



Fundación
Avina

conavi
Compañía Nacional para la Vivienda

Cities Alliance
Como Ciudadanos Unidos

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
Agencia Suiza para el Desarrollo
y la Cooperación SDC/SDC

ELDIÁLOGO
Laboratorio para las Américas



UHPH
Urban Housing Policy Research Hub

Migración y Ciudades en Guatemala: el Potencial de las Remesas para Vivienda

SEPTEMBER 2020

FRANCESCO DI VILLAROSA

Este informe es producto del “Laboratorio de Vivienda sobre Migración y Ciudades en Guatemala”, el cual se llevó a cabo de forma virtual el 27 de agosto del 2020.

Contenidos

Acrónimos	1
Participantes	2
Resumen Ejecutivo.....	3
1. Introducción	3
2. El contexto de Guatemala	4
2.1. Dinámica migratoria y remesas	4
2.2. Necesidades de vivienda y política de vivienda	5
3. Temas clave sobre remesas y vivienda a partir de las presentaciones y el debate	6
3.1. Recopilación y análisis de datos sobre migración, remesas, finanzas y vivienda.....	6
3.2. Remesas y financiación de la vivienda: mecanismos y arreglos.....	7
3.3. Desarrollo urbano, fortalecimiento institucional y creación de capacidades	8
4. Conclusiones	9
Referencias	10

Acrónimos

ALC – América Latina y el Caribe

CONAVI – Consejo Nacional de Vivienda

LAV – Laboratorio de Vivienda

LIP – Ley de Interés Preferencial

MUVI – Módulos Urbanos de Vivienda Integrada

OIM – Organización Internacional para las Migraciones

PIB – Producto Interno Bruto

PNB – Producto Nacional Bruto

PNVAH – Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos

SIB – Superintendencia de Bancos de Guatemala

Participantes

1. Anaclaudia Rossbach – Cities Alliance, Gerente Regional para ALC.
2. Carlos Barillas – Gerente Propuesta Urbana-Grupo Innovaterra.
3. Laura Porras-Alfaro – El Dialogo Inter-Americano.
4. Eddy Tabush – UNIAPRAVI Guatemala e impulsor del proyecto del Instituto de Ahorro para la Vivienda AVI.
5. Mario Arturo Garcia – BAM, Especialista en remesas.
6. Ruy Llarena – ACENVI.
7. Eduardo Aguirre – CEMPRO.
8. Sonia Pellecer – OIM, Coordinadora de Remesas.
9. Vairo de León López – MiCoope Cooperativa Salcaja, Gerente General.
10. Violeta Aguilar – Municipalidad de Amatitlán, Síndico 1.
11. Héctor Alejandro González – Concejo Municipal de San Marcos, Concejal de la Comisión de Infraestructura y Ordenamiento Territorial.
12. Luis Castillo – Vicepresidencia de la República | CONAVI.
13. Eva Campos – Municipalidad de Guatemala.
14. Gregorio Saavedra – PCI Guatemala.
15. Quique Godoy – Propuesta Urbana (facilitador)
16. Kathryn Klaas – El Dialogo Inter-Americano.
17. Iván Martínez – Fundación AVINA.
18. Cynthia Loría – Fundación AVINA.
19. Jean-Roche Lebeau – Propuesta Urbana-Grupo Innovaterra
20. Betzy Revolorio – CONAVI
21. Carlos Enrique Armendariz Negreros – Viceministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Resumen Ejecutivo

