demás el autor ha seguido las técnicas y bibliografía apropiada, citada en el presente, ascendiendo a conclusiones congruentes con el documento que presenta; En tal virtud, OPINO: Que puede ser admitido, para que sirva de base para el exámen correspondiente; Previamente a obtener los Títulos Profesionales de Abogado y Notario y el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular, me suscribo del Señor Decano, con muestras de mi consideración y estima;

Lic. Manuel Arturo Estrada Gracias
Revisor:

Lic. Manuel Arturo Estrada Gracias
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, mayo diecinueve, de mil novecientos noventitres.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la
impresión del trabajo de tesis del Bachiller CESAR ELFIDIO
CARRILLO BARRERA intitulado "ANALISIS SOBRE EL PROBLEMA HA
BITACIONAL DE LA GENTE DE ESCASOS RECURSOS Y UNA PROPUESTA
LEGAL APRIORISTICA PARA SU SOLUCION". Artículo 22 del Re-
glamento para Exámenes Técnico Profesionales y Público de
Tesis.



DEDICATORIA:

Al hacedor del Universo.

A mi Madre:
ROSA ALYNA BARRERA VALENTE.

A mi Hermano:

ESTUARDO CARRILLO BARRERA.

Al amigo:

FRANCISCO REVOLARIO DIAZ.

A Usted:

A.A.Z.Y.

A la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de
San Carlos de Guatemala.

INTRODUCCION:

Durante nuestro estudio curricular, vemos con suma preocupación, la situación de la gente de escasos recursos y su constante deterioro por la condición económico social, misma que trasciende a lo jurídico.

Desde hace muchos años, esta situación de miseria, contrasta con los avances que el mundo da frente al advenimiento del siglo XXI y se plasman como soluciones criterios dispares, o bien, nos conformemos con explicar el problema sin llegar siquiera a aquellas. Lo que sería para bien de estas personas, que son los marginados sociales.

Especificando, además de los pobres vergonzantes de nuestra tierra, quien escribe las presentes líneas, encuentra que hay otros más pobres; Personas sin voz ni derecho dentro de nuestra sociedad, a los que no se les atiende a nivel de Instituciones Estatales ni Privadas, pudiendo encontrarlos en dos areas:

1.- Personas que viven en areas alejadas a las grandes Urbes (Tal el caso de la Ciudad de Guatemala) desde hace años. Y que sintiéndose desplazados a nivel de trabajo, educación, intervención política, asistencia social, etc. se ubican en puntos físicos de segunda mano.

Son personas que viven al borde de barrancos, ríos, veredas y en lugares no aprovechados en inmuebles privados y estatales, sin título de propiedad ni justos títulos, haciendo su vivienda en dichas areas y creando "UNA SOCIEDAD Y UN DERECHO PARA ELLOS"; en función de lo que tienen; ellos tienen sus formas de comercio, sus asociaciones particulares, realizan sus negocios con lo que consideran sus bienes inmuebles, etc.

2.- Personas que en la provincia de nuestro país, ocupan áreas destinadas originalmente para vivienda, tal el caso de Puerto Barrios o CIUDAD DON PEDRO DE ALVARADO, (El primer caso, fue mandado a poblar por Justo Rufino Barrios, siendo estos terrenos suamposos, peligrosos, pero cercanos a un futuro Centro de Actividad Marítima; El segundo, fue creado por disposición de Miguel Idígoras Fuentes, como Centro Poblacional: CIUDAD DON PEDRO DE ALVARADO, con miras a ser toda una Ciudad fronteriza, similar a Tijuana en México, Cúcuta en Colombia y Los Angeles en Los Estados Unidos de Norte América. Lo que nunca llegó a ser y que se encuentra frente a un parcelamiento del Instituto Nacional de Transformación Agraria -El Parcelamiento Montufar-).

Algunas de estas personas tienen mayores ingresos; otras, mejor nivel educativo, muchos son pobres y padres de hijos más pobres aún; Pero todos tienen en común el sentirse indignos de vivir con un mínimo de comodidades. Por el transcurso de los años, ya están acostumbrados a vivir en la miseria.

A principios de la década de los ochenta, en Tanzania, se realizó un programa denominado "El Plan Tanzania" (Ver la publicación "The Urban Edge"), tomando como punto experimental un barrio marginal, el que al cabo de un año (y mediante el trato humano, administrativo y legal adecuado), terminó siendo un lugar agradable para vivir, sin llegar a lujos innecesarios, más sí satisfaciendo las necesidades de la población del lugar, (Vivienda, no quiere decir CASA, sino todo lo que el ser humano necesita para vivir, que son derechos garantizados por la Constitución Política de la República).

Por lo anterior, dada la formación que se ha recibido en las aulas y creyendo que, como lo expresa Couture, "El Derecho se aprende estudiando, pero se aplica pensando", considero efectivo desarrollar un estudio en cuanto al Problema Habitacional de la Gente de Escasos Recursos, a fin de invitar a los guatemaltecos a resolver esta problemática.

A la vez, para cumplir con el desarrollo de una tesis, previo a la graduación como profesional del Derecho.

EL PROBLEMA HABITACIONAL

Atendiendo al acaecer histórico, La Dialéctica, indica que éste es continuo, pues cada etapa del desenvolvimiento tiene nexos causales necesarios con la fase anterior, incubándose en esta, la etapa sub siguiente, es así como puede estudiarse El Origen de La Sociedad Humana, e indicar que la vida humana, apareció sobre la tierra hace miles de años, señalando pensadores como Hoghton Brodrik, en su libro "El Hombre Prehistórico" que ya durante el Plioceno, en la era terciaria, cuando la tierra sufre tremendas revoluciones geológicas, hace millones de años, surgen los antepasados mediatos al hombre (Los Primates, Lemúridos, Monos, Antropoides), dándose sobre todo el desarrollo fisiológico del cerebro, contribuyendo indirectamente la alimentación carnívora (Rica en Proteínas), y el ablandamiento de los alimentos por el fuego.

Sabido es que el Hombre Primitivo, fue casi feroz y vivió en manadas, como animales erraban por la tierra buscando alimentos silvestres, entre estos frutas, raíces, insectos, hongos y lo que cazaban; En vista de su proceso nómada, no conocían la Agricultura, ni la ganadería, simplemente les obligaba el impulso de su necesidad natural, sobre todo.

Consumían lo adquirido en forma inmediata, por que no sabían como conservarlo por algún tiempo. Carecían de vivienda, ignoraban el arte de la construcción, vivían en los bosques, escondidos entre las copas de los árboles o se guarecían en cuevas o cavernas profundas; De tal manera que el hombre de la comunidad primitiva colaboraba con sus compañeros de grupo dentro de una solidaridad y disciplina cerrada, impuesta por las condiciones

del medio. Comprobando así, que el ser humano es sociable por necesidad y no por naturaleza. Cuando la mujer descubre los efectos de los frutos que se han botado frente a la cueva o choza: Que germinan, se abre el camino a la horticultura y por ende paulatinamente se va convirtiendo en sedentario, y nace la agricultura y la ganadería.

Haciendo una observación, en cuanto al hombre al principio de la Historia, se puede afirmar que no tenía la más remota idea de la Propiedad Privada, sobre los medios de producción, ya que la propiedad privada implica y apoya la individualización del hombre, siendo esto resultado de un proceso histórico que recorrió una dictadura comunal, donde un grupo domina a otro, por la descomposición clasista que impone a otras comunidades vecinas la explotación, para protegerlas; Dando paso a la Esclavitud, en la cual se marcan las clases sociales (Esclavistas y Esclavos), siendo la propiedad esclavista absoluta, que con el transcurso del tiempo dió nacimiento al Feudalismo, en la cual, La Tierra era su base fundamental y ella permitía el dominio sobre las demás fuerzas productivas.

Durante este estadio, los poseedores de tierras, entregaban porciones de la misma a cambio de renta en especie o en trabajo.

En nuestra Guatemala, está muy extendida la aparcería, así mismo los métodos feudales de explotación, en su mayoría encubiertos; Ello sucede en las fincas de café, donde el campesino recibe tierras obligándose a trabajar en la finca durante la época de limpia y corte del grano.

En el Capitalismo, a nivel urbano, el Obrero produce la riqueza, pero recibe a través de su salario, estrictamente lo necesario para vivir, generando el empobrecimiento relativo y absoluto de los trabajadores, pues es la contradicción social fundamental del Régimen Capitalista.

Al consolidarse el sistema Capitalista, nace el Monopolio, que pretende obtener el dominio de los medios de producción, y en sí de la tierra en particular, limitando entre otras cosas al ciudadano, para la adquisición de un lote de terreno donde construir su vivienda. Por ello, el problema habitacional de la gente de escasos recursos, es de carácter económico, jurídico y social.

Por eso, dentro de todos los problemas que vive el hombre pobre, delimito mi tema al problema de la vivienda a nivel urbano y rural.

NUESTRA REALIDAD

Para la supervivencia del hombre, ya sea individual o colectivamente, se hace necesario un lugar en torno del cual giran las diversas actividades personales con cierta estabilidad y con independencia frente a los demás; Ello es lo que constituye para cada hombre su vivienda.

Las causas que han impulsado al ser humano a buscar o construir una habitación, más compleja a medida que el proceso civilizador ha ido avanzando, han sido múltiples: Lo Primero, Por la protección contra la intemperie, ya que al Organismo humano le contrarían, por igual, los excesos de frío y de calor y rechaza indistintamente la permanencia prolongada ante fenómenos naturales, como la lluvia, el sol, el aire etc. Lo Segundo: Los ataques posibles de los enemigos que el hombre tiene, encontrándose en primer plano su prójimo, cuando procede por cualquier impulso a atacarlo en su persona, en su familia o en sus bienes. Es por ello, que la vivienda ha sido una fortaleza. Una vez el hombre se acomodó en su refugio, lo convirtió en estable, procurándose satisfacciones, como el de la alimentación en un doble sentido, es decir, de reserva de provisiones y de condimento de las mismas. Esto, además de lo que nuestra legislación civil establece por alimentos.

El ser humano, al unirse a su compañera, se obliga a permanecer en un lugar determinado; Es donde se gesta una de las primeras razones de índole social a favor de la vivienda con los caracteres de familiaridad y de estabilidad. La Vivienda, al final de cuentas, se convierte en un problema social, pues la concentración de los trabajadores en las ciudades, el éxodo del medio rural y el encarecimiento de la construcción, con la edificación

reducida, les prohíbe ubicarse en determinados lugares de la ciudad, razones por las cuales surgen viviendas miserables en los suburbios de las grandes ciudades, hechas con materiales apenas suficientes para soportar las inclemencias de la intemperie, y presentando el hacinamiento de padres e hijos, y a veces de extraños, en una misma habitación.

La necesidad perentoria de vivienda para la clase trabajadora e incluso para la mayoría de la denominada clase media, movió a la iniciativa privada y oficial de edificar, en cantidad y económicamente, casas baratas, fundar cooperativas de vivienda. Barrios Populares costeados por la administración han figurado en este orden de soluciones, parciales por lo común, por el incesante aumento de la población mundial. La carencia de vivienda es observada en nuestra Guatemala, ya que gran número de personas dan a conocer esa circunstancia. Cuando el sueño los vence, improvisan como dormitorios las calles, los umbrales de las puertas, vehículos abandonados, plazas, jardines, etc.. Con el transcurso del tiempo, esa vida se hace intolerable, o ante grandes complicaciones, el carente de vivienda invade la propiedad ajena y permanece en ella valiéndose del descuido temporal que el verdadero dueño tiene con la misma. Esta situación extrema, de la privación de vivienda o de la utilización de la de ínfima clase, demuestra por sí sola que la cuestión habitacional ofrece matices simultáneos de carácter económico y social. Se vive así, porque no se dispone de dinero para vivir mejor; Y esa convivencia en lugares míseros provoca otra clase de problemas de inadaptación o de degeneración en lo social.

Existe un desequilibrio entre habitantes y habitación, y muchas personas materialmente en la calle por no contar con un aposento ocupable.

