

# Diario de Centro América

ÓRGANO OFICIAL DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, C. A.

MIÉRCOLES 29 de febrero de 2012 No. 99 Tomo CCXCIII

Director General: Gustavo René Soberanis Montes

www.dca.gob.gt

## CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

### DECRETO NÚMERO 9-2012

#### EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

##### CONSIDERANDO:

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

##### CONSIDERANDO:

Que es obligación fundamental del Estado fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfrute en propiedad.

##### CONSIDERANDO:

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

##### CONSIDERANDO:

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

##### POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la literal a) del artículo 171 de la Constitución Política de la República de Guatemala,

##### DECRETA:

La siguiente:

#### LEY DE VIVIENDA

#### TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO ÚNICO PRINCIPIOS Y OBJETO

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

**Artículo 2. Principios generales.** Para los efectos de la presente Ley, el Estado y los habitantes de la República deben sujetarse a los principios de carácter público y de interés social:

- a) El derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable, como derecho humano fundamental, cuyo ejercicio el Estado debe garantizar.
- b) La solución del problema de la vivienda debe promoverse dentro de un marco de desarrollo integral y sostenible, es decir que involucre aspectos económicos, sociales, financieros, técnicos, jurídicos y ambientales.
- c) Los programas y proyectos de vivienda que se impulsen, deben garantizar el desarrollo sostenible, económico y ambiental de los procesos de producción habitacional, sus servicios, equipamiento comunitario y el ordenamiento territorial con el propósito de preservar los recursos con visión de futuro.
- d) El desarrollo de planes, programas y proyectos de vivienda enmarcados en las políticas de ordenamiento territorial, dotación de infraestructura, equipamiento básico y adecuados espacios públicos, así como la disponibilidad, frecuencia y continuidad en los servicios.
- e) La densificación de las áreas urbanas a través de la construcción en altura utilizando de manera más intensiva las áreas subutilizadas, maximizando los servicios básicos existentes y disminuyendo los graves problemas que ocasiona la expansión horizontal desordenada.
- f) La participación de la ciudadanía en la priorización, formulación, ejecución, administración y fiscalización de programas y proyectos habitacionales, servicios y su equipamiento.
- g) Las personas que constituyen un matrimonio, unión de hecho o adultos pero con familiares dependientes gozarán de los beneficios establecidos en la presente Ley; de la misma manera se beneficiará a las madres y los padres solteros, las madres y los padres viudos, las personas de la tercera edad y aquellas con capacidad diferenciada.
- h) El Estado, a través de sus instituciones, deberá:
- Garantizar a todas las personas guatemaltecas el derecho a la tenencia de vivienda digna, adecuada y saludable, en sus diversas modalidades.
  - Proporcionar a las personas residentes en asentamientos humanos precarios, la opción de tener una vivienda digna, adecuada y saludable, de conformidad con los fines establecidos en la presente Ley.
  - Priorizar programas y proyectos diseñados y ejecutados para atender a los sectores menos favorecidos, a través de sistemas financieros accesibles, sencillos, oportunos y favorables.
  - Propiciar sistemas accesibles de financiación para adquisición de vivienda a todas las personas guatemaltecas en condiciones de pobreza.
  - Velar, en conjunto con las familias guatemaltecas, por el desarrollo habitacional en armonía con la preservación racional y eficaz de la tierra, los recursos naturales y el medio ambiente, con el propósito de garantizar su sostenibilidad y sustentabilidad.

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

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

**Artículo 5. Aplicación.** La aplicación de esta Ley y sus reglamentos compete al Organismo Ejecutivo, por medio del ente rector.

**Artículo 6. Derecho a vivienda digna, adecuada y saludable.** Los guatemaltecos tienen derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable, con seguridad jurídica, disponibilidad de infraestructura, servicios básicos y proximidad a equipamientos comunitarios, lo cual constituye un derecho humano fundamental, sin distinción de etnia, edad, sexo o condición social o económica, siendo responsabilidad del Estado promover y facilitar su ejercicio, con especial protección para la niñez, madres solteras y personas de la tercera edad.

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

- a) **Asentamiento humano precario:** es el conjunto de familias en condiciones de pobreza y pobreza extrema que habitan en áreas con deficiencias en vivienda, servicios, equipamiento y que se encuentran asentados en terrenos no aptos.
- b) **Autoconstrucción de vivienda:** es el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma total o parcial, individual, familiar o colectiva.
- c) **Autoproducción de vivienda de interés social:** es el proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda, bajo el control directo de las personas usuarias de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceras personas.
- d) **Concertación:** son los acuerdos alcanzados con el consentimiento generalizado de las personas o grupos en torno a temáticas relacionadas con la vivienda digna, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento.

- e) **Desarrollo:** es el proceso de interacción de las personas sobre su hábitat, a través de la aplicación de recursos humanos, materiales y financieros, que tiene como característica la satisfacción de las necesidades humanas y el mejoramiento de la calidad de vida, haciendo un uso sostenible de los recursos naturales para que las futuras generaciones puedan hacer uso de ellos.
- f) **Desarrollo humano:** es el proceso por el que una sociedad mejora las condiciones de vida de la población, a través de un incremento de los bienes con los que puede cubrir sus necesidades básicas y complementarias y de la creación de un entorno en el que se respetan los derechos humanos de todos ellos.
- g) **Desarrollo Integral:** es la realización de programas y proyectos que deben ser técnica y económicamente eficientes y factibles, articulados en un marco de desarrollo urbano, dotados con servicios básicos, equipamiento comunitario y localización adecuada de fuentes de empleo.
- h) **Desarrollo regional:** es el proceso de crecimiento social y económico de determinadas unidades geográficas para garantizar la funcionalidad rural-urbana y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del medio ambiente y la conservación y reproducción de los recursos naturales.
- i) **Desarrollo urbano:** es la adecuación y orientación ordenada y planificada del proceso de urbanización y ocupación del espacio urbano en sus aspectos físicos, económicos y sociales, que implica la transformación espacial y demográfica, mejorando la calidad de vida de la población, la conservación del medio ambiente y el mantenimiento de la ciudades en condiciones de funcionalidad.
- j) **Ente rector:** es la dependencia pública encargada del sector vivienda, responsable de velar por el cumplimiento de la presente Ley.
- k) **Equipamiento social:** es la infraestructura y edificación conformada para prestar los servicios que generan los satisfactores urbanos en educación, salud, recreación, deportes, seguridad, cultura y guarderías.
- l) **Gestión participativa:** Es la intervención conjunta de la sociedad y el gobierno, compartiendo decisiones, responsabilidades, costos y beneficios en la ejecución de proyectos de vivienda.
- m) **Ordenamiento territorial en materia de vivienda:** es el proceso de regulación del uso y ocupación del suelo, mediante el cual se estudia y se promueve que el territorio sea utilizado en forma eficiente, para un desarrollo habitacional digno y equilibrado, en función de sus características biofísicas, ambientales, socioeconómicas, culturales, político-administrativas e institucionales.
- n) **Pobreza:** es la situación en que una persona o familia no puede satisfacer el conjunto de necesidades básicas para el sostenimiento de una vida digna y una participación plena en la vida social.
- o) **Pobreza extrema:** es la situación de penuria de una persona o familia, que se encuentra desposeída de la mínima cantidad de los satisfactores indispensables para su sobrevivencia.
- p) **Producción social de vivienda:** es el proceso de producción de vivienda que se realiza bajo el control de autoprodutores y autoconstructores, y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos.
- q) **Productor social de vivienda:** es la persona individual o jurídica que produce vivienda en forma individual o colectiva.
- r) **Sector vivienda:** es el conjunto de organismos e instituciones públicas centralizadas, descentralizadas, autónomas, municipalidades, instituciones privadas, organizaciones no gubernamentales, cooperativas de vivienda, organizaciones comunitarias y de pobladores, cuya competencia u objeto es la gestión de procesos que permitan el acceso a la vivienda digna y saludable, o realicen actividades dentro de la temática del ordenamiento territorial en materia de vivienda.
- s) **Servicios básicos:** es la infraestructura necesaria para complementar la habitabilidad de una vivienda adecuada, digna y saludable.
- t) **Subsidio comunitario:** es el aporte otorgado por el Estado a una comunidad organizada en situación de pobreza o pobreza extrema, destinado a la instalación de un proceso productivo comunitario de materiales para vivienda y servicios.
- u) **Subsidio directo:** es el aporte otorgado por el Estado a personas o familias en situación de pobreza o pobreza extrema, destinado a proporcionar capacidad económica familiar para poder adquirir terreno con servicios, construcción o adquisición de vivienda digna, o mejoramiento cualitativo de una solución habitacional.
- v) **Uso del suelo:** es la actividad que se desarrolla en cualquier área del suelo rural o urbano con fines habitacionales, de equipamiento y servicios.
- w) **Vivienda digna, adecuada y saludable:** Es aquella que funciona como espacio de refugio seguro y agente de salud para garantizar la apropiada calidad de vida a sus habitantes, protegiéndolos de la intemperie y cubriendo satisfactoriamente sus necesidades básicas y que deberán contar como mínimo con:

