

Tabla de contenido

Lista de gráficas	4
Tabla de cuadros	5
Abreviaturas y acrónimos	6
PROLOGO	7
PRESENTACIÓN	9
INTRODUCCIÓN GENERAL	10
INTRODUCCIÓN	
Entre la exclusión financiera y el desarrollo comunitario: acceso al financiamiento privado para infraestructura básica comunitaria y el mejoramiento de vivienda	11
1. LA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL, EL DESARROLLO COMUNITARIO Y LA EXCLUSIÓN FINANCIERA EN GUATEMALA.	17
La problemática habitacional y el desarrollo comunitario	18
La exclusión financiera, el sector informal y la infraestructura básica.	22
2. EL MEJORAMIENTO HABITACIONAL Y COMUNITARIO A TRAVÉS DEL MICRO-CRÉDITO -EXPERIENCIAS EN GUATEMALA, CENTRO AMÉRICA Y LOS ESTADOS UNIDOS	29
Coyuntura Socio-Económica en Centro América	31
La Experiencia de Génesis Empresarial de Guatemala	37
La Experiencia del Fondo para el Desarrollo Local en Guatemala (FDLG)	43
El Caso de la Fundación Salvadoreña de Apoyo Integral (FUSAI)	47
La Experiencia de la Fundación para el Desarrollo Local de Nicaragua (PRODEL)	49
Las Corporaciones para el Desarrollo Comunitario en los Estados Unidos	54
Entre la Exclusión Financiera y el Desarrollo Comunitario - El Papel de las ONGs	58
3. LA PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PRIVADO EN EL DESARROLLO COMUNITARIO Y EL PAPEL DEL GOBIERNO	59
La Experiencia de Guatemala en los Seguros Hipotecarios - Reduciendo riesgos para crear nuevos mercados y superar la exclusión financiera	60
La Experiencia de PROMUNI -refinanciando la inversión privada- un programa del Banco Centro Americano de Integración Económica	63
La experiencia en los E.E.U.U: - La política gubernamental promueve la inversión privada en el mejoramiento habitacional y comunitario.	66
4. SUPERANDO LA EXCLUSIÓN FINANCIERA PARA FOMENTAR LA INVERSIÓN PRIVADA EN EL DESARROLLO COMUNITARIO - UNA PROPUESTA PARA GUATEMALA	69
El sector financiero en Guatemala, el déficit cualitativo de vivienda	70
El Sector "Micro-financiero" emergente en Guatemala	79
Como financiar la vivienda progresiva y la infraestructura comunitaria: una revisión analítica de algunas experiencias y una propuesta para Guatemala.	81
CONCLUSIONES GENERALES	91
BIBLIOGRAFÍA	93

