

Guatemala, agosto 2022

No. 8

El Derecho a la Vivienda y la Ley de Interés Preferencial para el Acceso a la Vivienda Social*Dra. Herlem Isol Reyes López****I. Introducción**

En el marco de protección de los derechos humanos, el derecho a la vivienda está sustentado sobre principios que derivan de la dignidad inherente a la persona humana, como punto de partida para su interpretación. De ahí que el respeto y su protección constituyen obligaciones inherentes a los Estados signatarios de los pactos internacionales en dicha materia, en donde Guatemala no es la excepción, garantizando por todos los medios posibles su reconocimiento, promoción y ejercicio en términos de igualdad.

La vivienda es considerada un bien social y un catalizador para promover el bienestar y calidad de vida de las personas. Como un derecho humano fundamental, es abordado más allá de un término abstracto, su enfoque se

* Investigadora en el Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales -IIES-, Universidad de San Carlos de Guatemala -USAC-.

analiza a partir de ser un derecho interdependiente e indivisible, toda vez que está vinculado con el derecho a la vida, a la familia, a la salud y a tener una vida digna. En ese sentido, su acepción no se restringe a una estructura física que resguarde a las personas del frío o de la lluvia, más bien, refiere a “una condición esencial para vivir con dignidad”, que permita un sentido de pertenencia, bienestar, seguridad, disponibilidad de servicios básicos, acceso a espacios públicos, ubicación en entornos que favorezcan el acceso a oportunidades laborales, escuelas, hospitales, transporte, alimentación y, sobre todo, que sea asequible para las mayorías.

II. Situación de la Vivienda a Nivel Global y Latinoamericano

El acceso a una vivienda adecuada dista mucho de estar al alcance de todos. Estimaciones de la Organización de Naciones Unidas-Hábitat señalan que para el año 2020, alrededor de mil 800 millones de personas a nivel global carecían de una vivienda adecuada, de los cuales el 60 por ciento son personas que viven en asentamientos informales, en hogares hacinados, en hogares inestables o constituyen personas sin hogar. Se estima, además, que en una década este número podría llegar a incrementarse, alcanzando alrededor de 3 mil millones de personas alrededor del mundo (ONU-Hábitat, 2020, pág. 1).

En el caso de la región latinoamericana, la situación de vulnerabilidad social que afecta a grandes conglomerados de la población hace que el déficit de vivienda adecuada sea aún mayor. Informes de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), refieren que el 20 por ciento de la población de la región habita en asentamientos informales. Asimismo, el 55 por ciento de los hogares urbanos pobres, son hogares con hacinamiento, es decir, con más de dos personas por dormitorio. La precariedad habitacional se

presenta también en la falta de acceso y disponibilidad de servicios básicos como agua, saneamiento, electricidad, transporte público e internet, con altos niveles de segregación entre barrios ricos y pobres al interior de las ciudades y metrópolis de los países de la región (Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), 2021, pág. 17).

III. Generalidades de la Vivienda en Guatemala

En Guatemala el derecho humano a la vivienda está reconocido en el marco de los preceptos constitucionales, en el apartado de derechos sociales denominados también derechos colectivos, en tanto que sus principios e ideales se enfocan en otorgar beneficios a grupos de seres humanos y no a una persona en particular. En sus mandatos, se detalla la función del Estado de apoyar la planificación y construcción de conjuntos habitacionales a través de entidades específicas (Art. 105); así como de “fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad” (incisos d) y g), Art. 119), (Corte de Constitucionalidad, 2002, pág. 93).

El derecho a la vivienda está garantizado a través de leyes específicas como la Ley de Vivienda, aprobada en el año 2012 por medio del Decreto Número 9-2012 del Congreso de la República. A partir de la misma, se creó el Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI), como ente rector integrado por instituciones públicas y privadas, y organizaciones de la sociedad civil legalmente constituidas, quienes fungen como asesores de políticas y estrategias para promover y fomentar el desarrollo de proyectos de vivienda en el país, mediante la coordinación de los diferentes sectores de interés

incluyendo entidades financieras y desarrolladoras para facilitar el acceso y legalización en la adquisición de la vivienda (Congreso de la República de Guatemala, 2012, pág. 7).