- los espacios habitables funcionales, higiénicos y confortables suficientes en proporción al número de las personas que los habitan, con posibilidades de futuras ampliaciones;
- el valor estético de un diseño formal de calidad adecuado para desarrollar la salud y actitud física y mental de sus habitantes, a la vez de proteger el ecosistema;
- la seguridad estructural en su edificación, la adecuación al clima con criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y prevención para enfrentar factores de riesgo a desastres;
- los servicios de agua potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y desechos sólidos que contribuyan a disminuir los vectores de enfermedades, garantizando a la vez que la evacuación de los desechos se realice sosteniblemente para no contaminar el ecosistema;
- la ubicación, orientación, adecuación, adaptación o integración con armonía visual paisajística a las características del entorno contextual ambiental, que incluye lo cultural, lo patrimonial, lo natural y lo urbano;
- la seguridad en la tenencia de la propiedad;
- la accesibilidad para tener en un radio de acción adecuado, el equipamiento básico de espacios públicos con diseños de calidad en: vialidad, salud, educación, recreación, deporte, comercio, transporte y servicios;
- la facilidad para un adecuado uso, manejo y mantenimiento de la misma y su entorno;
- la garantía de que la tecnología utilizada, los materiales de construcción y sistemas constructivos se producen con respeto y protección de la salud humana y el ambiente.

## TÍTULO II SISTEMA INSTITUCIONAL

### CAPÍTULO I SECTOR VIVIENDA Y CONSEJO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

**Artículo 8. Sector vivienda, ordenamiento territorial en materia de vivienda, equipamiento y servicios.** El sector vivienda, su ordenamiento territorial, equipamiento y servicios, está constituido por el conjunto de instituciones públicas y privadas, incluyendo las organizaciones de la sociedad civil legalmente constituidas, que por designación, delegación o representación asumirán conforme a las disposiciones de esta Ley, de acuerdo a sus competencias o atribuciones.

**Artículo 9. Consejo Nacional para la Vivienda.** Se crea el Consejo Nacional para la Vivienda, en adelante llamado Consejo Nacional para la Vivienda o CONAVI. Este se constituye en una instancia consultora y asesora del ente rector, y tendrá como función ser un órgano deliberativo, consultivo y asesor, con las responsabilidades de proponer, concertar y dar seguimiento a las políticas, estrategias y planes, emitir opiniones, hacer propuestas e impulsar iniciativas en cuanto a la ejecución de programas, proyectos y acciones de los desarrollos habitacionales y su ordenamiento territorial, de sus servicios y equipamiento. Sus acciones deberán estar integradas entre sí, para la planeación, formulación e instrumentación conjunta e integral.

**Artículo 10. Integración del Consejo Nacional para la Vivienda.** Se conforma por un representante titular y un suplente, nombrados por las dependencias y entidades siguientes:

#### a) Organismo Ejecutivo:

- La Vicepresidencia de la República, quien la presidirá.
- El ente rector, quien fungirá como secretario.
- Fondo para la Vivienda, FOPAVI.
- Secretaría de Coordinación Ejecutiva de la Presidencia –SCEP–.
- Secretaría de Programación y Planificación de la Presidencia –SEGEPLAN–.
- Instituto de Fomento Municipal –INFOM–.
- Fondo de Tierras –FONTIERRAS–.
- Registro General de la Propiedad.
- Registro de Información Catastral –RIC–.
- Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural.

#### b) Municipalidades:

- Asociación Nacional de Municipalidades –ANAM–.

#### c) Sector privado:

- Asociación Nacional de Constructores de Vivienda –ANACOV–, integrante de la Cámara de la Construcción, adscrita al Comité Coordinador de Asociaciones Agrícolas, Comerciales, Industriales y Financieras –CACIF–.

- Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda –FENACOV–.
- Federación Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito –FENACOAC–.
- Federación de Organizaciones de Desarrollo del Hábitat Popular –FODHAP–.

#### d) Sector financiero:

- Asociación Bancaria de Guatemala –ABG–.
- Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA–.
- Aseguradoras y Afianzadoras legalmente autorizadas, que garanticen obligaciones relacionadas con la vivienda.

#### e) Sector académico y profesional:

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

#### f) Pobladores:

- Movimiento Guatemalteco de Pobladores –MGP–.

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

**Artículo 11. Opinión técnica.** El Consejo Nacional para la Vivienda –CONAVI–, cuando lo considere oportuno, solicitará opinión técnica y apoyo a las universidades del país, profesionales expertos en temas de vivienda, y de las instituciones públicas de donde se requiera la expertise.

**Artículo 12. Organización.** El Consejo Nacional para la Vivienda aprobará su reglamento interno, el que podrá modificar con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. Dicho reglamento estará sujeto a la aprobación final del ente rector.

