



Migración y Ciudades en Guatemala

“Segunda sesión sobre planificación urbana y vivienda: Nexos con la migración y el desarrollo local”

NOTA CONCEPTUAL

29 de octubre 2020

09:00 – 12:00, Ciudad de Guatemala

Autores:

Jean-Roch Lebeau, Propuesta Urbana

Carlos Barillas, Propuesta Urbana

1. Introducción

El proceso de urbanización en Guatemala está apenas iniciando. Con una tasa de crecimiento urbano anual de 3,3% derivado principalmente de la migración interna (campo ciudad), se estima que el país pueda alcanzar un total de población urbana de 75% en 2030 (actualmente en 52%) conllevando la llegada de más de 6 millones de habitantes en los centros urbanos principales. Para Guatemala, esa transición de una sociedad rural a lo urbano constituye un momento único y tiene grandes consecuencias para el ordenamiento y el desarrollo del territorio.

Una de las manifestaciones principales de la transición rural-urbano y de la migración interna hacia las ciudades lo constituye el aumento de las demandas de servicios por parte de los nuevos vecinos, principalmente en términos de vivienda, agua, electricidad, infraestructura urbana y espacios públicos. Supone también un tremendo desafío para los gobiernos locales, encargados de asegurar la regulación del crecimiento urbano de una forma óptima, para equilibrar en el espacio la instalación de las actividades económicas, comerciales y residenciales, en una perspectiva de sostenibilidad ambiental y protección de los recursos naturales. En ese marco, las herramientas de planificación urbana y ordenamiento territorial son fundamentales para asegurar la coherencia entre esas actividades.

Para fortalecer esa discusión, Cities Alliance, en el marco de su iniciativa de Laboratorios de Vivienda - LAV, en alianza con los proyectos de migración y desarrollo urbano que ejecuta en el país con el Diálogo Interamericano y Fundación Avina/Propuesta Urbana y en asociación con el CONAVI y otros actores aliados, organiza el foro "Planificación Urbana y Vivienda: Nexos con la migración y el desarrollo local" para discutir el rol de la planificación urbana en el desarrollo territorial sostenible, presentando distintas experiencias locales de Amatitlán, Mancuerna y Salcajá en materia de gestión urbana y habitacional.

1. Introduction

The urbanization process in Guatemala is just getting started. With an annual urban growth rate of 3.3% stemming mainly from internal migration (countryside city), it is estimated the country could reach a total urban population of 75% in 2030 (currently at 52%), leading to the arrival of more than 6 million people to the main urban centers. For Guatemala, this transition from a rural society to an urban one constitutes a unique moment and has big consequences for the organization and development of land.

One of the main expressions of the rural-urban transition and internal migration towards cities is the new residents' increasing demand for services such as housing, water, electricity, urban infrastructure, and public amenities. This poses a tremendous challenge for local authorities in charge of efficiently regulating urban growth to balance the installation of economic, commercial, and residential activities, through a lens of environmental sustainability and the protection of natural resources. In this regard, urban development management and land use planning tools are fundamental to ensure coherence between these activities.

To contribute to this discussion, the event "Migration in Guatemala: Urban Planning and Housing – Linkages with Migration and Local Development" was organized by Cities Alliances, under their Housing Laboratory (LAV by its Spanish initials) initiative, in collaboration with the the Inter-American Dialogue's Migration, Remittances, and Development Program, the Avina Foundation, Propuesta Urbana, the National Housing Council of Guatemala (CONAVI), among other partners. The objective of this event was to discuss the role of urban planning in sustainable growth by looking at the experiences of Amatitlán, Mancuerna, and Salcajá in urban and housing management.

2. Objetivo del LAV

El objetivo del LAV es explorar el rol de la planificación y el ordenamiento urbano en contextos de emigración internacional y retorno y de acuerdo con los procesos de actualización de la Política Nacional de Vivienda, para así reducir el déficit habitacional y garantizar el acceso a una vivienda digna entre población en pobreza. Específicamente, se busca generar propuestas de acción en cuanto a tres elementos:

- 1) Los procesos que promueven un balance entre la oferta y demanda real de vivienda, tomando en cuenta las condiciones de la vivienda y las características específicas de los residentes;
- 2) El acceso a recursos económicos requeridos para su financiamiento, como parte de un proceso más amplio de desarrollo local, refiriéndonos a fondos vinculados con la migración como lo son las remesas y los ahorros generados por personas retornadas durante la estancia en el extranjero, así como fondos generados a través del empleo o emprendimiento local, y;
- 3) La creación de espacios en las ciudades con múltiples dimensiones que garanticen los medios de vida y el desarrollo urbano como herramienta para dinamizar la economía local.