Para el segmento de población de bajos ingresos, los enunciados de la Ley de Vivienda describen la mediación del Estado a través del ente rector con las entidades financieras para promover el financiamiento a la vivienda en términos sencillos y acordes a los niveles de ingreso y a las capacidades de pago de este segmento de la población, velando por que se cumpla con las condiciones de una vivienda digna que garanticen la calidad de vida de sus habitantes, en tanto garantizar la seguridad estructural, habitabilidad, ordenamiento territorial, servicios básicos y equipamiento.

Las aspiraciones enunciadas en la Ley de Vivienda, en cuanto a hacer asequible el acceso a una vivienda digna para la población en situación vulnerable, están alejadas de la realidad que enfrentan miles de familias guatemaltecas. A la fecha no existe un consenso a nivel de instituciones gubernamentales y empresariales en cuanto a la cifra de viviendas que integran el déficit habitacional en el país. Por ejemplo, la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda (ANACOVÍ) refiere un déficit de 2.2 millones de viviendas como déficit habitacional (Periódico Prensa Libre, 2021). Por su parte, la Asociación Centroamericana de la Vivienda (ACENVI) señala 1 millón 267 mil 574 viviendas (Asociación Centroamericana para la Vivienda ACENVI, Capítulo Guatemala, 2020) y en el caso del Fondo para la Vivienda (FOPAVI) del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, el dato que se maneja es de 1 millón 630 mil viviendas como déficit habitacional en el país (Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda de Guatemala, 2022).

Es importante resaltar que las diferencias observadas en el déficit habitacional responden entre otros factores a la metodología, al tamaño de la muestra y a los criterios utilizados para definir el déficit cuantitativo y cualitativo de la vivienda. No obstante, independientemente de la cifra que maneja cada institución, lo cierto es que existe un déficit habitacional que supera más de un millón de viviendas en el país, que a su vez representan a familias que carecen de una vivienda como tal (déficit cuantitativo) y/o que habitan en una vivienda inadecuada, en condiciones de inseguridad, insalubridad y precariedad en cuanto a materiales de construcción, hacinamiento y acceso y disponibilidad de servicios básicos (déficit cualitativo), entre otros.

3.1 Pobreza y Déficit de Vivienda

El nivel de pobreza que afecta a la mitad de la población y la falta de oportunidades laborales que refieran salarios que superen el mínimo y a su vez permitan a las personas mejores perspectivas de desarrollo personal, constituyen algunos de los factores que determinan la precariedad habitacional que se registra en el país. Por otra parte, el alto coste de la oferta de vivienda y las regulaciones para poder tener acceso al financiamiento de estas, hacen más difícil que un mayor número de familias en situación de vulnerabilidad social cuenten con una vivienda en propiedad.

Datos del Índice de Pobreza a Nivel Multidimensional elaborado por el Ministerio de Desarrollo Social, refieren que el 61.6 por ciento de la población a nivel nacional, se encuentran en el umbral de la pobreza a nivel cualitativo, con carencias y/o privaciones interdependientes entre 7 y 8 (urbana y rural) de los 17 indicadores de pobreza o bienestar evaluados, en dimensiones como la salud y seguridad alimentaria, educación, empleo, vivienda y servicios básicos,

que en su conjunto muestran una relación de desigualdad con relación al goce de bienestar y derechos fundamentales frente al total de la población en el país (Ministerio de Desarrollo Social, 2018, pág. 36).

En la dimensión de vivienda y sus características, los datos del referido Índice señalan que el 41.5 por ciento de la población en pobreza habita en viviendas con materiales de construcción inadecuados, entre ellos: piso de tierra, paredes de adobe, techos de lámina metálica, bajareque, lepa, palo o caño; seguido por un 38.4 por ciento de privación en el indicador de hacinamiento, analizado bajo el parámetro de tres personas por dormitorio. Se señala también que, más del 70 por ciento de la población en situación de pobreza multidimensional, pertenece a hogares que utilizan leña para cocinar y carecen de chimenea (Ministerio de Desarrollo Social, 2018, págs. 22-23).

En el acceso y disponibilidad de servicios básicos, las carencias se presentan en un 27.6 por ciento en el indicador de agua potable y en un 29.8 por ciento en el indicador de energía eléctrica para la población en situación de pobreza. No obstante, los mayores porcentajes de precariedad habitacional se determinan en la recolección de basura que alcanza un 62.5 por ciento de privación, considerada grave y, en saneamiento un 52.8 por ciento respectivamente (Ministerio de Desarrollo Social, 2018, pág. 23).