**Artículo 13. Atribuciones.** El Consejo Nacional para la Vivienda –CONAVI–, tiene las siguientes atribuciones:

- a) Ser agentes de concertación y de conducción de iniciativas departamentales, municipales y locales, proponiendo políticas, estrategias, planes, programas y proyectos en el ámbito del respectivo departamento o región.
- b) Proponer mecanismos de auditoría y seguimiento de la política nacional de vivienda y de los planes aprobados relativos a la vivienda digna, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento comunitario.
- c) Proponer la planificación estratégica y sus mecanismos de seguimiento en los municipios y departamentos, definiendo procedimientos de coordinación y articulación con las demás entidades involucradas en el proceso de generación de la vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, generando acuerdos estratégicos entre las mismas.
- d) Brindar asesoría al ente rector en la ejecución y evaluación de las políticas que competen a éste, así como en la elaboración de estrategias y planes nacionales de vivienda popular y de la búsqueda de instrumentos ágiles para su eficiente y eficaz articulación.
- e) Coadyuvar en la política nacional de vivienda, en congruencia con la presente Ley, así como en la integración de dicha política al Sistema Nacional de Consejos de Desarrollo en sus cinco diferentes niveles de participación.
- f) Proponer directrices para la ejecución de la política nacional de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento.
- g) Proponer mecanismos que faciliten y coadyuven a una ágil coordinación con los organismos de la administración pública y las municipalidades, en la ejecución de la política nacional de vivienda.
- h) Conocer y opinar acerca de los informes y estudios que se elaboren sobre el avance y cumplimiento de las metas de los planes del ente rector en materia de vivienda, su ordenamiento, servicios y equipamiento.
- i) Proponer fuentes de recursos financieros destinados al desarrollo subsidiario de proyectos habitacionales integrales, así como los procesos para gestionar dichos recursos.
- j) Promover la cooperación técnica y financiera, nacional e internacional, para gestionar la obtención de los recursos necesarios para desarrollos habitacionales dignos e integrales.
- k) Recomendar políticas para la coordinación entre las entidades estatales de vivienda, financieras y de cualquier otra naturaleza, para coadyuvar al desarrollo de proyectos habitacionales.
- l) Proponer mecanismos que faciliten el acceso y legalización del suelo para fines habitacionales.
- m) Elaborar las propuestas de reglamentos que correspondan conforme a la presente Ley, y elevarlas al ente rector para su aprobación y publicación.
- n) Dar cumplimiento a otras atribuciones que le sean señaladas por la presente ley, y reglamentos complementarios.

## CAPÍTULO II ENTE RECTOR

**Artículo 14. Ente rector.** El ente rector ejercerá la función de promotor y facilitador del desarrollo habitacional del país y su ordenamiento territorial, velando por dotar de servicios y equipamiento a las viviendas, por medio de las unidades administrativas que se definan para el efecto. El ente rector deberá contemplar dentro de su presupuesto los recursos necesarios para el eficaz y eficiente funcionamiento del Consejo Nacional para la Vivienda.

**Artículo 15. Participación del ente rector en el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural.** El ente rector se organizará internamente para integrarse con sus delegados en el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural. Además, deberá coordinarse con los Consejos Departamentales de Desarrollo Urbano y Rural para presentar permanentemente las pautas y orientaciones técnicas en las temáticas de vivienda, ordenamiento territorial en materia de vivienda, servicios y equipamiento.

**Artículo 16. Apoyo a las mancomunidades.** El ente rector apoyará a mancomunidades organizadas que tengan entre sus fines atender la problemática habitacional, dándoles asesoría y promoviendo redes de apoyo nacionales e internacionales.

**Artículo 17. Articulación.** El ente rector promoverá la vinculación de los Consejos Departamentales de Desarrollo Urbano y Rural, con las mancomunidades en relación a la vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento; y para el efecto podrá designar personal especial para concertar a entidades e instituciones.

**Artículo 18. Reunión anual.** El ente rector, convocará a los representantes de los Consejos Departamentales de Desarrollo Urbano y Rural que se encuentren integrados a la temática de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento y al Consejo Nacional para la Vivienda, a la reunión anual en el mes de noviembre de cada año, con la finalidad de evaluar el trabajo realizado y proponer directrices y acciones para el siguiente año.

**Artículo 19. Atribuciones.** Por disposición de esta Ley, corresponde al ente rector las siguientes atribuciones, referente a la integración de información y coordinación de iniciativas y de apoyo técnico, las cuales se desarrollarán de conformidad con los procedimientos que establecerá el reglamento de esta ley:

- a) Ser responsable de establecer la organización, gestión, administración, operación y mantenimiento de la infraestructura del sistema nacional de información de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento social, que permita el manejo de información y su eficiente articulación y coordinación con el CONAVI, Consejos de Desarrollo Urbano y Rural, y demás entidades del sector, sobre todos los aspectos relativos al ámbito de su competencia, incluyendo información gerencial, promocional y ciudadana.
- b) Recopilar, integrar y coordinar técnicamente las iniciativas e información provenientes del CONAVI y de los diferentes niveles del sistema de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural, para analizar, estudiar y formular las propuestas técnicas del área de su competencia, conforme a los instrumentos y escalas establecidos.
- c) Ejecutar las propuestas técnicas, derivadas de sugerencias e iniciativas de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural y del CONAVI.
- d) Brindar apoyo técnico amplio al sistema de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural en sus diferentes niveles, para el análisis de la información y la preparación de los informes de avance y de evaluación de acciones y de resultados, para retroalimentar a las distintas instancias público-privadas de la temática que es responsable.
- e) Actuar como centro de enlace técnico con el sistema de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural en sus diferentes niveles, así como con todas aquellas organizaciones tanto geográficas territoriales como sectoriales.
- f) Apoyar técnicamente los procesos de concertación que llave a cabo el sector, brindando todo el apoyo y seguimiento de las acciones para el logro de los objetivos y del bien común.
- g) Coordinar con otras dependencias estatales y municipales, así como articular actividades con organismos internacionales, del sector privado y organizaciones de la sociedad civil.
- h) Establecer convenios de cooperación o de prestación de servicios técnicos con otros entes como institutos de investigación y universidades, así como para el manejo de información.
- i) Otras atribuciones afines que se determinen por las autoridades competentes.

**Artículo 20. Atribuciones específicas de coordinación y cooperación.** Además de lo establecido en el artículo anterior, también le corresponde al ente rector lo siguiente:

- a) La coordinación con el Instituto Geográfico Nacional –IGN–, el Registro de Información Catastral –RIC– y el Registro General de la Propiedad –RGP– y con las instituciones relacionadas con el ordenamiento territorial relativo a la vivienda, buscando el apoyo técnico y legal en esta materia; y,
- b) La coordinación para establecer cooperación con municipalidades, instituciones, organizaciones públicas y privadas, nacionales como internacionales sobre el tema del equipamiento urbano, agua, desechos sólidos y desechos líquidos y transporte, así como los servicios de infraestructura para desarrollos habitacionales dignos: calles, banquetas, bordillos, señalización y otros.

