

d) Fortalecer las políticas gubernamentales de carácter educativo-informativo, de contenido ambiental, tanto dentro del área urbana como del área rural.

ARTICULO 2. Esta ley es de observancia general en todo el territorio nacional.

ARTICULO 3 Se declara de urgencia nacional y de interés social la difusión permanente de la temática ambiental en todos los medios de comunicación radiales, escritos y televisados del país.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTOS PARA LA PROMOCION Y DIFUSION DE LA TEMATICA

AMBIENTAL PERMANENTE

ARTICULO 4. La promoción y difusión de la temática ambiental permanente debe desarrollarse con la elaboración de políticas y programas ambientales que diseñe la autoridad estatal respectiva y que podrán ejecutarse, tanto por entidades gubernamentales como no gubernamentales.

ARTICULO 5. La Comisión Nacional del Medio Ambiente deberá incluir dentro de la política ambiental del país, la difusión de este componente, lo cual deberá ser incluido por el Ministerio de Educación dentro de los programas de estudio y reforzado a través de los medios de comunicación social, en forma permanente.

ARTICULO 6. La divulgación de la temática ambiental permanente, deberá estar orientada principalmente hacia:

- a) La toma de conciencia de la vocación forestal de la mayor parte del territorio nacional para fomentar la reforestación y el manejo forestal sustentable.
- b) Promover y difundir acciones que reduzcan la contaminación de desechos sólidos, visual, auditiva, del aire, agua, suelo y del ambiente en general.

CAPITULO III

DEL FOMENTO DE LA DIFUSION PERMANENTE DE LA TEMATICA

AMBIENTAL

ARTICULO 7. El Estado, en especial sus Organismos, apoyarán y darán toda la información respectiva a instituciones públicas y privadas que se relacionen con la promoción y desarrollo de planes y programas orientados a la difusión permanente de la temática ambiental, con el fin de que este material sea utilizado para publicarlo en los medios de comunicación social.

ARTICULO 8. Queda encargado el Ministerio de Comunicaciones, Transporte y Obras Públicas, a través de la Dirección de Radiodifusión Nacional, de coordinar con los medios de comunicación, a efecto de integrar los problemas de la temática ambiental dentro de los mismos, para su permanente y correcta difusión de acuerdo a las políticas que el Estado establezca.

CAPITULO IV

ESTRATEGIAS DE DIFUSION PERMANENTE DE LA TEMATICA AMBIENTAL

Decreto Número 116-96

ARTICULO 9. El Estado deberá incluir dentro del tiempo o espacio que utilice en los medios de comunicación social, un 10% de temas de contenido ambiental y que estén dentro del marco de la política ambiental del país.

CAPITULO V

DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

ARTICULO 10. La Comisión Nacional del Medio Ambiente deberá velar por el cumplimiento de la presente ley para lo cual deberá coordinar con el Ministerio de Educación Pública y el Ministerio de Comunicaciones, Transporte y Obras Públicas, así como con las entidades públicas y privadas que considere pertinente.

ARTICULO 11. El presente decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el diario oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCION, PROMULGACION Y PUBLICACION.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS.

*[Signature]*  
CARLOS ALBERTO GARCIA REGAS  
PRESIDENTE



*[Signature]*  
ENRIQUE ALEJOS CLOSE  
SECRETARIO

*[Signature]*  
ESTERITA MURILLES  
SECRETARIA

PALACIO NACIONAL: Guatemala, Trece de Diciembre de Mil Novecientos Noventa y Seis.

*[Signature]*  
ARZU IRIGORRY  
PUBLIQUESE Y COMPLASE  
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA  
GUATEMALA, C. A.

*[Signature]*  
Rodolfo A. Mendoza Rosales  
Ministro de Gobernación  
MINISTERIO DE GOBERNACION  
GUATEMALA, C.

