

**PÁGINA WEB**

<https://www.muniguate.com/empresadevivienda/>



EMPRESA METROPOLITANA DE  
VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

# ESTRATEGIA MUNICIPAL VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

**Planificación Urbana Inclusiva**

**Municipalidad de la Ciudad de Guatemala 2024 -2028**

CONTACTO:

Eva Campos (Directora EMVDU)

[ecampos.muniguate@gmail.com](mailto:ecampos.muniguate@gmail.com)

[excampos@muniguate.com](mailto:excampos@muniguate.com)

(502) 3017 8984 y 55038590

LABVI BARRANQUILLA 15082024

# Facilitar Acceso a la Vivienda a Hogares NO atendidos por el Mercado

## Logros

- ✓ Normativa Especial Municipal de Fomento Vivienda Nueva / Participación Privada (sin subsidios estatales)

2020-24 = +4MIL VIVIENDAS PRIORITARIAS Y ASEQUIBLES, **2028 = 8mil = 16mil Hab.**  
 VP = 3D, 46m<sup>2</sup>, 91 smm, núcleos familiares sin bienes.

**Cercanía Transporte Público (POT) Zonas Urbana, Central y Núcleo)**



**30** Proyectos en gestión  
**+4,000** VIVIENDAS

CONSTRUCCIÓN: 200,500 m<sup>2</sup> = INVERSIÓN: \$140 Millones (Q1,120 Millones)  
 EQUIPAMIENTO: \$12 Millones (Q100 Millones) + EMPLEOS: 16,000 (directos) 40 EMPLEOS / 500m<sup>2</sup>

## Nuevos Retos

- ✓ Nuevas Modalidades Acceso

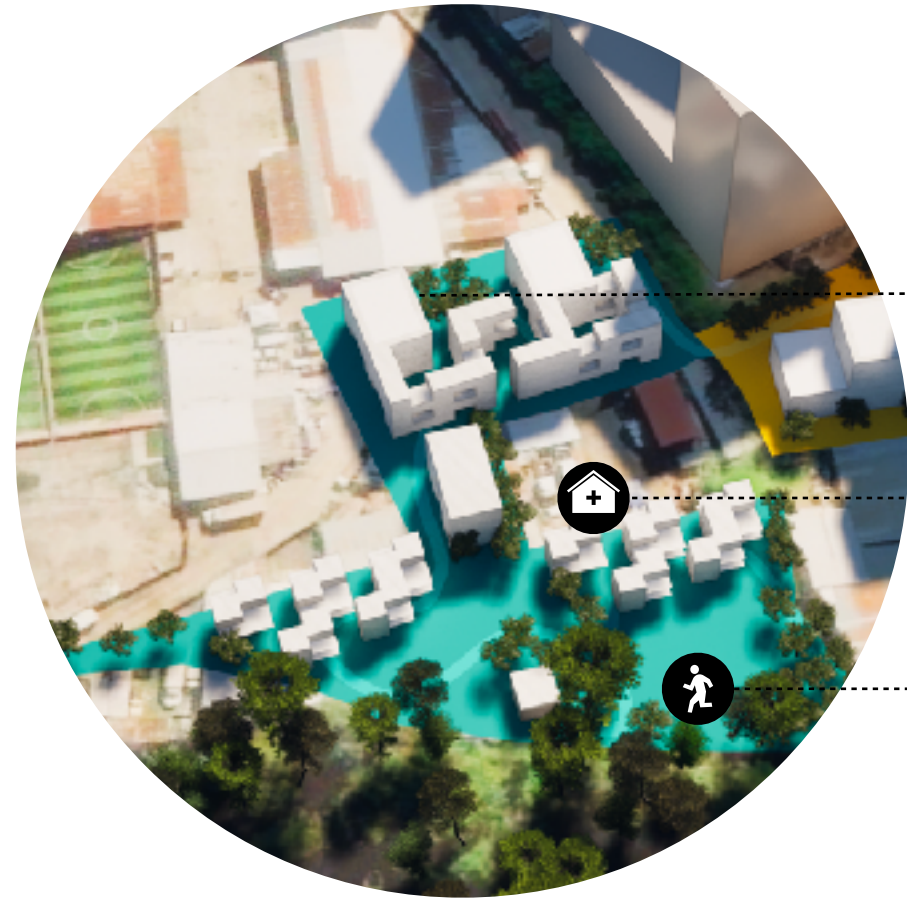
1. Hogares desplazados por riesgo no mitigable
2. Alquileres temporales, Alquiler Social, Alquiler Protegido
3. Suelo Público Municipal (1r. Proyecto)
4. Inversión: municipal, estatal, entidades S/Fin Lucro, empresa privada.