## CAPÍTULO III PARTICIPACIÓN DE LAS MUNICIPALIDADES

**Artículo 21. Participación de las municipalidades.** La participación de las municipalidades del país en la gestión del desarrollo habitacional y de su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, tendrá como objetivo:

- a) Velar porque se apliquen las normas de orden general relacionadas con la vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, siendo potestad y responsabilidad de las municipalidades, por medio de sus concejos, la creación y control de las normas específicas en congruencia con las disposiciones de la presente Ley.
- b) Coordinar con las municipalidades la elaboración de programas de desarrollo habitacional dignos, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, estableciendo alianzas estratégicas con aportaciones de tierras, asesorías, financiamientos, subsidios, materiales y tecnología, entre otros.
- c) Armonizar sus planes y programas de vivienda digna, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, con las normas generales contenidas en esta Ley y con las políticas, planes y programas que establezca el ente rector en armonía con la autonomía municipal y de las disposiciones del Código Municipal.
- d) Promover la complementariedad en las acciones estratégicas de desarrollo habitacional con los planes de desarrollo municipal y su ordenamiento territorial.

**Artículo 22. Armonización de los planes municipales.** Las municipalidades procurarán armonizar sus planes de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento municipales, con las que para el efecto establezca el ente rector.

Las municipalidades, con base en el Decreto Número 16-2010 del Congreso de la República, Ley de Alianzas para el Desarrollo de Infraestructura Económica, podrán formular las regulaciones que faciliten la gestión de recursos y promoción de proyectos habitacionales.

**Artículo 23. Apoyo y promoción al proceso de descentralización.** El ente rector, en el ámbito de su competencia, apoyará a las municipalidades cuando se trate de la conducción de sus intereses privados, del manejo de sus recursos y la solución de sus problemas, tomando en cuenta las circunstancias siguientes:

- a) Vigencia de la autonomía municipal.
- b) Reconocimiento del carácter multiétnico, pluricultural y multilingüe de las poblaciones.
- c) El derecho inalienable y el interés de gestionar lo propio.
- d) La inmediatez, que permite identificar problemas y plantear soluciones en forma más rápida, eficiente y eficaz.
- e) La conveniencia y racionalidad en la aplicación y asignación de recursos.

**Artículo 24. Promoción en la participación ciudadana.** Se establece la participación ciudadana como un proceso por el cual una comunidad organizada, con fines económicos, sociales o culturales, participa en la planificación, ejecución, auditoría social, monitoreo y control integral en los procesos de desarrollo habitacional digno, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, y de las gestiones de gobierno dentro del contexto siguiente:

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

## TÍTULO III GESTIÓN HABITACIONAL

### CAPÍTULO I PLANIFICACIÓN HABITACIONAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN MATERIA DE VIVIENDA

**Artículo 25. Planes, programas y proyectos.** Todos los planes, programas y proyectos de vivienda y asentamientos humanos que elabore, apruebe o ejecute cualquier persona, institución pública o privada, deben adecuarse a lo dispuesto en la presente Ley, demás leyes y reglamentos aplicables. Para el caso de las municipalidades que no cuenten con reglamentos de planificación habitacional específicos, podrán utilizar las normas y procedimientos que el ente rector emita para el efecto.

**Artículo 26. Planificación adecuada.** Todos los desarrollos habitacionales deberán ser objeto de una planificación adecuada que asegure la utilización sostenible de sus componentes y una equilibrada relación con los elementos naturales que la sirven de soporte y entorno. Para el efectivo cumplimiento del presente artículo, se debe tomar en consideración un equilibrado ordenamiento territorial, tales como las tendencias de crecimiento poblacional, la expansión física de la urbanización y desarrollo habitacional, los límites de uso del ambiente como proveedor de recursos o receptor de desechos y la corrección de todos aquellos factores que deterioren el ambiente. De igual manera se debe contemplar la planificación y dotación de servicios básicos y equipamiento, incorporación de la infraestructura, servicios y equipamientos comunitarios.

**Artículo 27. Principios del ordenamiento territorial.** Para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial, en relación al desarrollo habitacional a que se refiere el Código Municipal, y tomando en cuenta la protección de los recursos naturales, culturales y la prevención de desastres, deberá observarse lo siguiente:

- a) La identificación del espacio territorial con las características adecuadas de habitabilidad, con los usos del suelo más convenientes, de acuerdo a las potencialidades de las diferentes áreas del territorio nacional.
- b) La naturaleza y características de las diferentes regiones del país, tomando en cuenta su multiétnicidad, pluriculturalidad y multilingüismo, sus identidades, valores, trascendencia histórica, compromisos y legados con las generaciones futuras.
- c) La localización de los principales asentamientos humanos y planificación del desarrollo urbano y rural que permita construir un Estado democrático y de paz, para lograr un desarrollo sostenible con equidad, a través de un proceso dinámico y amplio de participación y corresponsabilidad social en el desarrollo de propuestas, incidencia, verificación y evaluación de la eficacia, eficiencia, transparencia y probidad de la gestión pública efectuada por el Estado y las municipalidades.
- d) El impacto que tiene la dinámica habitacional en el desarrollo urbano y rural de los centros poblados, el papel y funciones que desempeñan las viviendas en los procesos de urbanización.
- e) La planificación de la provisión de servicios públicos, equipamiento, el sistema vial y de transporte.
- f) Las condiciones de gobernabilidad que fortalezcan la capacidad de la sociedad para articular intereses, cumplir sus compromisos y solucionar sus conflictos para lograr una integración justa y la convivencia armónica y democrática. El Estado, las municipalidades y las organizaciones sociales deben integrar las necesidades, la visión y las propuestas de la sociedad en las decisiones políticas y planes nacionales relativos al desarrollo de las comunidades, con el propósito que el Estado y sus habitantes sean corresponsables de la construcción de una Nación con oportunidades y bienestar igualitarios.

**Artículo 28. Gestión del ordenamiento territorial.** El ente rector deberá determinar los principios y normas generales que orienten y faciliten el ordenamiento territorial en relación al desarrollo habitacional en los diferentes niveles regionales, departamentales y municipales, de acuerdo a lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala y en el Código Municipal.

**Artículo 29. Desarrollos de parcelamientos para vivienda.** Las personas interesadas en desarrollar proyectos de urbanización o de vivienda, deben cumplir con las disposiciones en materia de ordenamiento territorial emitidas por la municipalidad respectiva, las contenidas en la presente Ley y en otras leyes y reglamentos aplicables.

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

## CAPÍTULO II VIVIENDA DIGNA Y SALUDABLE, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO

**Artículo 30. Ejercicio del derecho a la vivienda.** Todas las familias guatemaltecas tienen derecho a disponer, de forma segura, con certeza jurídica, el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable, como un derecho humano universal. El ente rector velará para que la dotación de una vivienda digna, adecuada y saludable se realice en forma eficiente y ágil.

**Artículo 31. Calidad habitacional.** Todo proyecto habitacional deberá cumplir con los requerimientos establecidos en la presente Ley y demás leyes, así como los que contengan los reglamentos aplicables para el diseño y construcción, con especial atención a los dictámenes de habitabilidad y los estudios de impacto ambiental.