DECRETO NUMERO 120-96  
EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que para cumplir con el fin que le señala la Constitución Política de la República de Guatemala, de procurar el bienestar de la familia, el Estado debe lograr que las familias guatemaltecas disfruten de una vivienda adecuada, para lo cual es necesario crear el marco legal que oriente las acciones y permita la participación conjunta de las instituciones y de los sectores sociales.

CONSIDERANDO:

Que la vivienda, además de ser un derecho humano fundamental, contribuye a crear condiciones favorables para elevar el nivel de vida y seguridad jurídica de la familia, por lo que debe concebirse como un componente integrado y coordinado de la política de desarrollo nacional.

CONSIDERANDO:

Que la carencia de vivienda adecuada de las familias guatemaltecas, especialmente de las familias de bajos ingresos, es tan elevada que resulta indispensable estructurar el sector, a fin de dar una respuesta oportuna a la problemática habitacional.

CONSIDERANDO:

Que para abordar la problemática habitacional, las carencias y el deterioro de los asentamientos humanos, es preciso establecer una indispensable interacción y complementariedad entre los actores, instituciones y procesos, así como definir la legislación que favorezca la gestión habitacional en el tiempo.

CONSIDERANDO:

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

CONSIDERANDO:

Que las familias en situación de pobreza y extrema pobreza no tienen acceso a financiamiento, ni tampoco a una solución habitacional, circunstancia que obliga a la creación de mecanismos que coadyuven a solucionar el problema de la vivienda de este sector mayoritario.

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Guatemala, establece en los artículos 67, 105 y 119, literal g) que el Estado de Guatemala debe garantizar el desarrollo integral del ser humano y fomentar con prioridad la planificación y construcción de viviendas adecuadas, a fin de asegurar a todos los habitantes una mejor calidad de vida.

POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171, inciso a) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

DECRETA

La siguiente:

LEY DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

A. PARTE GENERAL

TITULO I  
DEL OBJETO Y PRINCIPIOS RECTORES

CAPITULO UNICO

ARTICULO 1. Del objeto de la ley. La presente ley tiene por objeto, apoyar, fortalecer, fomentar y regular las acciones del Estado y los habitantes de la República, con el fin de desarrollar el sector vivienda y asentamientos humanos para establecer las bases institucional, técnica y financiera, que permitan a la familia acceder a una solución habitacional digna y adecuada.

**ARTICULO 2.** De los principios rectores. Para los efectos de la presente ley, el Estado y los habitantes de la República deben sujetarse a los siguientes principios rectores:

- a) El derecho a vivienda adecuada constituye un derecho humano fundamental, debiendo el Estado facilitar su ejercicio.
- b) Los asentamientos humanos constituyen una base insustituible para el desarrollo del país, debiendo el Estado promover su desarrollo.
- c) El Estado debe promover el desarrollo del sector vivienda y asentamientos humanos en forma subsidiaria.
- d) El Estado debe propiciar sistemas accesibles para financiamiento de vivienda a todos los habitantes del país.
- e) El Estado debe garantizar el reconocimiento legal y el ejercicio del derecho de propiedad sobre la vivienda a todos los habitantes del país.
- f) Las municipalidades deben cumplir eficazmente sus funciones en materia de vivienda y asentamientos humanos.
- g) El Estado y los habitantes de la República deben velar porque en el desarrollo de los asentamientos humanos se preserve racional y eficazmente la tierra, los recursos naturales y el medio ambiente, con el fin de garantizar su sustentabilidad.

**ARTICULO 3.** Del carácter de orden público. Los principios rectores enunciados en el artículo anterior, tienen el carácter de orden público e interés social, por consiguiente, nadie puede desconocerlos o menoscabarlos.