La migración tanto internacional como interna (de zonas rurales a la ciudad) es alta en Guatemala; en los últimos años, los migrantes que regresan de México y EE. UU. agregaron más presión sobre la infraestructura, los servicios y la oferta de vivienda de las ciudades. Remesas significativas (que corresponden a casi el 14 por ciento del PIB) se originan a partir de la migración internacional con notable impacto tanto en la situación macroeconómica y en los ingresos de los hogares. Paralelamente, la política y los programas de vivienda actuales son insuficientes para reducir el déficit habitacional del país. Las remesas deben canalizarse hacia el ahorro y esto debe llevar a las familias de los migrantes y a los migrantes que regresan a ampliar el acceso al crédito e invertir en vivienda, pero para que esto se materialice, es necesario tomar medidas (i) para aumentar la cantidad y mejorar la calidad de la información sobre remesas, (ii) para promover la salida de la informalidad y la inclusión financiera tanto de los remitentes como de los receptores de remesas (ya que en la actualidad solo una cuarta parte de ellos se canaliza al sector bancario formal y cooperativo), y (iii) para fortalecer la capacidad institucional del gobierno nacional y especialmente de los municipios en la planificación y gestión del desarrollo urbano, ya que la integración de remesas y vivienda sólo funciona como parte de una agenda urbana más amplia.

1. Introducción

Este artículo es producto de la primera sesión de un Laboratorio de Vivienda (LAV) sobre Migración y Ciudades en Guatemala. La sesión se ha centrado en el potencial de las remesas para el desarrollo urbano y la provisión de vivienda en el país. El Laboratorio tuvo lugar el 27 de agosto de 2020 de manera virtual, y fue co-organizado por Cities Alliance, miembro del Comité Ejecutivo de la Plataforma de Prácticas del Hábitat Urbano (UHPH, por sus siglas en inglés), la Fundación AVINA, el Diálogo Inter-Americano, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), la Municipalidad de Amatitlán, la Mancomunidad de Municipios de la Cuenca del Río Naranjo (MANCUERNA), y Propuesta Urbana; en el marco del Programa Global de Trabajo Conjunto de Ciudades y Migración implementado por Cities Alliance y apoyado por la Agencia Suiza para el Desarrollo y la Cooperación, en su capítulo Guatemala. Fue precedido por una Nota Conceptual y estuvo compuesto por presentaciones y debate con la participación de veintiún ponentes y debatidores.

El Laboratorio de Vivienda se ha estructurado de acuerdo con las siguientes preguntas clave que se habían formulado en la Nota Conceptual:

- a) ¿Cuáles son los posibles mecanismos para movilizar los recursos de remesas de migrantes para la construcción de vivienda sostenible?
- b) ¿Qué tipo de producto financiero se puede diseñar para las familias vulnerables del país que tienen recursos de remesas?
- c) ¿Cómo articular la construcción de viviendas provenientes de las remesas con el financiamiento urbano y la dotación de equipamientos urbanos sostenibles? ¿Cómo pueden las remesas contribuir al financiamiento del desarrollo urbano?

La sección 2 del presente documento aborda dos dimensiones relevantes del contexto de Guatemala, a saber, la migración y las remesas, por un lado, y la política de vivienda por el otro. En la sección 3, los temas clave que surgieron de las presentaciones y el debate del Laboratorio de Vivienda se presentan y discuten bajo tres títulos principales: necesidades de datos sobre remesas, posibles mecanismos financieros para canalizar las remesas hacia la inversión en vivienda, y cómo estos temas deben enmarcarse en las dimensiones políticas e institucionales de la agenda urbana.

2. El contexto de Guatemala

En esta sección se abordan sintéticamente dos dimensiones específicas del contexto de Guatemala: la dinámica migratoria en el país y la relevancia de las remesas, y las necesidades y políticas de vivienda.

