

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Facultad de Ciencias Económicas

EL CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR Y LA
INVERSION INMOBILIARIA, BAJO EL
REGIMEN F.H.A. EN GUATEMALA

Tesis

*Presentada a la Junta Directiva
de la Facultad de Ciencias Económicas
de la Universidad de San Carlos de Guatemala*

por

WILLIAM GARCIA

al conferírsele el título de

CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR

en el grado de

LICENCIADO

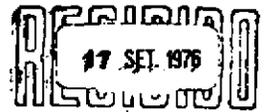
03
T(436)
2.4

**JUNTA DIRECTIVA DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

Decano:	Lic. Saúl Osorio Paz
Secretario:	Lic. Julio R. Estévez R.
Vocal 1o.	Lic. Donald Estrada C.
Vocal 2o.	Lic. Mauro A. Mejía A.
Vocal 3o.	Lic. Carlos Esquivel F.
Vocal 4o.	Br. Jorge R. Conde F.
Vocal 5o.	Br. Edmundo Ruiz S.

**TRIBUNAL QUE PRACTICO
EL EXAMEN GENERAL PRIVADO, TEORICO PRACTICO**

Lic. Tulischts F, Dfáz Avila
Lic. Francisco Hernández Bran
Lic. Gilberto Batres P,
Lic. Augusto Galicia
Lic. Fabián Pira A.



17.45 RECIP. # 2375

Guatemala, 17 de septiembre de 1976.

Señor Licenciado
Saúl Osorio Paz
Decano de la Facultad
de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos
de Guatemala
Ciudad.

Señor Decano:

En atención al nombramiento emitido por el decanato de la Facultad que usted dirige, he revisado y comentado conjuntamente con el señor William García su trabajo de tesis sobre el tema " El Contador - y Auditor y la Inversión Inmobiliaria bajo el Régimen F.H.A. en Guatemala ".

El trabajo preparado por el señor García, viene a ser de suma utilidad en la época actual, porque trata de un problema crónico de Guatemala, cual es el déficit habitacional en el país, agravado en gran manera por las secuelas del terremoto del 4 de febrero de 1976. Además, en el trabajo se da una ilustración de como funciona el sistema F.H.A. - en Guatemala y lineamientos generales para realizar auditorías relacionadas con las operaciones F.H.A.

Considero que el trabajo preparado por el señor García -- puede presentarse para el examen de tesis correspondiente.

Al cumplir con el encargo del cual fui objeto, me reitero del señor Decano muy atentamente,



Lic. Juan Gerardo Ponciano G.



FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

GUATEMALA, CENTRO AMERICA

Ciudad Universitaria, Zona 18

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS; GUATEMALA, VEINTIDOS DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS.

Con base en el dictamen rendido por el Licenciado Juan Gerardo Ponciano G., quien fuera designado Asesor y la opinión favorable del Director de Escuela Lic. Carlos Enrique Ponciano, se acepta el trabajo de Tesis denominado "EL CONTADOR Y AUDITOR Y LA INVERSION INMOBILIARIA BAJO EL REGIMEN F. H. A. EN GUATEMALA" que para su graduación profesional presentó el señor William García, autorizándose su impresión.-----

Lic. Saúl Osorio Paz
Decano.

Lic. Julio René Estevez Rodríguez
Secretario.



nder. -

A mi esposa:

*Blanca Esther Silva Baeza de
García*

A mis hijos:

*William Sigfrido García Silva
Jorge Adolfo García Silva*

A mi familia

CONTENIDO

INTRODUCCION

CAPITULO 1

LA VIVIENDA, UN PROBLEMA DE GUATEMALA.

- 1.1 Introducción.
- 1.2 Breve vistazo a la región Centroamericana.
- 1.3 El problema en Guatemala.

CAPITULO 2

EL SISTEMA F.H.A. ANTECEDENTES HISTORICOS, SU IMPLANTACION Y DESARROLLO EN GUATEMALA.

- 2.1 Origen del sistema F.H.A.
- 2.2 El sistema de Fomento de Hipotecas Aseguradas en Guatemala.
- 2.3 Realizaciones en financiamiento para la vivienda bajo los estímulos del F.H.A. en Guatemala.

CAPITULO 3

ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA F.H.A.

- 3.1 Elementos básicos del Sistema F.H.A.
- 3.2 Entidad Aseguradora F.H.A.
- 3.3 Mecánica operativa del Sistema F.H.A.
- 3.4 Entidad aprobada.
- 3.5 Deudor Hipotecario.
- 3.6 El Constructor
- 3.7 El Inversionista
- 3.8 Ventajas de las inversiones en hipotecas F.H.A.
 - 3.8.1 Tasa de Interés.
 - 3.8.2 Garantías
 - 3.8.3 Exenciones legales.
 - 3.8.4 Beneficios y concesiones especiales.
- 3.9 Instrumentos inherentes al Sistema F.H.A., a disposición del órgano rector del mismo.

- 3.9.1 Márgenes de Garantía.
- 3.9.2 Declaración de elegibilidad de nuevos proyectos.
- 3.9.3 Primas de Seguro F.I.A.
- 3.9.4 El Resguardo de Asegurabilidad.
 - 3.9.4.1 Clases de Resguardos.
 - 3.9.4.2 Casos en que puede emitirse el resguardo de Asegurabilidad.
 - 3.9.4.3 Requisitos para tramitar el resguardo de asegurabilidad sin deudor específico.
 - 3.9.4.4 Vigencia del Resguardo.
 - 3.9.4.5 Datos que debe contener el Resguardo de Asegurabilidad.
 - 3.9.4.6 Requisitos para el trámite del Resguardo de Asegurabilidad con deudor específico.
- 3.9.5 El Seguro de Hipoteca.
 - 3.9.5.1 Condiciones para la concesión del seguro.
 - 3.9.5.2 Pago del Seguro.
 - 3.9.5.3 Trámite para solicitar la emisión del seguro de hipoteca.
 - 3.9.5.4 Casos en que vence el Seguro de Hipoteca.
- 3.9.6 Bonos Inmobiliarios, F.H.A.

CAPITULO 4

ENTIDADES APROBADAS.

- 4.1 Que son las entidades aprobadas.
- 4.2 Funciones de las entidades aprobadas.
 - 4.2.1 Función de intermediario o administrador.
 - 4.2.2 Comisión por administración.
 - 4.2.3 Variaciones de la función de intermediario.
 - 4.2.3.1 Intermediación pura.
 - 4.2.3.2 Intermediación con garantía de pago.
 - 4.2.3.3 Intermediación con garantía de liquidez.
 - 4.2.4 Función de financiero o inversionista.

CAPITULO 5

PRESTAMOS HIPOTECARIOS CON SEGURO F.H.A., MODALIDADES, COMPARACION CON LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS AJENOS AL SISTEMA.

- 5.1 Consideraciones de carácter general.
- 5.2 Relación crédito-garantía. Plazos.
- 5.3 Costos al Deudor Hipotecario.
- 5.4 Financiamiento de los créditos F.H.A.
- 5.5 Otras características de los créditos F.H.A.
- 5.6 Préstamos hipotecarios con emisión de cédulas hipotecarias con seguro F.H.A.
- 5.7 Cédulas Hipotecarias, concepto.
- 5.8 Régimen legal.
- 5.9 Clases de cedulas hipotecarias.
- 5.9.1 Cédulas hipotecarias únicas.
- 5.9.2 Cédulas hipotecarias varias o corrientes.
- 5.10 Intervención de la entidad aprobada en la emisión de Cédulas Hipotecarias.
- 5.11 Costos al deudor Hipotecarios.
- 5.12 Amortización de las cédulas hipotecarias.
- 5.13 Las cédulas hipotecarias como inversión.

CAPITULO 6

PARTICIPACION DEL CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR. LINEAMIENTOS DE PROGRAMAS DE AUDITORIA PARA OPERACIONES F.H.A.

- 6.1 Participación del C.P.A.
- 6.2 Lineamientos de programas de Auditoría para operaciones F.H.A.
- 6.2.1 Auditoría de préstamos con seguro F.H.A. en un Banco, como entidad aprobada.
- 6.2.2 Auditoría de préstamos con emisión de cédulas hipotecarias F.H.A. en un Banco, como entidad aprobada.
- 6.2.3 Lineamientos para una Auditoría Externa en el Instituto F.H.A.

CONCLUSIONES

APENDICE

Nomenclatura de cuentas para operaciones F.H.A. en
Compañías de Seguros.

Nomenclatura de cuentas para operaciones F.H.A. en
Bancos.

Jornalización de las operaciones del Sistema F.H.A.

BIBLIOGRAFIA

INTRODUCCION

La actividad del Contador Público y Auditor abarca los más variados sectores, industria, comercio, banca y claro, el sector público. Dentro del ámbito nacional el Contador Público puede y debe tener una participación más directa y activa, para coadyuvar en la solución de los problemas nacionales.

Un problema nacional siempre latente, es la carencia de viviendas y los problemas inherentes al financiamiento de la construcción de éstas, así como su adquisición por parte de las familias guatemaltecas de ingresos medios y bajos.

El Sistema de Fomento de Hipotecas Aseguradas pretende aliviar este problema, mediante la atracción de capitales privados hacia la inversión en viviendas destinadas a darse en propiedad, precisamente a las clases sociales con ingresos medios de Guatemala.

En este trabajo se pretende proporcionar a modo de introducción, información desde el punto de vista financiero sobre el Sistema F.H.A. y sus instrumentos, llenando en parte el vacío debido a la falta de bibliografía sobre este tema en nuestro país, evidenciar las diferentes formas de participación del Contador Público y Auditor dentro del Sistema mencionado, como medio de fomento de la inversión en la construcción de vivienda media, así como proponer Programas de Auditoría para las operaciones F.H.A. en las Entidades Aprobadas.

Las hipótesis que se pretenden demostrar en este trabajo son:

Primera: Que el Sistema de Fomento de Hipotecas Aseguradas es un medio efectivo para aliviar la carencia de vivienda para la clase media en Guatemala, y

Segunda: El Contador Público y Auditor puede

participar en la solución del problema de la vivienda en Guatemala, a través de sistemas financieros como el F.H.A.

En forma resumida, este estudio comprende una breve descripción del problema de la vivienda en Guatemala como marco de referencia, continuando con la reseña histórica del Sistema F.H.A., su implantación en este país, la forma de operar del Sistema aludido y sus instrumentos, desde el punto de vista financiero, como partes del marco teórico, y la sugerencia de Programas de Auditoría.

La culminación de este trabajo fue posible gracias al estímulo que me brindó mi Esposa T.S. Blanca Esther Silva de Garcia, y a la colaboración de los señores Oscar Robles y Oscar Putzeys Rojas, así como a las sugerencias del señor German Armas, a quienes hago patente mi reconocimiento.

CAPITULO 1

LA VIVIENDA, UN PROBLEMA DE GUATEMALA

1.1 Introducción

El problema de la vivienda en todo el mundo adquiere caracteres realmente dramáticos, no hay un solo país en el planeta que haya resuelto este problema. El presente capítulo no pretende agotar el tema, únicamente se trata de dar una idea a grandes rasgos de la magnitud del problema, con el objeto de, a modo de introducción, enmarcar las actividades del Sistema F.H.A. y las operaciones del seguro de hipotecas.

Como ya se dijo, la necesidad de vivienda se encuentra insatisfecha a nivel mundial, recientemente el Secretario General de "habitat", Conferencia de Asentamientos Humanos de las Naciones Unidas, Enrique Peñalosa, en un almuerzo del Club de Diálogo en Washington, expuso que durante el resto del siglo los latinoamericanos enfrentarán el problema de vivienda como uno de los más urgentes, en su exposición señaló que el mundo necesitará viviendas "para albergar a unos 3,500 millones de personas más".

El crecimiento de la población del globo terráqueo, indiscutiblemente, se ha acelerado a partir de mediados del siglo XIX; la tasa de crecimiento anual de un 0.32 por ciento anual en el siglo XVIII, pasa a 0.63, en el siglo XIX, llegando en la primera mitad del presente siglo al 0.80 por ciento; actualmente sigue en aumento llegando a alcanzar el 1.7 por ciento.¹ Se hace necesario poner en relieve el crecimiento demográfico, pues a medida que la población crece, aumenta la demanda de, entre otras cosas esenciales como trabajo, sustento

1 Seminario sobre población y desarrollo, Universidad de San Carlos de Guatemala, "La población y el Desarrollo", trabajo presentado por los licenciados Saúl Osorio Paz y Bernardo Lémus Mendoza, julio 1968. Pág. 3.

y vestuario, albergue; ésta es una ley natural de la sociedad, a ésto hay que agregar los factores que agravan el problema habitacional, como envejecimiento de la vivienda, viviendas insalubres, elevación del nivel de vida, así como los factores propios de la economía de cada país.

1.2 Breve vistazo a la región Centroamericana

Centroamérica al igual que el resto del mundo, debe el problema de la vivienda, en primer lugar, al desmedido aumento de su población. Los habitantes de Centroamérica se estimaron en más de 17 millones para el año 1975 y en más de 21 para 1980, la tasa anual de crecimiento para esta área se ha calculado en 3.2 para el período comprendido de 1970 a 1975².