La interrelación de las carencias y privaciones para el acceso a una vivienda adecuada permite caracterizar no solamente la precariedad habitacional en la que se encuentran las personas en pobreza, sino también, los riesgos climáticos, de salud y de inseguridad, entre otros, a los que están expuestos tanto niños, jóvenes y adultos que integran los hogares. En ese sentido, la privación de derechos fundamentales en el caso de la vivienda se

extiende en el marco de poder llevar una vida digna con bienestar y calidad de vida a nivel multidimensional.

Las estimaciones efectuadas muestran que, del total de la población que se encuentra en pobreza multidimensional (61.6%), el 49.1 por ciento también se encuentran en pobreza monetaria (consumo). Esta situación los sitúa en desventaja al momento de querer participar como sujetos de crédito hipotecario para la compra de una vivienda a plazos, en tanto que sus ingresos y su capacidad de pago es limitada y como grupo social, no son considerados potenciales clientes para el sector financiero y desarrolladores de proyectos habitacionales.

Al comparar los resultados de pobreza a nivel multidimensional con la pobreza general y pobreza extrema que refiere el Instituto Nacional de Estadística para el año 2014, se observa una diferencia de alrededor de diez puntos porcentuales, en tanto la pobreza general se estimó en 59.3 por ciento y la extrema pobreza en 23.4 por ciento respectivamente (<https://www.ine.gob.gt/ine/pobreza-menu/>). No obstante, en ambos casos los porcentajes resaltan que, de cada dos guatemaltecos, uno se encuentra en el umbral de la pobreza, con una serie de carencias y privaciones multidimensionales en donde la vivienda no es la excepción. La pregunta que reviste es si a través de la precariedad habitacional y la falta de vivienda como tal, ¿el derecho a una vivienda segura, adecuada y digna es una realidad en nuestro país?

En ese sentido, la interrelación de la pobreza de la población con el déficit de vivienda no es algo nuevo en el país, así como la falta de atención por parte de los gobiernos de turno para atender las demandas de la población en situación de riesgo y precariedad habitacional. Las opciones para el acceso

al crédito de vivienda para las personas de bajos ingresos son limitadas, si se toma en cuenta que entre los requisitos para ser sujeto de crédito de un préstamo hipotecario, se necesita solvencia financiera y/o la garantía de un empleo en la economía formal que refiera una relación de dependencia laboral, en tanto un ingreso permanente, estable y que sea equivalente como mínimo tres veces la cuota mensual del crédito hipotecario a financiar, en el sentido que garantice a las entidades financieras la certeza del pago en los plazos establecidos.

3.2 Acciones Gubernamentales para el Acceso al Crédito de Vivienda

El derecho humano a contar con una vivienda digna y al alcance de las mayorías es un problema de larga data. La experiencia en políticas públicas de vivienda refiere a la fecha pocos avances al momento de enfrentar el déficit habitacional de forma integral. Con la vigencia de la Ley de Vivienda en 2012, se instituyó un subsidio estatal directo no reembolsable para el acceso a la vivienda de familias en pobreza y pobreza extrema, el cual es otorgado a través del Fondo para la Vivienda (FOPAVI), adscrito al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda. El subsidio se otorga por una sola vez y el monto máximo no debe exceder de Q.35 mil quetzales por persona o grupo familiar (http://fopavi.gob.gt/Preguntas_Frecuentes.html).

De acuerdo con el Reglamento Operativo del FOPAVI, el subsidio directo estatal está enfocado para la ayuda en la compra de vivienda en modalidades que pueden variar desde la compra de un lote con servicios básicos, lote con vivienda, módulo habitacional en propiedad horizontal, construcción de vivienda en lote propio y en mejoras y ampliaciones de solución habitacional, previo a cumplir con una serie de requisitos

establecidos tanto de índole personales y socioeconómicos, como técnicos y de construcción del proyecto de vivienda a realizar.

Es importante resaltar que, a la fecha a pesar de contar en el país con un subsidio directo para la compra de vivienda, es un beneficio que no se divulga ni promueve a nivel estatal y en consecuencia pocos guatemaltecos lo conocen y aplican al mismo. Por otra parte, por el monto del subsidio que se otorga, las familias tendrían que contar con recursos propios para poder cubrir la totalidad de sus necesidades de vivienda, tomando en cuenta el coste de la oferta habitacional y/o de los precios de los materiales de construcción, situación que no está al alcance de las familias de bajos ingresos quienes destinan el mayor porcentaje de sus recursos económicos al consumo y a cubrir sus necesidades básicas.