### ► OPERACIÓN URBANA INTEGRAL Plan Especial Distrito 3013

Inversión Pública + Entidad S/Fin Lucro		Participación Privada	1Ha = +500 Viviendas = 25mil m <sup>2</sup>
			
<b>POSTEMERGENCIA</b> (12 MESES)	<b>ALQUILER SOCIAL</b> (36 MESES)	<b>VIVIENDA PROPIA</b>	
<b>60</b> Unidades (min)	<b>150</b> Unidades (min)	<b>ALQUILER PROTEGIDO</b> (10 AÑOS)	
		<b>300</b> Unidades (min) + comercio	
<b>3 tipologías de vivienda + movilidad y transporte + equipamientos y servicios + capacitación para empleo</b>			
Valorizar y mantener suelo público + Atención a Vulnerabilidad por Riesgo			



# Facilitar Acceso a la Vivienda a Hogares NO atendidos por el Mercado



A2 - 150 Viviendas Social de Alquiler

A1 - 60 Viviendas Emergencia y Temporal

Deporte



G4 - MODELO DE VIVIENDA PROGRESIVA

**Suelo Municipal**  
Construcción 7,500m<sup>2</sup> = US\$ 5 millones (Aprox).

**Modalidades:**

1. Privada = Subasta de derechos adicionales de desarrollo.
2. Pública + Cooperante

**Tipo de Habitación:**

Alquileres Temporales

**Operación:**

Empresa Social / ONG, Usufructo - Alquiler

## Facilitadores

- o Consorcio de actores claves (formulación, operación)
- o Atraer fundaciones, fondos de impacto
- o Fondo de garantías

## Principales Desafíos

### Operación Exitosa a Largo Plazo

- El modelo depende de la rotación / uso temporal del alquiler.
- Incumplimiento de condiciones (mantenimiento, pagos, plazos) = Riesgo Político.