**Artículo 32. Modalidades de vivienda.** Para los efectos de la presente Ley, el acceso a vivienda digna, adecuada y saludable, considera las siguientes opciones:

a) Según las características físicas:

- Lotes con servicios básicos.
- Vivienda individual, en conjunto habitacional, multifamiliar u otras.
- El mejoramiento de viviendas existentes.
- Construcción de vivienda en lote propio.

b) Según las formas de gestión:

- Individual.
- Cooperativa.
- Promotores, desarrolladores o constructores de vivienda.
- Otros grupos asociativos.

c) Según las formas de acceso a la vivienda:

- En propiedad individual.
- En copropiedad.

- En propiedad horizontal.
- En arrendamiento con o sin opción de compra.
- En usufructo.
- Uso y Habitación.
- Régimen de patrimonio familiar.

**Artículo 33. Dotación de los servicios básicos.** El ente rector velará en coordinación con las municipalidades para que:

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

**Artículo 34. Equipamiento comunitario.** El ente rector, en coordinación con las municipalidades, deberá:

- a) Velar porque en los proyectos habitacionales se garantice el acceso a los equipamientos necesarios para posibilitar el desarrollo integral humano y comunitario, preservando los recursos naturales con visión de futuro.
- b) Velar por el fiel cumplimiento de la legislación referente a las áreas e instalaciones necesarias para el acceso a los equipamientos comunitarios y sociales necesarios para su desarrollo integral y sostenible.
- c) Promover sistemáticamente la investigación, análisis de la operación del equipamiento existente, con el objeto de realizar propuestas para obtener mejores resultados.

## CAPÍTULO III CALIDAD Y PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

**Artículo 35. Condiciones para una vivienda digna.** El ente rector, en coordinación con las entidades centralizadas, descentralizadas y autónomas del Estado, las municipalidades y las organizaciones legalmente constituidas de la sociedad civil y de la iniciativa privada, velarán porque se desarrollen viviendas dignas que garanticen la calidad de vida de sus ocupantes.

**Artículo 36. Vigilancia de la aplicación normativa.** El ente rector, con base en el modelo normativo que para el efecto formule, promoverá que las autoridades competentes expidan, apliquen y mantengan en vigor y permanentemente actualizadas, disposiciones legales, normas oficiales, códigos de procesos de edificación y reglamentos de construcción que contengan los requisitos técnicos que garanticen la seguridad estructural, habitabilidad, la eficiencia y sustentabilidad de toda vivienda con su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento. Aquellas localidades que no cuentan con las disposiciones previstas en el párrafo anterior, podrán tomar como referente el modelo del ente rector.

**Artículo 37. Responsabilidad compartida.** El ente rector promoverá, participará y dará seguimiento a cualquier acuerdo y convenio que se celebre entre los diversos sectores privado, social y público, que tengan por objeto lo siguiente:

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

**Artículo 38. Productividad en el sector vivienda.** El ente rector fomentará la participación de los sectores público, social y privado en esquemas de financiamiento dirigidos al desarrollo y aplicación de eco técnicas y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con parámetros de certificación y cumplan con los principios de una vivienda digna y saludable. Asimismo, promoverá que las tecnologías sean acordes con los requerimientos sociales, regionales y a las características propias de la población, estableciendo mecanismos de investigación y experimentación tecnológicas, en coordinación con institutos de investigación y las universidades nacionales y extranjeras.

**Artículo 39. Promoción de materiales de bajo costo.** El ente rector de la vivienda promoverá la celebración de acuerdos y convenios con productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales. Asimismo, promoverá la celebración de convenios para el otorgamiento de asesoría y capacitación a los adquirientes de materiales para el uso adecuado de los productos sobre sistemas constructivos y prototipos arquitectónicos. Lo anterior se promoverá en especial para:

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

**Artículo 40. Promoción de diversas formas productivas.** El ente rector promoverá, en consenso con la sociedad civil y las municipalidades del país, con el apoyo de los centros de investigación y universidades, el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar cualquier tipo de contaminación ambiental, así como aquellos que propicien ahorro de energía, uso eficiente de agua, un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda, de acuerdo con las características climáticas de la región.

**Artículo 41. Creación de condiciones para la producción social.** El ente rector de la vivienda, deberá apoyar toda la producción social de vivienda en sus diversos tipos y modalidades, mediante el desarrollo de instrumentos jurídicos, programáticos, financieros, administrativos y de fomento.

**Artículo 42. Estimulos a la autoconstrucción.** El ente rector fomentará, en coordinación con otras dependencias del Estado, municipios, entidades internacionales, organizaciones de la sociedad civil y sector privado, el desarrollo de programas de suelo y vivienda dirigidos a:

- Auto productores y auto constructores, individuales o colectivos, para sus distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda.
- Otros productores y agentes técnicos especializados, tales como la iniciativa privada, organismos no gubernamentales, cooperativas, asociaciones gremiales e instituciones de asistencia privada, entre otras.

**Artículo 43. Apoyo a poblaciones vulnerables.** Las políticas y programas dirigidos al estímulo y apoyo de la producción social de vivienda y a la vivienda de las comunidades rurales e indígenas, deberán:

- Reconocer y atender a las comunidades rurales e indígenas, con tecnología apropiada y adaptada a sus propias características culturales, respetando sus formas de asentamiento territorial y favoreciendo los sistemas constructivos acordes con el entorno bioclimático ambiental de las regiones, así como sus modos de producción de vivienda.
- Atender preferentemente a los grupos vulnerables, marginados o en situación de pobreza y extrema pobreza.
- Ofrecer apoyos y asistencia técnica, social, jurídica y financiera que combine el ahorro, el crédito y el subsidio con el trabajo de las familias beneficiadas en los distintos tipos y modalidades de vivienda.
- Considerar la integralidad y progresividad en la solución de las necesidades habitacionales, con visión de mediano y largo plazo, continuidad y complementariedad de la asistencia integral y de los apoyos materiales o financieros que se les proporcionen.
- Focalizar preferentemente a la mujer sostén de la familia, en las acciones de fomento y apoyo, otorgándoles el apoyo crediticio y de subsidio.
- Atender las distintas formas legales de propiedad y posesión de la tierra, ya sean en tenencia individual o colectiva, en propiedad privada o no, adecuando los diversos instrumentos y productos financieros al efecto.

**Artículo 44. Inclusión de las familias beneficiadas.** El ente rector, en coordinación con otras dependencias del Estado, municipios, entidades internacionales, organizaciones de la sociedad civil y sector privado, fomentará en los programas y proyectos de producción social de vivienda, la participación de las familias beneficiadas.

**Artículo 45. Investigación en la producción de vivienda.** Como apoyo al desarrollo de la producción social de vivienda, el ente rector de la vivienda fomentará la realización de convenios de capacitación, investigación y desarrollo tecnológico con universidades, organismos no gubernamentales y consultores especializados, entre otros. Además, brindará apoyo a la formación y capacitación de la población para la autoproducción y autogestión de vivienda.

**Artículo 46. Equidad en la asignación de recursos.** Las acciones y recursos que el ente rector de vivienda destine para el fomento y estímulo a la producción social de vivienda, deberán guardar proporcionalidad y equidad entre las distintas regiones del país, atendiendo a distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, en la búsqueda de obtener vivienda digna al menor costo posible.