El requerimiento de viviendas es tanto urbano como rural y no involucra únicamente la demanda de viviendas nuevas, sino la necesidad de sustituír o por lo menos de dotar de las mínimas condiciones de habitabilidad a las existentes que se consideran deficientes; para la década 1960/70 se estimaron en 149,000 unidades anuales las necesidades de habitación. La proporción de viviendas deficientes para cada país de Centroamérica es la siguiente: Costa Rica 37.6 o/o; El Salvador 67.1 o/o; Guatemala 76.1 o/o; Honduras 76.6 o/o y Nicaragua 73.7 o/o,³ tal proporción de viviendas deficientes, unido al requerimiento anual agrava la situación, de tal manera que para el año 1969, el déficit total de viviendas en el área Centroamericana era de 1,471,294 unidades.⁴

2 "Perspectivas para el desarrollo y la integración de la Agricultura en Centroamérica" Estudio de SIECA y FAO.

3 Datos tomados de "Las Sociedades Centroamericanas actuales" Unicef, Sieca y Odeca, agosto de 1972. 127-128.

4 Estos datos incluyen a Panamá, cuyo porciento de viviendas deficientes es de 54.50/o

1.3 El Problema en Guatemala

Respecto a Guatemala, antes del terremoto del 4 de febrero de 1976, bastaba con dar una vuelta por los barrios aledaños de la capital, las casuchas de los barrancos, "la Limonada" entre otros, tal vista era entonces, y continúa siéndolo ahora, testimonio suficiente para darse una idea de la magnitud del problema habitacional en nuestro país, agravado enormemente con la reciente catástrofe telúrica; sin embargo como ya se ha dicho antes, es la explosión demográfica la que más pesa en tal situación, por lo que para nuestro propósito, se considera conveniente dar una mirada a los datos de población de Guatemala, los que según los censos efectuados son:

Año	Habitantes
1778	396,149
1880	1,224,602
1893	1,501,145
1921	2,004,900
1940	2,400,000
1950	2,790,868
1964	4,284,473
1974	5,160,221

La población de Guatemala ha seguido la tendencia de aumento de la Región Centroamericana, para 1974 su promedio de tasa anual de crecimiento es de 3.1, ligeramente inferior a la señalada antes para Centroamérica de 3.2.

Para los próximos años se estimaron las siguientes cifras de población, según el trabajo preparado para el Seminario sobre Población y Desarrollo Económico, auspiciado por la Universidad de San Carlos de Guatemala, por Zulma C. Camisa del Centro Latinoamericano de Estadística, titulado "Guatemala, proyecciones de la población total por sexo y grupos de edad 1965-2000 (Pág. 71):

Año	Habitantes (en miles)
1965	4,585.9
1970	5,288.8
1975	6,105.7
1980	7,066.6
1985	8,193.7
1990	9,496.6
1995	10,966.8
2000	12,597.1

Como puede apreciarse para 1975 se tiene más de 6 millones de habitantes, cantidad que en 25 años se duplicará, consecuentemente la necesidad de vivienda aumentará en la misma proporción; el déficit habitacional para Guatemala en el mismo período de la estimación anterior, es el siguiente:

Quinquenio	Déficit habitacional
* 1965/70	224,571
1970/75	448,959
1975/80	674,197
1980/85	932,565
1985/90	1,223,956
1990/95	1,509,743
1995/2000	1,878,453

* El déficit latente a 1966 está diluido en un período de veinte años.⁵

Las cifras anteriores incluyen el déficit por evolución demográfica, así como la deficiencia cualitativa, demanda objetiva-hacinamiento y por reposición. A las cifras anteriores habría que agregarles los datos relativos al déficit habitacional

5 Los datos son tomados de "Política de vivienda" Banco Nacional de la Vivienda de Guatemala 1974-75. Pág. 50.

que produjo el reciente terremoto, y que según estimaciones de la Alcaldía de Guatemala, sólo en la ciudad alcanzan la cifra de 60,000 unidades habitacionales. No se cuenta aún con la cifra exacta de casas destruidas en todo el país, pero se ha estimado que llegan en total al cuarto de millón.

No cabe duda que después de la lectura de los datos anteriores, con cifras tan elocuentes sobre la magnitud del problema habitacional, se puede tener una idea aproximada del mismo. Cabe aquí la aclaración de que en cada país el problema de la vivienda tiene diferentes características, debido a los diferentes costos de producción, grado de viviendas insalubres, diferentes economías nacionales, legislación, etc.

Desde el punto de vista económico, las causas del problema de la vivienda se deben a que por tratarse de un bien durable, un bien de capital que representa un esfuerzo acumulado, quien desee adquirir una vivienda para su uso, deberá disponer de ese esfuerzo acumulado, es decir el costo de adquisición de la casa, o bien de por lo menos del enganche cuando se trata de unidades que pueden adquirirse por el sistema a plazos. Desafortunadamente no todos pueden acumular la cantidad necesaria para adquirir una vivienda, aún hay quienes no pueden reunir ni siquiera el enganche mencionado. En Guatemala, como en otros países, las clases pudientes, los ricos, cubren sus necesidades de vivienda adecuadamente a su mejor comodidad, la adquisición de vivienda deviene en problema para las clases media y baja. Entre la clase media de acuerdo al nivel de ingresos, algunas personas, mediante un esfuerzo prolongado, pueden reunir la cantidad necesaria para enganchar una casa y así adquirir el albergue necesario por el sistema a plazos, la clase baja queda completamente supeditada a la asistencia que el Estado le pueda proporcionar a través de sus programas de vivienda para gente de bajos recursos.

En este orden de ideas, el problema de la vivienda es esencialmente financiero, es la falta de recursos lo que agudiza

el mismo, el Estado con ayuda extranjera a veces, se ha preocupado de éste problema debido a las implicaciones políticas y sociales del mismo, sin embargo no efectuó un esfuerzo continuado en la construcción masiva de viviendas, sino hasta en 1956 con la creación del "Instituto Cooperativo Interamericano de la Vivienda", como consecuencia de un convenio llevado a cabo entre los gobiernos de Guatemala y los Estados Unidos de Norteamérica. Anteriormente la construcción masiva de viviendas resulta insignificante, podemos mencionar por ejemplo 128 casas de la colonia "25 de junio" terminadas en 1939, 204 unidades de la colonia "20 de octubre" en 1945, 180 unidades de la colonia "Labor" en 1950, en la década del 50 se construyeron 621 casas de la colonia Centroamérica, abo la colonia "20 de octubre" todas las demás fueron financiadas por el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala.⁶

A partir de la constitución del ICIV en 1956, convertido posteriormente Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) en 1965, el que actualmente se halla transformado en el Banco Nacional de la Vivienda (BANVI) desde 1973, la construcción de viviendas para gente de bajos recursos cobró cierto auge, como puede notarse en las siguientes estadísticas de la construcción realizada por esta institución:

	Año	Unidades	
ICIV:	1958	28	
	59	852	
	60	735	
	61	878	
	62	518	
	63	390	
	64	483	
	INVI	65	495
		66	418
		67	2,755
68		1,507	
69		788	
70		786	
71		1,935	
72		1,932	
Total	14,136		

La construcción de las unidades anteriores representa una inversión de capital de Q.43,176.035.23.⁷

Puede decirse, sin embargo, que la construcción de vivienda de esta clase es pobre en relación a las necesidades del país.

Ahora bien las entidades públicas o estatales que invierten directamente en la construcción de vivienda, orientan sus programas principalmente a viviendas de bajo costo, generalmente hasta precios de Q.3,000.00, es decir para gente de bajos recursos, (los plazos generalmente son de 20 años). Como se sabe la clase con suficientes recursos económicos, no necesita ayuda, entonces queda el problema de la clase media, cuyos requerimientos de vivienda, son para unidades de precios que oscilan entre Q.10,000.00 a Q.25,000.00 y más quetzales (precios que cuando se instituyó el Sistema F.H.A. oscilaban entre cinco a quince mil quetzales pero que debido a los efectos inflacionarios que ha venido sufriendo el país en las últimas dos décadas, han seguido una tendencia de aumento). Esencialmente el problema habitacional para estas personas deviene de la falta de recursos acumulados por parte de ellos mismos o bien de inversionistas que financien construcción de casas para venderlas a plazos.

Las soluciones para este problema son de carácter institucional, en las que pueden observarse dos grandes corrientes: primera, desarrollo y auspicio de entidades tales como los Bancos de Ahorro y Préstamo, Cooperativas de Vivienda, Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo, Financieras, entidades estas especializadas en canalizar hacia la vivienda los recursos que logran captar, tales como ahorros, empréstitos, ventas de cartera y de valores hipotecarios. Corresponden principalmente a la actividad privada. En Guatemala las más representativas de esta clase de instituciones que existen son los Bancos Granai & Townson, S.A. e Inmobiliario, S.A. (los que se iniciaron como Bancos de Ahorro y Préstamos, actualmente convertidos

7 "Desarrollo de la vivienda de Interés Social" Instituto Nacional de la Vivienda (memoria 1973) Páginas 65 y 66.

en Bancos Comerciales e hipotecarios, transformación que efectuaron a los 8 o 10 años de funcionamiento, a pesar de esta transformación aun canalizan sus recursos hacia la vivienda en grado mayor).

Segunda, existencia de ciertos sistemas u organismos creados o auspiciados por el Estado, que apoyan y complementan la actividad privada, mediante estímulo de la inversión en viviendas y su financiamiento, a través de sistemas que aseguran o garantizan la recuperación de las inversiones y sus rendimientos. A estas formas de instituciones corresponde el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, del cual se habla en el siguiente capítulo.

CAPITULO 2

EL SISTEMA F.H.A.; ANTECEDENTES HISTORICOS, SU IMPLANTACION Y DESARROLLO EN GUATEMALA

2.1 Origen del Sistema F.H.A.

Los antecedentes del Sistema F.H.A., son relativamente recientes, este tipo de instituciones surgió en Estados Unidos de Norteamérica, como una de las soluciones que tuvo que aplicar el país para reactivarse y salir del estado en que se encontraba como consecuencia de la crisis económica del 29, la que afectó fuertemente la economía norteamericana, que puso en relieve la necesidad de revisar los sistemas de previsión y protección de su economía nacional; el objetivo que se perseguía era el incremento de la construcción, tanto de obras públicas como privadas, particularmente la destinada a vivienda.

Durante los años de depresión, los prestamistas hipotecarios demandaban el pago de las hipotecas al vencer el plazo correspondiente, los deudores perdían la propiedad hipotecada al no cumplir con sus obligaciones, por no estar en posibilidades de pagar la suma total adeudada, ni siquiera refinanciar la misma. Estos casos se presentaron constantemente en todo el país.⁸

En 1934 se creó en Norteamérica la Administración Federal de la Vivienda (Federal Housing Administration, F.H.A.) estableciendo el Seguro de Hipotecas para garantizar a los acreedores o inversionistas la recuperación de su dinero. Esto formó parte de un programa general que incluía la creación de instituciones estatales que financiarían en forma directa la construcción de viviendas, otorgando préstamos a los

8 Estudio sobre vivienda en Guatemala y legislación de la Administración federal de vivienda (F.H.A.) propuesta. Comisión Internacional de vivienda, Asociación Nacional de Constructores de E.U.A. 1959.

compradores o comprando las hipotecas a las empresas constructoras. También se ayudó a propietarios de casas en apuros financieros por gravámenes hipotecarios.^{8,9}

El objetivo principal del Federal Housing Administration (F.H.A.) era promover y fomentar la construcción de viviendas y proporcionar fuentes de trabajo en una época en que eran necesitadas con urgencia, combatir la desconfianza de los inversionistas y en particular de las instituciones financieras para que canalizaran sus inversiones a la actividad de la construcción.

La Administración Federal de la Vivienda y otras medidas tomadas por el Gobierno de los Estados Unidos Norteamericanos, tuvieron efectos positivos, y en consecuencia se canalizaron suficientes recursos hacia la construcción habitacional en grado realmente notable.¹⁰

Tal experiencia estimuló la aplicación del Sistema F.H.A. en Latinoamérica, Cuba fue el primer país que estableció una entidad de seguro de hipotecas con el objeto de atraer inversiones hacia la vivienda, y hasta antes de la revolución había logrado canalizar un importante volumen de recursos hacia la construcción de viviendas. Puerto Rico implantó también el Sistema F.H.A. y luego Guatemala instituyó también este sistema.¹¹

2.2 El Sistema de Fomento de Hipotecas Aseguradas en Guatemala

El Sistema F.H.A., en Guatemala, cobra vida con la

9 Seminario "La Banca Guatemalteca y el Crédito Nacional e Internacional, Bancos de Ahorro y Préstamo e Hipotecas Aseguradas", Ing. Francisco Reyes Pérez - 1962

10 Ob. Cit. (8).

11 Ob. Cit. (9).

pronta recuperación a los capitales privados, para estimular su canalización hacia la construcción de vivienda, en beneficio de la economía nacional y para aliviar en parte el problema social de la vivienda.

Básicamente el Sistema F.H.A. consiste en un complejo operacional y financiero cuyo objetivo principal es atraer capitales para el financiamiento de construcción de viviendas, partiendo del criterio de que estos afluyen en mayor volumen hacia estas inversiones, en la medida en que se den plenas seguridades de recuperar su inversión al acreedor o inversionista. En realidad el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, núcleo del sistema, funciona como una compañía de seguros que, a cambio de una prima mensual, garantiza el pago de un crédito en caso de siniestro, entendiéndose como tal la falta de pago del deudor. Sin embargo no por esto debe pensarse en el Instituto F.H.A. como en una compañía de seguros más, con fines lucrativos. El Instituto F.H.A. es una entidad gubernamental, que no persigue obtener lucro, sino promover la inversión de capitales privados en la construcción de vivienda, tomando los riesgos necesarios para ofrecer plenas garantías al inversionista, a través del seguro de hipoteca, como servicio institucionalizado.