Para vincular la discusión y las propuestas de acción con procesos de planificación urbana ya en curso, se concentrará la discusión en 3 escalas, con 3 casos específicos que representan contextos de emigración y retorno:

- Ciudad intermedia¹ de un área metropolitana: Amatitlán
- Mancomunidad: MANCUERNA
- Ciudad pequeña: Salcajá

3. Marco de referencia

El 27 de agosto del 2020 se llevó a cabo el foro, "Migración y el Potencial de las Remesas en Guatemala," en el marco de la iniciativa de Laboratorios de Vivienda (LAV) de Cities Alliance.

Este evento tuvo como objetivo aportar a las discusiones en torno al marco de actualización de la Política Nacional de Vivienda de Guatemala y, específicamente, sobre el potencial de las remesas que fue visualizado por el Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI) como una línea a promover dentro de ese proceso. De acuerdo con ese objetivo, la primera sesión del LAV privilegió un enfoque sobre soluciones al déficit de vivienda mediante el financiamiento – apalancado con ahorro de ingresos provenientes de hogares receptores de remesas – a sectores vulnerables en zonas de alta migración.

Las discusiones sostenidas durante esta sesión aterrizaron en una serie de conclusiones que orientan el enfoque y los objetivos del presente LAV, "Planificación Urbana y Vivienda: Nexos con la migración y el desarrollo local."²

¹ "Las ciudades intermedias son ciudades que más allá de su tamaño se comportan como articuladoras del territorio, que dependiendo de su emplazamiento, tienen la función de 'intermediar' tanto entre otras ciudades, como entre asentamientos rurales y las diversas actividades y flujos que en este se despliegan." [Informe Hábitat III. Guatemala. Tercera Conferencia de Naciones Unidas sobre Desarrollo Sostenible y Vivienda \(2016\)](#)

² Di Villarosa, Francesco. "Migración y Ciudades en Guatemala: el Potencial de las Remesas para Vivienda". [Informe](#). Cities Alliance. Septiembre 2020.

Entre estas conclusiones se destacan las siguientes:

- “Las remesas y otras dinámicas relacionadas con la migración pueden ser una fuente de financiamiento de la vivienda;
- La vinculación remesas-vivienda debe formar parte de una agenda de desarrollo urbano más amplio;
- La planificación urbana, junto con la planificación y el control del uso del suelo, son elementos fundamentales para el abordaje de la relación desarrollo urbano-vivienda-migración;
- Los municipios tienen un rol clave en los procesos mencionados, para lo cual deben fortalecer su capacidad institucional y estimar la cooperación de diferentes partes interesadas.”

Es a partir de este marco y con el objetivo de fortalecer la vinculación de la actualización de la Política Nacional de Vivienda con los procesos de planificación urbana de los municipios y, en particular, aquellos que representan contextos de migración y retorno que se organiza el presente LAV.

4. El ordenamiento territorial y la planificación urbana como recursos para la gestión de la vivienda y el desarrollo local

Dada su dimensión integral, el Ordenamiento Territorial se constituye en la expresión espacial de las políticas económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad. A la vez es una disciplina científica, una técnica administrativa y una política articuladora de las demás, concebidas como una actuación interdisciplinaria y global, cuyas directrices tienen como objetivo un desarrollo equilibrado de los territorios y la organización física del espacio.

En su dimensión operativa, el ordenamiento territorial se concibe como un sistema integrado de normas, directrices y acciones de planificación y actuación, en el que tanto los poderes públicos como la iniciativa privada han de dialogar para mejorar la gestión del territorio. El ordenamiento territorial visto como herramienta de planificación urbana es un instrumento de regulación que permite formular reglamentos y normas de uso del suelo, de zonificación para usos especiales del territorio y de construcción.