Lista de gráficas

GRÁFICA 1.1 – MÁS POBREZA-MENOS CONEXIONES A AGUA	18
GRÁFICA 1.2 - EL DÉFICIT DE AGUA ACOMPAÑA LA URBANIZACIÓN L	22
GRÁFICA 2.1 - LA COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA EN AMÉRICA CENTRAL ES BAJA COMPARADA CON OTRAS REGIONES DEL MUNDO	32
GRÁFICA 2.2 - LA INSTALACIÓN DE SERVICIOS EN AMÉRICA CENTRAL ESTÁ DEMORADA	33
GRÁFICA 2.3 - COBERTURA ACTUAL DE LA FUNDACIÓN GÉNESIS EMPRESARIAL	39
GRÁFICA 2.4 - PRINCIPALES RESULTADOS POR PROGRAMA	40
GRÁFICA 2.5 - EL ORIGEN DEL FDLG	43
GRÁFICA 2.6 - ESQUEMA DEL FDLG	44
GRÁFICA 2.7 - COMPONENTES BÁSICOS DEL FDLG	44
GRÁFICA 2.8 - DISTRIBUCIÓN DEL PROGRAMAS DEL FDLG A DICIEMBRE DE 2005	46
GRÁFICA 2.9 - FUSAI ATIENDE A UN ALTO PORCENTAJE DEL TERRITORIO SALVADOREÑO	47
GRÁFICA 2.10 - ENTRE LOS PRODUCTOS DE FUSAI, SE DESTACAN LOS CRÉDITOS PARA LAS PYMES Y PARA LA VIVIENDA	48
GRÁFICA 2.11 - EL PROGRAMA DE FUSAI ESTA CRECIENDO	48
GRÁFICA 2.12 - PRODEL FINANCIA UNA AMPLIA GAMA DE SERVICIOS BÁSICOS	51
GRÁFICA 2.13 - PRODEL ADMINISTRA UNA CARTERA CRECIENTE DE CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA	52
GRÁFICA 2.14 - LA CARTERA DE VIVIENDA ESTA AUMENTANDO EN CUANTO AL MONTO COLOCADO	52
GRÁFICA 3.1 - EL “SISTEMA FHA” BUSCA SER UN MOTOR DEL DESARROLLO	60
GRÁFICA 3.2 - LOS SEGUROS EMITIDOS HAN CRECIDO POR CIENTO VECES DESDE 1962 MIENTRAS LOS RECLAMOS SE HAN MULTIPLICADO POR CINCO	62
GRÁFICA 3.3 - HISTÓRICAMENTE LOS RECLAMOS REPRESENTAN MENOS DEL 5% DEL VALOR DE LOS SEGUROS EMITIDOS	62
GRÁFICA 3.4 - LA CARTERA ASEGURADA DEL FHA SIGUE CRECIENDO	62
GRÁFICA 4.1 - LA RELACIÓN CRÉDITO/PIB EN CINCO PAÍSES DE AMÉRICA LATINA	70
GRÁFICA 4.2 - LOS SECTORES DE COMERCIO Y CONSUMO DOMINAN EL MERCADO DE CRÉDITO EN GUATEMALA	72
GRÁFICA 4.3 - PERO LA INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN HA CRECIDO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS	72
GRÁFICA 4.4 - LOS CRÉDITOS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO LIDERAN LAS INVERSIONES EN LA CONSTRUCCIÓN	73
GRÁFICA 4.5 - LOS MICRO-CRÉDITOS COMIENZAN A TENER PRESENCIA EN EL SECTOR BANCARIO	74
GRÁFICA 4.6 - LOS OPDFS DOMINAN EL SECTOR DEL MICRO CRÉDITO EN GUATEMALA	76
GRÁFICA 4.7 - I NSTITUCIONES DE MICRO-FINANZAS	76
GRÁFICA 4.8 - ESQUEMA GENERAL DE UNA GARANTÍA PARCIAL DE CRÉDITO PARA UN PRÉSTAMO	86
GRÁFICA 4.9 - ROL DEL GARANTE GUBERNAMENTAL	89