En síntesis, de mi enfoque general, del déficit de viviendas, me inclino por una

fórmula "Semimatemática" cuando menos, ideando maneras de construcción de las mismas, no tomando en cuenta al ciudadano en sí, sino el número de familias integradas; En torno a su importancia, La Organización Internacional del Trabajo (O.I.T.), ha puesto de manifiesto que el problema habitacional ha sido objeto de muchos estudios, informes, resoluciones y acuerdos, ello se pone de manifiesto en la Declaración de Filadelfia, que establece las siguientes bases:

- A.- Proveer vivienda decente y a costo razonable, como uno de los elementos esenciales para lograr el adecuado nivel de vida de los trabajadores;
- B.- Ejecutar programas de vivienda como contribución al mantenimiento del pleno empleo;
- C.-Aumentar la productividad en la industria de la edificación;
- D.- Prestar asistencia técnica en materia de vivienda a los países menos industrializados.

Observando lo indicado, impera la necesidad e importancia que debe darse al problema habitacional, y específicamente a la vivienda en forma permanente, para así subsanar gran cantidad de males que genera la falta de la misma.

En vista de ello, me atrevo a señalar dos cosas:

- a.- Existe déficit de viviendas, tanto a nivel urbano como rural;
- b.- Las viviendas que existen para las víctimas de este problema, son en su mayoría precarias y se encuentran inadecuadamente ubicadas.

DEMOGRAFIA EN GUATEMALA.

El problema habitacional en nuestro medio, es generado, por la mala distribución de las riquezas y específicamente de la tierra; Así:

a.- Por la emigración que provoca la carencia de tierra en manos de la mayor parte de la población guatemalteca.

b.- Por la concentración de las fuerzas de trabajo, en el medio Urbano;

c.- Por la separación del joven de su medio; que provoca el servicio Militar.

d.- Por la centralización en cuanto a Educación se refiere, y otras tantas razones que podrían enumerarse en este sentido.

e.- Por la pobreza de nuestra gente.

Pero el problema no se manifiesta igual. Al analizar el medio Rural, pude observar la diferencia que impera en las regiones existentes, ello en cuanto a los cuatro puntos cardinales y no en cuanto a las Regiones que últimamente han dividido a nuestra república;

En el Oriente, todo vecino, es dueño de su casa y una fracción de terreno, que únicamente es productivo en invierno; En el Sur del país, el que vive en una casa, rancho o hacienda, es el administrador, el corralero, o el guardián, o simplemente el mozo, quien está expuesto a ser expulsado en cualquier momento y pasar a formar objetivamente, parte de las familias sin vivienda; En el Occidente, por lo regular las personas viven en comunidades, siendo sus tierras comunales y sus viviendas, a pesar de estar ubicadas en terrenos que les pertenecen, carecen de infinidad de comodidades, Llegando al extremo de ignorar la existencia de ciudades como la ciudad capital, ya que sus relaciones son estrechas, con

alguna cabecera municipal o en su defecto con poblaciones del vecino estado (México); En el Norte, por lo inmediato al Oriente, gran parte de Orientales han ido a establecerse, luego de hacer sus gestiones ante el Instituto Nacional de Transformación Agraria (I.N.T.-A.), el cual les otorga parcelas de terreno en calidad de Patrimonios Familiares, Pero con la misma característica del sur, Oriente y Occidente, que gran parte de las viviendas no llenan los requisitos necesarios, para designarlas con dicho sustantivo.

La estabilización referida trae como resultado, que los hijos de estas familias, por así decirlo numerosas, busquen su acomodamiento para vender su fuerza de trabajo en el area Urbana, y al dejar su casa paterna, hacen efectiva la emigración (Factor determinante a mediano plazo, para generar el problema habitacional), que trae al Industrial, extranjero y nacional la competencia, para escoger la mano de obra a utilizar en sus fábricas, negocios etc.

Cuando el emigrante se da cuenta, que a través de su trabajo, no le es posible subsistir, trata de regresar a su lugar de origen y le es difícil acomodarse, porque ha perdido las costumbres y lleva como compañía a su esposa y sus hijos, quienes luego de hacer una evaluación del medio, deciden retomar a la ciudad, siendo ahora, no solo emigrantes, sino también una familia carente de vivienda.

En esta forma nacen las casas de alquiler (Llamadas comunmente Palomares), donde el propietario alquila a muchas personas o familias, una casa que posee varios cuartos, con un solo servicio sanitario y un baño; debiendo los usuarios, educar su organismo, tanto a las necesidades fisiológicas, como higiénicas, para determinada hora; En cada uno de

estos cuartos, el propietario acomoda a una familia, y esta constituye en el mismo, comedor, dormitorio, cocina, sala de visitas, etc.. Y teniendo como condición, no usar aparatos eléctricos; Con derecho al uso de un foco de cincuenta bujillas.

Lo expresado se cierra con un contrato de arrendamiento, que más es un Contrato de Adhesión, ya que todas las condiciones, están establecidas por el arrendador.

El problema, hasta el momento, es aceptable, porque el que vive en la referida habitación o cuarto, puede cumplir con lo que el contrato de arrendamiento le establece; Pero cuando por diversas razones, ya no le es posible pagar el alquiler, es requerido para que abandone el local, y al hacerlo, engrosa la comunidad compuesta de personas carentes de vivienda (Objeto de mi trabajo), y en vista de su necesidad, construyen las mismas al borde de barrancos, áreas prohibidas, o expuestas a infinidad de peligros y posteriormente creando organizaciones que reclaman un lugar para ubicar su vivienda o invadiendo terrenos privados y poniendo en entredicho lo que la ley establece, cuando preceptúa, que el interés social prevalece sobre el interés particular; Pero que en base a la protección que la propiedad privada tiene de conformidad con el artículo treinta y nueve de la Constitución Política de la República de Guatemala, al expresar: "Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. EL ESTADO GARANTIZA EL EJERCICIO DE ESTE DERECHO y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional, en beneficio de todos los guatemaltecos". Lo indicado, vemos que no tiene aplicación beneficiosa a

la gente de escasos recursos en cuanto a su problema de vivienda, ya que tenemos entre los artículos treinta y nueve y cuarenta y cuatro de nuestra carta magna, una tremenda contradicción, que por falta de una correcta adecuación y aplicación de normas, no coadyuva a resolver el problema de la gente.

Por, eso las personas ubicadas inadecuadamente en sectores urbanos, crean su propio derecho, sus propios preceptos de hora y sus propios medios de supervivencia.

Por ejemplo, es común, que gente que ocupa fincas o áreas de terreno de propiedad estatal, compre o venda sus "Derechos", las construcciones, que elabora y "Reinvirta" en el mismo sector.

"LA SITUACION DE LA VIVIENDA EN GUATEMALA. Algunos elementos para su análisis".

(Tomado del estudio del Centro de Estudios Urbanos y Regionales, CEUR-USAC).

El presente texto constituye una síntesis del documento presentado recientemente al Consejo Superior Universitario de esta Universidad de San Carlos de Guatemala.

Sus objetivos básicos son: Inicialmente, caracterizar la situación de la vivienda en el Area Metropolitana de la Ciudad de Guatemala (AMCG), aún cuando en el area rural es más relevante. Seguidamente, a través del análisis de las Políticas de Vivienda, apreciar los tipos de soluciones implementadas por el sector público en los últimos años. Luego conocer en la coyuntura actual, el contexto socioeconómico y la actuación de los sectores involucrados en la problemática habitacional. Finalmente señalar aspectos que deben considerarse en la solución del problema.

Inicialmente, es necesario considerar que la población guatemalteca necesita condiciones físico-espaciales adecuadas que permitan desarrollar sus funciones vitales. Una de esas condiciones lo constituye la vivienda pues en ésta se llevan a cabo la vida familiar, relacionada con la satisfacción de sus necesidades calificadas por nosotros como elemen-

tales: convivencia, alimentación, reproducción de energías gastadas durante la jornada de trabajo, salud. Es decir es imprescindible para la producción y reproducción de la fuerza laboral.

La producción y consumo de la vivienda está en correlación con: el nivel de ingresos y capacidad de ahorro de la población, las características del mercado inmobiliario, la tecnología en los procesos de construcción, localización territorial de la población. Estos aspectos deben ser considerados en una política de vivienda.

La tenencia de una vivienda adecuada constituye un derecho de todo ser humano. Actualmente la Constitución Política de la República promulgada en 1985 reconoce la vigencia jurídica de este derecho. En el artículo 105 se afirma que: "El Estado, a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento, que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad...".

En el mismo se fija el compromiso del sector privado al establecer que: "...Los propietarios de las empresas quedan obligados a proporcionar a sus trabajadores, en los casos establecidos por las leyes, viviendas que llenen los requisitos anteriores." Mientras que en el artículo 119, se insiste en este aspecto señalando que:

"So. obligaciones fundamentales del estado:... g) Fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto de que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad..."

Sin embargo la falta de positividad de esas normas jurídicas, es denunciada tanto por la ausencia absoluta de viviendas, considerando estadísticamente como déficit cuantitativo, como por la existencia de una enorme cantidad que no reúnen condiciones adecuadas la cual adicionada al anterior origina el déficit cualitativo.

Actualmente las estimaciones oficiales señalan un déficit de 875,000 viviendas, afectando al 46% de la población.

El análisis de la situación de la vivienda adquiere importancia cuando a nivel de las políticas económicas globales, las políticas sociales van siendo doblegadas por los intereses del sector empresarial privado. Las teorías neoliberales son utilizadas en la ofensiva contra el Estado: primero, descargando las medidas redistributivas del ingreso, tal como ocurrió recientemente con los decretos legislativos Nos. 40-92 y 42-92, que anularon las modificaciones a la Ley de Clases Pasivas Civiles del Estado y derogaron la Ley de Compensación Económica por Tiempo de servicio; segundo, se promueve la privatización de las empresas y los servicios públicos.

Todo lo cual provoca el empeoramiento de las condiciones de vida de la población.

En los últimos años, el Banco de la Vivienda (BANVI) como unidad ejecutora de las acciones del Estado, manifestó una tendencia a desfinanciarse resultado de su organización administrativa y el "Aprovechamiento de las funciones" tanto por empresas de la construcción como la élite política. Hasta esta fecha la Junta Monetaria no ha decidido proporcionarles asistencia financiera, aplicando el decreto legislativo No. 7-72, tal como ocurrió recientemente con dos bancos privados.

Adicionalmente, el día 24 de septiembre fue publicado en el Diario de Centro América, el Acuerdo Gubernativo No. 759-92 de fecha diez del mismo mes, creando el Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI), bajo la Dirección del Ministerio de Desarrollo Urbano y Rural. El cual representa la culminación del papel del Estado, reducida fundamentalmente a agente financiero del sector de la construcción. Obviando con ello la formulación de una política de vivienda.

Mientras tanto el problema de la vivienda sigue afectando a cada vez más sectores de la población.

1.- LA SITUACION DE LA VIVIENDA:

En el sistema de centros poblados, la Ciudad de Guatemala, representa la base territorial de la concentración de actividades industriales, de población y de las instituciones político-administrativas.

La extensión territorial total del país es de 108,889 Km² mientras que la del departamento de Guatemala es de 2,253 Kms², y la del Municipio, 184 Kms².

Según estimaciones del Instituto Nacional de Estadística (INE) para el año 1988 el 60% de las unidades económicas manufactureras, se hallaban ubicadas en el departamento. En el municipio de Guatemala, se encontraban establecidos 1,111 establecimientos que representaban el 47% del total de la República.

La situación demográfica en este centro poblado está determinada por el crecimiento vegetativo y el saldo migratorio. Actualmente la tasa promedio del crecimiento vegetativo de la población es de 2.933%.

Para 1992, según el INE, la población total del país fue de 9.744,627 habitantes, con un grado de urbanización del país de 38%. De la población total 2.074,462 personas residían en el departamento y 1.114,432 habitantes se localizaron en el municipio de Guatemala.

Su densidad poblacional total alcanzó 90 personas, la del departamento fue de 921 personas y para el municipio fue de 6,057 personas por kilómetro cuadrado.

Lo anterior significa que el 23% de la población se ubica en el 2% del territorio nacional. Mientras que el 11.44% de la población se halla concentrada en el 0.17% del territorio.

Territorialmente, las actividades económicas ubicadas en esta área geográfica necesitan para su producción de: Infraestructura,

instalaciones productivas, comerciales. Mientras que la población demanda, fuentes de empleo, transportes, VIVIENDA, centros educativos, - recreación y servicios básicos.