El seguro de hipoteca provee, como estímulo y aliciente, seguridad al inversionista, no obstante en la legislación del sistema en Guatemala, se ofrecen más estímulos al inversor, son éstos los de carácter fiscal, dichos estímulos no son inherentes al sistema, pero en Guatemala se agregaron porque se pensó en hacer más atractivo aún el mismo, mediante la exención a los capitales e intereses de las inversiones aseguradas por el F.H.A., del impuesto de papel sellado y timbres, del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre herencias legados y donaciones y de otros presentes o futuros, directos o indirectos que pudieran afectarlos, desde el artículo 32 al 35 de la ley, se enumeran todas las exenciones legales aplicables al capital e intereses de las inversiones F.H.A., a los títulos que los representan y a las operaciones de venta, traspaso o cesión de

creación del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, mediante la emisión del Decreto Legislativo No. 1448 en junio de 1961; es ésta una entidad que corresponde a las formas institucionales destinadas a alentar la inversión en el financiamiento de la vivienda, cuyas operaciones en nuestro país se iniciaron oficialmente en mayo de 1962. La creación del F.H.A. fue llevada a cabo con miras a atraer financiamiento para la construcción de casas, para la clase media guatemalteca, la que según se expuso en el capítulo anterior no está cubierta por las entidades públicas o estatales que invierten directamente en la construcción de viviendas, ni tienen suficiente capacidad económica para hacer frente por sí solos a este problema, tal intención se perfila a través de los considerandos de la ley por la que se crea dicho instituto:

El primer considerando apunta la necesidad ingente de fomentar la construcción de casas persiguiendo que la mayor parte de nuestros compatriotas puedan obtener su vivienda con la comodidad mínima requerida por su dignidad humana y dentro del alcance de sus recursos personales;

El segundo establece que el Estado tiene la obligación legal y moral de procurar por todos los medios, que a través de un efectivo incremento en la construcción de casas se beneficie la mayor cantidad de Guatemaltecos, y que tales casas estén al alcance de las posibilidades de todas las clases sociales;

El tercer considerando, justifica la utilización de un sistema que efectúe el seguro de hipotecas, para promover la inversión de capitales privados en viviendas con destino a familias que tienen niveles de ingresos y ahorros adecuados y suficientes para su adquisición;

El último considerando establece que el Sistema de Hipotecas Aseguradas ofrece oportunidades a personas de pocos recursos de obtener casa propia, sin mayor esfuerzo que el de pagar mensualmente una determinada suma a su alcance y con un cálculo previo, así como que ofrece garantías de fácil y

los documentos de crédito representativos de las hipotecas aseguradas por el F.H.A.

2.3 Realizaciones en financiamiento para la vivienda bajo los estímulos del F.H.A. en Guatemala

El grado de desarrollo que ha tenido la actividad de la construcción de viviendas, desde que fue fundado el Instituto F.H.A., es la mejor prueba de los efectos que ha tenido este, en la canalización de recursos hacia el financiamiento de vivienda.

Para poder juzgar los adelantos que ha logrado el sistema, nada mejor que conocer las estadísticas de los casos asegurados o en proceso de aseguramiento en el Instituto F.H.A., durante los 15 años que lleva de funcionamiento; nos valdremos para tal efecto, de la emisión de Resguardos de Asegurabilidad y de Seguros de Hipoteca, los primeros representan los casos aceptados por el F.H.A., como elegibles para el sistema y los segundos los casos en que se han completado todos los requisitos y por lo tanto el seguro de hipoteca se ha consolidado y emitido.

Año	Resguardos Emitidos	Monto	Seguros Emitidos	Monto
1962	74	435,400	3	29,300
1963	611	4,363,700	250	1,569,800
1964	895	7,806,800	527	3,406,700
1965	993	9,686,200	642	6,023,800
1966	875	7,945,800	630	5,736,200
1967	818	7,085,800	729	6,170,000
1968	799	6,558,200	724	6,168,900
1969	464	3,993,600	729	6,074,400
1970	1175	7,547,000	461	3,930,700
1971	1182	7,378,300	654	4,538,000
1972	730	5,318,200	1155	7,212,900
1973	611	6,037,000	639	4,441,800
1974	530	6,520,200	692	4,762,200
1975	793	9,204,500	502	5,332,000
TOTALES	10,550	89,880,700	8,337	65,396,700

Fuente: Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

Los Resguardos de Asegurabilidad emitidos representan el total de casos financiados a través del sistema F.H.A., vale decir que muestran el desarrollo de las operaciones del mismo.

Más del 50 o/o de los Resguardos emitidos son para unidades habitacionales de precios entre Q.4,000.00 a Q.7,960.00, es decir que el F.H.A., canaliza inversiones en su mayoría hacia la construcción de vivienda de tipo medio, o sea que la clase media que estaba relegada fue incluida con este sistema.

Como uno de los aspectos que están íntimamente ligados al desarrollo de las operaciones del Sistema F.H.A., no se puede dejar de mencionar el pago de reclamos de seguro de hipoteca.

El pago de reclamos de seguro de hipotecas, comprende capital adeudado, intereses, gastos de juicio ejecutivo y demás obligaciones, a continuación se indica el movimiento de estos, por años:

Año	Casos	Monro
		Q.
1966	3	27,425.49
1967	11	106,378.66
1968	56	552,749.67
1969	58	575,960.12
1970	75	715,292.90
1971	85	855,121.22
1972	42	407,148.24
1973	38	337,518.19
1974	29	283,441.78
1975	6	62,535.18
TOTALES	403	3,923,571.10

Fuente: Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

La mayoría de los inmuebles adjudicados al Instituto

F.H.A., en los pagos del seguro de hipoteca, han sido revendidos bajo el mismo sistema; la cantidad de esta clase de pagos, como puede notarse en el cuadro presentado antes, aumenta a través de los años, como consecuencia del aumento en la cartera de los seguros de hipotecas y debido a que, a pesar de los sistemas eficientes de cobro y de análisis en la concesión de créditos desarrollados por los Bancos, aumenta también el número de casos insolventes que llegan al período de ejecución.

Los pagos de los reclamos del seguro de hipotecas que han sido efectuados, dan fe al inversionista de la seguridad del cobro del capital invertido en vivienda por medio del sistema y muestran la efectividad del sistema mismo al respecto.

Según indican las estadísticas presentadas, se han canalizado hacia la construcción de viviendas, a través del Sistema F.H.A. más de ochenta y nueve millones de quetzales durante el período comprendido de mayo de 1962 a diciembre de 1975. Entre los proyectos habitacionales que han participado del sistema podemos mencionar: Loma Linda, Jardines de la Asunción, Colonia Quetzal, Ciudad Floresta, Jardines de Utatlán II, Villas del Pedregal, Lomas de Pamplona, Residencial Granai & Townson, El Mirador, Ciudad de Plata, Vivibien, Colonia Primavera, Colonia Altamira, La Joya, Lomas del Norte, Molino de las Flores, Residencial Granai & Townson II, El Mirador II, Altamira II, Villa Linda, San Francisco, Lomas de Portugal, San Antonio, Conjunto Atlántida, Jardines de San Juan, Residencial Granai Townson III, Santa Rita, Residenciales de Castilla, Condominio Edificio del Sur, Condominio Buenos Aires, Condominio Bella Vista, Condominio Zona 10, Condominio Santa Rosa, Las Conchas, Condominio Las Americas, Apartamentos Señora de Alcazar.

Lo anterior ha sido posible debido a que se ha incrementado la demanda efectiva de casas que se construyen para la venta a plazos, gracias a las facilidades que proporciona el Sistema F.H.A., baste por ejemplo con mencionar que

mientras en un crédito corriente proporcionado por un Banco se otorga nada más que financiamiento por el 50 o/o del valor de la garantía, mientras que bajo el sistema F.H.A., se puede obtener hasta por el 95 o/o del valor de la garantía, con un enganche reducido.

No obstante, aún cuando el financiamiento que se ha canalizado hacia la vivienda a través del Sistema F.H.A., es apreciable, en comparación con lo que se había hecho antes, éste, unido con los esfuerzos que se llevan a cabo por el Estado por medio del Banvi (antes Invi e Ixiv) distan mucho de lograr la real solución del problema de la vivienda, logrando únicamente un alivio del mismo, aunque puede decirse que tal alivio es considerable atendiendo a las características de la economía de nuestro país.

CAPITULO 3

ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA F.H.A.

3.1 Elementos Básicos del Sistema F.H.A.

El Sistema F.H.A., no está integrado sólo por la Institución que se conoce como Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, se encuentra formado además por diferentes elementos que constituyen el soporte fundamental del mismo, siendo necesario el concurso de todos para su correcto funcionamiento, la falta de uno solo de ellos imposibilitaría el correcto desarrollo del sistema, estos son:

1. Entidad Aseguradora F.H.A.
2. Entidad Aprobada.
3. Deudor Hipotecario.
4. Constructor.
5. Inversionista.

La interrelación de los elementos anteriores determinan las bases de funcionamiento del sistema: el Estado aporta su garantía y vigilancia de las operaciones, a través del seguro de hipoteca, regido el sistema por una institución descentralizada llamada Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas; los deudores hipotecarios son las personas que adquieren las casas y se comprometen al pago puntual de una cuota mensual que incluye, entre otros pagos, la prima del seguro; los constructores aportan sus hombres y sus máquinas, construyendo las unidades habitacionales necesarias; las entidades aprobadas, son los intermediarios entre el Instituto F.H.A., los constructores, los deudores hipotecarios y los inversionistas; estos últimos son los que aportan el capital necesario para la construcción de las viviendas y a los que se les está garantizando el pago de su capital y los intereses en las fechas estipuladas.

3.2 Entidad Aseguradora F.H.A.

La entidad que asegura, que es el Instituto de Fomento Hipotecas Aseguradas, es una institución descentralizada, que rige el Sistema, sus objetivos y funciones esenciales quedaron encuadrados en el capítulo dedicado a la creación del Sistema F.H.A., en Guatemala. No obstante, en la Ley de creación de esta entidad, en el artículo tercero de la misma, se señalan específicamente los siguientes objetivos:

“Artículo 3. El F.H.A. tendrá por objeto:

- a) Efectuar el Seguro de Hipotecas que se establece por esta ley;
- b) En cumplimiento de ese fin, emitir los resguardos de asegurabilidad y de seguro y los bonos inmobiliarios denominados F.H.A.;
- c) Invertir sus disponibilidades en valores; y
- d) Realizar todas las operaciones previstas en esta ley y cuantas sean necesarias para el cumplimiento de sus fines”.

Podemos decir, basados en los principios básicos que llevaron a la creación del sistema, que el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas es la Entidad Estatal que auspicia la construcción de viviendas, promueve la afluencia de capital hacia hipotecas mediante el seguro de las mismas y supervisa las operaciones pertinentes.

3.3 Mecánica Operativa del Sistema F.H.A.

Dentro del mecanismo operativo, el Instituto F.H.A., asegura al titular de un crédito el pago puntual del capital y sus intereses, en los terminos y condiciones pactados, mediante la

emisión de los Resguardos de Asegurabilidad y de Seguro respectivos.

Para otorgar el seguro, el F.H.A., califica al inmueble y al deudor, comprobando que el inmueble que servirá de garantía hipotecaria sea de un valor tal, que guarde una relación apropiada a la obligación que garantiza, así como que reúna los requisitos mínimos de habitabilidad de una vivienda y verifica la capacidad de pago del deudor. Además regula las características del préstamo, concordando con las posibilidades de pago del deudor, los plazos para amortizar el crédito.

De tal manera, el seguro de hipoteca se sustenta en la capacidad de pago del deudor hipotecario y en las propiedades físicas del inmueble hipotecado.

El Instituto F.H.A. es una entidad del Estado, como tal puede ofrecer garantía ilimitada.

El Sistema F.H.A., no pesa sobre el erario nacional, debido a que la forma en que está diseñado permite un autofinanciamiento del sistema, cada uno de los riesgos involucrados en los créditos para vivienda, y cada gestión se valorizan y se cobran al usuario. Como el sistema funciona con las sumas necesarias aportadas por los usuarios de crédito, resulta independiente de los vaivenes políticos y del presupuesto nacional.

El Instituto F.H.A., se constituyó con una aportación del Estado de Q.900,000.00, luego de usar una parte en sus gastos de organización, el resto del capital pasó a formar parte del Fondo de Garantía de los Bonos Inmobiliarios F.H.A.

3.4 Entidad Aprobada

El Instituto F.H.A., no opera directamente con los deudores hipotecarios, haciéndolo siempre a través de la

Entidad Aprobada, a ésta última, le corresponde en consecuencia un papel muy importante en el desarrollo del sistema, buscando recursos y colocándolos en operaciones destinadas a financiación de vivienda.

En el Reglamento de la Ley del Instituto F.H.A. se le define así:

“a) Entidad aprobada es la persona jurídica aprobada por el F.H.A. para presentar solicitudes de seguro, constituir y administrar hipotecas aseguradas;”

Dada la importancia de la Entidad Aprobada la trataremos con detenimiento más adelante.