**Artículo 47. Apoyo a actores en la producción de vivienda digna.** El ente rector apoyará a las organizaciones de la sociedad civil legítimamente constituidas, los auto productores y auto constructores, los productores y agentes técnicos especializados, organismos no gubernamentales, fundaciones, asociaciones gremiales e instituciones de asistencia privada y las organizaciones cooperativas de vivienda y que se constituyan con objeto de construir, adquirir, arrendar, mejorar, mantener, administrar o financiar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios.

#### TÍTULO IV FINANCIAMIENTO

##### CAPÍTULO I CRÉDITOS E INVERSIONES HABITACIONALES

**Artículo 48. Inversiones en vivienda.** El ente rector velará porque las inversiones en materia habitacional efectuadas por el Estado sean eficientes y transparentes.

**Artículo 49. Características de los créditos.** Los créditos para vivienda deberán otorgarse a plazos y condiciones atendiendo la capacidad de pago de los deudores, dependiendo del plazo, origen y costo de los recursos.

**Artículo 50. Inversión.** Para los efectos del artículo anterior, el Estado deberá promover las condiciones que incentiven la participación de inversionistas privados locales e internacionales que puedan complementar la inversión y políticas públicas en materia habitacional. Para el efecto, el Estado deberá:

- Establecer la aplicación de mecanismos que incentiven la inversión en financiamiento de vivienda por parte de la banca, las cooperativas, las entidades de micro finanzas y otras entidades y organismos relacionados.
- Propiciar las condiciones que atraigan la inversión interna y externa.

- Establecer mecanismos que propicien la inversión en los mercados de valores, bursátil o extrabursátil, promoviendo la creación de instrumentos atractivos para los inversionistas institucionales y el público en general.

**Artículo 51. Mercado financiero.** El Estado propiciará la creación de las condiciones más favorables para que las entidades financieras del país apoyen el financiamiento habitacional, de acuerdo a los plazos y mecanismos de pago necesarios para los diferentes segmentos de usuarios. Para el efecto, el Estado deberá:

- Fomentar la oferta de créditos hipotecarios para los segmentos socioeconómicos que tienen acceso limitado al financiamiento de vivienda.
- Establecer mecanismos de fondeo a largo plazo, creando los incentivos fiscales y legales que promuevan el desarrollo de mercado secundario de valores y la adecuada y flexible negociación de los instrumentos respectivos.
- Crear las condiciones para dotar de liquidez al mercado secundario de valores, generando dinamismo en la oferta y demanda de valores titulizados, preferentemente por medio de cédulas hipotecarias.
- Facilitar la transferencia de los incentivos fiscales a los títulos de inversión secundaria, a fin de promover mayor movilidad en la negociación de cédulas hipotecarias, bonos y otros instrumentos resultantes del financiamiento de vivienda.
- Promover el marco institucional para la creación de fondos privados de pensiones y otros fondos de largo plazo para fomentar la inversión en el mercado de valores, en títulos derivados del financiamiento habitacional.
- Dinamizar la actividad de las administradoras de cartera hipotecaria, para facilitar la inversión de entidades no especializadas en financiamiento de vivienda.
- Fomentar la utilización de servicios de calificación de riesgos para dotar al mercado de instrumentos que ofrezcan seguridad y transparencia al inversionista.
- Incentivar la participación en financiamiento habitacional por parte de instituciones financieras no tradicionales tales como cooperativas, organizaciones no gubernamentales, fundaciones, asociaciones y otras, mediante la aplicación de los mecanismos indicados en este artículo.
- Posibilitar el acceso al crédito a municipalidades y empresas municipales de vivienda a través de lo que establece el Decreto Número 16-2010 del Congreso de la República, Ley de Alianzas para el Desarrollo de Infraestructura Económica.

**Artículo 52. Créditos para vivienda.** Los créditos hipotecarios de mediano y largo plazo para compra de vivienda para familias de menores ingresos, las cédulas hipotecarias y cualquier otro título o documentos que exprese una garantía hipotecaria para vivienda, pueden ser garantizados por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas o por garantía de pago que emitan las compañías aseguradoras o afianzadoras legalmente autorizadas, siempre y cuando tales entidades estén sujetas a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos. Los créditos, documentos o títulos a que se refiere el presente artículo están sujetos al monto mínimo del patrimonio requerido a las instituciones bancarias, conforme a la ley de la materia, y gozan de los mismos derechos y privilegios fiscales que la ley confiere a los créditos, préstamos o cédulas hipotecarias que cuentan con el seguro hipotecario del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, exceptuando la garantía ilimitada del Estado.

**Artículo 53. Transmisión de cédulas.** La transmisión de las cédulas hipotecarias de vivienda que cuenten con el seguro de hipoteca del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA- o seguro de caución o fianza emitidos por compañías aseguradoras o afianzadoras legalmente autorizadas, sujetas a la supervisión de la Superintendencia de Bancos, que se realice por medio de la cédula misma o por documentos, títulos o valores representativos de la propiedad, total o parcial de tales cédulas, conservan los mismos derechos y privilegios fiscales que esta Ley le confiere a las cédulas hipotecarias aseguradas por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, exceptuando la garantía ilimitada del Estado.

La transmisión total o parcial de dichas cédulas hipotecarias de vivienda, así como los valores resultantes de la titularización o emisión de certificados fiduciarios de dichas cédulas hipotecarias, también conservarán esos mismos derechos y privilegios fiscales.

**Artículo 54. Mecanismos no convencionales de financiamiento.** Se deberá promover e incentivar la utilización de modalidades no convencionales de financiamiento, entre otros, arrendamiento con opción a compra, microcréditos, fondos rotativos, créditos mancomunados.

#### CAPÍTULO II FONDO PARA LA VIVIENDA

**Artículo 55. Creación y objeto.** Se crea el Fondo para la Vivienda, que puede abreviarse con las siglas FOPAVI, como una institución financiera de segundo piso, en forma adscrita al ente rector, con el objeto de otorgar subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y pobreza extrema que carecen de una solución habitacional adecuada, a través de las entidades intermediarias aprobadas.

**Artículo 56. Funciones.** El FOPAVI tiene las siguientes funciones:

- Obtener y administrar recursos financieros de conformidad con la presente Ley y reglamentos respectivos.
- Crear procedimientos necesarios para el otorgamiento del subsidio directo.
- Supervisar y monitorear la utilización de los recursos fideicometidos en las entidades intermediarias aprobadas.
- Participar en el mercado de valores para la colocación de títulos valores con base en la cartera hipotecaria que se genere con los recursos fideicometidos.

- e) Para la adjudicación y transferencia de dominio, las familias deberán cumplir con los requisitos establecidos por el FOPAVI.
- f) Crear procedimientos que promuevan la participación de capitales privados, nacionales y extranjeros en el financiamiento de vivienda.
- g) Fomentar el ahorro interno, por medio de las entidades intermediarias, para el financiamiento de vivienda.
- h) Propiciar la creación de procedimientos necesarios que permitan el aprovechamiento del ahorro a largo plazo.
- i) Establecer los instrumentos para el manejo de los fondos del Estado en administración.
- j) Elaborar los reglamentos, manuales y normas técnicas que correspondan.
- k) En general, todas aquellas funciones que de manera específica se le atribuyan en la presente Ley y reglamentos respectivos.