2.1. Dinámica migratoria y remesas

Las dinámicas de la migración en Guatemala son complejas, ya que incluyen el desplazamiento interno, la migración transitoria desde otros países centroamericanos, así como la emigración internacional, principalmente a Estados Unidos y México, junto con la migración de retorno desde estos países. El principal impulso de la migración es económico en el 91 por ciento de los casos. Según la ONU y el Diálogo Interamericano, aproximadamente el siete por ciento de la población de Guatemala (correspondiente a 1.2 millones de migrantes) vive en el exterior. Además, el cinco por ciento de la población nacional ha sido desplazada internamente en los últimos cinco años (Lebeau et al 2020), generalmente de pequeñas comunidades agrícolas a ciudades, lo que aumenta la presión sobre la infraestructura, los servicios urbanos y la provisión de vivienda, ya rebasados en estas últimas. La previsión es que en quince años más siete millones de personas se trasladen del campo a las ciudades. Esta presión se ve agravada por los migrantes que regresan, principalmente de México y Estados Unidos, cuyas políticas migratorias se han endurecido en los últimos años; de esta manera, los migrantes que regresan a Guatemala han sido aproximadamente 100.000/año en 2018 y 2019.

La migración internacional se distribuye de manera desigual en el país. Según el censo de 2018, el porcentaje de hogares con al menos un miembro que ha migrado al exterior desde 2002 oscila entre el 41,7 por ciento y el 19,1 por ciento en los veinticinco municipios con mayor porcentaje de migrantes. Estos municipios se concentran principalmente en las tierras altas de Guatemala en y alrededor del área metropolitana de la ciudad capital. La mayoría de estos hogares reciben remesas, en una proporción que oscila entre el 55 y el 91 por ciento aproximadamente según el municipio (Diálogo Inter-Americano basado en datos del Censo de 2018, citado en Lebeau et al 2020).

El valor promedio de las remesas es de aproximadamente USD 4.000/año. En 2018 las remesas representaron el 13.8 por ciento del PNB de Guatemala, y han estado creciendo a una tasa superior al diez por ciento anual entre 2015 y 2019 (Diálogo Inter-Americano 2020, citado en Lebeau et al 2020). Además de su impacto macroeconómico, las remesas también son fundamentales para el sustento de los hogares. Entre los hogares que reciben remesas, estas representan en promedio el 55 por ciento de los ingresos del hogar (61 por ciento cuando las mujeres son quienes las reciben, 53 por ciento para los hombres) (ibid.). A menudo, las remesas son la principal o única fuente de

ahorro e inversión de los hogares y, como tales, se utilizan con frecuencia en la construcción o mejora de viviendas, además del consumo de bienes y servicios básicos. Esto llevó a un estilo arquitectónico peculiar en áreas de alta emigración ("arquitectura de remesas"). Sin embargo, los ahorros tienden a ser informales, como discutiremos en detalle más adelante.

Con un breve receso durante el pico de la pandemia de COVID-19, las remesas a Guatemala han crecido de manera constante en los últimos años: se duplicaron con creces entre 2010 y 2019, cuando superaron el valor de mil millones de dólares. (ibid.). La continuidad de esta tendencia dependerá de la recuperación de la economía y el nivel de empleo de EE.UU.

2.2. Necesidades de vivienda y política de vivienda

Más del 70 por ciento de los hogares en Guatemala experimentan una o más dimensiones de déficit habitacional, y este déficit aumenta casi un 3 por ciento (correspondiente a 50.000 unidades) cada año. A su vez, solo el 28 por ciento de los hogares en el país tiene acceso al mercado de vivienda formal, mientras que el 72 por ciento restante debería depender de la oferta y los subsidios del gobierno, pero un marco legal adecuado y programas eficientes (incluso para ampliar el acceso al crédito y aprovechar de remesas) son necesarios para que eso se materialice. Las remesas pueden representar un recurso importante a este respecto, ya que entre los hogares que experimentan alguna dimensión de déficit de vivienda, al menos el 60 por ciento recibe remesas. En el modelo del Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI) de segmentación de la oferta de vivienda para el 72 por ciento de la población que se encuentra excluida del mercado formal, las remesas deben formar parte de la base del ahorro que se destinará a la inversión en vivienda de hogares que ganan aproximadamente entre uno y dos salarios mínimos y medio (USD 387 a 967,50) y cuyas necesidades habitacionales deben ser atendidas por un mix del Módulo de Vivienda Urbana Sostenible (Módulos Urbanos de Vivienda Integrada - MUVI, viviendas de 45 m² en edificios de cinco plantas con servicios), y la Ley de Interés Preferencial (LIP, que facilita el acceso de los asalariados de bajos ingresos al crédito de vivienda protegida) y subsidio público.