3.2.1 Ley de Interés Preferencial para Facilitar el Acceso a la Vivienda Social

Hablar del acceso al crédito para vivienda es reconocer una de las variables más importantes al momento de abordar el déficit habitacional de forma integral. Como parte de las acciones gubernamentales recientes en la materia, el 20 de abril de 2022 fue aprobado el Decreto Número 27-2022 del Congreso de la República, a través del cual nace a la vida jurídica la Ley de Interés Preferencial para Facilitar el Acceso a la Vivienda Social, entrando en vigencia el 10 de mayo de 2022, fecha de su publicación en el Diario Oficial.

El objeto de la Ley es crear un marco regulatorio que fomente la adquisición de vivienda social a través de una tasa de interés subsidiada por el Estado. Dicho subsidio será respaldado a través de la acreditación tributaria

al Impuesto Sobre la Renta (ISR) de las entidades interesadas en participar en el financiamiento para la adquisición de las viviendas, entidades que a su vez deberán estar autorizadas por el Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) léase; bancos autorizados, cooperativas de vivienda y fideicomisos de vivienda.

El subsidio tendrá un plazo de 7 años, independientemente de la proyección que tenga establecido el plazo que dure el financiamiento de la vivienda, estará dividido en dos etapas. En los primeros cuatro años se aplicará una reducción del 40 por ciento a la tasa de interés de referencia que asigne la entidad financiera que haya concedido el préstamo para la vivienda, es decir aplicado a la cuota que se realice de amortización número 1 a la 48. En los tres años siguientes, el subsidio que otorgará el Estado será del 30 por ciento respectivamente, aplicado desde la cuota de amortización número 49 a la 84. Es de resaltar que, de acuerdo con el FHA, la tasa de interés de referencia bancaria en la actualidad es de 7.26 por ciento, y al restarle el porcentaje equivalente a la tasa de interés subsidiada, esta se reduciría a razón de 4.86 por ciento respectivamente.

En ese sentido, si el financiamiento de la vivienda fue proyectado a un plazo de 25 años, el responsable del crédito deberá absorber por los siguientes 18 años (216 cuotas) una tasa de interés de referencia en el mercado bancario, lo cual sumado con los seguros aplicables: de crédito hipotecario, seguro de vida, seguro de desempleo, entre otros, elevará el monto total del préstamo significativamente, así como el monto de la cuota de amortización mensual, situación que deberá de ser analizada por los posibles compradores, en el sentido que sean considerados los diferentes escenarios futuros en el marco de los niveles de endeudamiento a los que se están enfrentando. El aumento

de los ingresos del responsable del crédito, así como realizar aportes a capital durante los primeros años para amortizar la deuda, pueden considerarse como factores necesarios para no caer en moratoria de los pagos y que en algún momento el incumplimiento de estos lleve a uno de los peores escenarios: pérdida de la vivienda, desalojo y pérdida de los recursos que se hayan aportado.

Es importante resaltar que el subsidio estatal que se otorga no es aplicado al valor de la vivienda como tal, sino a la tasa de interés que la entidad financiera aplicará como parte del financiamiento del préstamo hipotecario. Las "facilidades" que se otorgan para que un mayor porcentaje de la población de bajos ingresos pueda ser calificada como sujetos de crédito, deben ser analizadas en un marco de las posibilidades reales de endeudamiento que dicho segmento de la población pueda tener en el largo plazo. La pregunta por resaltar sería, ¿al terminar el subsidio, el grupo objetivo seguirá teniendo la capacidad financiera para enfrentar satisfactoriamente el endeudamiento por el crédito hipotecario adquirido?, ¿el monto de los ingresos del acreedor del préstamo de la vivienda será como mínimo tres veces mayor a la cuota de pago para amortizar la deuda con una tasa de interés de referencia en el mercado bancario? Lo anterior, tomando en cuenta el aumento en el coste de vida, los bajos niveles salariales en el mercado laboral, que se mantienen de forma permanente y la solvencia económica que deberá mantener el responsable del préstamo hipotecario para poder cubrir los gastos de su presupuesto individual y familiar.

Entre los criterios para poder aplicar al subsidio de interés preferencial se señalan: ser guatemalteco, carecer de vivienda propia y no haber sido favorecido con un subsidio estatal para vivienda anteriormente, lo cual se deberá

demostrar a través de una certificación de carencia de bienes inmuebles. La participación para ser candidato al subsidio se puede dar de manera individual o por grupo familiar, se señalan específicamente matrimonios, unión de hecho, adultos con familiares dependientes, madres y padres solteros y/o viudos.