3.5 Deudor Hipotecario

El Reglamento de la Ley del F.H.A., proporciona la siguiente definición:

“e) Deudor Hipotecario es el prestatario original, sus herederos, sucesores o causahabientes de una obligación hipotecaria”;

El Deudor Hipotecario es pues, el usuario del crédito, el cual lo utiliza para la compra, construcción o mejora de vivienda propia. En sí, los deudores hipotecarios o usuarios de crédito, son la causa de la constitución del Sistema F.H.A.; ellos constituyen la demanda real del mercado de vivienda y a quienes se trata de beneficiar en última instancia.

3.6 El Constructor

El constructor que edifica casas bajo el sistema F.H.A., puede ser indistintamente una compañía constructora, un ingeniero o un arquitecto. No obstante que trabaja para el

sistema, el constructor solo puede realizar gestiones a través de una entidad aprobada por el F.H.A.

Normalmente el constructor que desca realizar operaciones bajo el sistema F.H.A., que aporta su capital y sus técnicos, lo hace en proyectos de construcción de grupos de casas o de colonias completas, en ambos casos tiene que sujetar sus proyectos a exámenes de factibilidad¹² y subdivisión¹³ y someterse a los mínimos de construcción y urbanización que establezca el Instituto F.H.A., así como sujetarse a las inspecciones de las obras.

El constructor que invierte bajo sistema F.H.A., tiene una pronta recuperación de su inversión y la posibilidad de rotar más rápidamente su capital de trabajo, esto se explica de la siguiente manera: el constructor obtiene un préstamo por su cuenta, o bien, invierte los propios fondos de que dispone en la construcción de viviendas, cuyo proyecto ha sometido previamente a aprobación del Instituto F.H.A., a través de la entidad aprobada, (que generalmente es un banco), pasadas las inspecciones necesarias y vendidas las casas, las hipotecas sobre dichas viviendas son adquiridas, en la mayoría de los casos, por la entidad aprobada, mediante otorgamiento de préstamo hipotecario bajo sistema F.H.A. al comprador de la casa, pagándose de inmediato el valor total de la casa al constructor y pasando el adquirente de la casa a ser deudor de la entidad aprobada, esta mantiene la inversión en la hipoteca para sí, o bien la coloca entre el público inversionista. El Constructor, prácticamente es como si hubiera hecho la venta al contado, se desentiende por completo del deudor y de la hipoteca y recobra su inversión de inmediato, con lo que está en disposición de construir de nuevo invirtiendo en otros proyectos y/o de pagar el financiamiento que pudiera haber obtenido.

12 Examen de factibilidad: estudio preliminar sobre las posibilidades de realización de un proyecto

13 Examen de subdivisión: estudio que comprende todos los detalles del proyecto, contrato de parcelamiento urbano con la municipalidad, localización, servicios de agua, energía eléctrica, áreas de viviendas, áreas verdes y otras.

El constructor debe entregar las viviendas completamente terminadas y es responsable por las reclamaciones que puedan surgir por cualquier defecto o vicio en la construcción.

3.7 El Inversionista

El inversionista puede ser cualquier persona o empresa que quiera invertir en financiamiento para la vivienda, como tal han actuado frecuentemente las mismas constructoras y las entidades aprobadas. Se considera inversionista también a la persona que mantiene ahorros bancarios, ya que los Bancos utilizan los recursos captados a través de los ahorros en inversiones a largo plazo, tales como financiamiento de vivienda.

El inversionista es el prestamista original, también llamado el acreedor hipotecario.

Decir que el inversionista es una de las bases del Sistema F.H.A. es una aseveración irrefutable, todo el sistema esta orientado principalmente al inversionista, todo el sistema se encuentra adornado con alicientes y garantías al inversor persiguiendo la canalización de recursos hacia la inversión en viviendas.

El problema fundamental de la vivienda es precisamente la falta de recursos económicos, de ahí la necesidad de atraer inversionistas hacia este campo, sin éstos sería imposible el financiamiento de viviendas, la demanda por un mayor número de viviendas existe constantemente y así seguirá en el futuro, dadas las condiciones económicas y sociales de los países sub-desarrollados como Guatemala, promotores que se encuentren dispuestos a servir de intermediarios entre compradores de casas y los inversionistas siempre existirán, pero, los inversionistas sólo estarán dispuestos a invertir cuando las condiciones les sean atractivas y ventajosas, el inversionista siempre tratará de colocar su dinero en aquella

inversión que le produzca el mayor rendimiento y que le ofrezca la máxima garantía de recuperación. Es aquí, precisamente, donde el Sistema F.H.A., pone en juego un alto número de ventajas, con el objeto de que las inversiones garantizadas por el sistema mismo sean más atractivas que las otras oportunidades de inversión, que se exponen en las siguientes secciones.

3.8 Ventajas de las inversiones en hipotecas F.H.A.

3.8.1 Tasa de interés

La inversión en hipotecas F.H.A. paga el más alto interés permitido de acuerdo con la ley y las disposiciones de la Junta Monetaria, hasta octubre de 1974 era el 8 o/o, actualmente es el 11o/o, éste interés es mucho más alto que el que se ha pagado a la fuente financiera tradicional (el ahorro) que hasta octubre de 1974 el más alto interés que podía obtenerse era del 6.25o/o, y que en la actualidad oscila desde un 4o/o hasta el 8.25 o/o, siendo pocos los bancos que reconocen la tasa máxima y cuando así lo hacen, implantan una variedad de condiciones para que el ahorrante obtenga la tasa mayor.

Cuando los Bancos además de ser entidades aprobadas, actúan como inversionistas, obtienen de sus inversiones en hipotecas F.H.A. una tasa de interés igual a la más alta que pueden cobrar en sus inversiones en préstamos corrientes.

La tasa de interés pagada a las inversiones F.H.A., ha sido siempre la más alta que se ofrece en el mercado de capitales al inversor.

3.8.2 Garantías

Mientras que la hipoteca tradicional ofrece al inversor solo una garantía, la del inmueble, el sistema le brinda cuatro,

éstas son:

1. La garantía del inmueble;
2. La garantía de la entidad aprobada que generalmente es un banco;
3. La garantía del F.H.A. (seguro de hipoteca y
4. La garantía del Estado (que es ilimitada).

3.8.3 Exenciones legales

El capital y los intereses a favor de los tenedores de bonos o valores respaldados por hipotecas con seguro F.H.A., se encuentran exentos de toda clase de impuestos presentes y futuros, siendo aplicable esta exención también a la negociación de estos valores.

3.8.4 Beneficios y concesiones especiales

Las entidades aprobadas, que generalmente son bancos, también pueden actuar como inversionistas, la ley del F.H.A. cuidó de hacer atractiva la inversión para éstos, baste con señalar las siguientes concesiones especiales con dedicatoria directa a ellos:

1. Mientras que a los bancos comerciales se les prohíbe la compra de otras clases de valores, se les permite adquirir, con preferencia, valores garantizados por el F.H.A.
2. En tanto que los demás créditos e inversiones bancarias están sujetos a Requerimientos de Capital, las inversiones en créditos o valores garantizados por el F.H.A., no requieren del respaldo de capital social específico.

Tales condiciones han proporcionado en Guatemala, la forma por medio de la cual las instituciones bancarias pueden dotar a los constructores de fondos para la edificación de viviendas y participar así como inversionistas en el sistema.

Puesto que estas concesiones benefician únicamente a las instituciones bancarias, puede inferirse que los legisladores las incluyeron en la ley, pensando en lograr un mayor fomento de la afluencia de capitales para hipotecas aseguradas F.H.A., con la participación de los Bancos como inversionistas.

Tal modo de pensar es completamente comprensible, por cuanto puede pensarse que las hipotecas amortizables son ideales para empresas, pero no para el inversionista ordinario, ya que éste normalmente desea conservar su capital intacto, permanentemente invertido para obtener el mayor provecho, lo cual no se logra con el sistema de amortización que devuelve parte del capital junto con el interés en cuotas o pagos mensuales, esto representa un constante problema de reinversión.

Sin embargo si únicamente se razonara de esta manera, el mercado hipotecario se limitaría a instituciones, con lo que se perdería de vista que el público inversor ordinario puede proporcionar capital para la construcción a través de la inversión en hipotecas, formando parte importante del mercado secundario de hipotecas. Debe tenerse en cuenta que los problemas de reinversión en hipotecas aseguradas por el F.H.A. son diferentes pues con las mismas por ser a largo plazo, la reinversión constante del grueso del capital no es tan frecuente como en el caso de los préstamos hipotecarios a corto plazo.

Es aquí donde juega un papel importante la cédula hipotecaria, que puede proporcionar diferentes formas favorables a las exigencias de cada clase de inversionista, para las instituciones la cédula única (Una sola cédula representa el monto de la hipoteca) y para el inversionista ordinario mediante la modalidad de cédulas fraccionadas o cédulas varias (emisión de varias cédulas por valores nominales de Q.100.00 o múltiplos de

esta cantidad, siendo tantas como sean necesarias para cubrir el monto total de la hipoteca), mediante estos títulos se hace aún más favorable la reinversión, anulando casi por completo el problema que implica esta. La entidad aprobada juega un papel importante para lograr esto, si mantiene un control adecuado de las inversiones de sus clientes, procediendo a sustituir las cédulas amortizadas, por otras no amortizadas que puedan formar parte de su propia cartera F.H.A.

Es necesario hacer notar que, si merced a las concesiones especiales y demás ventajas que se conceden a los Bancos, estos retuvieran para sí todas las inversiones F.H.A., el sistema se vería restringido enormemente, por lo que sería beneficioso para el sistema que el Instituto F.H.A. regulara de alguna forma la cantidad de inversión propia que las instituciones aprobadas puedan retener para sí, por ejemplo condicionando que por cada quetzal inversión propia de la entidad, ésta debe administrar inversiones F.H.A. en poder del público del doble por lo menos.

3.9 Instrumentos inherentes al sistema F.H.A. a disposición del organo rector del mismo.

Para canalizar el mayor volumen de fondos hacia el financiamiento de vivienda, el Instituto F.H.A. tiene a su disposición varios instrumentos que le permiten manipular de forma tal que puede encauzar dichos fondos acordes con el establecimiento de una política de vivienda en el país y que, además reducen al mínimo los riesgos que corre la entidad aseguradora, son estos:

3.9.1 Márgenes de Garantía

Corresponde a la Junta Directiva del F.H.A. determinar las proporciones entre los préstamos asegurables y el valor de las propiedades que sirvan de garantía, en otras palabras el margen de crédito que las entidades aprobadas pueden otorgar a los

deudores es regido por la Junta Directiva del F.H.A., en tal sentido las entidades aprobadas juegan un papel pasivo, pues deben sujetarse a los márgenes que para cada caso señale el Instituto F.H.A. Los porcentajes son calculados sobre el avalúo realizado por los departamentos técnicos del F.H.A. y en ningún caso pueden exceder al precio de venta real al que el inmueble sea negociado.

Desde el punto de vista del Instituto F.H.A., la asignación de los márgenes de garantía es sumamente importante, ya que el juego de éstos le permite canalizar en alto grado fondos para el financiamiento de vivienda, sin perder de vista que se debe conjugar con un desarrollo adecuado tendiente a la consolidación del sistema F.H.A.

El porcentaje de crédito que el F.H.A. acepta garantizar a través del Resguardo de Asegurabilidad, puede ser desde Q.1,000.00 hasta Q.50,000.00, en múltiplos de cien, y a plazos desde 5 hasta 25 años, de acuerdo con la tabla de porcentajes que deben aplicarse al avalúo del inmueble practicado por el F.H.A., o al precio de venta, el que sea menor, que se presenta a continuación:¹⁴

		Deudores ocupantes		Deudores no ocupantes
		Viviendas Proyectadas	Viviendas Existentes	Viviendas Proyectadas
		o/o	o/o	o/o
Los primeros	Q.10,000.	95	85	90
Los segundos	Q.10,000.	90	80	85
Los excesos de	Q.20,000.	85	75	80

Para el caso de reparaciones, mejoras ampliaciones, los montos pueden ser desde Q.1,000.00 hasta Q.5,000.00, hasta por el 75 o/o del valor de las mismas determinado por el F.H.A. y para plazos de 5 o 10 años.¹⁵

14 Disposiciones complementarias del Reglamento de la Ley del Instituto F.H.A., Artículo (5, inciso c).

15 Obra citada (14)

La Junta Directiva del F.H.A. se encuentra en la posibilidad de aumentar o disminuir los márgenes de garantía, utilizándolos para orientar los recursos hacia un tipo de casa determinado, preferentemente cuando se trata de aumentar el financiamiento para casas de familias con recursos módicos, por ejemplo puede disminuir el porcentaje para encauzar fondos hacia la construcción de casas nuevas, ampliando la demanda efectiva, o aumentarlo con el objeto de desalentar el financiamiento de casas existentes.

No debe perderse de vista que estas medidas no pueden tomarse aisladamente, sino que deben utilizarse simultáneamente con los otros instrumentos con que cuenta el F.H.A.