CONAVI viene actualizando, desde 2018 y con la amplia participación de diferentes actores, la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (PNVAH), donde el objetivo de atender las necesidades habitacionales de 635.000 hogares pobres y muy pobres en el país para 2032 se pretende lograr mediante el desarrollo de cinco ejes:

- (i) generar opciones de vivienda para los hogares de Guatemala al enfocar las acciones y los recursos del Estado en la mitigación del déficit habitacional y el aumento del acceso a los servicios básicos;
- (ii) facilitar el acceso de los hogares a la vivienda, fomentando la participación de las organizaciones sociales en la oferta habitacional y la priorización de los beneficiarios de los subsidios con base en criterios socioeconómicos, geográficos y demográficos (este eje puede incluir la prestación de asistencia técnica a los migrantes);
- (iii) incrementar el financiamiento para el desarrollo habitacional mediante la asignación de mayores recursos estatales y la movilización de recursos complementarios de la cooperación internacional, sector privado, instituciones financieras, etc. (incluyendo remesas);

- (iv) mejorar la gestión estratégica del desarrollo territorial de la vivienda a través de una mejor coordinación de los municipios para el desarrollo sostenible de las áreas habitables (por ejemplo, aprovechando las unidades de vivienda desocupadas, que representan el 16 por ciento del parque habitacional del país¹); y
- (v) fortalecimiento institucional de la gobernanza del sector vivienda mediante el fortalecimiento de capacidades del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda y la alineación del proceso de planificación institucional con la implementación del PNVAH.

3. Temas clave sobre remesas y vivienda a partir de las presentaciones y el debate

Como se discutió anteriormente, las remesas representan un importante motor de crecimiento en Guatemala con un alto potencial para el financiamiento de la vivienda. Para eso, se deben abordar varios desafíos. Estos desafíos pueden agruparse en tres títulos principales que se refieren respectivamente a (i) la falta de datos para el análisis y apoyo a la toma de decisiones; (ii) la necesidad de crear o fortalecer mecanismos para canalizar las remesas del sector informal hacia ahorros formales que conduzcan al crédito para el financiamiento de la vivienda; y (iii) fortalecimiento institucional y creación de capacidad, especialmente a nivel municipal, para enmarcar la vivienda y el financiamiento de la vivienda dentro de la perspectiva más amplia del desarrollo urbano.

3.1. Recopilación y análisis de datos sobre migración, remesas, finanzas y vivienda

Se sabe que las remesas se utilizan para inversión en vivienda, pero no se sabe, con precisión, cuál es su origen, destino y valor; se estima que la cantidad de recursos es significativa pero una parte notable de ellos aún se mantiene en la informalidad, ya que en la actualidad no existen canales, o son demasiado complejos, para que un migrante mediano pueda acceder a la inversión formal. Además, actualmente no existen medios para calcular el riesgo crediticio en situaciones de informalidad. Como se comenta más adelante, se han realizado esfuerzos por parte del sector financiero (bancos y cooperativas) para medir el flujo de remesas con el fin de calcularlo como parte del ingreso familiar y así abrir el acceso al crédito.

El sector público también adolece de la falta de datos reales y precisos sobre las remesas que orienten el diseño de soluciones para estimular el uso de las remesas para la vivienda mediante la ampliación de los programas de vivienda y empleo existentes y la creación de otros nuevos.