**ARTICULO 4.** De las definiciones. Para los efectos de la presente ley, las definiciones a las que se refiere este artículo se deben entender como se indica a continuación:

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

## B. PARTE ESPECIAL

### TITULO II DEL SISTEMA INSTITUCIONAL

#### CAPITULO I

#### DEL MINISTERIO ENCARGADO DE LA VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

**ARTICULO 5.** Del Ministerio Encargado de la Vivienda y Asentamientos Humanos. El Ministerio de Economía, es el ente rector y supervisor del sector, que debe ejercer el papel de facilitador del desarrollo habitacional del país, y es responsable de coordinar esfuerzos y propiciar la comunicación y cooperación entre entidades e instituciones públicas y privadas, con el objeto de promover el desarrollo de la vivienda y los asentamientos humanos.

**ARTICULO 6.** De las funciones específicas. El Ministerio de Economía, para la atención del sector vivienda y asentamientos humanos, tiene las siguientes funciones:

- a) Formular la política nacional de vivienda y asentamientos humanos en congruencia con la estrategia general de gobierno;
- b) Establecer directrices para la ejecución de la política nacional de vivienda y asentamientos humanos;
- c) Coordinar a los organismos de la administración pública y a las municipalidades en la ejecución de la política nacional de vivienda y asentamientos humanos;
- d) Evaluar y supervisar la ejecución de la política nacional de vivienda y asentamientos humanos;

- e) Proponer los mecanismos y gestionar los recursos necesarios para financiar vivienda en forma subsidiaria;
- f) Promover el establecimiento de instituciones financieras que coadyuven al desarrollo habitacional;
- g) Velar por el estricto cumplimiento de la legislación nacional relacionada con vivienda y asentamientos humanos;
- h) Promover la cooperación técnica y financiera, nacional e internacional, para vivienda y asentamientos humanos;
- i) Desarrollar un sistema nacional de información y monitoreo de vivienda y asentamientos humanos; y,
- j) Elaborar los reglamentos que correspondan conforme a la presente ley.

### CAPITULO II DE LAS MUNICIPALIDADES

**ARTICULO 7.** De la participación de las municipalidades. La participación de las municipalidades del país en la gestión habitacional, dentro de sus respectivas jurisdicciones, está sujeta a lo establecido en el Título VIII del Código Municipal y a la presente ley.

### CAPITULO III DE LOS CONSEJOS DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

**ARTICULO 8.** De la participación de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural. Los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural deben coadyuvar en la solución de la problemática habitacional, mediante las acciones siguientes:

- a) Identificar las necesidades habitacionales de cada región, departamento o municipio, y
- b) Coordinar con el Ministerio de Economía la formulación de las políticas de desarrollo urbano y rural, y las de ordenamiento territorial.

### TITULO III DE LA GESTION HABITACIONAL

#### CAPITULO I DE LA PLANIFICACION HABITACIONAL

**ARTICULO 9.** De los 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.

**ARTICULO 10.** De la planificación adecuada. Todas las viviendas y asentamientos humanos deben ser objeto de una planificación adecuada, que asegure la utilización sostenible de sus componentes y una equilibrada relación con los elementos naturales que le sirven de soporte y entorno.

Para el efectivo cumplimiento del presente artículo, se deben tomar en consideración las tendencias de crecimiento poblacional, la expansión física de los asentamientos humanos, los límites de uso del ambiente como proveedor de recursos o receptor de desechos y la corrección de todos aquellos factores que deterioren el medio ambiente.

**ARTICULO 11.** De los criterios de calidad habitacional. Todo proyecto habitacional debe cumplir los requerimientos establecidos en la presente ley, demás leyes y reglamentos aplicables, tanto en el diseño como en la construcción.

### CAPITULO II DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**ARTICULO 12.** De las condiciones del ordenamiento territorial. Para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial a que se refiere el Código Municipal, debe observarse lo siguiente:

- a) Los usos del suelo identificados como más convenientes para las diferentes áreas del territorio nacional, de acuerdo a sus potencialidades;
- b) La naturaleza y características de las diferentes regiones del país;
- c) La localización de los principales asentamientos humanos y planificación del desarrollo urbano;
- d) El papel y funciones que desempeñan las viviendas en los procesos de urbanización; y,
- e) El sistema vial y de transporte.