**Artículo 57. Organización.** El FOPAVI se organiza de la siguiente forma:

- a) Junta Directiva;
- b) Dirección Ejecutiva; y,
- c) Unidades Administrativas.

**Artículo 58. Atribuciones de la Junta Directiva.** La Junta Directiva tiene las atribuciones siguientes:

- a) Aprobar el plan anual de inversiones, el presupuesto de ingresos y egresos y la ejecución presupuestaria.
- b) Aceptar las concesiones, derechos y donaciones.
- c) Fijar las condiciones de los recursos fideicometidos en las entidades intermediarias.
- d) Nombrar y remover al Director Ejecutivo.
- e) Elaborar los reglamentos que correspondan.
- f) Aprobar las solicitudes de subsidio directo.
- g) Aprobar los reglamentos necesarios para normar el otorgamiento de subsidios directos de hasta el cien por ciento del valor de la solución habitacional o de las mejoras a realizar, para aquellas familias en situación de pobreza o pobreza extrema.
- h) Autorizar las operaciones de fideicomisos necesarias para el cumplimiento de los fines de esta Ley, en el marco de las normativas que rigen la constitución y la administración de los fideicomisos en las entidades financieras.
- i) En general, todas aquellas funciones que de manera específica se le atribuyan en la presente Ley y reglamentos respectivos.

**Artículo 59. Integración de la Junta Directiva.** La Junta Directiva se integra con representantes de las entidades que se indican en este artículo. Cada entidad deberá nombrar a un titular y a un suplente utilizando sus propias reglas para la elección o designación que corresponda. Las titularidades serán representadas por la máxima autoridad o representante legal de la entidad: ministros, gerentes, directores, quien en su ausencia designará al segundo funcionario de alta jerarquía con poder de decisión, viceministros, subgerentes o subdirectores.

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

- a) El ente rector, quien la preside.
- b) El Ministerio de Finanzas Públicas.
- c) La Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia –SEGEPLAN–.
- d) El Instituto de Fomento Municipal –INFOM–.
- e) Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA–.
- f) Asociación Nacional de Constructores de Vivienda –ANACCOVI–.
- g) Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda –FENACCOVI–.
- h) Federación de Organizaciones para el Desarrollo del Hábitat Popular –FODHAP–.
- i) Un representante de las aseguradoras legalmente autorizadas, que garanticen obligaciones relacionadas con la vivienda.
- j) Asociación Bancaria de Guatemala –ABG–.
- k) Movimiento Guatemalteco de Pobladores –MGP–.

**Artículo 60. Fuentes de financiamiento.** Las fuentes de financiamiento del FOPAVI están constituidas así:

- a) Los recursos incluidos en el presupuesto anual de ingresos y egresos del Estado, incorporados en el presupuesto del ente rector para tal efecto.
- b) Los activos netos provenientes de las carteras de préstamo administradas por la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPC– y los bienes del Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAUVI–.
- c) El cien por ciento de los recursos provenientes del Impuesto Específico a la Distribución del Cemento, Decreto Número 79-2000 del Congreso de la República, que deberán ser trasladados mensualmente al FOPAVI.
- d) Las recuperaciones de los recursos fideicometidos en las instituciones intermediarias.
- e) Los recursos provenientes de préstamos y empréstitos, nacionales o internacionales para vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento.

- f) Las donaciones de organismos financieros nacionales o internacionales y de cualquier otra fuente.
- g) Los recursos provenientes de conversión de deuda por inversiones en materia de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento.
- h) Otras fuentes de recursos que permitan financiar programas de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento.

**Artículo 61. Fiscalización.** Las operaciones del FOPAVI estarán sujetas a la fiscalización de la Contraloría General de Cuentas.

**Artículo 62. Clases de operaciones.** El FOPAVI puede realizar las siguientes operaciones:

- a) Realizar operaciones en fideicomiso como fideicomitante.
- b) En general, todas aquellas operaciones necesarias para el logro de su objeto.

**Artículo 63. Entidades Intermediarias.** Las entidades intermediarias deben estar legalmente constituidas, demostrar fehacientemente responsabilidad y capacidad, aplicar correctamente los recursos según la supervisión del FOPAVI y/o de la Superintendencia de Bancos, según sea el caso.

Las entidades intermediarias que pueden administrar recursos del FOPAVI son:

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

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

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

**Artículo 64. Procedimientos financieros.** Las entidades intermediarias a que se refiere el artículo anterior, deben establecer programas de amortización de créditos sobre bases que permitan ajustar las cuotas durante la vigencia de los mismos.

**Artículo 65. Destino de los recursos.** Los recursos proporcionados por el FOPAVI, por medio de las entidades intermediarias, deben ser utilizados por las personas beneficiarias exclusivamente para financiar vivienda digna, adecuada y saludable.

Para el debido cumplimiento del presente artículo, las alternativas objeto de financiamiento son las siguientes:

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

**Artículo 66. Grupos asociativos de gestión de soluciones habitacionales.** Con el objeto de tener acceso a una solución habitacional digna y saludable con su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, las personas individuales en situación de pobreza o pobreza extrema pueden organizarse en grupos asociativos, que gozan de personalidad jurídica de acuerdo a la presente Ley.

Los grupos asociativos a que se refiere el presente artículo, pueden constituirse mediante acta levantada por el alcalde municipal o por acta notarial y deben cumplir con las disposiciones que de manera específica se les atribuya en el reglamento respectivo.

**Artículo 67. Apoyo de las instituciones del Estado.** Todas las instituciones del Estado, de acuerdo con sus políticas, deben apoyar preferentemente los programas de vivienda que promueva el FOPAVI.

### CAPÍTULO III FONDO ESPECÍFICO PARA VIVIENDA

**Artículo 68. Fondo específico para vivienda.** El Estado, por medio de organizaciones no gubernamentales, cooperativas, mutuales, entidades de micro finanzas y otras entidades del sector financiero, fomentará el otorgamiento de créditos y la garantía de los mismos, en condiciones favorables para que las familias en situación de pobreza puedan adquirir soluciones habitacionales, para lo cual se creará un fondo específico de garantía,

con carácter revolvente, con su reglamento y procedimientos que garanticen el uso adecuado y transparente de los recursos.

Para el efecto, se implementarán sistemas no tradicionales de financiamiento y propiedad, tales como arrendamiento con opción a compra, usufructo, uso y habitación, régimen de patrimonio familiar, según lo indicado en el artículo 54.

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

**TÍTULO V  
SANCIONES  
CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 69. Sanciones.** Los y las funcionarias públicas que intervengan en programas de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, que utilicen indebidamente su posición para beneficiarse o favorecer a terceras personas en los procesos de producción y adquisición de vivienda, construcción de obras de infraestructura o en operaciones inmobiliarias, subsidios, financiamientos o cualquiera de los sistemas financieros que ponga a disposición el ente rector, serán sancionados siguiendo el debido proceso, conforme a lo establecido en la legislación acerca de las responsabilidades administrativas, civiles y penales correspondientes.