En cuanto a la producción de vivienda por el sector privado y las instituciones del sector público ha sido ínfima. Esto ha provocado - que al presente año, se estime conservadoramente un déficit de 875,000 viviendas, afectando al 40% de la población.

Geográficamente el 77% del déficit se localiza fuera del departamento de Guatemala, es decir en el 98% del territorio, donde el problema se vuelve más agudo por dispersión, la falta de infraestructura y servicios básicos.

La problemática de vivienda es derivada de causas estructurales y coyunturales. Entre las primeras se encuentran: a) La estructura - de la regresiva distribución del ingreso que genera en la mayoría de la población poca capacidad de ahorro, b.- Los bajos niveles de financiamiento, c.- La valorización de la tierra urbana, d.- Las características oligopólicas del mercado inmobiliario, e.- El bajo nivel tecnológico en los procesos constructivos y materiales de construcción, - f.- La estructura demográfica cuya expresión en determinadas ciudades, ha determinado tasas de crecimiento urbano por encima de las tasas de - urbanización total.

Entre las causas coyunturales están: a.- La crisis económica, b.- La adopción de ajustes estructurales de corte neoliberal, c.- La espe-

culación con la tierra urbana debido fundamentalmente a la dolarización de la economía, d.- La política tributaria en relación con la tierra urbana y de inmuebles en general, e.- Las concepciones que sobre la situación de la vivienda tienen las fracciones políticas gobernantes y f.- La debilidad de las políticas de vivienda.

Esta situación ha obligado cada vez a más sectores de la población a generar una serie de alternativas tales como: I.- El pago de arrendamientos elevados por pequeños terrenos en la ciudad, II.- Mudanza hacia el alquiler de viviendas con menores condiciones de habitabilidad, III.- Desplazamiento residencial hacia zonas periféricas, IV.- Hacinamiento al convivir varias familias en una vivienda o bien en "Palomares", V.- Utilización de terrazas, patios, corredores, en donde construyen endebles - viviendas con materiales usados o bien de deshecho.

Otra alternativa ocurre en los intersticios de la ciudad como laderas y barrancos. En situaciones más agudas se producen tomas de tierras de propiedad privada o pública que poseen pocas rentas diferenciales, originando Asentamientos Precarios Urbanos. En ellos, "...las condiciones de habitabilidad de la vivienda, la propiedad sobre el suelo, los servicios disponibles y las condiciones económico-sociales (trabajo, salud, educación etc.), de las personas que lo habitan son en extremo precarias..". Estas formas de sobrevivencia impactan en última instancia en el desarrollo humano.

Actualmente, existen aproximadamente 177 asentamientos precarios ubi-

cados al interior de la Ciudad de Guatemala y áreas adyacentes, originados por colonias ilegales, fraccionamientos clandestinos y como se mencionó anteriormente por tomas de tierras. En éstos se estimó al año 1990 una población residente de 400,000 personas, o sea, aproximadamente 37% de la población de la Ciudad de Guatemala, vivían en esas condiciones.

En síntesis, el problema de la vivienda no depende directamente del "Excesivo crecimiento de la población de los centros poblados", como se ha llegado a afirmar por diversos sectores. La concentración de personas y actividades económicas, son manifestación del proceso de urbanización y dicho proceso depende de las características del desarrollo capitalista en el territorio guatemalteco.

En lo productivo, los sectores económicos no absorben a la población económicamente activa, ni promueven la generación de grandes cantidades de satisfactores, entre ellos la vivienda, desconociendo las aspiraciones de las personas de menores ingresos.

2.- RASGOS DE LAS POLITICAS DE VIVIENDA EN LA HISTORIA DE GUATEMALA.

2.1.- EL PAPEL DEL ESTADO.

Entre las más importantes funciones estatales se encuentran: a.- La función económica, tanto en la producción de bienes y servicios, como en la dotación de un marco de estabilidad política y económica para el sector empresarial que ejerce mayor presión y b.- En sociedades con estructuras concentradoras del ingreso, el Estado debe asignar el gasto público

bajo criterios redistributivos.

2.2.- POLITICAS DE VIVIENDA:

Política Económicamente, significa la intervención del Estado en la economía a través de sus instituciones, la cual debe responder a: Lineamientos emanados de los planes de Desarrollo Nacional, planes sectoriales, objetivos claramente definidos, metas a alcanzar en el tiempo, programas, proyectos, y acciones.

En este sentido las políticas de vivienda deben ser parte de la política económica y están constituidas por el conjunto de intervenciones sobre los diferentes elementos del proceso de producción, intercambio, distribución y consumo de la vivienda.

2.3.- AGENTES EJECUTORES:

Estas intervenciones pueden ser llevadas a cabo a través de: a.- Los Organismos del Estado. Ejecutivo y sus Ministerios; Congreso de la República en su conjunto y las comisiones de Economía, trabajo y de Vivienda en particular; el organismo judicial (tribunales y cuerpos policiales).

b.- Instituciones autónomas, descentralizadas u oficinas, etc. que forman parte del Sector Público relacionadas con la problemática habitacional. Por ejemplo el Banco Nacional de la Vivienda -BANVI-, institución surgida en 1973 y que en estos momentos es una unidad ejecutora de las acciones de esta materia, comité de reconstrucción nacional -CRN-, creada después del terremoto de 1976, Instituto de Fomento de Hipotecas Asegura-

das -FHA-, entidad financiera surgida en 1961 y el Ministerio de desarrollo Urbano y Rural.

c.- Otros agentes sociales que constituyen el Estado. Por ejemplo la burocracia, que favorece o entorpece el proceso administrativo en torno a, la dotación de viviendas, los partidos políticos que ejercen el poder político.

2.4.- ACCIONES:

La intervención del gobierno a través del Estado se concretan a través de:

a.- Acciones Económicas, referidas a: inversión directa del Estado en la compra de tierras, producción directa de viviendas o materiales de construcción, subsidios a las personas, grupos de pobladores, para la adquisición de viviendas, créditos estatales a instituciones financieras o promotoras de vivienda, incentivos a la producción de materiales de construcción, etc.

b.- Acciones Jurídicas que conlleva la regulación de las relaciones entre sectores sociales, a través de la emisión de legislación sobre: Propiedad de la tierra urbana, tierras ociosas, "Contribución por mejoras" tendientes a recuperar parte de la valorización de terrenos o inmuebles por inversión pública, venta y alquiler de la vivienda, relaciones entre el capital- trabajo en el sector de la construcción, sistemas de ahorro y préstamos, flujos de financiamiento hacia el sector de la construcción de viviendas, crédito bancario, fijación de montos, plazos, tasas de interés.

c.- Acciones Ideológicas: Reproducción de determinados valores sobre la vivienda, engrandecimiento publicitario de la acción real de las instituciones, demeritación de las acciones reivindicativas de los pobladores, de organizaciones e instituciones a través de los medios de comunicación.

2.5.- DETERMINANTES PARA LA IMPLEMENTACION DE POLITICAS DE VIVIENDA:

La puesta en marcha de Políticas de Vivienda en un país están determinadas por factores, entre los que se destacan:

a.- La integración del gobierno en el ejercicio del poder. b.- La conceptualización que se tenga en cuanto a la intervención del Estado en la economía. c.- La interpretación que se sustente en cuanto a las determinantes del problema de la vivienda. d.- Las exigencias concretas del proceso de reproducción del capital global. e.- Las necesidades de reproducción de la fuerza de trabajo. f.- Las exigencias de la reproducción del capital involucrado en el proceso de la producción y comercialización de la vivienda, tales como los Intereses de los propietarios de la tierra, las empresas constructoras de vivienda, financieras, promotoras, etc. g.- La presión ejercida por los pobladores, quienes demandan suelo urbano, vivienda y servicios básicos.

2.6.- LAS PRINCIPALES ACCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA:

2.6.1.- Periodo 1944 - 1954

En la historia de Guatemala se puede distinguir el papel desempeñado por el Estado en favor de los sectores empresariales privados. En el periodo de 1944 - 1954, sus acciones fueron encaminadas a estimular el desarrollo del capitalismo, fomentando la producción de caña, (de azúcar), al

godón, dotación de infraestructura.

En esta época se produce la Reforma Agraria, la carretera al Atlántico, el funcionamiento del Puerto Nacional, la Hidroeléctrica Jurún Marina-lá. Así mismo se emite el Código de Trabajo, se crea el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, los cuales representan conquistas laborales que impactan positivamente las condiciones de vida de la población.

En ese periodo es manifiesto un crecimiento poblacional. (en el AMCG). Favorecido por el papel que históricamente tiene la Ciudad de Guatemala como el principal centro de gestión económica y política. El censo de 1950, reportó 294,344 habitantes para el municipio de Guatemala, con un grado de urbanización del 97%, mientras que para 1964, la población total fue de 572,671 habitantes. La tasa de crecimiento intercensal fue 4.87%, superior al promedio total de 3.12%. En este año el grado de urbanización fue del 100%.

Para este periodo, la carencia de vivienda y la inaccesibilidad a suelo urbano por los sectores populares, había alcanzado dimensiones manifestadas en el surgimiento de tomas de tierras y en la proliferación de viviendas precarias dentro de la ciudad de Guatemala. Asimismo surgen asentamientos precarios como una de las expresiones del proceso de urbanización que tiene sus inicios en esta década y que se acentúa entre 1950 y 1954.

El problema de vivienda, obligó al gobierno a intervenir directamente en la construcción de conjuntos habitacionales y al establecimiento de medidas legislativas concomitantes. Entre estas se destacan: El Decreto 533 emitido el 16 de agosto de 1948, creando 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 de 1944-1954.

Asimismo el 25 de febrero de 1949 se emite el Decreto 593, "Ley de arrendamiento y edificación de Inmuebles" que regula el alquiler, contemplando el procedimiento para estimar el monto máximo de la renta, -tomando en cuenta el destino del inmueble y el valor declarado en la matrícula fiscal.

En marzo de mil novecientos cuarenta y nueve, se emite el Decreto 600 que exonera de impuestos fiscales y municipales a propietarios de edificios mayores de dos niveles que se destinen a uso residencial.

El 27 de septiembre de 1949, se emite el Decreto 669 designando al INFOP y a Obras Públicas como ejecutores directos de los programas de vivienda, dándole la posibilidad al primero de utilizar terrenos estatales previa declaración de utilidad pública. La producción total de unidades habitacionales productivas por el INFOP en el AMCG, en un periodo de 5 - años fue de 1,708 unidades. Entre éstas se cuentan la Colonia "20 de Octubre" con 204 y la Colonia "Bethania con 600 viviendas terminadas.

La producción privada de suelo urbano a través de fraccionamientos durante el periodo 1939-1958 en la Ciudad de Guatemala registró un promedio anual de 670 lotes con servicios, promovidos generalmente por sus propietarios. En este periodo es notoria la inexistencia de mecanismos financieros para producción de viviendas.

2.6.2.- PERIODO 1955 - 1965

A partir de 1954, al producirse el desenlace del periodo democrático, se modificaron las acciones estatales, priorizando la dotación de infraestructura, carreteras y caminos. En lo político pasó a ser importante la preservación de la estabilidad política para el desarrollo de los intereses de los sectores tradicionales.

En el periodo contrarrevolucionario, el 20 de octubre de 1956, como consecuencia de un convenio suscrito entre los gobiernos de Guatemala y Estados Unidos, surge el Instituto Cooperativo Interamericano de la Vivienda -ICIV- por Acuerdo Presidencial No. 26.

Este instituto fue administrado por la Dirección de Obras Públicas y la International Cooperation American -ICA- con la inyección financiera externa. Sin contar con ninguna legislación que regule su funcionamiento y actuando bajo la asesoría norteamericana, dirigió su producción hacia sectores, que contaron con subsidios para adquisición de tierras y tasas bajas de interés.

Esta producción de vivienda se sustentó en el sistema de "Esfuerzo propio y ayuda mutua", es decir en la fuerza de trabajo de sus futuros habitantes; no obstante no alcanzó mayor cobertura para la mayoría de pobladores que habitaban Asentamientos Precarios.