Asimismo, se debe comprobar una fuente de ingresos que respalde el crédito de la vivienda a financiar, se sugiere una relación de dependencia, trabajos por cuenta propia u otros. Por otra parte, la vivienda a financiar bajo el amparo de la Ley de Interés Preferencial debe contar con servicios básicos mínimos y su valor no debe exceder el equivalente a 170 salarios mínimos no agrícolas, incluyendo la bonificación incentivo, lo que en otras palabras significa un precio máximo de venta alrededor de Q545 mil quetzales de acuerdo con información del FHA.

En el marco de la Ley se resalta la responsabilidad que tendrá la entidad financiera que otorgue el financiamiento para la vivienda, con relación a verificar que se cumpla con todos los criterios establecidos para ser elegible al subsidio, lo que en otras palabras significa la discrecionalidad de la entidad bancaria para calificar la elegibilidad de los clientes potenciales en función de la capacidad de pago de los préstamos y no necesariamente de la necesidad de vivienda que puedan tener. Así mismo, dicha entidad será la garante del resguardo de los documentos que respalden cada expediente autorizado. Estará obligada a emitir informes periódicos detallados a la Superintendencia de Administración Tributaria, incluyendo el número de créditos hipotecarios concedidos bajo el criterio de la Ley de Interés Preferencial, detallando las generalidades del beneficiario y del financiamiento otorgado.

Es importante hacer notar el condicionamiento establecido para las personas que quieran aplicar al subsidio y que sus ingresos sean demostrados a través de una relación de dependencia laboral, ya que quedarán sujetos a una serie de obligaciones a nivel laboral como patronal, con la entidad financiera que otorgue el préstamo hipotecario para la adquisición de la vivienda. Por ejemplo, el tutelar del crédito de la vivienda, en este caso el trabajador en relación de dependencia deberá autorizar que su salario y prestaciones laborales sean los que respalden el préstamo otorgado, debiendo autorizar por escrito de forma irrevocable y hasta que finalice el crédito, que se realice una retención o descuento de su salario mensual para la amortización de la deuda.

Así también, se delega la responsabilidad y obligación del patrono para que dicha retención salarial mensual del trabajador sea trasladada de forma directa a la entidad financiera que otorgó el financiamiento de la vivienda. Se estima, que en el caso de que finalice la relación laboral del trabajador, se retenga por parte del patrono, de la parte de las prestaciones laborales que le corresponden al trabajador, el equivalente a seis cuotas de amortización a capital, intereses, comisiones y otros recargos, y sea trasladado a la entidad financiera que otorgó el crédito, exceptuando los casos en que el crédito de la vivienda incluya seguro de desempleo, desgravamen y/o no aplique en el momento de que finalice la relación laboral.

Por otra parte, en los Artículos 20 y 24 de la Ley se establece que, en el caso del cese de la relación laboral, el empleador está obligado a notificar a la entidad bancaria de tal situación, en un plazo no mayor de tres días, lo cual le eximirá de la responsabilidad de la retención salarial y de que sea imputado por el Ministerio de Trabajo, por la omisión de los descuentos respectivos, lo

cual es considerado como faltas de trabajo de acuerdo con lo señalado en el Artículo 264 del Código de Trabajo (Congreso de la República de Guatemala, 2022, pág. 3).

Es importante resaltar que la divulgación y promoción de la Ley de Interés Preferencial para el Acceso a la Vivienda Social, por parte de las entidades gubernamentales, ha generado expectativa en la población de bajos ingresos que a la fecha no cuenta con una vivienda en propiedad. Como parte de dicho objetivo, se realizó recientemente la Primera Feria de la Vivienda Social en la Ciudad Capital, a través de la cual desarrolladores de proyectos habitacionales y entidades bancarias tuvieron un primer acercamiento con familias y personas individuales interesados, vistos como potenciales clientes y futuros acreedores de los préstamos de vivienda.