Tabla de cuadros

CUADRO 1.1:	GUATEMALA: DÉFICIT DE VIVIENDA DESAGREGADO POR DEPARTAMENTO Y SEGÚN TIPO (2002)	20
CUADRO 1.2:	EL DÉFICIT CUALITATIVO ES EL MAYOR PROBLEMA HABITACIONAL Y AFECTA MÁS A LOS POBRES	21
CUADRO 1.3 -	LA MAYORÍA NO TIENE CUENTA BANCARIA, PERO TIENE INTERÉS EN TENER UNA	23
CUADRO 1.4:	LOS BANCOS SE HAN ACERCADO A GRUPOS DE POBLACIÓN INFORMAL	23
CUADRO 1.5:	LOS PRÉSTAMOS BANCARIOS SON DIFÍCILES DE OBTENER	24
CUADRO 1.6:	SON POCOS LOS QUE AHORRAN REGULARMENTE, Y LA MAYORÍA UTILIZA INSTITUCIONES FORMALES	26
CUADRO 1.7:	COMO EL SECTOR INFORMAL PREVÉ LA RESOLUCIÓN DE PROBLEMAS FINANCIEROS	26
CUADRO 1.8:	EL ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS PODRÍA ESTIMULAR LA MICRO-EMPRESA	27
CUADRO 2.1:	LOS INDICADORES MUESTRAN QUE LA POBLACIÓN EN CENTRO AMÉRICA VIVE EN CONDICIONES MUY POBRES	31
CUADRO 2.2:	LA INVERSIÓN EN INFRAESTRUCTURA TIENE UN IMPACTO IMPORTANTE EN EL PIB	32
CUADRO 2.3 -	POBLACIÓN OBJETIVO: MICRO-CRÉDITO PARA VIVIENDA	38
CUADRO 2.4 -	PRODUCTOS DE GÉNESIS EMPRESARIAL	40
CUADRO 2.5 -	RESULTADOS DE GÉNESIS EMPRESARIAL DURANTE 2005	40
RECUADRO 1:	EJEMPLO DE UN PROYECTO DE CRÉDITO DE LA FGE	41
CUADRO 2.6:	MECANISMOS FINANCIEROS DEL PROYECTO	42
CUADRO 2.7:	RESULTADOS OPERATIVOS DEL FDLG 2000-2005	46
CUADRO 2.8:	PROYECTOS EJECUTADOS	50
CUADRO 4.1:	LA RELACIÓN CRÉDITO/PIB ES MUY BAJA EN GUATEMALA	70
CUADRO 4.2:	LA RELACIÓN CRÉDITO/PIB AUMENTA CON EL PIB Y SU TASA DE CRECIMIENTO	71
CUADRO 4.3:	LOS MICRO-CRÉDITOS COMIENZAN A TENER PRESENCIA EN EL SECTOR BANCARIO	73
CUADRO 4.4:	LA VIVIENDA DOMINA LOS PRESTAMOS AL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN GUATEMALA	74
CUADRO 4.5:	EXISTE UNA GAMA AMPLIA DE ENTIDADES OFRECIENDO MICRO-CRÉDITO EN GUATEMALA	75
CUADRO 4.6:	LOS BANCOS Y LAS COOPERATIVAS DOMINAN EL SECTOR CREDITICIO PARA LA CONSTRUCCIÓN	75
CUADRO 4.7:	LOS OPERADORES ENCUENTRAN LA RENTABILIDAD DE LOS MICRO-CRÉDITOS EN DISTINTAS FORMAS	77
CUADRO 4.8:	LA OFERTA DE MICRO-CRÉDITOS EN GUATEMALA ES IMPORTANTE	79

Abreviaturas y Acrónimos

ASDI	Agencia Sueca de Cooperación Internacional para el Desarrollo
BCIE	Banco Centro Americano de Integración Económica
CIV	Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda
CRA	Prueba de Inversión
DFID	Departamento para el Desarrollo Internacional del Reino Unido
FDLG	Fideicomiso para el Desarrollo Local en Guatemala
DFID	Departamento de Desarrollo Internacional
FGE	La Fundación Génesis Empresarial
FHA	Fomento de Hipotecas Aseguradas de Guatemala
FMHA	Farmers Home Administration (Administración de Vivienda Rural)
FNRA	Federal Neighborhood Renovation Act
IMFs	instituciones de micro-crédito y de micro-finanzas
MIPYMES	micro, pequeñas y medianas empresas
ONGs	organizaciones no gubernamentales
OPDF	Organizaciones Privadas de Financiamiento.
PPIAPs	Proveedores privados independientes de agua y saneamiento
PRODEL	Fundación para el Desarrollo Local de Nicaragua
PROMUNI	Programa de Financiamiento Municipal
CDB	Community development banks (Bancos de desarrollo comunitario)

Prólogo

Neeta G. Sirur, Gerente de País para el Banco Mundial en Guatemala

La publicación *“Entre la Exclusión Financiera y el Desarrollo Comunitario Acceso al Financiamiento Privado para la Infraestructura Básica Comunitaria y el Mejoramiento de Vivienda”* surge en un momento importante tanto para el Banco Mundial como para los guatemaltecos, ya que la misma contribuye al desarrollo de un nuevo enfoque para las políticas de vivienda para familias de bajos ingresos. Al estudiar el pasado vemos que resaltan dos temas importantes: a) mejoramiento de las comunidades versus construcción de nuevas viviendas, y b) inversión privada versus subsidio del sector público.