Una propuesta que surgió del debate es establecer un Observatorio de Remesas para generar información precisa sobre dónde están los beneficiarios y de dónde provienen las remesas, por qué

¹ Es interesante destacar que en algunos distritos de Guatemala la alta proporción de casas desocupadas coincide con la alta concentración de remesas; un ejemplo son los distritos de Huehuetenango y San Marcos, que reciben anualmente más de USD 600 millones en remesas y las viviendas desocupadas oscilan entre 23-35 por ciento.

canales y si el dinero se guarda en una institución financiera. El Observatorio complementaría, mediante registros administrativos, la información de encuestas que periódicamente genera la Organización Internacional para las Migraciones Internacionales (OIM).

En el debate se han sugerido dos mecanismos para generar datos relevantes sobre remesas: (i) el informe de la agencia gubernamental que supervisa los bancos (*Superintendencia de Bancos de Guatemala* - SIB) que indica dónde se pagan las remesas en Guatemala, y (ii) registros de ciudadanos guatemaltecos de consulados en el exterior. Al unir estas dos fuentes de información se puede identificar de dónde provienen las remesas y su distribución en los municipios de Guatemala y así apoyar las decisiones de focalización sobre la ubicación de los proyectos de vivienda en Guatemala y de las ferias de vivienda para migrantes guatemaltecos en los EE. UU., donde se presentan proyectos de vivienda a migrantes que, de esta manera, pueden convertirse en potenciales inversores inmobiliarios². Además, al acumular estos datos a lo largo del tiempo, las instituciones financieras pueden obtener el historial de las remesas recibidas por una familia y su volumen y así calcular la garantía que la familia puede brindar a las instituciones financieras, luego el tamaño del crédito y, por lo tanto, el tamaño de la casa a ser construido o comprado; este proceso es más fácil con las cooperativas de ahorro y crédito, que están mejor vinculadas a la localidad que los bancos y, por lo tanto, están mejor posicionadas para brindar soluciones adaptadas localmente.

3.2. Remesas y financiación de la vivienda: mecanismos y arreglos

Como se mencionó anteriormente, las remesas representan una fuente potencialmente relevante para el financiamiento de la vivienda, que debe sumarse a un marco necesariamente articulado que estará conformado por subsidios públicos, acceso facilitado al crédito e incentivos al sector privado y organizaciones sociales. Sin embargo, para que eso se materialice, las remesas deben fluir en el mercado formal en primer lugar. Se estima que menos del 25 por ciento de las remesas van a cuentas bancarias en Guatemala (en comparación, por ejemplo, con el 70 por ciento en Colombia) mientras que el resto se mantiene informal. Por lo tanto, es imperativo ofrecer programas de educación financiera tanto a los remitentes como a los beneficiarios³.

Además, se necesita un programa público que incentive no a los bancos, que ya tienen el dinero de las remesas, sino a los beneficiarios, para que las remesas se conviertan en ahorros y, a partir de ello, contribuyan a la generación de líneas de crédito de largo plazo. Dos actores son relevantes en este mecanismo financiero: (i) los bancos, que podrían proporcionar estos préstamos a largo plazo posiblemente con algún tipo de apoyo público; y (ii) cooperativas, recaudando financiamiento para vivienda como en el programa 3x1 en México (donde los recursos son conjuntos de remesas, familia

² Esto es especialmente relevante en las "ciudades hermanas" en las que los migrantes de una ciudad determinada de Guatemala tienden a concentrarse en una ciudad determinada de los EE. UU. (ej. miles de migrantes de Salcajá en las tierras altas de Guatemala se han concentrado en Trenton, Nueva Jersey), estableciendo así un "corredor" de personas y dinero que podría facilitar la canalización de los recursos de remesas desde la ciudad de EE. UU. hacia inversiones en vivienda en la ciudad "gemela" de Guatemala. La comunicación también se facilita ya que los migrantes tienden a regresar a sus ciudades de origen para pasar las vacaciones.

³ Aunque a menudo las casas ni siquiera valen el costo del material de construcción, porque están ubicadas en áreas de riesgo y sin servicios, debido a la falta de planificación y control del uso del suelo, como se analiza en la siguiente subsección.

local y gobierno). Estos programas ampliarían el abanico de opciones disponibles y pueden ser parte de las actividades de difusión en ferias de vivienda en EE.UU.