En Guatemala, la responsabilidad del ordenamiento territorial es eminentemente municipal. En la legislación guatemalteca, los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) son instrumentos con un carácter normativo y técnico mediante los cuales se planifica y regula el uso del suelo así como se optimizan las modalidades de ocupación del territorio. Como responsables constitucionales del ordenamiento territorial, garantizar los mecanismos para acceder a suelo y servicios de calidad para programas de vivienda de interés social deberá ser una prioridad, sobre todo para aquellos municipios que conforman la red de principales ciudades (ciudades emergentes) de Guatemala, los cuales en los próximos 20 años recibirán alrededor de 5 millones de nuevos residentes. Muchos de estos gobiernos locales no cuentan hoy con condiciones técnicas, económicas y políticas para enfrentar este reto. Es por ello de hecho que la Ley de Vivienda (09-2012) dedica un capítulo específico a definir el rol que estas instituciones pueden y deben jugar en la promoción del mercado para la vivienda.

El vínculo entre el ordenamiento territorial, la planificación urbana asociada a la migración (nacional – rural/urbano e internacional) y la vivienda lo constituye la **gestión de suelo**.

Los instrumentos de gestión del suelo abarcan tres dimensiones que se articulan entre sí: la propiedad, el valor y el uso de la tierra. En el marco del ordenamiento territorial y planificación urbana, los instrumentos de gestión del suelo actúan por medio de restricciones al uso y propiedad de suelo, sea por reglamentos, normas, ordenanzas o incentivos, que incentivan, autorizan, limitan o prohíben usos, buscando poner en sintonía las demandas de los habitantes de determinados territorios con una oferta pública diversa y articulada de productos, bienes y servicios, en una perspectiva ordenada, segura y competitiva.

Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La filosofía detrás de las herramientas de gestión del suelo es la del reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. En esos mecanismos, los propietarios de suelo están obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

- Ceder gratuitamente al Gobierno municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en conformidad con la legislación de cada país. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
- Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con el planeamiento urbanístico.
- Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.

En el marco de la política habitacional, dos mecanismos de gestión del suelo son importantes: 1) instrumentos que permiten el **financiamiento de equipamientos e infraestructura urbana** por parte en el marco de la gestión asociada de los valores del suelo, 2) instrumentos que permiten el **financiamiento de vivienda social** en los proyectos habitacionales.

Para la primera categoría, los instrumentos permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Por ejemplo, el reajuste de terreno, aplicado en Colombia, Uruguay y Ecuador permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística, particularmente las cargas relativas a equipamientos.

Para la segunda categoría, tal como funciona en Colombia y Francia, los Planes de Ordenamiento Territorial deben promover la generación y habilitación de suelo para el desarrollo de vivienda popular o de interés social. Una vez los municipios hayan determinado sus necesidades en materia de vivienda a través de los estudios correspondientes, están obligados en definir estrategias e instrumentos para la generación y habilitación de suelo, garantizando condiciones óptimas de localización, conectividad, accesibilidad y seguridad.

Al incorporar suelo de expansión urbana o dentro de procesos de reurbanización o densificación del suelo urbano, por medio de Planes Parciales o en el otorgamiento de licencias de urbanización o construcción, los municipios determinan porcentajes de suelo que deben destinarse al desarrollo de vivienda popular o de interés social según su proyección de crecimiento demográfico, proceso migratorio campo-ciudad o según el déficit habitacional dentro de su circunscripción municipal u otros procedimientos técnicos que el municipio establezca.

Los Planes de Ordenamiento Territorial y Planes Parciales determinan la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes respectivos, así como los instrumentos para la distribución equitativa de cargas y beneficios. Los programas de vivienda popular o de interés social se

implementan en suelo urbano dotado de los sistemas públicos de soporte e infraestructura de servicios necesarios para servir a la edificación, con acceso al transporte público, y promueven la integración socio-espacial de la población mediante la localización preferente en áreas consolidadas del suelo urbano del municipio.