3.9.2 Declaración de elegibilidad de nuevos proyectos

Este instrumento permite al F.H.A. encauzar la inversión en construcción de casas hacia el tipo de vivienda que se considere el más adecuado, logrando mediante este y la aplicación de una mayor flexibilidad en el uso del margen de garantía, que los constructores ajusten sus proyectos a una producción diversificada favoreciendo a los compradores de viviendas de escasos y medianos recursos y al mismo tiempo a los constructores al evitar la excesiva concentración de un mismo tipo de casa en un determinado sector con el consiguiente exceso de oferta de viviendas de un mismo precio, lo que imposibilita abarcar adecuadamente el mercado real.¹⁶

3.9.3 Prima de seguro F.H.A.

El F.H.A. cobra una prima mensual que se ha establecido en la tasa de 1 o/o anual sobre saldos insolutos mensuales, la cual cubre el riesgo inherente al seguro de hipoteca. Esta prima es cobrada por adelantado por el F.H.A., para el primer año y para

los siguientes se recolecta en doce partes iguales a partir del año inicial, incluida en las cuotas niveladas mensuales, siempre a través de la Entidad Aprobada.

El ingreso de la prima de seguro, sumado a la recuperación de inmuebles, cuando existe incumplimiento en el pago por el Deudor Hipotecario, permiten al F.H.A. el pago de sus gastos de operación y pérdidas si hubieren.

La prima de seguro que se cobra a los deudores, es uno de los instrumentos con que cuenta el F.H.A., si se preve la posibilidad de que dicha prima sea variable, por ejemplo si se permiten márgenes de garantía reducidos o resguardos con porcentaje mayor, se podría cobrar una tasa más alta para compensar la estrechez del margen de garantía. Los aumentos en la prima de seguro, aumentan también los productos brutos del F.H.A., lo que le permite la opción a operaciones más arriesgadas, es decir con menos margen de garantía; es claro que un aumento en la prima de seguro hace mayor el costo al deudor, por lo que el ajuste a la tasa además de tener un límite, debe ser manejado con sumo cuidado y tenerse en cuenta el manejo de los otros instrumentos, ya que sí se aumentara demasiado la prima de seguro, sin una compensación adecuada, llegaría el momento en que la demanda por el crédito F.H.A. podría ser menor a los recursos disponibles. Actualmente el F.H.A. tiene márgenes de garantía reducidos pero fijos, así como una tasa de seguro fija también.

3.9.4 El Resguardo de Asegurabilidad

A la par del margen de garantía, va unido el concepto de "Resguardo de Asegurabilidad", en este queda fijado el primero.

El Resguardo de Asegurabilidad es el documento base con el cual es formalmente iniciado el proceso F.H.A., en éste documento el F.H.A. se compromete a otorgar el seguro de hipoteca, una vez cumplidos los requisitos establecidos en el

mismo, determinándose la suma asegurable y la cuota nivelada y adquiriendo el crédito hipotecario el derecho a ser beneficiado con el seguro de hipoteca.

El resguardo resulta ser la promesa condicional del seguro. Dada la importancia que reviste este instrumento, nos extenderemos un poco sobre el mismo.

3.9.4.1 Clases de resguardos

Los resguardos pueden ser:

- a) Sin deudor específico y
- b) Con deudor específico.

En el primero, se emite el resguardo sin designar al deudor hipotecario, condicionándose la aceptación posterior del deudor hipotecario por el F.H.A. En el segundo si aparece designado el deudor hipotecario.

La emisión del resguardo sin deudor específico, es en realidad la aprobación del F.H.A. para la vivienda, obteniendo así el constructor la seguridad de que la vivienda será asegurada por el F.H.A., quedando para después, al existir comprador, la aceptación del deudor hipotecario, tal es el caso de las lotificaciones o colonias en que se construyen las casas en serie, sin que previamente se hayan vendido, pero cuyo proyecto ya ha sido declarado elegible por el F.H.A.

Ya que es requisito previo a emitir el seguro de hipoteca, que el deudor hipotecario haya sido aprobado, el resguardo sin deudor específico, tendrá que ser sustituido por uno con deudor específico, al momento de existir comprador para la casa.

3.9.4.2 Casos en que puede emitirse el Resguardo de Asegurabilidad

Las situaciones en que el financiamiento para vivienda a través del sistema F.H.A. puede ser posible, son las veces en que puede emitirse el Resguardo de Asegurabilidad, las mismas se encuentran señaladas concretamente en el artículo 16 del "Reglamento de la Ley del F.H.A.", que a continuación se transcriben:

- a) Viviendas proyectadas que ocuparán sus propietarios;
- b) Mejoras, reparaciones y ampliaciones de viviendas;
- c) Compra de vivienda ya construída, que ocupará el deudor hipotecario;
- d) Construcción de viviendas para alquiler;
- e) Cancelación de deuda hipotecaria sobre la vivienda ocupada por el deudor hipotecario; y
- f) Otros casos que apruebe el F.H.A."

3.9.4.3 Requisitos para tramitar el resguardo de asegurabilidad sin deudor específico.

Para el trámite del resguardo, la entidad aprobada debe enviar al F.H.A. lo siguiente:

1. Cheque por los derechos de solicitud del resguardo, que pagará el deudor hipotecario, a razón de Q.5.00 por cada millar o fracción de millar, del monto del crédito, con mínimo de Q.15.00 (Artículo 10o. del Reglamento de la Ley del F.H.A.).
2. Los siguientes formularios (que son proporcionados por el F.H.A. a las entidades aprobadas):

- 2.1 Solicitud del resguardo de asegurabilidad;
 - 2.2 Instructivo para el trámite de la solicitud del resguardo de asegurabilidad;
 - 2.3 Descripción del inmueble;
 - 2.4 Descripción de materiales;
 - 2.5 Presupuesto detallado de la obra.
3. Planos de la localización del terreno y de la construcción, con sus especificaciones de acuerdo a instructivo del F.H.A.
 4. Certificación del registro de la propiedad inmueble que describe el número de la finca urbana, sus colindancias, anotaciones y gravámenes.

3.9.4.4 Vigencia del Resguardo

La vigencia del resguardo es de suma importancia, ya que durante la misma es necesario que los sistemas de agua y drenajes sean aprobados por las municipalidades respectivas, que se inicien las obras de construcción, y que se cumplan los requisitos de supervisión de las viviendas, a través de tres inspecciones, efectuadas por expertos del F.H.A., efectuándose la primera antes de la fundición de los cimientos, hechas las excavaciones y previo a verter el concreto, luego la segunda previa a la fundición de la losa levantada la estructura, preparados los encofrados para recibir la losa superior y hechos los conductos de bajadas pluviales y de energía eléctrica que deben ser completos, la tercer inspección se efectúa a la obra completamente terminada y en disposición de ser usada.¹⁷ Los constructores deben realizar de conformidad con los planos aprobados con antelación por el F.H.A. todas las obras de construcción y ampliaciones. Una vez terminada la construcción, el constructor debe expedir a favor del comprador, en caso de viviendas

17 Artículo 39 del "Reglamento de la Ley del F.H.A. y formulario F.H.A. 2-9 "Resguardo de Asegurabilidad".

proyectadas, un certificado de garantía de construcción, de conformidad con modelo aprobado por el F.H.A.

El resguardo tiene una fecha de emisión y una de caducidad, la que para viviendas proyectadas es de un año y para existentes de seis meses, no obstante, los resguardos pueden prorrogarse por el mismo período para el cual fueron emitidos, pero sólo por una vez, en cuyo caso deben pagarse nuevamente los derechos correspondientes.

3.9.4.5 Datos que debe contener el Resguardo de Asegurabilidad

El resguardo contiene casi todas las operaciones del proceso necesario para obtener el seguro, así como los datos principales que a continuación se citan:

1. Fechas de emisión y caducidad del resguardo;
2. Partes contratantes: Entidad Aprobada, Acreedor Hipotecario y Deudor Hipotecario;
3. Datos y especificaciones del inmueble y de la construcción: Dirección y registro de la propiedad inmueble, si es vivienda existente o proyectada, el área del terreno, área de construcción, número de plantas si es de más de un piso, calidad de los muros y del techo, número de dormitorios y baños, así como el agua para el inmueble y otros datos que se consideren necesarios;
4. Condiciones del préstamo hipotecario y su plan de amortización, incluyendo el valor del préstamo asegurable, plazo, tasa de interés anual, número de pagos mensuales, cuota nivelada que incluye capital, intereses, prima de seguro F.H.A. y servicio de administración, así como la cantidad que corresponde al pago de prima de seguro por el primer año y la indicación de que tabla de amortización es aplicada;

5. Detalle de las inspecciones por parte del F.H.A. requeridas para la aprobación del inmueble por el F.H.A.;
6. Declaraciones del deudor y de la entidad aprobada de que la escritura de hipoteca será constituida de acuerdo con las formalidades y requisitos establecidos por el Reglamento de la ley del F.H.A.;
7. La duración del seguro;
8. La indicación que el resguardo es una promesa de que, el crédito hipotecario objeto de la negociación quedará definitivamente asegurado, siempre que se cumplan los requisitos fijados en el resguardo por la entidad aprobada; y
9. Declaración de que el seguro sera pagado conforme a las disposiciones de la Ley del F.H.A.

3.9.4.6 Requisitos para el trámite del Resguardo de Asegurabilidad con Deudor específico.

En cuanto se concerta la venta de la vivienda, la entidad aprobada trámita ante el F.H.A. el Resguardo de Asegurabilidad con Deudor Específico, presentando lo siguiente:

1. Copia del resguardo de asegurabilidad sin deudor específico;
2. Los siguientes formularios:
 - a. Declaración del Deudor Hipotecario,
 - b. Confirmación de Empleo,
 - c. Confirmación de Ingresos,
 - d. Informe de Crédito,
 - e. Balance General o Estado Patrimonial.

El examen tenderá a comprobar que el deudor

hipotecario tiene capacidad de pago y que llena satisfactoriamente los requisitos que establece el F.H.A. Concluido éste y aprobado el deudor hipotecario, se emite el resguardo de asegurabilidad con deudor específico, enviándose el original a la entidad aprobada y el duplicado al constructor, procediendo ambos de común acuerdo a elaborar la escritura de constitución de hipoteca de acuerdo a texto previamente aprobado por el F.H.A.

A modo de ilustración se citan las condiciones bajo las que se conceden los préstamos objeto de resguardo de asegurabilidad:¹⁸

1. La tasa de interés será acordada por la Junta Directiva del F.H.A., sin exceder de los límites fijados por la Junta Monetaria.
2. El monto del préstamo, plan de amortización y la prima de seguro F.H.A. deben ser conforme las tablas aprobadas por la Junta Directiva del F.H.A.
3. Los plazos de amortización serán de 5, 10, 15, 20 o 25 años.
4. El préstamo debe estar garantizado con primera hipoteca sobre inmueble, que además debe estar asegurado contra incendio, terremoto y otros riesgos particulares de la localidad.

3.9.5 El Seguro de Hipoteca.

El Seguro de Hipoteca es el principal instrumento por medio del cual el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas atrae la canalización de fondos hacia la construcción de viviendas, tan es así, que la ley del F.H.A. le señala como primer objetivo,

18 Artículo 15 del Reglamento de la Ley del F.H.A.

precisamente efectuar el seguro de hipoteca, como ya se ha dicho anteriormente, este garantiza al titular y/o tenedor del crédito el cobro íntegro del principal e intereses y demás obligaciones de los préstamos.

3.9.5.1 Condiciones para la concesión del seguro.

El F.H.A. exige una serie de condiciones para que un crédito califique dentro del plan de seguro de hipotecas, fijando normas referentes a la calidad de la construcción, cuyas obras supervisa, el financiamiento, las condiciones del préstamo y su plan de amortización el que se diseña en función de la capacidad de pago del deudor, en otras palabras el F.H.A. sólo asegura un crédito a quien tiene posibilidad de amortizarlo dentro del plazo máximo que establecen las entidades aprobadas y bajo las tasas de interés aprobadas por las autoridades del F.H.A. dentro de los límites fijados por la Junta Monetaria.

Además el F.H.A. exige que se haga un estudio socio-económico por una Trabajadora Social, que debe presentarse en la casa del solicitante con el propósito de llenar un formulario que cubre el aspecto socio-económico, pero también con el objeto de observar al futuro deudor en unión de su familia, para determinar el grado de cohesión familiar que, sin lugar a dudas, es importante para asegurar el pago de la deuda. No se quedan ahí las garantías que exige el F.H.A., también se obliga al deudor a pagar juntamente con su cuota mensual una cantidad que se destinará a cubrir un seguro contra incendio y terremoto, además de los impuestos fiscales y municipales a que esté afecto el inmueble.

Otra medida utilizada por el F.H.A., es que mediante el señalamiento de un límite máximo en el monto de los créditos que puede asegurar, se evita la excesiva concentración de riesgo, tal límite ha sido establecido en Q.50,000.00, aumentado recientemente debido al proceso inflacionario en la economía del país, además se ha tratado que dicho límite sea adecuado para

satisfacer la demanda de vivienda para la clase media.

Como puede apreciarse, las condiciones exigidas por el F.H.A. no tienen otro objeto que reducir al mínimo los riesgos en que incurre al garantizar préstamos hipotecarios cuyo monto representa a veces el 95 o/o del valor del inmueble, es debido a esta falta de un amplio margen de garantía que se buscan otros elementos de seguridad aparte de la misma garantía hipotecaria, téngase en cuenta que la garantía hipotecaria tradicional normalmente es el doble del valor del préstamo.

3.9.5.2 Pago del Seguro

En caso de fallo en el cumplimiento de una hipoteca asegurada por el F.H.A., el pago del seguro lo efectúa este por medio de Bonos Inmobiliarios F.H.A. o en efectivo, a elección del F.H.A., para tener derecho al cobro del seguro, el titular del crédito debe radicar juicio y obtener la adjudicación del inmueble o bien obtener otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, en ambos casos dentro de los 30 días siguientes debe presentar solicitud en forma escrita, cobrando el seguro, adjuntando liquidación correspondiente a la deuda, capital, intereses y gastos y luego efectuar el traspaso del inmueble al F.H.A., el que debe entregar desocupado y completamente libre de cualquier gravamen o deuda.