Desde 1976, cuando el Banco Mundial otorgó a Guatemala el primer préstamo para desarrollo urbano, el entendimiento de los problemas a que se enfrentan los gobiernos en temas de vivienda para los pobres, ha evolucionado considerablemente. En tanto que el enfoque se ha mantenido en los grupos de menor ingreso, a través de “viviendas progresivas”, el apoyo del Banco ha cambiado desplazándose de la construcción de nuevos hogares hacia el mejoramiento de los suburbios y viviendas inadecuadas. Los dos proyectos urbanos del Banco Mundial en Guatemala¹ siguieron este patrón, al financiar en la primera fase lotes y viviendas básicas y en la segunda, la introducción de servicios de infraestructura, servicios básicos, titulación y mejoras de vivienda en asentamientos informales. Durante el desarrollo de estos proyectos, tanto el Banco como los socios guatemaltecos obtuvimos un amplio aprendizaje. El Segundo Proyecto Urbano (primer proyecto de desarrollo municipal), representa un ejemplo de mejoramiento de comunidades en seis vecindarios de la ciudad de Guatemala. El proyecto, que finalmente benefició a unas 12,000 familias, ha sido citado en la literatura internacional sobre temas urbanos² como modelo de participación comunitaria y desarrollo sostenible. Asimismo, validó los conceptos clave de progresividad en lo relativo a la recuperación de costos totales. En efecto, en “El Mezquital”, como se conoce usualmente el proyecto, incluso los grupos de muy bajos ingresos y del sector informal podían –y de hecho así lo hicieron- pagar el costo total de la prestación de servicios y mejoramiento de vivienda.

El Banco y el gobierno guatemalteco, junto con otros donantes y ONGs -varios de ellos coautores de esta publicación, reconocen como un hecho vital en América Latina la necesidad de apoyar el mejoramiento de vivienda para los asentamientos y el sector informal, Al menos 50 por ciento de los vecindarios urbanos y virtualmente todos los vecindarios de familias de bajos ingresos, se iniciaron como asentamientos informales, cuyas viviendas se construyeron con un ladrillo a la vez, sobre lotes sin título de propiedad, a los que el agua, saneamiento, energía eléctrica o pavimentación llegaron mucho tiempo después de que las comunidades se habían establecido. Esta, que es la ruta informal, implica costos marginales más altos para los propietarios, quienes vienen de los grupos de más bajos ingresos. Como se indica en esta publicación, actualmente alrededor de unas 600,000 (27%) viviendas en Guatemala, pagan los costos adicionales de la informalidad. Es decir, compra de agua por cubeta debido a la falta de acceso; compra diaria de alimentos por falta de electricidad para la refrigeración y gasto en medicamentos para cura de enfermedades causadas por la falta de saneamiento. Aún así, como vemos en El Mezquital, y en otros ejemplos aquí presentados, la ruta informal provee soluciones de vivienda para América Latina.

Así como el interés para apoyar la vivienda informal surge de la necesidad de ser congruente con la realidad; las nuevas ideas para promover la inversión privada en el sector vivienda para familias de bajos ingresos, surgen del reconocimiento de la limitada capacidad del sector público para financiar estos proyectos. En países con ingresos más altos, para estimular la inversión privada en esta área, los gobiernos han echado mano del financiamiento directo de viviendas para familias de bajos ingresos. Como caso de estudio, se cita el ejemplo de los Estados Unidos, tanto desde el punto de vista gubernamental, como del de una organización que representa a comunidades de bajos ingresos.

¹ Terminados en 1984 y 1996.

² Ver también Carbonaras Díaz et. al, Urbanización y Medio Ambiente, 2001 y Prince Charles' discurso a la Convención sobre Hábitat en Hong Kong, 1995.

En los países con menores ingresos, en los que las fuentes gubernamentales son más que limitadas, como es el caso de Guatemala, promover la inversión del sector privado en viviendas para familias de bajos ingresos es una alternativa prometedora. Sin embargo, la idea de financiamiento privado de viviendas para familias de bajos ingresos, da lugar a una serie de preguntas en América Latina, particularmente en países donde se aplica el desarrollo progresivo. Algunas de estas preguntas son por ejemplo: ¿Cómo pueden los bancos comerciales asumir el riesgo de otorgar préstamos para vivienda –o mejoramiento de vivienda, empleando los instrumentos hipotecarios tradicionales? ¿Cómo pueden los grupos informales y de bajos ingresos pagar las tasas de interés de mercado sobre préstamos para el mejoramiento de vivienda e infraestructura? ¿Cómo pueden los microcréditos a personas individuales financiar proyectos de infraestructura que beneficien a toda una comunidad?