Además, para incentivar el ahorro, las instituciones financieras confiables, que puedan pagar buenas tasas de interés y asegurar que los recursos de las remesas se utilicen para comprar una casa de buena calidad (en lugar de otros usos), deben ser accesibles para los migrantes, y los ahorros deben dinamizar el acceso al crédito pre-aprobado.

Las nuevas tecnologías financieras también pueden garantizar que los migrantes puedan generar colaterales y garantías a través de remesas y así tener acceso al crédito. Es el caso de la tecnología de remesas dirigidas que va directamente a una cuenta de ahorro en la institución financiera (una cooperativa, en este caso) que eligió el migrante, de manera que, con remesas continuas, se compruebe la capacidad de pago y la familia puede tener acceso al crédito. Con los bancos en cambio, donde los trámites de garantía son más complejos, a partir de septiembre de 2020, será posible vincular digitalmente al beneficiario de la remesa, y para ello, el remitente deberá abrir una cuenta bancaria desde donde envía la remesa. También en este caso las remesas acumuladas y constantes funcionarían como historial salarial, para producir garantías crediticias. De igual forma, se han abordado requerimientos burocráticos de los bancos en un proyecto piloto de ACENVI donde se han depositado remesas con continuidad en la cuenta maestra de un desarrollador generando la misma evidencia que un historial salarial y abriendo la posibilidad de crédito.

3.3. Desarrollo urbano, fortalecimiento institucional y creación de capacidades

A fin de avanzar en el uso de las remesas para la provisión de vivienda, es necesario que existan arreglos y capacidades institucionales adecuados, tanto a nivel nacional como local.

A nivel nacional, el Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda enfatiza la falta de herramientas para la implementación de políticas, la baja calidad de las viviendas sociales proporcionadas por el estado y las largas demoras en la entrega (ocho a diez años) de los subsidios de vivienda a los solicitantes beneficiarios. Adicionalmente, el Fondo de Vivienda, a pesar de su eficiente desempeño, genera una producción habitacional (7.238 viviendas en 2019) que es demasiado baja en comparación con el déficit habitacional (estimado entre 1,6-1,8 millones de unidades en el mismo año). Las soluciones sugeridas incluyen modelos nuevos y mejorados de unidades habitacionales a bajas tasas de interés, aunque se reconoce que ningún avance es viable a menos que se promuevan cambios en el actual modelo de subsidio, así como la cooperación con el nivel local en la elaboración e implementación del desarrollo urbano. y planes regionales.

También a nivel local, está claro que las cuestiones de las remesas y la vivienda deben abordarse dentro de un marco de desarrollo urbano más amplio. Los municipios deben asumir un papel de liderazgo en este proceso debido a la fuerte relación entre remesas y territorio como se discutió anteriormente. La capacidad en la planificación y el control del uso de la tierra, en la elaboración de planes de desarrollo, así como en la planificación proactiva y la gestión adaptativa, debe fortalecerse

a nivel municipal, especialmente debido a la migración acelerada del campo a la ciudad⁴. De hecho, cuando las familias se trasladan del campo a las ciudades y uno o más de sus miembros emigran al exterior, las remesas de estas últimas tienden a utilizarse en la autoconstrucción de vivienda. Se puede observar que, si bien la calidad del material de construcción y las estructuras resultantes a menudo es aceptable, la localización tiende a ser en áreas de riesgo o sin servicios básicos. Por eso, como se ha dicho anteriormente, muchas casas construidas con remesas difícilmente pueden considerarse activos que valgan una inversión formal.