**ARTICULO 13.** De las normas y procedimientos. Las municipalidades del país deben emitir las normas y procedimientos relativos al ordenamiento territorial en estricto apego a la política general del Estado en materia de vivienda y asentamientos humanos. Dichas normas y procedimientos deben guardar congruencia, complementariedad y armonía entre sí, cuando se trate de municipios vecinos.

**ARTICULO 14.** De los planes y políticas. Las municipalidades del país deben armonizar sus planes y políticas de ordenamiento territorial con los planes y políticas que define la Secretaría General del Consejo Nacional de Planificación Económica y el Ministerio de Economía.

**CAPITULO III  
DE LA VIVIENDA ADECUADA**

**ARTICULO 15.** Del ejercicio del derecho de vivienda. Todos los habitantes tienen derecho a disponer de formas seguras que les permitan acceder a una vivienda adecuada, dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que se establecen en esta ley, demás leyes y reglamentos aplicables.

**ARTICULO 16.** De las diferentes modalidades de vivienda. Para los efectos de la presente ley, el acceso a vivienda adecuada considera las siguientes opciones:

- a) **Según las características físicas:**
  1. Lotes con o sin servicios básicos para construir vivienda por autoconstrucción o ayuda mutua, y
  2. Vivienda individual, en conjunto habitacional, multifamiliar u otras.
- b) **Según las formas de gestión:**
  1. Individual,
  2. Cooperativa,
  3. Otros grupos asociativos.
- c) **Según las formas de adquisición:**
  1. En propiedad individual,
  2. En propiedad individual con áreas comunes en copropiedad,
  3. En copropiedad,
  4. En propiedad horizontal, y
  5. En arrendamiento con o sin opción de compra.

**CAPITULO IV.  
DE LOS PARCELAMIENTOS PARA VIVIENDA**

**ARTICULO 17.** De las operaciones de parcelamiento. Las personas interesadas en desarrollar proyectos de urbanización o de vivienda, deben cumplir con las disposiciones en materia de ordenamiento territorial de la jurisdicción municipal respectiva, la presente ley, demás leyes y reglamentos aplicables.

**TITULO IV  
DEL SISTEMA FINANCIERO**

**CAPITULO I  
DEL SISTEMA FINANCIERO INTEGRADO**

**ARTICULO 18.** Del sistema financiero integrado. El acceso a vivienda adecuada, para las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, se facilitará por medio del sistema integrado o subsidio directo, que tiene como componentes esenciales los siguientes:

- a) Aporte previo del beneficiario, como requisito indispensable para solicitar el subsidio directo. Dicho aporte puede ser en efectivo, sistemático y depositarse en las entidades intermediarias que participan en el sistema, o en aporte de materiales o mano de obra,
- b) Subsidio directo, otorgado por el Estado, el cual será hasta de un setenta y cinco por ciento (75%) conforme a los estudios socioeconómicos previamente establecidos; por una sola vez, a familias en situación de pobreza y pobreza extrema; y
- c) Préstamo en condiciones de mercado, que otorguen las instituciones intermediarias que participan en el sistema financiero, para complementar el financiamiento de la solución habitacional.

**CAPITULO II  
DEL FONDO GUATEMALTECO PARA LA VIVIENDA**

**ARTICULO 19.** De la creación y objeto. Se crea el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, que puede abreviarse con las siglas FOGUAVI, como una institución financiera de segundo piso, en forma adscrita al Ministerio de Economía, con el objeto de otorgar el subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza que carecen de una solución habitacional adecuada, a través de las entidades intermediarias aprobadas.