El total de unidades habitacionales producidas por el ICIV fue de 2,708, con un promedio de 300 viviendas producidas anualmente, realizando el 75% en el AMCG y el 25% en Escuintla, Retalhuleu, Mazatenango y Quetzaltenánigo. De aquí surgieron entre otros: La Colonia "Centroamérica"

con 280 viviendas, los proyectos: "4-3" con 602 viviendas, Proyectos "4-4" con 866 viviendas, así como los "Multifamiliares" de la zona 3 con 160 apartamentos.

Posteriormente fueron creados algunos bancos privados a partir de un sistema financiero dirigido hacia la construcción de vivienda. Basado en el Decreto 541 y reformado por el Decreto 1487 del 20 de septiembre de 1961, "Ley de Bancos de Ahorro y Préstamo para la vivienda familiar", surgen el Banco Granai & Townson de Ahorro y Préstamo para la vivienda y el Banco Inmobiliario de Ahorro y Préstamo para la vivienda, que posteriormente se convirtieron en Bancos comerciales.

Dentro de esta lógica se emite en junio de 1961, el Decreto No. - 1448 del Congreso de la República, "Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas" en la cual se consideró: "Que el sistema de Hipotecas Aseguradas ofrece oportunidades, a personas de pocos recursos, de obtener casa propia sin mayor esfuerzo que el de pagar mensualmente una determinada suma a su alcance y con un cálculo previo; que además fomenta la construcción de viviendas en gran escala mediante la inversión de capitales privados; y que también a la vez ofrece a estos capitales privados las garantías necesarias para una efectiva y segura recuperación con moderado lucro, todo lo cual redundará en beneficio de la economía nacional y tiende a resolver en parte el problema social de la vivienda."

Dicha ley en su artículo 10.- Señala "Se crea una entidad estatal descentralizada, con personalidad jurídica, capacidad para contratar y patri-

monio propio que se denominará Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, institución cuyo sistema tiene por objeto realizar operaciones en relación con hipotecas constituidas en garantía de préstamos otorgados - con intervención de las entidades aprobadas por dicho sistema...".

En síntesis, esta nueva institución estatal nace con el objeto de - garantizar a los bancos y entidades financieras privadas que otorgan préstamos para vivienda la recuperación del capital por medio de un seguro de hipoteca, con el objeto de estimular la inversión de capitales en la construcción de viviendas. Lo cual ha venido a encarecer el costo de la vivienda por los gastos financieros, dejando de ser útil a las personas de escasos recursos, tal y como estaba considerado en su Ley Organica.

2.6.3.- PERIODO 1965 - 1975. CREACION DEL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA (INVI).

En la década de 1970, a raíz de modificaciones al interior y a nivel internacional, ausencia de estabilidad política y el fracaso del mercado común centroamericano, las acciones estatales promueven nuevas actividades económicas, se impulsa las explotaciones no tradicionales, las industrias del Draw Back, Turismo y ganadería.

El 13 de marzo de 1965, según Decreto Ley 365, se transforma el ICIV en el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), como parte de la suscripción del convenio con la Alianza para el Progreso. Las viviendas producidas - por el INVI, fueron dirigidas en mayor parte hacia los sectores medios, -

empleados públicos y en general hacia la demanda efectiva.

En esta etapa ya empiezan a producirse unidades habitacionales reducidas tanto en áreas de terreno, como construída, del tipo "Lote con unidad básica" y "Lote con servicios" dirigidas a sectores de ingresos bajos, modalidad que obligaba al futuro usuario la construcción total o parcial de la vivienda. El Instituto Nacional de la Vivienda produjo durante ocho años 8,068.

Entre los conjuntos habitacionales llevados a cabo se encuentran la Colonia "El Maestro" 503 viviendas, "Primero de Julio" con 4,014 viviendas mínimas, "Justo Rufino Barrios" con 2,165 apartamentos, "San Francisco" con 450 viviendas y San Rafael La Laguna, con 322 lotes con unidad básica.

2.6.4.- TRANSFORMACION DEL INVI EN EL BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA.

En 1973, con la finalidad de tener recursos financieros necesarios para desarrollar aceleradamente la construcción de viviendas, el INVI, se transformó en el Banco Nacional de la Vivienda (BANVI), por medio del Decreto Legislativo 2-73, Ley Organica del Banco Nacional de la Vivienda -BANVI-.

De acuerdo con esta ley, en el artículo 2o.- señala entre sus objetivos que: "El Banco Nacional de la vivienda, es un organo 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. A tal fin aplicará sus recursos y los que

capte u obtenga de conformidad con lo preceptuado en esta ley; con los mismos fondos atenderá la demanda de recursos para vivienda y otras actividades".

En su Artículo 3o.- Se establece la duración, domicilio y sucursales: "El Banco Nacional de la Vivienda tiene duración indefinida..." Mientras que en su artículo 4o.- establece que un mejor logro de sus objetivos, "El Banco deberá coordinar sus actividades con el Plan Nacional de Desarrollo. Para el efecto, deberá mantener informado de sus programas, proyectos y realizaciones al Gobierno de la República por intermedio del Ministerio de Economía, que será el conducto oficial para las comunicaciones entre el Banco y el Ejecutivo. Sus objetivos no se cristalizaron, porque el 90% de viviendas fue motivadas por el terremoto de 1976.

2.6.5.- PERIODO 1975 - 1985.

A finales de la década de 1970, se produce la mayor crisis económica y política. El Estado promovió inversiones de gran magnitud (hospitales regionales, instalaciones escolares, hidroeléctricas de Chixoy y Chisec, CELGUSA, Anillo Periférico Nacional, a través de contratos con empresas privadas nacionales e internacionales.

Asimismo se dirigieron grandes recursos al restablecimiento de la estabilidad política preservando los intereses económicos vigentes, todo lo cual fue cubierto de acuerdo con la actual estructura tributaria con impuestos indirectos. La crisis económica llegó a su fase más depresiva en 1982, a partir de allí los organismos financieros condicionaron su asistencia a la puesta en vigencia de los Programas de ajuste" o "Reordenamiento económico", que estabilizaron las variables macroeconómicas, sin la

satisfacción de las necesidades de la población.

Es decir que en términos generales el Estado ha cumplido con los intereses del sector privado, ni así en el mejoramiento de las condiciones de vida de los sectores mayoritarios de la población, la población trabajadora.

Durante el periodo 1976 -1982, en las soluciones habitacionales - predominó el tipo de unidad habitacional de desarrollo progresivo", se incluyen aquí los: "Lotes con servicios", "Lotes con unidad sanitaria" y "Lotes con unidad básica, con un 73%. Mientras que la vivienda terminada unifamiliar o multifamiliar fue de 27%.

Entre estos gastos se encuentran las colonias "El Mezquital" con - 1,640 lotes con unidad básica, "Los Granizos" con 644 lotes con unidad - sanitaria y "Paraíso I" con 783 lotes con unidad básica.

Destacando la disminución de áreas de lotes y de la calidad de las - construcciones y el fomento de la autoconstrucción.

Es oportuno mencionar que en el año 1978 se llevó a la discusión un proyecto de ley que contemplaba la creación del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (FONAVI), el cual no se logró concretar por la oposición de los sectores patronales a desembolsar su aporte financiero.

En el año 1980, el Congreso de la República emite el Decreto 22-80, "Ley del Sistema de Ahorro y Prestamo para la Vivienda", que contemplaba el surgimiento de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda", Dicha ley no entró en vigencia derivado del veto presidencial.

En el año 1980 se producen los primeros proyectos de vivienda termina-

da en serie, promovidos por empresas inmobiliarias capitalistas. En 1965 alcanza su mayor producción, decreciendo después hacia promedios de las décadas de los cuarenta y cincuenta. En su mayor parte se localizaron en el área de la Ciudad de Guatemala, hecho que podría explicarse por la poca disponibilidad de suelo dentro de la ciudad.

En la década de los setenta e inicios de los ochenta los proyectos de vivienda para sectores de ingresos medios fueron llevados a cabo en municipios conurbanos especialmente Mixco y Villanueva.

De acuerdo a datos de la Cámara Guatemalteca de la Construcción, el promedio anual de vivienda promovida por el sector privado en el periodo 1976-1985 fue de 2,000 unidades, este comprendió la vivienda producida directamente por el sector empresarial inmobiliario y por encargo, modalidad última que ha predominado en 88% del total.

2.6.6.- PERIODO 1985 - 1990

En 1987, a través del Decreto Legislativo 50-87, se reforma la ley del FHA y su reglamento, generándose la posibilidad de: 1.- La inversión de sus disponibilidades en Fideicomisos. 2.- La emisión de seguros de hipotecas para aquellos financiamientos con destino a la adquisición (la construcción) de servicios comunales como mercados, iglesias, clínicas médicas y otras edificaciones que estén localizadas dentro de los complejos habitacionales y 3.- La Implementación del Seguro de Desgravamen Hipotecario, que tendrá como objeto, liberar la hipoteca en caso de fallecimiento del deudor principal, para garantizar de esa manera, la permanencia del patrimonio familiar. (Memorias FHA, 1984-1987).

A partir de 1986, existe una clara tendencia, de las empresas constructoras ligadas a grandes financieras hacia la construcción de viviendas para sectores más altos ingresos. Las modalidades han sido viviendas de lujo, denominados "Condominios", "Townhouses" y "Apartamentos" en las zonas 9,10,13,14, 15 y en municipios como San José Pinula y Santa Catarina pinula, tipos de construcción representativas de la producción propiamente capitalista a la que ya no pueden acceder los sectores medios.

Finalmente es necesario mencionar que el Estado ha apoyado financieramente la producción privada de vivienda, por medio de la disponibilidad de recursos para la vivienda en bancos estatales, tales como Crédito Hipotecario Nacional, Banco de Desarrollo Agrícola -BANDESA- que apoya programas de financiamiento en el interior del país.

2.7.2.8.- LA PRIVATIZACION DE LA PRODUCCION DE VIVIENDA Y LA CONSOLIDACION DEL ESTADO COMO PROMOTOR FINANCIERO.

En el periodo 1986-90, se inaugura una nueva tendencia cuando el gobierno Demócrata Cristiano, presentó un Plan de Vivienda, encaminada a "mejorar las condiciones habitacionales en el país" mediante el fomento de la autoconstrucción, mejoramiento de la infraestructura y equipamiento en áreas urbanas carentes de ellas. Se plantea el nuevo papel del BAN-VI ya no como ejecutor sino como promotor financiero estatal.

Esta nueva línea se inicia con programas de "inversión, financiamiento y asistencia técnica", entre los que se incluyen el "Programa de Mejoramiento de Areas Urbanas Progresivas" (MAP), dirigido a asentamientos precarios, impulsado por Organizaciones no gubernamentales (ONG's), y ejecutado con la mano de obra de los pobladores, bajo la supervisión técnica

del BANVI. Después del año 1986, el BANVI disminuyó la construcción o administración directa de "Proyectos habitacionales"; limitandose a un escaso programa de créditos para la construcción de viviendas; al programa "Llave en mano" en el cual compraba soluciones habitacionales a constructoras privadas para adjudicarlas a terceros.

Además el "Programa de Financiamiento para Urbanización y Construcción de Conjuntos Habitacionales", conocido como "Capital de trabajo" en el que facilitó recursos financieros al promotor inmobiliario para la producción de conjuntos habitacionales.

Esta modalidad permitió a autoridades del Banco bajo la forma de "anticipos de dinero para obras", el financiamiento de "constructoras fantasmas", sin que existieran documentos de garantía real para su recuperación, beneficiando a algunas personas individuales y jurídicas (S.V. 11/11/91. P.3) Esta es una de las causas que explican la situación deficitaria de esta entidad bancaria.

Es importante señalar que los programas habitacionales estatales han servido de apoyo al sector empresarial privado de la construcción, en varias vías, directamente: a través de la contratación de empresas constructoras para la adecuación de terrenos, movimientos de tierra, dotación de infraestructura, tratamiento del sistema vial, y construcción total o parcial de la vivienda, de acuerdo con las particularidades del proyecto.

Indirectamente con la valorización del suelo Urbano. La dotación de infraestructura vial y servicios básicos por los Ministerios de Comu-

nicaciones y Obras Públicas, de Desarrollo Urbano y Rural, Banco Nacional de la Vivienda, Municipalidades con recursos públicos promueven la valorización de dichos terrenos, generando rentas diferenciales urbanas, que son aprovechadas por los propietarios y los promotores inmobiliarios, internacionalizándolas como economías externas en su beneficio.