A través de una visita al lugar en donde se realizó la Primera Feria se pudo constatar que la información que se proporcionaba a los interesados se enfocaba más bien en el atractivo de las cuotas reducidas de pago mensual de las unidades habitacionales, así como del enganche fraccionado en 12 y 24 cuotas mensuales y en la flexibilidad de los requisitos para calificar como sujetos de crédito al financiamiento bancario, que en algunos casos debía ser respaldado con ingresos equivalentes a dos salarios mínimos. No obstante, en más de una ocasión se verificó que la información contenida en los trifolios informativos de los proyectos de vivienda, al confrontarla con información a nivel de detalle con los desarrolladores, no correspondía a lo establecido en la Ley de Interés Preferencial. Por ejemplo, en uno de los casos, las cuotas mensuales establecidas no reflejaban el descuento del subsidio y al solicitar la información, no fue proporcionada con la salvedad de que recién había sido autorizado el proyecto habitacional por parte de la Municipalidad de Guatemala

y no contaban aún con la proyección donde se reflejara la rebaja en la cuota con la aplicación del subsidio.

Por otra parte, al hablar de una vivienda digna se hace alusión a un espacio habitacional como mínimo de 60 metros cuadrados. Sin embargo, en entrevistas con varios desarrolladores de proyectos de vivienda vertical participantes en la Feria antes mencionada, se pudo constatar que la oferta habitacional se situaba en 46 metros cuadrados para apartamentos de 3 dormitorios con precios entre Q.309 mil y Q.430 mil quetzales, en algunos casos, y de espacios de 38 y 44 metros cuadrados para apartamentos de dos dormitorios, con precios que oscilaban entre Q.304 mil, Q.365 mil y Q.390 mil quetzales. En ambas opciones eran precios estimados para apartamentos en un segundo nivel que referían los precios más bajos de todo el proyecto habitacional.

Así también es de mencionar que no todos los proyectos que participaron en la oferta habitacional de la mencionada Feria tenían contemplado el pago del Impuesto sobre Inmuebles (IUSI) y/o cuotas de seguros de desgravamen dentro de la cuota mensual ofrecida para financiar la vivienda, lo cual reducía considerablemente el monto de la cuota a pagar y era más atractiva para despertar el interés de los posibles compradores. Además, todas las unidades habitacionales tienen un cargo adicional por concepto de cuota de mantenimiento, con un valor no menor de Q.500 quetzales mensuales. En ese sentido, constituyen obligaciones que deberán ser tomadas en cuenta por los compradores como parte de las responsabilidades al asumir el préstamo de la vivienda.

En retrospectiva puede señalarse que la Ley de Interés Preferencial que otorga el subsidio para la adquisición de una vivienda social, por sí sola, no resuelve el problema del déficit habitacional para el grupo de población de bajos ingresos en el país. El ingreso mínimo requerido equivalente a dos salarios mínimos para calificar como posible sujeto de crédito bancario, constituye el primer filtro para excluir a grandes conglomerados de población en vulnerabilidad social y que en la actualidad habitan en condiciones de riesgo y precariedad habitacional, y es precisamente porque no cuentan con los ingresos suficientes para mejorar sus condiciones habitacionales en el marco de una vivienda digna. En otras palabras, constituyen guatemaltecos que subsisten de un ingreso mínimo, producto de actividades en la economía informal y/o de empleos con salarios que no reflejan el salario mínimo, por realizar actividades de trabajo a destajo o de tiempo parcial, que, además, no cuentan con prestaciones laborales y menos aún de seguridad social.

En ese sentido, se considera una acción necesaria, el acceso a toda la información vinculada con la unidad habitacional a adquirir, información que deberá ser proporcionada de forma clara, sencilla y comprensible para los grupos de población objetivo, en el sentido que pueda ser analizada en un marco amplio de oportunidades y obligaciones en cuanto al endeudamiento crediticio que conlleva un préstamo hipotecario de largo plazo, y de esa forma tener una mayor certeza de la inversión que se realiza y de asegurar la vivienda en propiedad hasta finalizar la última cuota de amortización de la deuda adquirida.

Conclusión

Se estima que el éxito o fracaso de una política de vivienda dependerá de la integralidad con que se asuman las variables que intervienen en la problemática que involucra el déficit habitacional. Sin duda facilitar el acceso al crédito para vivienda de segmentos de población de bajos ingresos, que anteriormente no eran considerados clientes potenciales, se considera una acción importante. Sin embargo, se puede valorar como una acción aislada, si no va acompañada de una mirada más amplia que dé respuesta a las necesidades de mejora de ingresos de los guatemaltecos que se encuentran en el umbral de la pobreza y extrema pobreza, que en Guatemala refiere a más de la mitad de la población, y que en gran medida son los que presentan también mayores carencias y privaciones en el indicador de la vivienda. Si se puede hablar de ganadores, en el marco de la Ley de Interés Preferencial, puede señalarse al sector inmobiliario y desarrolladores de proyectos habitacionales y entidades bancarias, en tanto corresponde a un nicho de oportunidad para reactivar la economía.