**ARTICULO 20.** De las funciones. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda tiene las siguientes funciones:

- a) Obtener y administrar los recursos financieros de conformidad con la presente ley y reglamentos respectivos.
- b) Crear los mecanismos necesarios para el otorgamiento del subsidio.
- c) Constituir fideicomisos en las entidades intermediarias aprobadas para el financiamiento de soluciones habitacionales.
- d) Supervisar la utilización de los recursos fideicometidos en las entidades intermediarias aprobadas.
- e) Participar en el mercado de capitales para la colocación de títulos valores en base a la cartera hipotecaria que se genere con los recursos fideicometidos.
- f) Administrar títulos valores emitidos por el Estado para canalizar los fondos a programas de vivienda.

- g) Crear mecanismos que promuevan la participación de capitales privados, nacionales y extranjeros en el financiamiento de vivienda,
- h) Fomentar el ahorro interno, por medio de las entidades intermediarias, para el financiamiento de vivienda,
- i) Propiciar la creación de los mecanismos necesarios que permitan el aprovechamiento del ahorro a largo plazo,
- j) Establecer los instrumentos para el manejo de los fondos del Estado en administración,
- k) Elaborar los reglamentos, manuales y normas técnicas que correspondan, y
- l) En general, todas aquellas funciones que de manera específica se le atribuyan en la presente ley y reglamentos respectivos.

**ARTICULO 21.** De la Organización. El Fondo Guatemalteco para la Vivienda se organiza de la siguiente forma:

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

**ARTICULO 22.** De las 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) Aprobar las solicitudes de subsidio directo,
- c) Autorizar las operaciones de fideicomisos,
- d) Aceptar las concesiones, derechos y donaciones,
- e) Fijar las condiciones de los recursos fideicometidos en las entidades intermediarias,
- f) Nombrar y remover al Director Ejecutivo,
- g) Aprobar la emisión de títulos valores,
- h) Elaborar los reglamentos que correspondan, e
- i) En general, todas aquellas funciones que de manera específica se le atribuyan en la presente ley y reglamentos respectivos.

**ARTICULO 23.** De la Integración de la Junta Directiva. La Junta Directiva se integra así:

- a) El Ministro de Economía, quien la preside,
- b) El Ministro de Finanzas Públicas,
- c) El Secretario General del Consejo Nacional de Planificación Económica,
- d) Un representante del Instituto de Fomento Municipal,
- e) Un miembro representante de la Asociación Nacional de Construcción de Vivienda, ANACOVI,
- f) Un miembro representante de la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda, FENACOVIR.L.;
- g) Un representante por las entidades intermediarias; y,
- h) Un representante de los asentamientos precarios debidamente organizados y reconocidos por la ley respectiva.

En ausencia de los Ministros de Economía y Finanzas Públicas, así como del Secretario General del Consejo Nacional de Planificación Económica deben asistir a las sesiones los Viceministros y el Subsecretario que se designen para tal efecto. Para el caso de los representantes, deben designarse suplentes utilizando sus propias reglas para la elección o designación que corresponda.

**ARTICULO 24.** De las fuentes de financiamiento. Las fuentes de financiamiento del Fondo Guatemalteco para la Vivienda están constituidas así:

- a) Un aporte inicial del Organismo Ejecutivo de setenta millones de quetzales (Q. 70,000,000.00) y las asignaciones que se incluyan en el presupuesto anual del Ministerio de Economía.
- b) Los activos netos provenientes del traspaso de los bienes, derechos, y carteras de préstamo del Banco Nacional de la Vivienda,
- c) El traslado de los fideicomisos del Estado constituidos en el Banco Nacional de la Vivienda,
- d) Las recuperaciones de los recursos fideicometidos en las instituciones intermediarias,
- e) Los recursos derivados de la colocación de títulos valores que emita el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, con garantía del Estado,
- f) Los recursos provenientes de préstamos y empréstitos nacionales o internacionales, para vivienda, infraestructura y desarrollo urbano
- g) Las donaciones de organismos financieros nacionales o internacionales, y de cualquier otra fuente,
- h) Los recursos provenientes de conversión de deuda por inversiones en vivienda, infraestructura y desarrollo urbano de capital, e