Así vemos en la actualidad, que las obras de infraestructura que se están llevando a cabo por ejemplo, la autopista de la salida a El Salvador, el corredor paralelo a la carretera San Juan, la Autopista a Escuintla, la calle principal de la Villa, zona 14, el paso a desnivel "Tecún Umán", ubicado en el Boulevard Liberación, etc., vienen a beneficiar a propietarios con la valoración de: terrenos, viviendas, centros comerciales, etc., situados en las proximidades.

3.- SITUACION ACTUAL:

3.1.- CONTEXTO SOCIOECONOMICO:

El desenvolvimiento económico del país en la última década, ha tenido como principal elemento: La crisis económica con su punto más depresivo en 1982, luego se inicia un proceso de recuperación que alcanzó para 1987 un nivel de producción similar al del año 1971, evidenciando los costos de la crisis, con sus consecuencias en el empleo e ingresos de las personas.

Posteriormente las variantes macroeconómicas han mostrado una recupe-

ración no así las condiciones de vida de la población.

Según la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos Familiares llevada a cabo en 1979 - 1981 por la Dirección General de Estadística, el 65% de las familias alcanzaban un ingreso promedio anual de Q.1,369.00 y consumían Q.1,330.00. Este amplio segmento de familias tenían una propensión al consumo de 97% y al ahorro de 3%.

Otro segmento constituido por el 29% tenía un ingreso promedio de: Q.3,898.00 y un consumo anual de Q.3,470.00 siendo su propensión al consumo de 89% y al ahorro de 11%.

De esta manera es como puede observarse el problema habitacional de la gente de escasos recursos, en el medio Urbano, específicamente en la ciudad capital.

A lo anterior, agrego dos reflexiones: ¿Que será de nuestra gente en el medio rural? y ¿Que soluciones legales adicionales se pueden dar al problema habitacional general?.

Una respuesta al problema de la tierra (Su espíritu, no era el problema habitacional) se intentó con el Decreto Novecientos (900), hace ya, varios años. Y hay otras leyes dispersas que podrían aplicarse.

EL DECRETO NOVECIENTOS (900).

El problema de la tierra productiva está ligado al de la vivienda.

En mil novecientos cincuenta y uno, específicamente el nueve de mayo, la clase trabajadora y el campesinado del país, abrazó el anteproyecto de LEY DE REFORMA AGRARIA, con el entusiasmo de un pueblo firmemente empeñado en forjar su verdadero destino como nación independiente, decidido a dar un paso adelante en el sendero de la historia, creyéndolo un instrumento de verdadera liberación.

El veintiuno de junio del mismo año, el presidente de la República, demostraba que la Reforma Agraria, no era engaño para la clase laborante y decía que en su gobierno, las promesas no eran falsas promesas, sino el producto de las demandas populares, por el cambio de la naturaleza del Régimen Democrático, como por la modificación de la actitud de los hombres de gobierno hacia el pueblo.

Ello puede afirmarse, que fue un paso trascendental, al plantear una solución democrática a la cuestión Agraria, con la inconmensurable importancia de encarar de frente, sin soslayar, ni deformar, el problema histórico y económico social fundamental de Guatemala; Problema que es indispensable abordarlo, y sentar las bases de un desarrollo económico independiente capaz de enfrentarse a los monopolios. Tiene importancia histórica, pues adquiere proporciones justas, desde el momento de resumir los propósitos y beneficios del verdadero pueblo.

Al observar el presente, ni la Independencia de mil ochocientos veintiuno, ni la Reforma Liberal de mil ochocientos setenta y uno, habían penetrado tanto en la realidad de nuestra

estructura social, como tampoco ningún otro movimiento político ha determinado cambios radicales en las condiciones materiales de vida del campesinado; No han podido cerrar los ojos a la realidad dolorosa, que afrecían centenares de miles de campesinos, sin derecho a tener una opinión política y aún, sin derecho para planear sus vidas privadas más íntimas.

La aplicación de esta Reforma Agraria, pudo llevar a ese enorme sector de la Población a satisfacer aspiraciones que debió contener La Independencia y El Movimiento Liberal, robusteciéndolo y depurándolos con la Revolución de Octubre.

Luchar por una Reforma Agraria, no ha sido fácil, porque la reacción interna se halla estrechamente ligada a otros intereses; señalando a las fuerzas democráticas su tarea central, la vigilancia constante, despierta y combativa de la marcha de este proyecto.

Puede afirmarse que hasta la fecha, se han vencido muchos obstáculos, pero no deben cogerse los actores del éxito, ni olvidar que sobre los cambios progresivos se mantiene suspendida un hacha que espera un pequeño descuido para cercenarles la cabeza.

Hagamos una Escuela de la experiencia y revisemos en todo momento las formas diferentes y métodos distintos que la reacción feudal ha utilizado y puesto en juego para combatir la Reforma Agraria y destruir así la solidaridad de movimientos de hombres con necesidad de una porción de terreno; Y, a la vez revisar nuestra actividad y encontrar deficiencias, descubriendo errores para superarlos o corregirlos, para afirmar nuestra manera de pensar y fortificar la lucha contra las supervivencias y resabios feudales.

Como vemos, podemos afirmar:

a.- Que la lucha por la Reforma Agraria, explica claramente la contradicción de intereses que existen en nuestra estructura social.

b.- El movimiento del cuarenta y cuatro, se ha situado firme y definitivamente en el campo de un verdadero movimiento, que se interesó en limar asperezas, en modificar las condiciones económicas, aboliendo la servidumbre, transformando un país, nuestro país, de semi-feudal y dependiente en vías de progreso, encaminándolo a un capitalismo o a una verdadera independencia.

Puede afirmarse, que el setenta por ciento o más, de nuestra población que obtiene sus ingresos de las actividades agrícolas, han venido constituyendo el problema fundamental, produciendo únicamente lo necesario para mal vivir; Y no porque esa mayoría así lo dispone voluntariamente, sino que para estar en condiciones de producir lo indispensable para llenar su raquítico presupuesto familiar, caía forzosamente en las garras del latifundista feudal que lo recibía como colono, aparcerero o arrendatario, dándole permiso o mejor dicho, enganchándolo, para que cultivara una minúscula parcela de tierra, a cambio de lo cual, el campesino debía entregar la mayor parte de su cosecha, pero quedando también obligado a prestar gratuitamente o, mejor dicho, forzosamente su fuerza de trabajo a beneficio del patrono.

Este conflicto de tenencia de la tierra ha recrudecido la lucha de clases y ha afianzado la posición política de Organizaciones Sociales.

La aplicación de la Reforma Agraria, resume el contenido nacional del ciudadano guatemalteco, o sea, la lucha contra los modos de explotación, lucha del campesinado por la tierra y contra la servidumbre; determina también una mayor agudización de la lucha de

clases, ya que con la Reforma Agraria se pretendió acelerar el proceso histórico, económico del desarrollo social.

Podemos decir que el derecho que está naciendo es un derecho forjado en la lucha por las demandas populares y destinado a satisfacerlas, que se impone para aplastar a conceptos viejos e individualistas.

Pero, como todo tiende a tener errores, uno de estos fue la desviación izquierdista, consistente en ir más allá de lo que nuestra realidad determina, dejando a un lado la verdadera esencia del Decreto Novecientos. Citando específicamente algunos, tenemos: Las invaciones de ciertas uniones campesinas en distintos sectores de la República, quienes siguiendo consignas no maduras y empujados por su feroz necesidad de sembrar lo suyo, invadieron hasta terrenos de pequeños propietarios no afectados, dando ello como resultado inmediato, una confusión por parte de estos pequeños campesinos, que, no comprendiendo la actitud de los participantes en esta acción y esperando ser beneficiados con un programa de desarrollo económico nacional, quedaban desorientados al ser desalojados de las tierras que les habían invadido. Sin embargo, se hace necesario aclarar que este error se trató de corregir con la explicación satisfactoria y justa. Cuando, por la cercanía de la época de siembra se hacía urgente entregar las tierras a los campesinos, frente al desalojo de arrendatarios y colonos que promovieron los terratenientes feudales y ante la absoluta imposibilidad de satisfacer esa necesidad exclusivamente conforme a lo dispuesto por el derecho contenido en el Decreto Novecientos, debieron haber funcionado sin trabas de ninguna especie, las leyes sobre arrendamiento forzoso; Pero las autoridades encargadas, no cumplieron con su cometido y antepusieron los intereses sectarios de partido a la resolución de tan urgente problema.

Siempre la sectorización acarrea perjuicios y graves consecuencias para un movimiento como el analizado, es por ello que para mí; lo sectorio se identifica con lo contrario al progreso.

Otra desviación dada, fue el producto de la concepción errada de lo que en nuestro país y en nuestros días constituye una Reforma Agraria.

Más que acciones políticas, debe ser un instrumento que sienta las bases para el desarrollo económico del país y destinado a satisfacer las necesidades del campesinado, nacionalizando y parcelando los latifundios. Para concluir este capítulo puedo afirmar que el postulado de la Revolución de Octubre de mayor vigencia es la Reforma Agraria, como respuesta de la actitud de un gobierno a la más justa de las demandas de un pueblo; Es dicha Reforma Agraria la que implica la lucha contra los modos de explotación feudal y por la liquidación del latifundio.

Como puede observarse, y a pesar de no ser nuestro punto de Tesis El Problema de la Tenencia de la Tierra, sino El Problema Habitacional; no se puede concebir, habitación, casa o vivienda, sin base de ubicación, y el problema de la tierra es por ende, un Origen del problema Habitacional de Guatemala.

LA VIVIENDA EN NUESTRA LEGISLACION.
EN LA CONSTITUCION POLITICA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA.

Al leer detenidamente nuestra Carta Magna, es alentador que las normas juridicas giran al rededor de la persona humana, de la familia y todos los habitantes de nuestra sociedad, teniendo como fin supremo el Bien Común, que el Estado garantiza a los habitantes la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo; Pero olvidando garantizar el lugar donde el guatemalteco vivirá (Casa o Vivienda). Aún con la existencia del artículo 4, en relación a libertad e igualdad, haciendo todo lo que la ley no prohíbe; Al citar la inviolabilidad de la vivienda, viendolo desde un angulo pronunciado, no todo ciudadano de nuestra Guatemala, puede ser beneficiado, con este artículo, ya que la gran mayoría, no cuenta con un lugar para vivir. Pues no puede llamarse vivienda, al cuarto que se alquila, a la casa que se construye a la orilla de un barranco o cerca de un basurero, Etc.. Si es considerado como un derecho sagrado, ¿Por qué nuestros gobernantes no procuran una solución al problema habitacional? y ¿Por qué quienes redactaron nuestra Carta Magna, pasaron desapercibidos ese ingente problema?, aún habiendolo puesto de manifiesto con peticiones y peticiones, pues las mismas, si se resuelven, no siempre son favorables a quien pide. La propiedad privada en Guatemala, está marcada, atendiendo a un historial compuesto de hechos e intereses sectarios, desde los tiempos antiguos, pasando por la distribución que hiciera don Justo Rufino Barrios.

"En Guatemala, pocos tienen mucho y muchos no tienen nada". Analizando el artículo 40 de nuestra Carta Magna, recientemente se han dado casos donde ciudadanos guatemaltecos, que reclaman un pedazo de tierra para vivir, porque ahí nacieron y crecieron, y se conside-

ran parte de esa misma tierra, son privados de tan anhelado derecho, sin hacer valer, que el interés social prevalece sobre el interés particular.

Leer nuestra Constitución Política, no es igual a observar su aplicación, pues, aunque el Estado promete la Protección a la familia, en su mayoría, las familias guatemaltecas, no poseen donde vivir;

Establece mecanismos para consolidar las uniones de personas, protegiendo a los menores de edad, ancianos, como a la maternidad, minusválidos, obligando a proporcionar alimentos a quien corresponde, pero, sin observar, que para cumplir con todas estas obligaciones, es de capital importancia un lugar para vivir.

La Constitución Política de la República de Guatemala, está redactada con literariamente, por poetas, que se inspiraron en sus necesidades, pero, que olvidaron las necesidades, de quienes les permitieron participar en la redacción e inscripción de una de las páginas que conforman el diario de la vida de Guatemala.