Los instrumentos de gestión del suelo urbano son limitados en Guatemala por dos razones:

- a. En ausencia de un marco legal que incentive la puesta en marcha de instrumentos de gestión del suelo, queda a interpretación de los Gobiernos locales, en el marco de su competencia, amplia, de ordenamiento territorial, adoptar herramientas de esa naturaleza. La aprobación de una Ley de Ordenamiento Territorial, que pueda normar la obligación de las municipalidades en desarrollar y aplicar instrumentos de gestión del suelo, se considera como una prioridad para el país en los próximos años,
- b. La falta de capacidad en la materia no ha permitido que los equipos municipales emprenden acciones de gestión del suelo, sea en zonas de expansión urbana (planes parciales, por ejemplo) o de consolidación (recuperación de plusvalía, reconcentración parcelaria por ejemplo. Como único instrumento existente y poco usado, la contribución por mejoras permite recuperar parte de los valores asignados a la construcción de una obra (principalmente una calle). Por otro lado, solamente la municipalidad de Guatemala está empezando en discutir herramientas capaces de vincular derechos y obligaciones de los propietarios y desarrolladores inmobiliarios en el proceso de construcción de la ciudad.

Los esfuerzos de ordenamiento territorial que se realizan actualmente en Amatitlán, San Pedro y Salcajá permitirán incorporar el tema de la vivienda social en la planificación urbana. El caso de Salcajá es muy importante ya que cuenta con un plan de ordenamiento territorial, actualmente en proceso de implementación. Salcajá está ahora definiendo un plan parcial de una zona de expansión que puede constituir un escenario favorable para incorporar instrumentos de gestión del suelo y vivienda social, asociado a mecanismos de financiamiento de vivienda por medio de las remesas. En el caso de Amatitlán, la formulación del POT debe de ser el escenario para poder vincular las estrategias de financiamiento de vivienda social, desarrollo económico territorial y planificación de la zona de expansión urbana.

5. Acerca de las condiciones de vivienda entre poblaciones en pobreza en territorios de enfoque del LAV

Las condiciones de la vivienda entre zonas rurales y urbanas cambian drásticamente, sobre todo ante la situación actual de cambios demográficos que vive el país. La migración campo-ciudad, que hace 10 años ha iniciado su curva ascendente, acentúa estas diferencias.

De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda del 2018, en las zonas urbanas, sobre todo en las principales ciudades del país, se evidencia el aumento del déficit cuantitativo, debido al proceso de urbanización, con familias que carecen de una vivienda, ya sea porque no poseen un terreno en propiedad (en muchos casos invadiendo otros terrenos), que rentan o que viven en situación de hacinamiento compartiendo viviendas con otras familias. Para las zonas rurales los datos muestran una concentración mayor del déficit cualitativo, con viviendas que no cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad, ya sea por elementos estructurales, por falta de servicios básicos o por hacinamiento de familias con pocos metros cuadrados por habitante.

A continuación, damos una mirada puntual y más aterrizada a algunos datos de los tres territorios que serán casos de análisis para esta segunda sesión del LAV sobre Migración en Guatemala:

a. Amatitlán

Siendo el municipio de Amatitlán parte del Área Metropolitana de Ciudad de Guatemala, las condiciones de precariedad y pobreza de su población son muy distintas, comparadas con otras zonas del país, sobre todo con áreas rurales. De acuerdo con la información del Censo 2018, de las 28,919 viviendas levantadas en el municipio, 8,752 forman parte del déficit habitacional (30.26%), de las cuales 3,237 son del déficit cuantitativo y 5,515 del déficit cualitativo, representando el 63.01% del déficit aquellas viviendas de mala calidad.

Las condiciones de prestación de servicios públicos también son más favorables comparadas con la mayoría de los municipios del país, evidenciando la mejora en la inversión pública y/o la gestión en autorizaciones para urbanizaciones privadas, donde encontramos indicadores aceptables en prestación de agua entubada dentro del hogar (93%), conexión a drenajes (74%), servicios sanitarios de usos exclusivos (85%), recolección de basura (82%), entre otros.

Desde la perspectiva económica, relacionada con la recepción de remesas, se evidenció que solamente el 5.6% de hogares censados confirmaron que reciben aún remesas del extranjero, representando estos más de 1,600 hogares que podrían apoyarse de estos ingresos para la adquisición o mejoramiento de su vivienda.

b. MANCUERNA

La Mancomunidad de Municipios de la Cuenca del Río Naranjo - MANCUERNA, está compuesta por 10 municipios, siendo estos: San Juan Ostuncalco, San Martín Sacatepéquez, Palestina de los Altos, San Marcos, San Pedro Sacatepéquez, San Antonio Sacatepéquez, El Quetzal, La Reforma, San Cristóbal Cucho y Esquipulas Palo Gordo. De las 65,583 viviendas registradas en todo el territorio de la Mancomunidad, 17,705 no cumplen con las condiciones, representando el 27% del stock.