3.9.5.3 Trámite para solicitar la emisión del seguro de hipoteca.

Cumplidos los requisitos y condiciones del resguardo de asegurabilidad, se culmina el proceso de aseguramiento, transformándose el documento en seguro de hipoteca, el que también se estampa en la escritura de la hipoteca, en ese momento se cumple el objetivo del F.H.A., de realizar el seguro de hipoteca y por ende el de la canalización de fondos hacia la vivienda.

satisfacer la demanda de vivienda para la clase media.

Como puede apreciarse, las condiciones exigidas por el F.H.A. no tienen otro objeto que reducir al mínimo los riesgos en que incurre al garantizar préstamos hipotecarios cuyo monto representa a veces el 95 o/o del valor del inmueble, es debido a esta falta de un amplio margen de garantía que se buscan otros elementos de seguridad aparte de la misma garantía hipotecaria, téngase en cuenta que la garantía hipotecaria tradicional normalmente es el doble del valor del préstamo.

3.9.5.2 Pago del Seguro

En caso de fallo en el cumplimiento de una hipoteca asegurada por el F.H.A., el pago del seguro lo efectúa este por medio de Bonos Inmobiliarios F.H.A. o en efectivo, a elección del F.H.A., para tener derecho al cobro del seguro, el titular del crédito debe radicar juicio y obtener la adjudicación del inmueble o bien obtener otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, en ambos casos dentro de los 30 días siguientes debe presentar solicitud en forma escrita, cobrando el seguro, adjuntando liquidación correspondiente a la deuda, capital, intereses y gastos y luego efectuar el traspaso del inmueble al F.H.A., el que debe entregar desocupado y completamente libre de cualquier gravamen o deuda.

3.9.5.3 Trámite para solicitar la emisión del seguro de hipoteca.

Cumplidos los requisitos y condiciones del resguardo de asegurabilidad, se culmina el proceso de aseguramiento, transformándose el documento en seguro de hipoteca, el que también se estampa en la escritura de la hipoteca, en ese momento se cumple el objetivo del F.H.A., de realizar el seguro de hipoteca y por ende el de la canalización de fondos hacia la vivienda.

La entidad aprobada solicita la emisión del seguro al F.H.A., adjuntando los siguientes documentos:

1. Original del resguardo de asegurabilidad;
2. Testimonio o copia legalizada de la escritura de constitución de hipoteca, inscrita previamente en el registro de la propiedad inmueble y una copia simple debidamente legalizada.
3. El detalle de los gastos de cierre de la operación firmado por la entidad aprobada, que comprende: a) derecho de solicitud, b) derecho de concertación, c) prima F.H.A. del primer año, d) prima del seguro de incendio y terremoto del primer año, e) valor del informe de crédito y f) honorarios y gastos profesionales.
4. Cheque a favor del F.H.A. correspondiente a la prima del primer año del seguro de hipoteca.
5. La cédula o cédulas hipotecarias representativas del préstamo hipotecario, si se efectúa con emisión de las mismas.

El F.H.A. recibe la documentación anterior y revisa la escritura y todos los pormenores de la operación y una vez establecido que se han cumplido todos los requisitos exigidos, se emite el seguro, con lo que se concluye el proceso.

3.9.5.4 Casos en que vence el seguro de hipoteca.

Los casos en que vence el seguro, están señalados en el artículo 24 del Reglamento de la Ley del F.H.A.:

- “a) Por falta de pago de la prima del seguro de hipoteca;
- b) Cuando llegue a su vencimiento normal;

- c) Cuando el préstamo hipotecario se liquide antes de su vencimiento;
- d) Cuando la entidad aprobada notifique al FHA que ha adquirido el inmueble por mutuo acuerdo con el deudor hipotecario;
- e) Cuando el inmueble hipotecado se traspase a otro deudor que no haya sido previamente aprobado por el FHA;
- f) Cuando el FHA reciba petición conjunta de la entidad aprobada y del deudor hipotecario para la terminación voluntaria del seguro de hipoteca;
- g) En caso de adjudicación judicial del inmueble por incumplimiento del deudor hipotecario; y
- h) Por cualquiera otra causa imputable a la entidad aprobada o al deudor hipotecario, a juicio del FHA".

3.6 Bonos Inmobiliarios, F.H.A.

Los Bonos inmobiliarios F.H.A. son títulos inmobiliarios que emite el F.H.A. para efectuar el pago de los seguros de hipoteca reclamados, por incumplimiento del deudor en el pago de la misma. Tienen el carácter de valores públicos, gozando de los privilegios que las leyes conceden a los valores del Estado, además de los que le concede la propia ley del F.H.A.

El artículo 6o. de la Ley del F.H.A. les señala como cobertura específica un fondo de garantía constituido con la parte del capital inicial que le fuera asignado conforme a la ley, después de deducir los gastos de organización, con los incrementos provenientes de las utilidades anuales del F.H.A., con un fondo inmobiliario constituido con los inmuebles y créditos hipotecarios cedidos al F.H.A. por los deudores hipotecarios y los adjudicados en virtud de juicio y por el producto de la venta de estos inmuebles. Además gozan de la

garantía ilimitada del Estado.

El interés que se reconoce sobre los bonos, es igual al tipo de interés de la hipoteca asegurada y su fecha de vencimiento será el de dicha hipoteca.

El F.H.A. tiene el derecho de redimir los bonos anticipadamente, cuando así lo considere oportuno, normalmente tal oportunidad estará dada por la reventa del inmueble que se haya adjudicado al F.H.A. en pago de la obligación incumplida.

CAPITULO 4

ENTIDADES APROBADAS

4.1 Que son las entidades aprobadas

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, siempre opera a través de las entidades aprobadas y no directamente con los deudores.

La entidad aprobada es la entidad concertadora de la operación, y en la ley del F.H.A. se define de la manera siguiente:

“Entidad aprobada en la persona jurídica aprobada por el F.H.A. para presentar solicitudes de seguro, constituir y administrar hipotecas aseguradas”.

La entidad aprobada es el activista principal del sistema F.H.A., correspondiéndole el desarrollo del sistema, mediante la búsqueda de recursos y su colocación en operaciones destinadas al financiamiento de vivienda a través del mismo, en tal virtud, capta recursos que posteriormente presta al deudor, o bien simplemente pone en contacto al inversionista con el deudor.

Solamente las entidades aprobadas pueden someter solicitudes de seguro de hipotecas al Instituto F.H.A., siendo de conformidad con la ley las únicas autorizadas para administrar y proporcionar servicios a las hipotecas F.H.A., solicitar resguardos de asegurabilidad, otorgar préstamos hipotecarios F.H.A., e intervenir en la emisión de cédulas hipotecarias F.H.A.

El Instituto F.H.A., califica previamente a las instituciones, para declararlas entidad aprobada, debiendo éstas someterse a las condiciones del Instituto y a la inspección de la Superintendencia de Bancos; el sistema en Guatemala admite la operación como entidades aprobadas de las siguientes:

1. Los Bancos de Ahorro y Préstamo;
2. Los demás bancos del sistema;
3. Las Compañías de seguros;
4. Las sociedades de inversión que cuenten con un capital pagado mayor de Q.100,000.00; y
5. Las entidades cooperativas, sociedades mutualistas, cajas de ahorro con un capital mayor de Q.100,000.00

Actualmente funcionan como entidades aprobadas: Banco Inmobiliario, S.A., Banco Granai & Townson, S.A., Crédito Hipotecario Nacional, Banco de Londres, Banco de Occidente, Bank of America, Banco del Ejército, S.A., Banco del Agro, S.A., Banco de los Trabajadores, Banco Industrial S.A., Comercial Aseguradora Suizo Americana, S.A., Seguros Granai & Townson, S.A., Seguros Cruz Azul, S.A. y la Fundación del Centavo.

4.2 Funciones de las entidades aprobadas

Las entidades aprobadas pueden actuar bajo la modalidad de dos funciones diferentes: como intermediario o administrador, o como financiero.

4.2.1 Función de intermediario o administrador

Cuando la entidad aprobada actúa como intermediario, lo hace en función de la idea principal, de que estas entidades operen como activistas, como propagadores del sistema, persiguiendo la mayor captación de recursos orientados hacia la inversión en vivienda.

Bajo esta función la entidad actúa por cuenta de terceros, se constituye en administradora de recursos ajenos, convirtiéndose en simple intermediario, sin asumir riesgos por la inversión, los que corresponden al inversionista que encarga la operación a la entidad, el inversionista es quién tiene la calidad de acreedor y por lo tanto mantiene una relación jurídica con el deudor hipotecario.

En el ejercicio de esta función, la entidad es la encargada del servicio de la deuda y asume su función básica señalada en la ley, de medio de relación entre el sistema F.H.A., el deudor hipotecario, el acreedor o inversionista y el constructor. Es precisamente en esta calidad, en la que la entidad aprobada como agente propagador del sistema puede lograr los máximos resultados para el desarrollo del mismo.

Como intermediario la entidad aprobada: a) presenta al Instituto F.H.A., en participación con el constructor, los nuevos proyectos con el objeto de conseguir la declaración de elegibilidad para el sistema F.H.A.; b) hace el estudio inicial de la solicitud de crédito del deudor, (el que normalmente se entiende únicamente con la entidad aprobada) y efectúa los trámites ante el Instituto F.H.A., para conseguir la calificación del deudor como sujeto de crédito del sistema. Por supuesto la entidad observa la política establecida por sus dirigentes y las condiciones que pueda imponer el inversionista, por ejemplo canalizar los recursos hacia compradores de casas en determinados proyectos o urbanizaciones y para ciertos montos. Cabe la aclaración de que el trámite de un crédito siempre es el mismo, tanto si la entidad actúa como intermediaria o como financiera. c) pone en contacto al inversionista con los medios de inversión bajo el sistema F.H.A., adquisición de cédulas hipotecarias, financiamiento de proyectos de construcción mediante la compra de hipotecas aseguradas y otros.

4.2.2 Comisión por administración

La entidad aprobada cobra una emisión por administración, que formando parte de la cuota mensual recibe en su calidad de intermediaria entre el inversionista y el deudor, al separar esta comisión procede a distribuir el resto de la cuota según corresponda: capital e intereses para el inversionista, prima F.H.A. al Instituto F.H.A., los impuestos a la Dirección General de Rentas Internas y a la Municipalidad y la prima de seguro a la compañía contratada.

La comisión por administración ha sido fijada por la Junta Directiva del F.H.A., de acuerdo con la ley, sobre los saldos de capital del crédito así:

En préstamos hasta de Q.5,000.00	hasta un 2 o/o
En préstamos de más de Q.5,000.00 hasta Q.10,000.00	hasta un 1 1/2 o/o
Y en préstamos de más de Q.10,000.00	1 o/o

Tal comisión ha sido instituída por el alto costo administrativo inherente a los créditos F.H.A., ya que el servicio de la deuda F.H.A., representa el cobro mensual de sumas diferentes según el monto y plazo de los créditos, y que se encuentran integradas por cantidades que representan conceptos totalmente distintos: amortización de capital, intereses sobre saldos insolutos mensuales, prima de seguro F.H.A., comisión por administración del crédito, impuesto municipal, impuesto fiscal, y prima de seguro contra incendio y terremoto.

La distribución de estas sumas requiere un control administrativo relativamente costoso, que exige el procesamiento de datos en forma electrónica o cuando menos mecánica. Tal situación sugiere que el volumen de créditos en administración bajo F.H.A.; debe ser de una magnitud importante, ya que la comisión por administración siendo alta, resulta insuficiente para cubrir los gastos en un volumen reducido de casos, mientras que por el contrario en el manejo de un volumen grande puede dejar utilidad a la entidad administradora.

4.2.3 Variaciones de la función de intermediario

La función de intermediario puede tener variaciones entre la intermediación pura sin riesgo para la entidad aprobada y las funciones de inversionista cuando asume todos los riesgos del acreedor, de acuerdo con diferentes características que se exponen seguidamente.

4.2.3.1 Intermediación pura

Prácticamente esta es la función que se describe en párrafos anteriores, la entidad aprobada no asume ningún riesgo, limitándose únicamente a prestar el servicio más eficiente posible, en beneficio del deudor, del inversionista y de la propia entidad administradora. El inversionista asume todos los riesgos y pérdidas resultantes de la operación de crédito, mientras que sí la entidad aprobada incurre en gastos por tal situación, tiene que ser reembolsada. Por supuesto bajo sistema F.H.A., los riesgos del inversionista quedan cubiertos con el seguro de hipoteca.

4.2.3.2 Intermediación con garantía de pago

Además del servicio de administración de la deuda, la entidad otorga garantía de pago al inversionista, para asegurarle la amortización a capital y el pago de los intereses de conformidad con las fechas señaladas en el contrato del crédito, sin que el inversionista se preocupe, ni tan siquiera se entere, de las esperas que son normales por atrasos en el pago. La entidad garantiza al inversionista el pago de las amortizaciones y los intereses con sus propios fondos, aunque el deudor no pague puntualmente su mensualidad.