Espero, "Que más temprano, que tarde" (Salvador A.), el congresista o el constituyente, valore el papel que le corresponde al legislar.

El Artículo Ciento Cinco (105) de nuestra Carta Magna, establece: "El Estado, através de las entidades específicas, apoyará la planificación y cons-

trucción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento, que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad. Los propietarios de las empresas quedan obligados a proporcionar a sus trabajadores, en los casos establecidos por la ley, viviendas que llenen los requisitos anteriores.

Sin embargo los beneficios son pocos ya que el cúmulo de por-menores que surgen en el trámite, no permiten al necesitado soportarlos y sin dar inicio a los mismos, deciden olvidarlos.

Sabido es que nuestro régimen económico y social está fundamentado en principios de Justicia Social, teniendo el Estado, como tarea esencial: Orientar la economía nacional, tratando equitativamente la distribución de la riqueza, al menos en lo que expresa el artículo 118; La Justicia Social, no es más que el trato justo, en cuanto a todas las condiciones de vida del hombre, tomando en cuenta vivienda, salud, educación, etc..

Por lo antes expuesto, nuestra Constitución Política de Guatemala, no plantea una solución clara y precisa al problema habitacional de la gente de escasos recursos; Por el contrario, lo confunde, porque da esperanzas a muchos ciudadanos guatemaltecos, que creyendo en las letras que leen, formando artículos, van afianzando una esperanza, que de no ser por sus propios esfuerzos, nunca llegará a ser una realidad.

Concluyendo, sólo quiero manifestar, que el problema habitacional de Guatemala, tiene soluciones, siempre y cuando, nosotros mismos querramos solucionarlo, con la participación activa de nuestras autoridades, luego de haber tomado conciencia del papel que verdaderamente les corresponde.

PROBLEMAS ESPECIFICOS DE HABITACION

UN EJEMPLO: "CIUDAD DON PEDRO DE ALVARADO, EN EL MUNICIPIO DE MOYUTA, DEPARTAMENTO DE JUTIAPA.

Al inicio del presente análisis, se muestra uno de los lugares en conflicto, en cuanto a habitación se refiere, siendo este: CIUDAD DON PEDRO DE ALVARADO, una Aldea del Municipio de Moyuta, en el departamento de Jutiapa, donde los moradores, pueden ser considerados intrusos, por no poseer un solo documento, que les permita la posesión o la propiedad de los terrenos, donde han ubicado sus viviendas.

Sabido es, que el referido lugar, fue mandado a poblar, por orden del Presidente Miguel Idigoras Fuentes, con la intención de convertirlo en una ciudad fronteriza, con un sin número de comodidades, pero por muchas razones la intención se quedó en un simple sueño, y trajo como consecuencia, que gran número de familias, dejaran sus lugares de origen y fueran a poblar la bien llamada CIUDAD DON PEDRO DE ALVARADO, que nunca llegó a ser lo que su creador pensó.

Esta aldea, hoy con intención de convertirse en Municipio, vive el más grande problema; Por un lado, se considera que está supeditada a la determinación del Instituto Nacional de Transformación Agraria (I.N.T.A.), y por otro lado a la no existencia de documentos legales que amparen a quienes moran en dicha jurisdicción, sin tomar en cuenta, las áreas de reserva de la nación, y lo que establece el artículo 123 de nuestra Constitución Política, al indicar que sólo los guatemaltecos de origen pueden ser propietarios de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras, medidos

desde la línea divisoria. Como vemos, el problema habitacional de CIUDAD DON PEDRO DE ALVARADO, en Moyuta, departamento de Jutiapa, se pone de manifiesto, al constituírnos e interrogar a los vecinos del referido lugar, en cuanto a cómo adquirieron los inmuebles donde están ubicadas sus viviendas, ante lo cual responden, que el Alcalde Municipal de Moyuta Jutiapa, les ha otorgado ese beneficio, pero que es en forma verbal, haciendo uso de lo que consta el artículo 1574 de nuestro Código Civil, en el inciso cuarto, cuando establece, que toda persona puede contratar y obligarse: Por escritura Pública, por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar; Por correspondencia y VERBALMENTE, Al efectuar el análisis correspondiente, puedo afirmar, que el señor Alcalde Municipal crea un indubio pro vecino, el cual nace de la interpretación amplia del referido artículo, pues en su calidad de Alcalde Municipal tiene sus actividades y atribuciones regladas, como representante legal de la potestad que el Código Civil le confiere a las Municipalidades, en su artículo 15, al otorgarles la categoría de persona, en tal sentido, dicho funcionario, quizo en determinado momento, solucionar de una vez por todas, el problema de la gente de escasos recursos que llegaron a su despacho y simplemente con su voz, les potestó.

La Aldea CIUDAD DON PEDRO DE ALVARADO, está ubicada en la parte sur del departamento de Jutiapa, y está en sí dividida por una carretera, La Carretera Interamericana; el conflicto nace porque del lado sur de la referida carretera, se encuentran ubicadas muchas viviendas en lo que se conoce como terrenos del Instituto Nacional de Transformación Agraria, a través del Parcelamiento Agrario Montufar; y del lado Norte: Terrenos sin dueño con invasores, sin títulos de derechos de posesión, ni justos títulos, pero con un derecho,

que no es más, que el derecho de los guatemaltecos, a una fracción de terreno, donde construir su vivienda. A un inicio, por lo mal sano del lugar, pocas eran las personas que aceptaron venir a poblar la relacionada aldea, pero con el transcurso de los años, he visto, que la población está creciendo más y más a cada día, y las parcelas que constituyeron Patrimonio Familiar, durante algún tiempo, han dejado de serlo y han ido formando parte de lo que es en sí el Derecho Civil, de conformidad con el Decreto 54-92 Reformas a la Ley de Transformación Agraria, contenida en el Decreto 1551 del Congreso de la República, reformado por el Decreto 27-80, al extremo, que muchos propietarios de parcelas, se han quedado sin el derecho que les confirió el Instituto Nacional de Transformación Agraria, y se han constituido en trabajadores agrícolas, de los propietarios de grandes extensiones de terreno .

Por el otro extremo, en la parte norte, se han hecho varias medidas y se han adjudicado lotes de terreno a muchas personas, solo por el hecho de tener algún tiempo de residir en el lugar, no importando que sean personas que han llegado de la vecina república de El Salvador, quienes por diversos motivos, se han hecho Guatemaltecos, aún con el soborno a las autoridades Municipales y Registradores Civiles de muchas municipalidades de la República, viniendo así, a engrandecer el problema, ya que desplazan al verdadero guatemalteco, que sigue su odisea buscando un lugar donde establecer su vivienda. El ejemplo que cito, puede observarse claramente, al visitar CIUDAD DON PEDRO DE ALVARADO, porque gran parte de pobladores, hablan como Salvadoreños, tienen sus propiedades en territorio Salvadoreño, y eso no es todo, son descendientes de madre y padre Salvadoreños y con documentos que los acreditan como nacionales de la república de El Salvador, al ingresar al vecino estado; Y, acá en Guatemala, están acrecentando el Problema Habitacional, al declarar que no poseen un lugar donde construir ni constituir su vivienda.

En este lugar fronterizo, se han hecho colonias de hecho, ya que no poseen ninguna sustentación legal, y tratan de titular supletoriamente los terrenos en los cuales viven los que carecen de drenajes, agua, luz eléctrica, y el acceso a los mismos, solo es posible en su mayoría en verano, ya que durante el invierno, son terrenos donde abunda el barro, y apesar de constituirse en un lugar de renombre, está inundado por una serie de plagas, por los charcos, que siempre existen, y porque, no indicar las limitaciones que les proporciona el río de paz, al ir recolectando en su recorrido, una serie de aguas negras, tal el caso de los drenajes del Municipio de Quesada, departamento de Jutiapa, que se incrusta al adjuntarse en su cause en la aldea Río de Paz; Por tal virtud, al problema habitacional no solo se adjunta, el problema Salud, sino infinidad de problemas, como el económico, social, político, etc..

Y, al tratar de solucionarlo, nuestras autoridades, por el hecho de no permanecer mucho tiempo, tienden a crear soluciones mediatas, otorgando potestades a instituciones y personas para que otorguen si bien lo hacen, unos cuantos títulos de propiedad, que no vienen a solucionar en nada el problema de vivienda, porque los pobladores de aquella zona, se han ido a la ciudad, y allá y acá, están reclamando un lugar para constituir su vivienda. Es curioso observar, que el que reclama un techo, para vivir, se le responde otorgandole, si bien le va, con un lugar para que construya su vivienda. ¿Será esa, la solución al problema habitacional de la gente de escasos recursos? No. En CIUDAD DON PEDRO DE ALVARADO, considero prudente, Organizar una Comisión o un Comité, donde se ponga de manifiesto el verdadero sentir de los vecinos con necesidad de vivienda y solicitar a las autoridades encargadas de solucionar el problema, en este caso al Congreso y al

Ejecutivo, quienes através de las entidades correspondientes, deberán procurar una solución al problema habitacional.

AREAS HABITACIONALES:

En la Aldea CIUDAD DON PEDRO DE ALVARADO, Municipio de Moyuta, departamento de Jutiapa, la necesidad ha ido exigiendo a sus moradores, apropiarse de ciertos lugares o áreas de terreno, tanto en jurisdicción de lo que compete al Instituto Nacional de Transformación Agraria (I.N.T.A.), como en jurisdicción del territorio Municipal del Municipio de Moyuta Jutiapa; Sin embargo, no todo lugar aparentemente habitable proporciona al interesado un lugar apropiado y seguro; Por el contrario, muchos moradores, no se han recuperado, del desastre sucedido el diecinueve de septiembre de mil novecientos ochenta y dos, en esa región, cuando por circunstancias naturales el Río de Paz, se desbordó, y dejó a la intemperie a infinidad de familias, que simplemente eran poseedoras de un rancho o de unas cuantas láminas, para protegerse del sol y de la lluvia.

Ellos fueron llevados a los edificios Escolares, en ese entonces, considerados amplios y suficientes, para acomodar a los perjudicados; Escuelas Rurales Oficiales, como la de Ciudad Don Pedro de Alvarado, El Naranjo, El Arenal, El Centro Administrativo, todas en jurisdicción de Moyuta Jutiapa, fueron escenario y testigos de lo que aquí se expresa.

A un principio, llegó ayuda alimenticia y prendas de vestir; Pero ello trajo como consecuencia que la salud a cada día se deterioraba, más y más, y la Educación Sistemática ya no fue posible, porque al encontrarse gran número de familias en los edificios escolares, no fue posible impartir clases, dejando estos de ser Edificios Escolares y convirtiéndose en vivienda emergente. Se admiraba, que la gente estaba feliz, porque dormían en el piso

aún con la incomodidad que podría resultar; Los hombres, las mujeres y los niños, tenían asignada su tarea, y en tanto los niños acarreaban el agua, los hombres levantaban sus ranchos y las mujeres se dedicaban a los oficios domésticos. Era curioso observar aquellos cuadros, donde puedo deducir que el problema habitacional de Guatemala, no requiere de gran inversión, ni gran tecnicismo, sino asignar soluciones concretas, atendiendo a cada región del país, con personal que tenga una idea clara y precisa, con conciencia, para no hacer de ello un beneficio para los mismos beneficiados por siempre.

Al transcurso de los meses, se vieron las soluciones inmediatas, y el La Aldea El Salamar y El Rosario, ambas del mismo Municipio de Moyuta, departamento de Jutiapa, fueron construídas, cierto número de lugares para acomodar a un número reducido de familias, creando sobre todo, la famosa palabra Colonia, que ya desde su significación gramatical tiende a ser despectiva y deja observar el problema social que se gesta; En esta clase de proyecto, el beneficiado, fuese hombre o mujer, debía necesariamente, prestar sus servicios para construir lo que en el futuro sería su vivienda. Era parsimonioso observar a mujeres embarazadas y madres de niños menores de un año, llevando ladrillo de un lado para otro, las primeras sudaban y refan, sin detenerse a pensar que les asisten derechos en cuanto a su maternidad, derechos sagrados, que no observaron los ejecutores de aquellos mil llamados proyectos; A las segundas, la leche les fluía de sus senos y se confundía con el sudor, al humedecer sus escasas prendas de vestir, motivado por el esfuerzo que a simple vista se observaba. Solucionar un problema habitacional, de esa manera, no es prudente, ya que se vulneran derechos sagrados en cuanto a la persona humana, y en lugar

de solventar graves males, surgen otros también, con búsqueda de soluciones.