En ese sentido, esta publicación presenta a través de ejemplos concretos, respuestas a las interrogantes anteriores y, para el caso específico de Guatemala, el capítulo final, elaborado por William Britt Gwinner propone un modelo viable de garantías para respaldar los préstamos bancarios para mejoramiento de vivienda, por lo que esperamos que las lecciones aquí presentadas puedan aplicarse tanto en Guatemala como en otros países en desarrollo.

Presentación

Michelle Whintrop,
Department for International Development -DFID-

El Departamento para el Desarrollo Internacional del Reino Unido (DFID), reconoce en la exclusión un punto clave que contribuye a la pobreza crónica en América Central.

¿Porque enfocarse en “bancarizar lo no bancarizable”? Ser “no bancable” puede ser una advertencia de que los barrios precarios urbanos no pueden mejorar sus propios hogares (dentro de los cuales ellos, a menudo, operan sus pequeñas empresas), o invertir en infraestructura básica comunitaria como sistemas de drenaje o accesos peatonales. Las pequeñas empresas urbanas informales, no están en posibilidad de aprovechar las oportunidades del mercado o no motivadas para registrarse en su municipalidad a causa de la ausencia de instrumentos financieros.

La falta de oportunidad a un crédito accesible o mecanismos adecuados de ahorro, a menudo subyace en una productividad rural pobre, y, finalmente, oportunidades para un mayor uso productivo de remesas familiares por parte de miembros de una familia, particularmente de otros países fuera de América Central, se pierden debido a la falta de acceso de las personas a los sistemas financieros.

De la misma forma, la seguridad de la tenencia de la tierra y los derechos de identidad, constituyen medidas que son esenciales para ampliar el acceso a los servicios financieros para las personas de bajos ingresos, pero puede hacerse mucho más en el corto y mediano plazo. Nuestra experiencia en cualquier lugar y la investigación realizada por nuestra división de políticas en Londres, ha demostrado que el progreso puede hacerse a través de acciones unificadas en un número de frentes, tales como: cambios en la legislación, voluntariado y códigos de prácticas, así como el desarrollo de modelos de servicios financieros “no sofisticados” que se adaptan a la realidad de los pobres.

¿Entonces, porque no ha sucedido a la fecha? Parte del problema descansa en la falta de percepción del riesgo de los pobres, confianza imprecisa que el sector financiero comercial no se puede adaptar al nuevo tipo de cliente y a la subestimación del mercado potencial que existe en la parte baja de la pirámide. En muchos casos, los problemas descansan en información inadecuada acerca de patrones de préstamos y ahorros de los propietarios de vivienda de bajos ingresos. A menudo se asume que solamente necesitan “crédito” y sus necesidades de transacciones bancarias, seguros, etc, se pasan por alto. También se ha tenido una falla en la capitalización de innovaciones basadas en el mercado, pues las mismas, en forma exitosa, han

sido dirigidas a los problemas riesgo y de acceso. Adicionalmente, la fragmentación de los mercados financieros en la región, han sido tratadas con las necesidades del “pobre” en forma aislada de todo el desarrollo del sector financiero.

Esta importante publicación llega en un momento crucial. Los actores clave del sector financiero en América Central, requieren tomar un acercamiento proactivo para orientar la exclusión financiera. El diálogo será importante para reforzar el compromiso de actuar, así como definir los pasos siguientes. Existen valiosas experiencias en la región y es tiempo ahora de encausar esas experiencias, definir políticas con base en lecciones aprendidas y asignar roles institucionales para su posible masificación. Una alianza estratégica puede ayudar a superar percepciones equivocadas y falta de información que han actuado en el pasado como una barrera para progresar.

La sistematización de las experiencias y asistencia técnica para desarrollar modelos, son también cruciales. En el contexto de América Central, la comparación entre países del acceso al financiamiento, puede ser muy útil y podría generar información importante sobre las barreras y las potenciales opciones políticas. La recopilación y presentación de datos de calidad sobre patrones financieros del grupo meta, serán un importante insumo para consolidar la generalización para el desarrollo, de nuevos instrumentos por el sector financiero, pero también para el diseño de nuevos instrumentos propios.

DFID Centro América ha mostrado mucho interés en el tema y en el año 2006 llevó a cabo un estudio sobre exclusión financiera en el sector informal en Guatemala, cuyos resultados se describen parcialmente en la presente publicación y contribuyen a tener una percepción diferente del problema.