La situación sobre las condiciones de la vivienda en su territorio varía de una realidad rural para algunos casos y de otra urbana. En los casos más urbanos como San Marcos y San Pedro, el déficit general está en 17.33% y 18.27% respectivamente, donde la mayoría cualitativa representa el 68.96% en San Marcos y el 78.18% para San Pedro. En los casos más rurales como El Quetzal y La Reforma el déficit total alcanza el 45.43% en el primero y el 58.24% en el segundo, siendo los municipios más críticos en las condiciones de vivienda en su territorio. También en esta situación la mayoría del déficit son parte del cualitativo, representando el 91.74% del déficit de El Quetzal y 87.20% de La Reforma.

En cuanto a la prestación de servicios básicos la dinámica también es bastante diferente entre un municipio y otro. En cuanto a la dotación de agua entubada dentro del hogar vamos desde el mejor caso que es San Martín Sacatepéquez que sirve al 95% de sus viviendas, hasta Esquipulas Palo Gordo que tiene las condiciones más críticas con solamente el 67% de hogares servidos. San Martín tiene también el mejor indicador de conexión de hogares con sistemas de drenajes con el 75% de viviendas conectadas, y Palestina de los Altos el peor indicador con solamente el 18% de hogares conectados. La situación de recolección de basura es más crítica, siendo San Marcos el que atiende más hogares con un 44% y Palestina de los Altos con solamente el 7%. Todos los municipios han hecho avances importantes en la ampliación del sistema de alumbrado público, estando todos entre el 90% y el 98% de hogares que cuentan con este servicio.

Por último, en cuanto a las condiciones socioeconómicas, específicamente relacionadas con la recepción de remesas, también las situaciones varían, siendo los municipios que menos reciben La Reforma (8%), El Quetzal (9.1%) y San Pedro Sacatepéquez (9.3%), y los municipios que más reciben Palestina de los Altos (17.7%), San Martín Sacatepéquez (20.3%) y San Cristóbal Cucho (22.3%).

c. Salcajá

Las condiciones del municipio de Salcajá son un poco distintas. A pesar de ser un municipio urbano, que forma además parte del Área Metropolitana de los Altos (Quetzaltenango), muchas de sus cifras asemejan más las condiciones de un municipio rural, sobre todo por el peso fuerte que tiene el déficit cualitativo en su stock de viviendas. De acuerdo con los datos levantados, de los 4,716 hogares censados, 1,873 forman el déficit del municipio (39.71%), donde 375 son déficit cuantitativo y 1,498 son parte del déficit cualitativo, representando la mayoría con un 79.98% del déficit total.

A pesar de estos datos, la efectividad para prestar servicios básicos está muy por encima del promedio nacional, inclusive si consideráramos solamente aquellos municipios urbanos, evidenciando la buena gestión que la municipalidad ha tenido en la última década. Casi la totalidad de los hogares reciben agua entubada dentro casa (97%), tienen uso exclusivo de inodoros (95%), conexión directa a red de drenajes (90%), recolección de basura (90%) y prácticamente todo el municipio posee alumbrado eléctrico (99%).

Históricamente Salcajá ha sido un municipio que ha siempre mantenido una fuerte relación con sus migrantes, donde inclusive estos (bien organizados en los Estados Unidos) han promovido proyectos públicos en conjunto con la municipalidad. De acuerdo con los datos del Censo 2018 casi 1 de cada 5 familias aún reciben remesas del extranjero, representando un 18.20% de los hogares, siendo aún este un ingreso fundamental para la dinamización de la economía local.

6. Oportunidades de vinculación con los procesos para la actualización de la Política Nacional de Vivienda de Guatemala

En 2019 las remesas superaron los 10,500 millones de dólares registrados como ingresados en el país. De acuerdo con análisis del sector bancario y del sector construcción, alrededor de 18% a 20% de estos (casi 2,000 millones de dólares) son utilizados para satisfacer las necesidades de viviendas de las familias receptoras, ya sea para la compra, construcción o mejoramiento de estas. Estos datos superan por mucho la inversión que el sector de construcción hace para la promoción de desarrollos inmobiliarios residenciales, brecha que aumenta drásticamente si lo ponemos en relación con familias de bajos ingresos (muchas receptoras de remesas), quienes forman parte del déficit habitacional del país.