Hoy, después de transcurridos diez años del relacionado desastre natural, nos encontramos, observando que las familias favorecidas con aquella miserable comodidad, no puede vivir en un espacio reducido, pues quien planificó, lo hizo en un escritorio, ubicado en una oficina en la Ciudad Capital, con aire acondicionado. Y, quisieron aplicarlo a una zona cálida, y tomó en cuenta su condición económica y no la de la gente de escasos recursos, que iba a habitar dichos inmuebles.

El problema, así se agrava a cada día más, y los moradores, buscan soluciones de hecho e invaden lugares privados adyacentes a su vivienda, lo que trae como consecuencia, el ser procesado por usurpación de linderos y daños.

PRERROGATIVAS AL VECINDARIO

El vecindario, para solucionar este problema, se ha visto en la necesidad de recurrir al Señor Alcalde Municipal del Municipio de Moyuta, departamento de Jutiapa; Al Instituto Nacional de Transformación Agraria (I.N.T.A.), a la Oficina de Control de Reservas de la Nación (O.C.R.E.N.); Al Comité Nacional de Reconstrucción, siendo enviados de un lugar a otro de los ya mencionados, y no encontrando solución a su problema, se han resignado a vivir, así indefinidamente.

Por ahora, gran parte de los poseedores de los referidos terrenos, están pidiendo orientación para poder titular supletoriamente, los referidos terrenos, pero es el caso que las autoridades Municipales, les hacen imposible sus trámites, porque la Ley de Titulación Supletoria, establece entre sus artículos, que debe tenerse un informe favorable del Síndico, o en su defecto del Alcalde Municipal, esto se dá por cuestiones puramente de política partidista.

Concluyendo, afirmo: Que el problema habitacional de la gente de escasos recursos en la Aldea Ciudad Don Pedro de Alvarado, Moyuta Jutiapa, puede solucionarse, al adjudicar al vecindario determinado lote de terreno y dotarlo de un préstamo, con el cual se le construya su vivienda ya sea a través de una cooperativa de vivienda, o por gestiones que promueva, la Municipalidad de Moyuta, departamento de Jutiapa; El cual deberá ser pagadero a determinado plazo, y construyendo las viviendas con sus servicios esenciales, evitando de esa manera, la creación de otros problemas, al intentar resolver uno.

El planteamiento es simple, su ejecución fácil; Pero la voluntad imposible, porque no puede creerse, que en tanto tiempo, nadie hubiese podido pensar lo expresado en el presente trabajo.

ACTITUD DEL VECINDARIO

Se ha procurado resolver este problema, permitiendo el manejo de áreas Nacionales, con construcciones destinadas a la vivienda, a través del BANVI, anteriormente Instituto Nacional de la Vivienda (I.N.V.I.), a través de las Municipalidades y luego a través del Estado, con la participación de la Dirección de Bienes del Estado y Licitaciones (Ministerio de Finanzas Públicas), a través del Decreto 1,096 del Congreso de la República, y de la Oficina de Control de Reservas de la Nación, del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación.

Lo que en este estudio me interesa, hacer notar, es: El grado de eficacia que se ha manifestado.

Por un lado, El Banco Nacional de la Vivienda (BANVI), cumplía su misión; Pero su política varió y muchas personas con capacidad económica participan y desplazan a los más necesitados, confundiendo así, a quienes participan directamente en la solución del problema y perdiendo la perspectiva de su función.

Por otro lado, La Municipalidad discute su participación en cuanto a la adjudicación de terrenos, tal cual lo pudimos observar en lo que se refiere a Ciudad Don Pedro de Alvarado, ya citado; En el caso del departamento de Izabal, La Municipalidad de Puerto Barrios ha adjudicado a los poseedores, quienes aducen que son legítimos dueños, ante ello se dan grandes contradicciones, pues otras entidades, reclaman, que son ellas, a quienes les compete la solución de este problema; La Municipalidad, adjudica terrenos y tiene más participación, por lo pronto. En tanto, El Decreto 1,096 del Congreso de la República de Guatemala, está referido a la adjudicación de Fincas del Estado a personas de escasos

recursos, en cuanto a vivienda.

En relación a la participación de la oficina de Control de Reservas de la Nación, (O.C.R.E.N.), a mi entender, no le competen funciones relacionadas con la vivienda, o el problema habitacional de la gente de escasos recursos. Estas autoridades, han contribuido a generar y agravar el problema; Ya, que otorgan en arrendamiento, terrenos que son areas de Reserva de la Nación, y envían a vivir a lugares inhumanos a gran cantidad de familias, con niños que mueren en los primeros años de adaptación, por el problema de salud, por el agua, el calor y otras incomodidades, cuando los ubican a la orilla del mar.

Al no existir una política clara para resolver este problema, me he dado a la tarea de pensar, en la realización de planes, en los que valga la pena invertir, en proyectos, que permitan a las autoridades, dotar de vivienda a los guatemaltecos, no en función individual, sino en función de familias integradas.

PROPUESTA LEGAL APRIORISTICA PARA LA SOLUCION DEL PROBLEMA HABITACIONAL, DE LA
GENTE DE ESCASOS RECURSOS, EL LA REPUBLICA DE GUATEMALA.

Al proponer, el Punto de Tesis, que termino con el presente capítulo, únicamente escuchaba los rumores, de la creación de un Decreto que llevaría en sus entrañas, solucionar en gran medida el Problema Habitacional de la Gente de Escasos Recursos. Tal Decreto nace identificado en los numerales TRES guión NOVENTA Y TRES (3-93) (Ley de Población y Desarrollo). Sin embargo nunca pude imaginar, que llegaran los guatemaltecos encargados de gobernar en la actualidad, a buscar la solución de un problema, no permitiendo el nacimiento de futuros ciudadanos, coartando así, un Derecho: "El Derecho Sagrado a la vida".

Que no solo está establecido en las normas religiosas, morales y humanas, sino además ES EL DERECHO ESENCIAL DEL SUJETO DEL DERECHO; Es penoso, que cuando el hombre no es capaz, de solucionar un problema, recurra a la creación de Decretos, que aniquilen, que maten, o demuestren a simple vista: El odio del hombre, hacia el hombre. Bien sabido, es por nosotros, que el hombre, es el lobo del hombre; Verdad es: Que en nuestra Guatemala, existen "Ombres y Hombres", unos, lo ponen de manifiesto en forma ilícita, en tanto hoy, podemos analizar, una serie de crímenes institucionalizados.

Preciso es, recordar las palabras del Maestro: GUILLERMO ALFONZO MONZON PAZ, cuando en sus cátedras de Derecho Penal I y II, nos decía, que la delincuencia penetra hasta las estructuras sociales, y al tomar la Dirección, se hace más poderosa, porque crea normas que les establecen ilícitos penales; Pero que pasan desapercibidos.

En Guatemala, muchas Organizaciones Sindicales, religiosas, políticas, etc.. se han pronunciado en contra, porque el referido Decreto Tres guión Noventa y tres (3-93),

manifiesta algo que tiene mucho que ver con la Federación Internacional de Control Natal; Es una de las Políticas Neoliberales, puestas en marcha en Guatemala, ante la incapacidad de superar los problemas habitacionales existentes. Responsabilizando al pueblo, de problemas que se han acumulado por un sin número de gobernantes, que nunca pudieron prever, ni mucho menos plantear soluciones .

Ante esta circunstancia, puedo manifestar, que no es de esa manera, como se soluciona el problema habitacional de la gente de escasos recursos en Guatemala; Por el contrario, en nuestra Guatemala, existe tierra suficiente para dotar a cada uno de los ciudadanos de una fracción de terreno, que le permita vivir cómodo. Vale la pena recordar, que la paz principia en el estomago, ya que muchos guatemaltecos, no poseen nada y pocos tienen demasiado. Ello, es lo que se debe corregir, a través de programas impulsados por diversas instituciones estatales, que se dediquen a solventar estas calamidades que estamos viendo y que dentro de poco tiempo, no será posible controlar.

¿Será, que el Decreto Tres guión Noventa y tres, lleva en sí, Principios Humanísticos? ¿Será un mecanismo de solucionar problemas, como el puesto en nuestra reflexión?, Más creo, que lleva en sus entrañas, la maldad, el sacrificio de quienes todavía no han nacido, o de quienes todavía, no son sujetos sacrificables, adelantándose así, al artículo uno del Código Civil, cuando expresa, que al que está por nacer, se le considera nacido en todo lo que le favorezca.

Ante tal determinación, El Congreso de la República de Guatemala, Nuestra Alma Mater

y otras instituciones, se pronunciaron tanto en el matutino Prensa Libre del viernes veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y tres, como en el Diario El Gráfico, con un manifiesto, que expresa: "POR EL RESPETO A LA VIDA Y A LOS DERECHOS INALIENABLES DE LOS GUATEMALTECOS, LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS MANIFIESTA: 1.- Su preocupación, por una serie de acontecimientos, entre los que sobresalen la emisión del Decreto 3-93 del Congreso de la República (Ley de Población y Desarrollo), y el Acuerdo Gubernativo 596-92 que se refiere al derecho de huelga preceptuado en la Constitución Política de la República, que han motivado cierto nivel de efervescencia social, no aconsejable en la etapa actual que vive el país, cuando se discuten problemas de trascendencia nacional, tal el caso del proceso de paz. 2.- La Ley de Población y Desarrollo, ha sido objetada por amplios sectores de la población. Respetando cualquier tipo de concepciones religiosas y políticas, La Universidad de San Carlos, como lo ha hecho desde hace muchos años, reitera su rechazo a cualquier forma legal o no, que atente, contra la vida de los guatemaltecos y contra la libertad de las personas de procrear y desarrollarse como tales. No se puede admitir que violen derechos inalienables de las personas, entre los que se encuentran: El Respeto a la Vida, La Reproducción y Convivencia de la Población, sin afectar su volumen, estructura, dinámica y distribución geográfica, que constituyen decisiones particulares y que no pueden delegarse a entes burocráticos.

Por otro lado, La Universidad de San Carlos, considera importante que se defina una política de población, exenta de cualquier mecanismo de control o atentatorio de la vida

humana, articulada a la construcción de un proyecto de desarrollo nacional y que incorpore algunas variantes en ese sentido, como: La Educación en Población, El Respeto a los Derechos Humanos, La Calificación de Fuerza de Trabajo, La Conservación y Uso Racional del Medio Ambiente, el fenómeno de las migraciones y el planteamiento de la cuestión urbana, así como el papel del Estado en relación a la política de población, principalmente a la luz de las políticas externas que se estructuran en el marco de la globalización y la irresolución de problemas estructurales de la sociedad guatemalteca, que determinan el entorno actual, orientando dicha política a la realización de los objetivos históricos de los guatemaltecos: Paz, Democracia y Desarrollo con Justicia Social.

La formulación de esta política, debe incluir los elementos expuestos y ser producto del consenso de los diferentes sectores e instituciones de la Sociedad Civil, para contar con su apoyo y fundamentarse en el entorno en el cual se reproduce y distribuye la población como fenómeno social. Desde esa perspectiva, uno de los principales componentes de esa política lo constituye la Educación, como elemento vinculante con el entorno a que se ha hecho mención y herramienta adecuada para potencializar mejores condiciones de vida para los diferentes grupos de población de hombres y mujeres.

En tal virtud La Universidad de San Carlos de Guatemala, está presta a brindar su concurso a todas aquellas acciones de las diferentes instituciones y sectores sociales, que se encaminen a la estructuración e impulso de una política de población de consenso, multidisciplinaria, conforme a la diversidad cultural de los guatemaltecos, que respete la Libertad Humana y con el enfoque de promoción del desarrollo humano y social, y que realmente, mediante el proceso educativo, contribuya a la formación de una cultura demográfica en el país.