DFID Centro América, trabajará en forma conjunta con el Banco Mundial y otros cooperantes, para facilitar este diálogo y apoyar la asistencia técnica para experiencias piloto y lecciones aprendidas. Trabajando juntos, podemos demostrar que la pobreza puede ser reducida a través del mejoramiento del acceso de los pobres a servicios financieros básicos, lo cual se asume como un hecho por la mayoría.

Introducción General

José Luis Gándara Gaborit
Vice-ministro de Vivienda, Guatemala

Este libro presenta los resultados de varios estudios y ponencias, algunos presentados en unos talleres auspiciados por el Banco Mundial y el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda a través del Viceministerio de Vivienda y otros hechos en colaboración con el mismo. Entre todos recogen información sumamente valiosa sobre las experiencias de créditos para vivienda que se proporcionan a los sectores de menores ingresos y en las que se destaca que este grupo poblacional es excelente pagador en los compromisos que adquieren en sus préstamos.

La síntesis este libro contribuye a fortalecer al sector habitacional ya que se hace patente la necesidad de abrir los espacios para incrementar el apoyo a las familias de menores ingresos que requieren un préstamo para el mejoramiento, construcción de vivienda e infraestructura básica, así como motivar aún más la participación de las entidades financieras bancarias ya que cuentan con experiencia y tecnología.

Se hizo patente que uno de los tropiezos por el sector bancario para otorgar créditos a las familias de bajos ingresos es la garantía requerida como son títulos de propiedad, situación financiera de los fiadores o los montos del prestatario en las cuentas del mismo banco. En este sentido, han tomado la delantera las entidades financieras no bancarias y las cooperativas debido a que han sido más ágiles y dinámicas.

Las conclusiones principales que se ven reflejadas en la presente publicación es que la demanda de recursos para préstamos que permitan la reducción del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda es sumamente alta, ello obliga a fortalecer la relación entre las diferentes instituciones con el fin de incrementar los recursos disponibles. El estado en ese sentido, juega el papel de gestor, facilitador y promotor de las iniciativas.

Guatemala tiene actualmente las condiciones óptimas para asignar recursos al sector habitacional, como una situación macroeconómica estable, inflación que se ha estimado para el 2006 en 4.4%, liquidez bancaria, recursos de las remesas familiares, bajas tasas de interés y mayor tecnificación en la construcción. Estas ventajas se convierten en una

oportunidad sin precedentes y deben ser aprovechada para mejorar las condiciones de vida de los guatemaltecos, lo cual requiere un mayor esfuerzo para integrar las capacidades de todos los sectores y sistematizar los instrumentos fiscal, financiero, institucional y social relacionados a la vivienda.

El Viceministerio de Vivienda estima que cerca de 6,600 millones de quetzales se han invertido en Guatemala durante el año 2006 para la atención del sector habitacional. Al desagregar los montos de inversión, el 7% corresponde a los subsidios de Foguavi y el restante 6% a las entidades de Gobierno por medio de los Fondos Sociales. Puede apreciarse entonces, que el Estado en forma directa está aportando un 13% de la inversión total y que los sectores de más bajos ingresos tienen direccionada su atención en contar con los recursos estatales para resolver su problema habitacional.

Esto representa un desgaste muy fuerte para las dependencias gubernamentales por la presión política y social que genera. Esta situación obliga a integrar en mejor forma los recursos disponibles y a modernizar los sistemas financieros para que las familias de menores ingresos tengan acceso a fuentes financieras privadas que, en especial, contribuyan a la reducción del déficit cualitativo de vivienda.

Este esfuerzo requiere un mayor fortalecimiento del Ente Rector que le corresponde actualmente al Viceministerio de Vivienda y obliga a estructurar un marco legal que de mayor incidencia en las decisiones de Estado, con énfasis en la vivienda y desarrollo urbano.

En Guatemala, desde que se constituyó la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos en el año 2004 como política de Estado, ha habido un incremento sustancial en la atención de la población de los sectores medio y en condiciones de pobreza, el paso trascendental y que debe quedar marcado, es la sostenibilidad y continuidad institucional para que los procesos de gestión y atención hacia la vivienda sea a largo plazo y en forma sostenida, dentro de ellos, naturalmente el aspecto financiero es un instrumento básico para propiciar la reducción del déficit.