La Política Nacional de Vivienda, liderada y formulada por el Consejo Nacional de la Vivienda – CONAVI, ve en este mercado una oportunidad enorme de poner en relación la demanda con la oferta, aprovechando las garantías que pueden relacionarse con los envíos de remesas a las familias guatemaltecas.

Poner en relación el mercado de vivienda (construcción y financiamiento) con las familias receptoras de remesas, formalizando y regularizando estas inversiones, permitiría solventar dos problemas estructurales que hoy limitan la posibilidad de que miles de familias tengan acceso a viviendas seguras:

- i. Muchas de las inversiones que las familias hacen de manera autónoma (informal) en la construcción, ampliación y/o mejoramiento de sus viviendas son en zonas de alto riesgo, sin la inclusión de obras de mitigación. Poder ejercer un mayor control sobre la localización de las inversiones en vivienda, garantizando que puedan desarrollarse en zonas libres de riesgo, con la inclusión de mecanismos y estándares de seguridad, bajo la supervisión de las municipalidades a

través de la solicitud y otorgamiento de licencias de construcción, permitirá eficientizar el uso de estos recursos y salvaguardar las vidas de los hogares que ocupan estas viviendas.

- ii. Gran parte de las familias que reciben actualmente remesas del extranjero son familias en situación de pobreza y pobreza extrema, donde muchas de ellas forman parte del déficit habitacional y del sector económico informal (son en, la mayor parte de los casos, denominadores comunes). A pesar de tener capacidad de pago algunas de estas (gracias al dinero recibido por migrantes), no están actualmente sujetas a créditos para compra de terrenos o viviendas ya construidas, o de microcréditos para la mejora y/o ampliación de sus hogares. La demostración de recepción continua de remesas para estas familias podría transformarse en una garantía para que los bancos o microfinancieras pudieran brindarles préstamos (hipotecarios o fiduciarios), respaldándose en los ingresos demostrados.

La Política Nacional de Vivienda busca entonces generar los mecanismos, programas y proyectos que pongan en relación con estos elementos, articulando los distintos actores (familias con bancos, constructores, municipalidades y otros), donde a través de subsidios, incentivos fiscales, fondos de garantías y otras herramientas, se pueda potencializar y formalizar un mercado de gran potencial, beneficiando así a miles de familias que hoy no tienen una vivienda de calidad.

No solamente será un buen detonador de escalada económica para las familias que están en Guatemala, generando un arraigo al territorio y evitando que migren hacia otros países, sino que además crearán también un bien para los migrantes que quieran regresar a Guatemala en un futuro o que sean por algún motivo deportados y retornados al país, evitando que al regresar ingresen a las ya altas estadísticas del déficit habitacional, generándoles un valor económico y social altísimo.

7. Planteamiento del marco de discusión para el LAV

Para articular los procesos de planificación urbana y ordenamiento territorial con el impulso de la vivienda social y las dinámicas de migración, es fundamental articular las competencias nacionales y municipales y la participación ciudadana.

En ese marco, el papel de los gobiernos locales es fundamental, tanto por la proximidad que tienen con los vecinos, como por las competencias asignadas en la legislación guatemalteca. Para la implementación del LAV, se partirá de la experiencia de los municipios de Amatitlán, Mancuerna y Salcajá en la gestión del territorio y planificación urbana.

Para orientar la discusión, se plantean las siguientes preguntas orientadoras:

1. ¿Cómo asociar las herramientas de gestión del suelo en el marco de la construcción de los POTs municipales y las remesas de grupos de migrantes originarios del municipio, para propiciar el financiamiento de la vivienda y de los equipamientos urbanos?
2. ¿Cómo fortalecer las capacidades municipales para la planificación habitacional y la puesta en marcha de herramientas de gestión del suelo?
3. ¿Cómo asociar los vecinos, organizaciones de migrantes y la población en general a los procesos de planificación urbana y ordenamiento territorial, para impulsar los proyectos de vivienda en el territorio municipal?