Por otorgar la garantía de pago, la entidad aprobada puede cobrar una pequeña comisión que reduce el rendimiento neto del inversionista sin pesar sobre el deudor hipotecario, tal comisión que correspondería a un servicio de carácter competitivo, puede a su juicio dejar de cobrarlo la entidad, con el objeto de hacer más atractiva la inversión al público.

No obstante, si el deudor se atrasa en el pago de tal manera que rebasa el período de gracia que es normal otorgar en los créditos, y por lo tanto cae en mora, se hace acreedor a un recargo por mora que en Guatemala se ha establecido en el equivalente de un 2 o/o por cada mes o fracción de mes sobre la parte de la cuota que representa capital e interés.

4.2.3.3 Intermediación con garantía de liquidez

En países como Guatemala, que se encuentran en la etapa del subdesarrollo, en los que no existe una bolsa de valores bien desarrollada, vale decir que su mercado de capitales es casi nulo, se hace necesario que la entidad aprobada ofrezca la garantía de liquidez, con el objeto de poder colocar los valores entre el público, que de otro modo sería difícil. Cuando existe una bolsa de valores, los precios de oferta y demanda se cotizan diariamente y la diferencia constituye el castigo cuando se hace efectivo un título-valor. En nuestro país tal mercado puede ser simulado por las entidades aprobadas, las que se comprometen a readquirir los valores, pudiendo cobrar una mínima comisión por tal servicio, la que algunas entidades únicamente cobran cuando el inversionista efectúa su desinversión antes de uno o dos años, no cobrando ningún recargo después de transcurrido dicho plazo, como un atractivo más hacia esta clase de inversiones.

4.2.4 Función de financiero o inversionista

Las entidades aprobadas pueden participar en las operaciones F.H.A., invirtiendo sus propios recursos, actuando en consecuencia por cuenta propia y tomando la calidad de acreedores directos de los deudores; lógicamente los riesgos inherentes a la inversión son absorbidos por las propias entidades.

Como inversionista, la entidad otorga préstamos corrientes F.H.A., préstamos cedularios F.H.A., y adquiere cédulas F.H.A., emitidas con su intervención en relación a un determinado fraccionamiento, o emitidas por otra entidad aprobada.

Bajo la calidad de inversionista, la entidad obligadamente conserva la otra de administrador, al concurrir en la misma las dos funciones, al cobrar la cuota retiene para sí, la comisión por administración y además la parte que le corresponde por amortización a capital y los intereses.

CAPITULO 5

PRESTAMOS HIPOTECARIOS CON SEGURO F.H.A., MODALIDADES, COMPARACION CON LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS AJENOS AL SISTEMA

5.1 Consideraciones de carácter general

La tramitación de un crédito para vivienda sigue siempre el mismo curso, ya sea que se trate del préstamo hipotecario tradicional o del crédito con hipoteca asegurada por el F.H.A., en ambos casos la institución de crédito debe actuar de acuerdo con la política establecida por su directorio, o en su caso, las condiciones de tipo general impuestas por el inversionista, tales como canalizar los recursos hacia el financiamiento a compradores de casas en determinadas lotificaciones o proyectos habitacionales.

Cuando se trata de créditos bajo sistema F.H.A., la entidad aprobada debe, además, incluir la serie de condiciones exigidas por el Instituto F.H.A. ya tratadas anteriormente.

5.2 Relación crédito-garantía. Plazos.

Dentro del sistema F.H.A. la garantía hipotecaria no pesa en la misma forma que en un préstamo corriente, mientras que en éste la garantía hipotecaria representa normalmente el doble del valor del crédito, y es el principal elemento de soporte para la obtención del crédito, en el caso F.H.A., el préstamo representa a veces hasta el 95 o/o del valor del inmueble, gracias a los otros elementos de seguridad incorporados al sistema.

No cabe duda que en este caso el primer beneficiado es el deudor hipotecario, pues mientras con el préstamo tradicional sólo podía obtener el 50 o/o del valor de la casa a adquirir, debiendo aportar el otro 50 o/o, con F.H.A., únicamente es

necesario disponer de un mínimo enganche que a veces representa tan solo el 5 o/o del valor total de la casa, incluso bajo F.H.A., es posible incluir en el crédito los gastos que ocasiona la compra de inmuebles, tales como honorarios y gastos de cierre.

Otra ventaja para el deudor es que bajo este sistema es posible obtener crédito sobre un proyecto en construcción, cosa improbable de obtener de un banco bajo crédito corriente.

El plazo de un crédito hipotecario tradicional, aun cuando la ley permite un largo período, normalmente se concede para plazos cortos de 3 a 10 años, mientras que en el sistema F.H.A., el plazo concedido va de 15 a 20 años regularmente, pudiendo llegar a 25.

5.3 Costos del Deudor Hipotecario

Corrientemente un crédito hipotecario, aparte de los gastos de cierre y escrituración y el seguro contra incendio y terremoto, soporta únicamente el costo que representan los intereses sobre el capital. Bajo el sistema F.H.A., no sucede lo mismo, existen gastos que solo se causan en los créditos F.H.A., unos durante toda la vigencia del crédito y otros que se pagan sólo una vez, pero que quieras o no, aumentan los costos al usuario.

Durante el período de vigencia del crédito debe pagarse a más del interés sobre el capital, 1 o/o prima de seguro F.H.A. y la comisión por administración que puede ser 1 o/o, 1 1/2 o/o hasta 2 o/o, como mínimo estos pagos aumentan en un dos por ciento anual el costo al deudor durante todo el plazo del crédito; luego se tienen los pagos que se efectúan por solo una vez, durante el trámite y el cierre de la negociación:

- a) Derechos de solicitud de resguardo de asegurabilidad 5 o/o con mínimo de Q.15.00
- b) Comisión de concertación del crédito, gastos de avalúo e

inspección de la obra, fijados por el F.H.A., en hasta un 2 o/o cuando se trata de viviendas proyectadas, con un máximo de Q.300.00 y un mínimo de Q.50.00, y hasta un 1 o/o cuando se trata de viviendas existentes, con un máximo de Q.150.00 y mínimo de Q.25.00;

- c) Gastos de investigación del crédito Q.7.00; y
- d) Cualquier otro cargo o comisión que autorice el F.H.A.

Otros pagos que se efectúan también solo una vez, ocurren cuando hay cancelación anticipada del crédito, son estos una prima ajustada que debe pagarse al F.H.A., por medio de la entidad aprobada, del 1 o/o sobre el monto original del préstamo, que en ningún caso excederá del total de las primas que se hayan pendientes de pago hasta el vencimiento del crédito. Así como la comisión del servicio autorizado al Banco por el F.H.A., en los porcentajes señalados en el 4, sección 4.2.2., para compensar al Banco por la cancelación por anticipado. Estos pagos representan la compensación del lucro cesante del crédito.

Sin embargo, los gastos relacionados con la tramitación y cierre de un crédito F.H.A., son justificados, como ha sido expuesto anteriormente, el real encarecimiento del sistema se encuentra en la exagerada alza del interés que se paga a los inversionistas, tal situación deviene del deseo de hacer que las inversiones garantizadas por el sistema F.H.A., sean más ventajosas que las otras oportunidades de inversión.

Quien adquiere un crédito hipotecario a un largo plazo sabe, que el costo de la casa que adquiere con él, aumentará por el cobro del interés durante un plazo prolongado, así un crédito a 20 años al 11 o/o se interese sobre saldos de capital, casi duplica el costo de la casa, bajo F.H.A., al aumentar a 13 o/o como mínimo el pago anual sobre el capital, ese costo se duplica y aún sube un poco más.

Una forma de evitar el alza exagerada del interés que se

paga al inversionista, es por medio de exenciones fiscales y concesiones especiales, la ley guatemalteca otorga unos y otros con amplitud (ya tratados en este estudio con anterioridad), de donde resulta innecesaria la alta tasa de interés de las inversiones F.H.A., esto podría tomarse como un error financiero en el sistema; imputable a la administración del Instituto F.H.A.

5.4 Financiamiento de los créditos F.H.A.

La fuente tradicional del financiamiento para los préstamos hipotecarios son los depósitos de ahorro, eventualmente las ventas y traspasos de cartera, además de las inversiones extranjeras.

El financiamiento para inversión en vivienda bajo sistema F.H.A., además de las anteriores, cuenta con la modalidad de colocación de cédulas hipotecarias, títulos de crédito que representan la inversión en una hipoteca, lo que da una flexibilidad enorme a la afluencia de capitales al sistema. Las cédulas hipotecarias F.H.A., además de ser una forma rápida y fácil de inversión, que permiten invertir al público corriente en el sistema, son deseables gracias a las exenciones fiscales y concesiones especiales para empresas, particularmente bancos. También son deseables y elegibles por los capitales extranjeros, facilitando la afluencia de los mismos al país, no obstante el sistema está diseñado para canalizar los recursos locales. Nos permitimos remitir al lector a la sección 3.8.4 de este estudio, para reforzar los elementos de juicio referentes a la inversión en cédulas hipotecarias.

5.5 Otras características de los créditos F.H.A.

Los préstamos F.H.A., presentan además otras ventajas en relación con los préstamos corrientes:

1. Las negociaciones son impersonales, evitándose

- confrontación entre prestamistas y prestatarios;
2. Liquidez de las obligaciones
 3. Intereses razonables;
 4. Exención de impuestos y concesiones especiales;
 5. Facilidades en el pago de impuestos, ya que las propiedades llevan al día el pago de impuestos territoriales, tanto municipales como fiscales, pues estos pagos se incluyen en la cuota nivelada;
 6. La hipoteca cuenta con un seguro completo; y
 7. El inversionista coloca su dinero en F.H.A., como un medio seguro y rápido y de gran liquidez, y no con la intención de quedarse con la casa como lo hacen los usureros.

5.6 Préstamos hipotecarios con emisión de Cédulas Hipotecarias con seguro F.H.A.

En esta clase de préstamos se constituye hipoteca sobre el inmueble dado en garantía, por medio del sistema de Cédulas Hipotecarias, lo que permite una amplia participación en el mercado de valores, (poco desarrollado en nuestro país).

La Entidad Aprobada puede actuar como intermediario entre el deudor (emisor) y el inversionista, interviniendo en la emisión de las cédulas hipotecarias, o participar también como inversionista además de administrador.

5.7 Cédulas Hipotecarias, concepto.

La cédula hipotecaria es un título de crédito representativo

de un crédito hipotecario, emitido por la declaración unilateral de voluntad del deudor, con intervención y garantía de una entidad aprobada por el F.H.A., haciéndose constar en escritura pública los términos o condiciones de la emisión, así como de los datos de los bienes hipotecarios, necesarios para su identificación legal. Para ser aseguradas por el F.H.A., la ley del mismo exige que el producto de las mismas se destine exclusivamente al financiamiento de vivienda.

5.8 Régimen Legal

Según el penúltimo párrafo del artículo 30 de la Ley del F.H.A., las cédulas hipotecarias emitidas por conducto de las entidades aprobadas, “se sujetarán exclusivamente a los límites y condiciones que fije el propio F.H.A., de acuerdo con su ley orgánica y sus reglamentos”. No obstante en la ley y en el reglamento mencionados, las disposiciones específicas para las cédulas hipotecarias son exiguas; pueden señalarse las siguientes:

Decreto Ley 1448, Artículo 14:

Señala que en la emisión de las cédulas hipotecarias deberá intervenir una entidad aprobada, o estar garantizado el pago de la obligación por una de estas.

En todo caso el producto de las cédulas se destinará exclusivamente al financiamiento de vivienda.

Artículo 15; dice así en su penúltimo párrafo:

“Cuando la obligación hipotecaria esté representada por cédulas garantizadas por una entidad aprobada o por un banco afiliado, éstos responderán solidariamente con el deudor, y en tal caso, podrán dar por vencida toda la emisión, si el deudor faltare al pago de cualquiera de las cuotas convenidas en la respectiva escritura”.

Y en el último párrafo apunta que las cédulas hipotecarias

emitidas con la intervención de un banco afiliado o garantizadas por éste, son TITULOS DE CREDITO.

Con base en los artículos mencionados anteriormente, se puede decir que las condiciones de las cédulas hipotecarias en cuanto a lo que se refiere al crédito, tales como monto máximo del crédito hipotecario, representado por cédulas únicas o varias, que se determina con base en el resguardo de asegurabilidad, trámites para la concesión y todos los asuntos referentes a formalidades, interés, etc., se regirán exclusivamente por el decreto legislativo 1448.

En cuanto a los propios títulos en sí, puesto que las cédulas hipotecarias en el artículo 15 inciso g) del decreto legislativo 1448, se fija que las mismas son títulos de crédito, las mismas deberán emitirse y llenar los requisitos que para ellas señala el Código de Comercio, las que de acuerdo con éste tienen la calidad de bienes muebles.

El F.H.A. no ha reglamentado ni fijado otras condiciones.

5.9 Clases de cédulas hipotecarias

5.9.1 Cédulas hipotecarias únicas

Es un título de crédito cuyo valor facial coincide con el monto total del crédito, controlándose las amortizaciones a capital por medio de tablas de amortización que maneja la entidad aprobada encargada de la administración de la deuda cedularia. El valor de la cédula hipotecaria se reduce conforme la entidad aprobada recibe las amortizaciones, de forma que el valor actual de la cédula siempre será igual al saldo del préstamo hipotecario. Los intereses se pagan mensualmente.