**TÍTULO VI  
DISPOSICIONES DEROGATORIAS, TRANSITORIAS Y FINALES  
CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Artículo 70. Ampliación presupuestaria.** Dentro del presupuesto de ingresos y egresos del Estado, se deberán incluir las partidas presupuestarias correspondientes para la atención de los programas y proyectos de vivienda. Los recursos presupuestarios asignados para el funcionamiento e inversión del FOPAVI y de la UDEVIPO se incluirán dentro del presupuesto del ente rector.

**Artículo 71. Programas y proyectos en ejecución.** Todas las unidades ejecutoras del sector público que actualmente realizan programas y proyectos de vivienda y asentamientos humanos, deberán coordinar sus acciones con el ente rector.

**Artículo 72. Emisión de reglamentos.** Para la implementación de esta Ley continuará operando el Acuerdo Gubernativo Número 286-98, hasta la efectiva entrada en vigencia de los reglamentos que procedan, mismos que deberán ser emitidos en un término no mayor de 180 días.

**Artículo 73. Operaciones del FOPAVI.** El FOPAVI iniciará sus operaciones en un plazo de seis meses contados a partir de la vigencia de esta Ley.

Por razones de interés social, y tomando en cuenta lo establecido en el párrafo anterior, el Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-, continuará sus operaciones hasta el efectivo funcionamiento del FOPAVI.

**Artículo 74. Adjudicación de inmuebles.** Los inmuebles cuyo dominio este inscrito a favor del Estado o de sus entidades autónomas, descentralizadas o de las municipalidades, que estén siendo ocupados por familias en situación de pobreza económica, podrán ser adjudicados o readjudicados, siempre que los mismos sean destinados exclusivamente para vivienda.

Las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior son las realizadas antes del treinta y uno de diciembre del año dos mil siete, y deberán ser comprobadas por los solicitantes.

Corresponde al ente rector, por medio de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-, ser el órgano competente para resolver y otorgar la adjudicación, readjudicación, compraventas o usufructos de fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, de conformidad con lo establecido en esta Ley. En estos casos, se aplicarán los siguientes precios de venta:

INGRESOS	VALOR METRO CUADRADO
Hasta Q.500.00	Q.5.00
Q.500.01 a Q.1000.00	Q.10.00
Q.1000.01 a Q.1500.00	Q.15.00
Q.1500.01 a Q.2000.00	Q.20.00
Q.2000.01 a Q.3000.00	Q.30.00

Para casos de ingresos mayores, el precio de venta será de acuerdo al avalúo del inmueble que se practicará por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas.

Cuando se trate de inmuebles o fracciones que sean propiedad de las municipalidades, será competente para tramitar, resolver la adjudicación, venta o readjudicación por parte del concejo municipal correspondiente, facultando al alcalde municipal para comparecer a otorgar la escritura traslativa de dominio. De igual manera, cuando los inmuebles o fracciones sean propiedad de entidades autónomas y descentralizadas, será la autoridad superior correspondiente la competente para conocer y resolver las solicitudes de adjudicación, venta o readjudicación. En el caso de las entidades autónomas o descentralizadas será la autoridad superior correspondiente la competente para conocer y resolver las solicitudes de adjudicación y readjudicación.

Con la finalidad de evitar gastos que incrementen el precio de las compraventas y usufructos que se otorguen conforme esta Ley, se excluyen o se exoneran del cumplimiento de los requisitos siguientes:

- a) Del procedimiento de subasta pública, oferta pública u otros procedimientos en que los oferentes puedan presentar ofertas a que se refieran los artículos 89 y 90

del Decreto Número 57-92 del Congreso de la República, Ley de Contrataciones del Estado y su reglamento;

- b) De la emisión y publicación de las bases para la adjudicación de compraventa o usufructos de los inmuebles en el Diario de Centroamérica;
- c) De la emisión y publicación de las bases de adjudicación, readjudicación, compraventa o usufructo de inmuebles y los acuerdos gubernativos que establecen los artículos 89 y 90 del Decreto Número 57-92 del Congreso de la República, Ley de Contrataciones del Estado y su reglamento;
- d) De obtener licencia o autorización municipal para desmembrar fracciones de inmuebles.

En caso de no haberse cumplido con los requisitos establecidos y siempre que no se haya otorgado la escritura traslativa de dominio, la UDEVIPO procederá a la recuperación administrativa del bien inmueble adjudicado, revocando de oficio para el efecto la resolución de adjudicación correspondiente, debiendo notificar de manera personal al adjudicatario original; en caso de no localizarlo, se notificará a través de una publicación en el Diario de Centro América.

El plazo para el proceso de adjudicación y readjudicación descrito en el presente artículo vencerá el 31 de diciembre del año 2013, fecha en la cual los activos netos provenientes de las carteras de préstamo administradas por la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-, pasarán a formar parte del FOPAVI.

**Artículo 75. Derechos y obligaciones.** A partir de la entrada en vigencia del Fondo para la Vivienda -FOPAVI-, toda referencia relativa al Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-, que se haga en la legislación general, en los contratos suscritos en el país, reglamentos, documentos, procesos, resoluciones, manuales, formularios o cualquier otro tipo de operación, acto o evento, así como en los derechos y obligaciones adquiridos por dicha entidad, deberá entenderse por Fondo para la Vivienda -FOPAVI-.

**CAPÍTULO II  
DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS**

**Artículo 76. Leyes especiales.** La presente Ley rige para los casos regulados por leyes y normas especiales en materia habitacional, las que se entienden derogadas cuando sean contradictorias con la presente Ley.

**Artículo 77. Legislación de aplicación supletoria.** Todas las leyes y normas vigentes en materia habitacional son de aplicación supletoria con relación a la presente Ley, en todo aquello que no haya sido modificada por ésta.

**Artículo 78. Se reforma el numeral 12 del artículo 7 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto Número 27-92 del Congreso de la República, el cual queda así:**

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

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

**Artículo 79. Derogatoria.** Se deroga el Decreto Número 120-96 del Congreso de la República, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos.

**Artículo 80. Vigencia.** El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

**REMÍTASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.**

**EMITIDO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, EL NUEVE DE FEBRERO DE DOS MIL DOCE.**

*[Firma]*  
GUSTAVO RIVERA ESTRADA  
PRESIDENTE

*[Firma]*  
ESTUARDO ERNESTO GALBÁMEZ JUÁREZ  
SECRETARIO

*[Firma]*  
CHRISTIAN JACQUES BOUSSINOT NUILA  
SECRETARIO





PALACIO NACIONAL: Guatemala, veintiocho de febrero del año dos mil doce.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

  
PEREZ MOLINA



  
Alejandro Sinberci  
Ministro de Comunicaciones,  
Industria y Vivienda

  
Lic. Carlos Julio Martínez López  
SECRETARÍA GENERAL  
DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

(E-243-2012)-29-febrero