Por estas razones, la planificación y el control del uso de la tierra municipal son fundamentales para que las remesas se conviertan en ahorros formales y estos en financiamiento para la vivienda. Los municipios también deben ser capaces de proporcionar terrenos con servicios adecuados como incentivo para que los migrantes y sus familias inviertan en viviendas en áreas apropiadas. Las empresas municipales de vivienda deben movilizarse para vincular la demanda de vivienda con las remesas con la oferta de vivienda. Finalmente, los municipios con un alto número de migrantes también deberían cooperar (especialmente en el área metropolitana de la capital) para aumentar el uso de las remesas junto con los recursos locales para los programas de desarrollo urbano⁵.

Los municipios también pueden colaborar con las cooperativas para apoyar la canalización de los recursos de remesas hacia la vivienda. Este ha sido el caso en Amatitlán, aunque el municipio advierte que también sería necesaria una Compañía de Seguros para respaldar avales y liquidez para cubrir el crédito, es decir, una garantía hipotecaria.

Finalmente, los municipios deben desarrollar nuevas herramientas financieras (como en Colombia) mediante las cuales la concesión de licencias de tierras conduzca a préstamos directos o financiamiento asociado a proyectos específicos de vivienda y desarrollo urbano.

4. Conclusiones

Los mensajes clave del Laboratorio de Vivienda se han sintetizado de la siguiente manera:

- a) Las remesas son una fuente potencialmente importante de financiación de la vivienda para agregar a un marco articulado que se construirá sobre la base también de subsidios públicos, acceso facilitado al crédito e incentivos para desarrolladores privados y organizaciones sociales.
- b) Se necesita más información sobre el origen/destino de las remesas para apoyar la toma de decisiones tanto del sector público (sobre planificación del uso del suelo, prestación de servicios, desarrollo urbano y tamaño y ubicación de los proyectos de vivienda) como del sector privado (para canalizar las remesas hacia ahorro formal, generación de colaterales y garantías, y apertura del acceso al crédito para el financiamiento de la vivienda).
- c) La información debe estar lo suficientemente desagregada para permitir diseñar enfoques específicos del contexto para la migración, las remesas y la vivienda.

⁴ Es importante destacar aquí la diferente capacidad institucional en Guatemala de la ciudad capital en comparación con el resto de los municipios.

⁵ Esto es especialmente importante en el caso de los migrantes retornados que van a residir en municipios diferentes a los que habían enviado sus remesas, con el fin de intentar ajustar espacialmente la demanda de vivienda, los recursos disponibles y los proyectos de vivienda.

- d) Se requiere agilidad y herramientas y tecnología innovadoras tanto de las cooperativas como de los bancos para acelerar la inclusión financiera de los migrantes y las familias receptoras de remesas y su salida de la informalidad.
- e) Es imperativo abordar la relación entre remesas y vivienda en el marco del desarrollo urbano. Nuevamente, la informalidad – en este caso en la producción de vivienda –, pone en peligro la posibilidad de generar un círculo virtuoso en el que los ahorros generados a partir de las remesas fluyan hacia el financiamiento de la vivienda, ya que las casas irregulares (especialmente aquellas ubicadas en áreas propensas a riesgos) no pueden representar un activo que justifique una inversión formal.
- f) La planificación urbana y la planificación y el control del uso del suelo son clave. La ubicación adecuada de la vivienda debe ser promovida por las herramientas apropiadas y la infraestructura y los servicios deben ser provistos de acuerdo con las prioridades sociales, económicas y ambientales identificables geográficamente. Los municipios tienen un papel clave en este proceso. Para liderarlo de manera efectiva, los municipios deben fortalecer su capacidad institucional y estimular la cooperación de diferentes partes interesadas, incluso a nivel intermunicipal.

Referencias

Lebeau J.R, Klaas K., Martinez I., *LAV Migración en Guatemala – Primera Sesión: La Migración y el Potencial de las Remesas* – UHPH, 2020. Available at: <https://www.uhph.org/es/lavs?op=54>

Manuel Orozco, *Remittances to Latin America and the Caribbean in 2019: Emerging Challenges* – Inter-American Dialogue, 2020.