- 3.- ...En virtud de la exposición anterior, La Universidad de San Carlos de Guatemala:
- 1.- Pide al Señor Presidente de la República, vetar La Ley de Población y Desarrollo y convocar a los diferentes sectores sociales e instituciones a la formulación de una política de población, que tenga como base La Educación, conforme a los lineamientos expuestos.
 - 2.- ..."Id y Enseñad a Todos" Guatemala, 23 de febrero de 1993."

Aún con el manifiesto de la Universidad de San Carlos de Guatemala, hubo profesionales que se pronunciaron a favor de tan monstruosa ley, justificando que pretendía, promover la participación de la mujer al proceso educativo, económico y social del país, en igualdad de derechos oportunidades y responsabilidades, inclusive haciendo una interrogante a la mujer, en tanto cuanto tenía que decir, ello está puesto de manifiesto en el matutino Diario El Gráfico, del viernes veintiseis de febrero de mil novecientos noventa y tres, en la página catorce. En tanto en el aparato Legislativo, más de un diputado puso de manifiesto que El Ejecutivo, debería de sancionar y no vetar La Ley de Población y Desarrollo, tratando de cachurecos y atrasados, a profesionales, como El Procurador de los Derechos Humanos, (Matutino Diario El Gráfico, del veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y tres, página cinco.).

Finalmente, luego de grande contrariedad entre diversos sectores de la población de nuestro país, el día miércoles tres de marzo de mil novecientos noventa y tres, el matutino Diario El Gráfico, publicó en la página seis: SERRANO VETO EL DECRETO 3-93, justificando dicho veto por la ambigüedad que encontró, por lo menos en trece artículos, las cuales pueden prestarse a malas interpretaciones, sin considerar dicha determinación del Ejecutivo, como un triunfo para la iglesia Católica, porque no solo ese sector se había pronunciado, y el presidente es protestante.

Como ponente de la Propuesta Legal Apriorística, para la solución del Problema Habitacional, de la Gente de Escasos Recursos, nunca pude comprender, que dicho Decreto tenía intenciones inhumanas.

Mi propuesta Legal Apriorística, se basa en lo siguiente: Los problemas habitacionales de la población han crecido cuantitativa y cualitativamente, pero, el derecho guatemalteco, con sus limitaciones, tiene cuerpos legales que pueden aplicarse simultáneamente para procurar resolverlos.

En esa línea de ideas, sería conveniente que el Ministerio de Finanzas Públicas, a través de la Dirección de Bienes del Estado y Licitaciones, se dedicara a terminar de vender a precios simbólicos las áreas de terreno ubicadas en fincas estatales destinadas para la venta. Y que se busque a través de su Departamento de Control de Bienes, otras que puedan declararse para la venta y destinarlas a tal fin.

Como legalmente no puede atender a la población y su adecuada ubicación, SUCTERO: Que se emita un Decreto de Emergencia, requiriendo la participación del Comité Nacional de Reconstrucción, para que con sus trabajadores sociales colabore en ese sentido, estableciendo los recursos económicos y físicos con que la población contaría e informando al respecto.

Por su parte, La Municipalidad de cada lugar, podría asesorar sobre la potencial ubicación de las casas, calles, áreas verdes, paso de aguas y servicios de energía, así como Escuelas, Centros de culto religioso y servicios hospitalarios. Que, simultaneo a esto, entidades como El Instituto Nacional de Transformación Agraria, La Oficina de Control de Reservas de La Nación y El Comité Nacional de Emergencia, colaboren conforme

a las leyes de su creación, en el fortalecimiento de Centros Habitacionales, no sólo urbanos sino rurales.

Que el Gobierno, al pensar en proyectos independientes a la venta de fincas destinadas para vivienda, a arrendamientos de áreas de reserva de la Nación o a la adjudicación de fincas adscritas al INTA, sopesa la posibilidad de utilizar efectivamente préstamos internacionales en la consecución de áreas y construcción de viviendas, susceptibles de ser vendidas a bajo costo a personas, cuyo precio tenga como único fin, la recuperación de la inversión hecha estatalmente.

Como creo, que un gran problema se daría por la inadecuada ubicación de la gente en ciertos lugares, en los que están hacinadas, habría que darles atención con promotores sociales, que los concientizaran, sobre la ventaja de su traslado a un lugar adecuado.

Y, en áreas rurales, planteándoles la posibilidad de realizar sus actividades familiares, sociales y productivas en iguales condiciones, pero en sitios donde no estorben la prestación de servicios públicos o la libre movilización de los vecinos, así como la modernización de las comunidades (Lo que sucede en Ciudad Don Pedro de Alvarado, por ejemplo), y que afecta al desarrollo "urbano" de una población con vocación rural. Además, ellos mismos se pueden estar protegiendo de peligro, al trasladarse, como pasaría en sectores próximos a barrancos.

El Derecho, en su plenitud hermética, permite dar solución al problema de los seres humanos. Lo que hace falta es: VOLUNTAD POLITICA DE RESOLVERLOS.

CONCLUSIONES:

- 1.- El Problema habitacional, no es solucionable con la creación de Decretos, considerados ambiguos por el Ejecutivo, ni provocadores de una contradicción, entre los diversos sectores de la población guatemalteca.
- 2.- El Problema habitacional, de la gente de escasos recursos, es solucionable, con la realización de proyectos de dotación de terreno y préstamos a la ciudadanía en general, vista , no, desde un punto de análisis individual, sino, en consideración de familia integrada.
- 3.- Que los referidos proyectos, sean ideados, por conocedores del medio, y efectuados en el lugar de realización, para que en verdad sean efectivos y solucionen lo que se pretende a través de ellos.
- 4.- Que como solución inmediata, se emita una ley para controlar los precios de los arrendamientos en las zonas urbanas, donde se tome en consideración factores como: Ubicación, tamaño, necesidades a satisfacer, tipo de construcción, acceso, utilización, condición económica del arrendante y del arrendatario.

- 5.- Que se de, la verdadera importancia que merece al Problema de Vivienda en Guatemala, para evitar males futuros males sociales. Tomando en cuenta la participación de Organismos Nacionales e Internacionales, para la adquisición de los inmuebles y materiales de construcción necesarios.
- 6.- Que previo a la realización de proyectos, se haga conciencia al vecindario urbano y rural, para que acepte su traslado, a un area distinta a la que ocupa, indicándole los pormenores que vive.
- 7.- Que se realicen los proyectos, conforme a criterios ciertos de Planificación; Solo así se contrarrestarían los efectos de la inadecuada distribución de la riqueza.

RECOMENDACIONES

- 1.- Emitir, por parte del Organismo Legislativo, una disposición legal, através de la cual, facilite el otorgamiento a las familias integradas, de un lote de terreno, donde pueda construir su vivienda, y/o un préstamo a largo plazo; Tomando en cuenta la verdadera Regionalización del País, y pretendiendo recuperar simplemente la inversión estatal.
- 2.- Que se haga funcional, La Regionalización del País, desde todo aspecto; Principiando por el Económico, que es el que puede solucionar problemas como el puesto de manifiesto en el presente trabajo.
- 3.- Que se integren Comisiones Especificas de Vivienda en todas Las Regiones, y se planifique el mecanismo a desarrollar en cada una de ellas, sin tomar en cuenta a personas que no necesitan el referido beneficio.
- 4.- Que se constituya una sola Comisión Estatal, integrada por funcionarios de las diversas Instituciones, que han tratado de resolver el problema, adjudicándole como objetivo único, La Solución del Problema Habitacional de la Gente de Escasos Recursos; Descentralizando su función por medio de los integrantes de las comisiones especificas de vivienda en las diversas regiones.

5.- Emitir un cuerpo legal, haciendo una interpretación amplia del Artículo 257, de la Constitución Política de la República, poniendo de manifiesto el indubio pro-vecino y con los fondos que indica el referido Artículo, se construyan viviendas en las jurisdicciones Municipales, justificándolo por su calidad de servicio público.

BIBLIOGRAFIA:

1.- AUTORES NACIONALES:

AGUIRRE GODOY, MARIO Derecho Procesal Civil de Guatemala
 Editorial Universitaria - Guatemala
 C.A. 1973.

VALENZUELA OLIVA, WILFREDO Propedéutica Para la Elaboración de
 Tesis Profesional, Impresora Centro
 Americana, Guatemala, 1963.

2.- AUTORES EXTRANJEROS:

DE DIRCO, CLEMENTE Instituciones de Derecho Civil - Artes
 Gráficas - Julio San Martín - Madrid
 1959.

ESPIN CANOVAS, DIEGO Manual de Derecho Civil Español -
 Editorial Revista de Derecho Privado -
 Madrid - 1974.

PARDINAS, FELIPE Metodología y Tecnología de Investigación
 en las Ciencias Sociales. Siglo XX -
 Editores, S.A. México 1973 1ra. Edición.

PUIG PEÑA, FEDERICO

Compendio de Derecho Civil Español -
Ediciones NAUTA, S.A. Barcelona 1966.

3.- PUBLICACIONES:

UNIVERSIDAD, Año 2, Número 11
(El Problema de la Vivienda). U.S.A.C.
Guatemala, 1992.

Diario PRENSA LIBRE
Viernes, 26 de febrero de 1993.

Diario, EL GRAFICO
Viernes, 26 de febrero de 1992
Página No. 14.

Diario EL GRAFICO
Miércoles, 3 de marzo de 1993
Página No. 6.

Declaración de Filadelfia.

Plan Nacional de Desarrollo 1984-1986;
Plan Regional de Desarrollo del Departamento
de Guatemala; Guatemala 1983.

The Urban Edge, Volumen 3, No. 7,
julio 1979.

DICCIONARIOS:

1.- DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA.

Real Academia Española - 1970
Editorial Porrúa S.A. México.

2.- DICCIONARIO DE DERECHO USUAL.

Guillermo Cabanellas - Sexta edición - Bibliográfica OMEBA - Buenos Aires - 1968 - .

3.- DICCIONARIO DE DERECHO:

Rafael de Pina - Sexta Edición - Editorial Porrúa, S.A. - México 1977.

- 9.-Ley Organica del Banco Nacional de la Vivienda.
- 8.-Ley del Instituto Nacional de Transformación Agraria (Decreto 1551).
- 7.-Ley Reguladora de las Reservas de la Nación y su Reglamento. (Decreto Número 35-73).
- 6.-Ley de Titulación Supletoria (Decreto 49-79).
- 5.-Ley de Reforma Agraria (Decreto 900).
- 4.-Decreto 1096 del Congreso de la República.
- 3.-Decreto Ley 107 (Código Procesal Civil y Mercantil).
- 2.-Decreto Ley 106 (Código Civil).
- 1.-Constitución Política de la República de Guatemala.

L E Y E S:

INDICE:

| | |
|---|----|
| INTRODUCCION. | |
| CAPITULO I: | |
| 1.- EL PROBLEMA HABITACIONAL. | 1 |
| 2.- NUESTRA REALIDAD. | 4 |
| 3.- DEMOCRACIA EN GUATEMALA. | 7 |
| CAPITULO II: | |
| 1.- LA SITUACION DE LA VIVIENDA EN GUATEMALA. | 11 |
| RASCOS DE LAS POLITICAS DE VIVIENDA EN LA HISTORIA DE GUATEMALA, SITUACION ACTUAL. | |
| CAPITULO III: | |
| 1.- EL DECRETO NOVECIENTOS (900). | 35 |
| CAPITULO IV: | |
| 1.- LA VIVIENDA EN NUESTRA LEGISLACION. | 41 |
| CAPITULO V: | |
| 1.- PROBLEMAS ESPECIFICOS DE HABITACION. | 45 |
| 1.1.- CIUDAD DON PEDRO DE ALVARADO, MOYUTA JUTIAPA. | 45 |
| 1.2.- AREAS HABITACIONALES. | 50 |
| 1.3.- PRERROGATIVAS AL VECINDARIO. | 53 |
| 1.4.- ACTITUD DEL VECINDARIO. | 54 |
| CAPITULO VI: | |
| 1.- PROPUESTA LEGAL APRIORISTICA PARA LA SOLUCION DEL PROBLEMA HABITACIONAL, DE LA GENTE DE ESCASOS RECURSOS, EN LA REPUBLICA DE GUATEMALA. | 57 |

| | |
|------------------|----|
| CONCLUSIONES. | 65 |
| RECOMENDACIONES. | 67 |
| BIBLIOGRAFIA. | 69 |