En ese sentido, se considera una acción importante promover mejores oportunidades laborales para el 70% de la población que depende de la economía informal, que se traduzcan en empleos decentes en la economía formal, con una remuneración que supere el salario mínimo, en tanto que permita a las personas mayores libertades de decisión y oportunidades para su desarrollo personal y familiar. Facilitar el acceso al financiamiento habitacional se constituye en un aliado estratégico de la política habitacional, más no el único si el objetivo a lograr es reducir la falta de vivienda para la población en vulnerabilidad social, y que el derecho humano a una vivienda digna sea una realidad para las mayorías.

Bibliografía Consultada

- Asociación Centroamericana para la Vivienda ACENVI, Capítulo Guatemala. (2020). Actualización del Déficit Habitacional 2018. *Presentación Power Point*. Guatemala. Recuperado el 29 de agosto de 2022.
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2021). Panorama Social de América Latina, 2020. Santiago, Chile. Recuperado el 2 de agosto de 2022, de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/46687/8/S2100150_es.pdf
- Congreso de la República de Guatemala. (2012). Ley de Vivienda, Decreto Número 9-2012. Guatemala. Recuperado el 2 de agosto de 2022, de <http://ww2.oj.gob.gt/es/QueEsOJ/EstructuraOJ/UnidadesAdministrativas/CentroAnalisisDocumentacionJudicial/cds/CDs%20de%20leyes/2012/pdfs/decretos/D09-2012.pdf>
- Congreso de la República de Guatemala. (2022). Ley de Interés Preferencial para Facilitar el Acceso a la Vivienda Social, Decreto Número 27-2022. Guatemala. Recuperado el 1 de julio de 2022, de https://www.congreso.gob.gt/assets/uploads/info_legislativo/decretos/9e3af-27-2022.pdf
- Corte de Constitucionalidad. (2002). *Constitución Política de la República de Guatemala (Aplicada en fallos de la Corte de Constitucionalidad)*. Guatemala. Recuperado el 2 de agosto de 2022, de <https://www.ine.gob.gt/archivos/informacionpublica/constitucionpoliticadelarepublicadeguatemala.pdf>

- Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda de Guatemala. (2022). Entrevista telefónica con Departamento de Planificación. Guatemala. Recuperado el 12 de agosto de 2022.
- Ministerio de Desarrollo Social. (2018). Índice de Pobreza Multidimensional. Guatemala. Recuperado el 5 de agosto de 2022, de https://mppn.org/wp-content/uploads/2019/10/Guatemala-Report-IPM-gt_29jul19-v1.1.pdf
- ONU-Hábitat. (2020). Vivienda para todos: Tema del Día Mundial del Hábitat 2020. Recuperado el 5 de agosto de 2022, de <https://onuhabitat.org.mx/vivienda-para-todos-tema-del-dia-mundial-del-habitat-2020>
- Periódico Prensa Libre. (2021). *Falta de vivienda y unidades sin servicios básicos empujan déficit habitacional a 2.2 millones*. Recuperado el 3 de agosto de 2022, de <https://www.prensalibre.com/economia/falta-de-vivienda-y-unidades-sin-servicios-basicos-empujan-deficit-habitacional-a-2-2-millones-segun-la-camara-de-la-construccion/>



Ciudad Universitaria, Zona 12
Edificio S-6, Tercer Nivel
Facebook: @IIES.USAC
Email: iies@usac.edu.gt
Guatemala, América Central

Libre de Porte,
Arto. 50, Dto. 325

El contenido, redacción y enfoque teórico del artículo publicado en este boletín, en su formato digital e impreso, es responsabilidad de su autor o autora.

Los materiales de este boletín pueden ser utilizados libremente, citándose debidamente la fuente.

Diagramado por:

Ana Corina Janet Canel Ich



@IIES.USAC

En el sitio web identificado en la parte superior, anverso de este boletín, encontrará más detalles sobre las actividades del IIES, así como referencias de los investigadores.

Impreso en el Taller del IIES

114 ejemplares

Guatemala, agosto 2022