**Financiamiento Innovador** = Curva de aprendizaje (tiempo y confianza)

**Alternativas habitacionales mediano - largo plazo tras el uso temporal** (reducir la dependencia del Estado)

## Mitigadores Riesgos

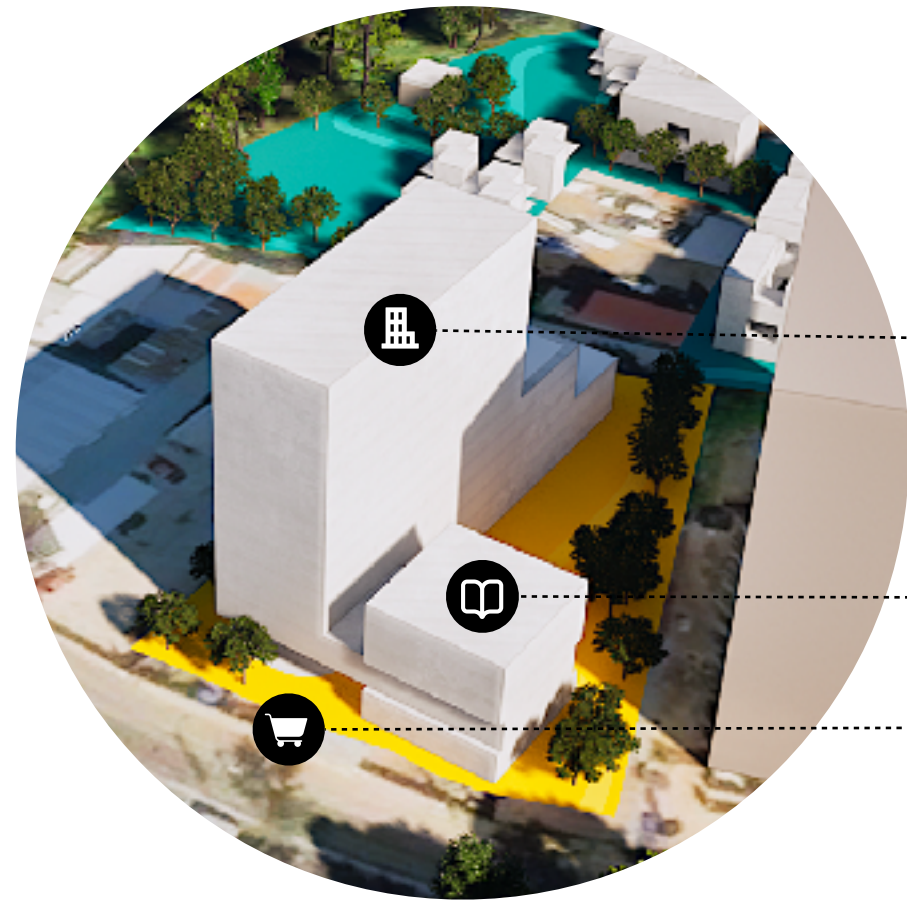
### Gestión Social Acertada

- o Perfil hogares beneficiarios (ahorro, aportes comunitarios)
- o Acuerdos y compromisos y acompañamiento social permanente.
- o Sumar otros programas municipales (educación, empleo).
- o Operación por un tercero (EMVDU contraparte municipal)

### Contar con alternativas de “salida”

- o Vivienda en propiedad (VP = 45% subsidio estatal)
- o Lote con servicios
- o Alquiler protegido 10 años o más

# Facilitar Acceso a la Vivienda a Hogares NO atendidos por el Mercado



**300 Viviendas**  
Vivienda Venta:  
Prioritaria y Libre  
Vivienda Alquiler:  
Protegido y Libre  
(innovación del modelo  
de VP)

Equipamiento Municipal  
**800m2** (3Niv)

Franja Comercial



**G5 - MODELO DE VIVIENDA MIXTA**

**Suelo Municipal**  
Construcción 20,000m2 = US\$ 15millones (Aprox).

**Modalidades:**

1. Privada = Licitación Pública

**Tipo de Habitación:**

Venta: 40% Prioritaria y 60% Libre

Alquileres: Protegidos (10 años) 50% de VPrioritaria y Libre.

**Operación:**

Privada

## Principales Desafíos

### Sostenibilidad Patrimonio Público (suelo)

- Ofrecer certeza a actores privados
- Contar con otro predio para el siguiente proyecto (permuta)

**Financiamiento Innovador** = Curva de aprendizaje (tiempo y confianza)

**Modelo Atractivo - Replicable Participación Privada**

**Cuadrar Momento del Lanzamiento Proyecto** previo a período electoral

## Mitigadores Riesgos

### Instrumentos Jurídicos - Financieros Multi-Actor

- Diseño Modelo Financiero con Asesoría Privada
- Fomentar participación empresas que ya conocen VP
- Fideicomiso (Banca Nacional)
- Aprobaciones Concejo Municipal
- Normativas Especiales
- Concursos Públicos

## Facilitadores

- Pólizas de seguro (alquiler protegido)
- Asesores con experiencia en modelos similares