Características:

1. Se emite un sólo título, en duplicado y por el monto

original del crédito;

2. Son títulos al portador;
3. Devengarán el interés que la Junta Directiva del F.H.A., disponga;
4. Tendrán número correlativo;
5. Serán firmadas por el representante legal de la entidad en su carácter de agente financiero y apoderado especial del deudor y
6. Serán garantizadas con primera, única y especial hipoteca sobre el inmueble objeto de la operación.

5.9.2 Cédulas hipotecarias varias o corrientes

Son títulos hipotecarios que se emiten en denominaciones de Q.100.00 y múltiplos de Q.100.00; se emiten en series que comprenden tantos títulos como sean necesarios para cubrir el valor de la hipoteca; los intereses se pagan semestralmente.

Características:

1. Se emiten en títulos en denominaciones de Q.100.00 y múltiplos de Q.100.00;
2. Son títulos al portador;
3. Deben llevar adheridos los cupones de intereses;
4. Son amortizables por sorteo o por pago anticipado de la deuda;
5. Devengan el interés que la Junta Directiva del F.H.A., dispone;

6. Son firmadas por el representante legal de la entidad, en su carácter de agente financiero y apoderado especial del deudor
7. Tienen número correlativo por series; y
8. Son garantizadas por primera, única y especial hipoteca sobre el inmueble objeto del crédito hipotecario.

5.10 Intervención de la Entidad Aprobada en la emisión de cédulas hipotecarias

La entidad aprobada actúa como agente financiero de la deuda y encargado del servicio de la misma; como representante o mandatario común de los tenedores de las cédulas, y debe:

1. Legalizar la emisión de las cédulas hipotecarias;
2. Verificar el registro de la garantía;
3. Administrar la deuda hipotecaria;
4. Vigilar la preservación de la garantía; y
5. Ejercer las acciones correspondientes a los acreedores hipotecarios del emisor, cuando sea necesario.

5.11 Costos del Deudor Hipotecario

Los costos de los créditos con emisión de cédulas hipotecarias, son iguales que para los créditos corrientes F.H.A., como se vió anteriormente, pero adicionalmente existe la llamada comisión por compra o comisión de descuento de las cédulas hipotecarias del 5 o/o que la entidad aprobada cobra al constructor, cuando la entidad se compromete en firme a la adquisición de las cédulas, ya que las entidades no tienen la obligación de adquirir las cédulas. Aunque el cobro de la comisión se hace al constructor, la misma contribuye a encarecer el costo de la vivienda, porque lógicamente el constructor traslada esta comisión al comprador de la casa (deudor

hipotecario), incluyéndola como parte del precio de venta.

Tal comisión sólo es cobrada cuando hay proyectos habitacionales, y no cuando una persona individual tramita por sí sola el crédito cedulaario F.H.A. ante la entidad aprobada, pues en este caso la entidad aprobada sí queda obligada a adquirir las cédulas hipotecarias.

5.12 Amortización de las Cédulas Hipotecarias

Los créditos cedulaarios se amortizan por medio de pagos sucesivos mensuales, a base de cuotas niveladas, el hipotecario puede efectuar amortizaciones extraordinarias destinadas a reducir el capital o a cancelar anticipadamente el total del crédito. Los títulos de las cédulas hipotecarias se amortizan por sorteo o pago anticipado de la deuda.

5.13 Las cédulas hipotecarias como inversión

La constitución de cédulas hipotecarias como inversión, es precisamente el procedimiento más hábil del sistema F.H.A. para agenciarse fondos para inversión en vivienda, las posibilidades son realmente halagüeñas, mediante las modalidades de las cédulas hipotecarias, se puede ofrecer oportunidad de inversión tanto a grandes como a pequeños inversionistas; así tenemos que las cédulas varias o fraccionadas son lo indicado para el inversionista pequeño, ya que permiten la inversión en cantidades desde Q.100.00, mientras que las cédulas únicas son óptimas para instituciones. Tanto para uno como para otro caso la inversión puede mantenerse estable si la entidad aprobada cuida de mantener la cantidad invertida, sustituyendo las cédulas amortizadas o las que vayan reduciendo su valor actual por las amortizaciones mensuales, por otras que cubran el valor de la inversión, tanto para poder llevar a cabo esto, como porque es preferible, la entidad aprobada debe procurar que al vender las cédulas al inversionista, éste deje en custodia las mismas,

entregándole a cambio un certificado de inversión o de custodia por las cédulas, claro está que si el inversionista lo desea, la entidad aprobada le entregara las cédulas que este compre, en cuyo caso, cuando deba sustituir alguna por amortización, deberá citar al inversionista para proceder al cambio; la administración de la deuda siempre la hará a través de sus registros, controlando el valor actual por medio de las tablas de amortización.

Si el inversionista lo desea, o la entidad aprobada no quiere tomarse la molestia de llevar el control anterior, la venta de las cédulas hipotecarias únicas puede hacerse por el monto del saldo actual del préstamo que represente al efectuarse la operación, y las amortizaciones mensuales a capital e intereses que hagan los emisores, se pagarán a los tenedores en forma mensual.

Las entidades aprobada que hayan intervenido como encargados de la deuda en la emisión de cédulas hipotecarias, pueden comprar éstas y guardarlas para sí como inversión propia, o como ya hemos visto, con el propósito de colocarlas entre el público y regular así el mercado de estos valores. En Guatemala es común que los bancos ofrezcan garantía de recompra a los inversionistas como medio de promover el negocio, ante la falta de un verdadero mercado de valores, si así no lo hicieran, sería prácticamente imposible colocar estos valores entre el público. Por este servicio algunas entidades acostumbran cobrar una comisión de recompra, graduada según el plazo de la inversión, por ejemplo recompras efectuadas a partir de los tres o seis meses de la fecha de la respectiva inversión se castigan con un 1 o/o, mientras que las que permanecen más tiempo se va reduciendo dicho castigo hasta llegar a un 1 o/o o desaparecer por completo.

Como complemento al proceso que se ha expuesto a lo largo del estudio, se adjunta a este trabajo un apéndice, que contiene la nomenclatura de cuentas utilizadas en el control de las operaciones F.H.A., en las Compañías de seguros y en los bancos, cuando actúan como entidades aprobadas, así como las partidas utilizadas en las principales operaciones en un banco afiliado, aprobadas por la Superintendencia de Bancos, órgano fiscalizador

de esta clase de instituciones.

CAPITULO 6

PARTICIPACION DEL CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR LINEAMIENTOS DE PROGRAMAS DE AUDITORIA PARA OPERACIONES F.H.A.

6.1 Participacion del C.P.A.

El Contador Público y Auditor debe aportar su participación en la solución de los problemas nacionales, es así como después de la exposición que antecede, se puede arribar a la conclusión de que la participación del C.P.A., en el Sistema F.H.A., puede ser efectiva y amplia, para coadyuvar a la solución del problema de la vivienda, al menos en la medida de lo que puede lograr un sistema como el F.H.A., mediante su participación con el propósito que el F.H.A., alcance óptimos resultados a través de la correcta y mejor aplicación de los instrumentos del sistema y el logro del máximo aprovechamiento de las bondades del mismo.

En ese orden de ideas, el Contador Público y Auditor puede trabajar en el sistema F.H.A. de diferentes formas:

1. Colaborando con el Instituto F.H.A., en la formulación de estudios para adecuar las tasas de interés, márgenes de garantía, etc., para el mejor aprovechamiento de los recursos y de las propias posibilidades del Instituto.
2. Como asesor financiero de empresas o de personas particulares, puede colaborar con el sistema proponiendo la inversión en hipotecas F.H.A., como una inversión segura, rentable y con atractivos de exoneraciones fiscales.
3. Como funcionario del Gobierno puede tomar alguna decisión de política económica que tenga repercusiones en el problema de la vivienda y en el sistema F.H.A.

4. Puede ser requerido para hacer la auditoría de estados financieros de una entidad aprobada o del Instituto F.H.A., en cuyo caso deberá verificar la correcta aplicación del registro, control y manejo de las inversiones y operaciones F.H.A.
5. El C.P.A., puede trabajar como Inspector de la Superintendencia de Bancos, entidad cuya participación en el sistema F.H.A., como fiscalizador del Instituto y de las entidades aprobadas es obligada por disposición del Decreto Legislativo 1448.
6. El C.P.A., puede ser Auditor Interno del Propio Instituto F.H.A. y/o de las entidades aprobadas, en tal caso la vigilancia que ejerza para que las operaciones F.H.A., se lleven a cabo en la forma óptima de acuerdo a lo expuesto en este estudio y a la ley del F.H.A., es un aporte valioso al sistema.
7. El C.P.A., puede participar en la Directiva del Instituto F.H.A., o en la de las entidades aprobadas, también puede ser funcionario de las mismas y en tal virtud propugnar por la mejor utilización del sistema F.H.A.

6.2 Lineamientos de Programas de Auditoria para Operaciones F.H.A.

6.2.1. Auditoría de Préstamos con seguro F.H.A. en una Entidad Aprobada, Banco.

1. Objetivos
 - 1.1 Obtener evidencia de que las cifras que muestran las cuentas que registran las operaciones de préstamos con seguro F.H.A. son razonablemente correctas.
 - 1.2 Verificar que las operaciones F.H.A., se han efectuado de

acuerdo con las leyes y reglamentos F.H.A., y demás disposiciones legales aplicables.

- 1.3 Determinar si las medidas de control interno aplicadas a las operaciones F.H.A., son adecuadas y sugerir formas de mejorarlas.

2. Aspectos previos

- 2.1 Lectura de leyes bancarias, de comercio relacionadas con documentos de crédito y préstamos, leyes y reglamentos del F.H.A. y acuerdos y disposiciones del Instituto F.H.A.

- 2.2 Lectura de disposiciones emitidas por la Junta Monetaria y la Superintendencia de Bancos respecto a préstamos F.H.A.

- 2.3 Lectura de informes de revisiones periódicas de Auditoría Externa, Auditoría Interna y de Inspectores Bancarios relacionados con aspectos sobre préstamos asegurados F.H.A.

3. Inicio de la Auditoría

- 3.1 Examen y evaluación del control interno.

- 3.2 Efectuar balance de tarjetas individuales de préstamos F.H.A., capitales. Cuadro de cuentas:

112.07 Hipotecarios F.H.A. vigentes

112.17 Hipotecarios F.H.A. vencidos

Verificar las relaciones elaboradas por el Banco.

- 3.3 Integración de los saldos de las siguientes cuentas:

118.02 Deudores Sistema F.H.A.

120.03 Intereses sobre préstamos F.H.A.

120.03 Comisiones sobre préstamos F.H.A.

210.06 Recaudaciones Sistema F.H.A.

400 Garantías préstamos F.H.A.

350.008 Intereses

350.018 Comisiones

350.096 Productos Varios

Verificar las relaciones elaborados por el Banco.

3.4 Enviar confirmaciones de saldos,

4. Trabajos complementarios

4.1 Examen mediante pruebas selectivas que incluyan:

4.1.1 La correcta operación de las cuentas conforme el manual contable aprobado por la Superintendencia de Bancos.

4.1.2 Cálculo de intereses y comisiones, incluyendo intereses por mora. Deben efectuarse pruebas globales para examinar las cuentas de resultados.

4.1.3 Verificación de la correcta aplicación de los diferentes conceptos que forman la cuota nivelada, así como que la misma se haga de inmediato. Examen de las tarjetas de cuenta individual, verificando que registran todos los datos del préstamo y de la distribución de las cuotas niveladas.

4.2 Revisión de expedientes individuales por cada préstamo, mediante selección de muestra, poniendo atención a:

1. Trámites, solicitud en la entidad aprobada y en el F.H.A.;
2. Escrituras del préstamo, verificación de la existencia del seguro F.H.A.
3. Resguardo de Asegurabilidad o de seguro, en caso del primero verificar vigencia.

- 4.3 Examen selectivo de existencia de garantías hipotecarias, que incluya confirmación en el registro de la propiedad, de acuerdo con la legislación vigente y cumplimiento de los márgenes fijados en los resguardos de asegurabilidad.
- 4.4 Verificación de liquidaciones por pago normal o anticipado de la deuda hipotecaria.
- 4.5 Examen de las cuentas dudosas e incobrables y los juicios respectivos.
- 4.6 Examen de la cuenta 110.04 Bonos Inmobiliarios, F.H.A., lo que incluye una verificación de las liquidaciones de créditos que hayan dado lugar a la emisión de los bonos, su recibo y oportuno registro por la entidad aprobada, incluyendo pruebas sobre cálculo de intereses y cobro de los mismos.
5. Informes
 - 5.1 El informe que se rinda, que se dirigirá a la Asamblea de Accionistas o a la Junta Directiva, según cual de las dos haya contratado al Auditor, deberá ser preferentemente de forma larga, el que debe ser preparado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas.
 - 5.2 El informe expresará si las operaciones F.H.A., se han efectuado de acuerdo con las leyes y reglamentos F.H.A., y demás disposiciones aplicables, incluyendo cortas descripciones de los problemas encontrados durante la Auditoría, de manera que la entidad aprobada conozca con amplitud las deficiencias, omisiones y errores encontrados, tales como malas aplicaciones de cuotas niveladas, resguardos de asegurabilidad vencidos, trámites de aseguramiento no concluidos, deficiencias en los registros, etc.

6.2.2 Auditoría de préstamos con emisión de cédulas hipotecarias F.H.A. en un Banco, como entidad aprobada.

1. Objetivos

Los objetivos señalados para el programa anterior, son aplicables también a este programa.

2. Aspectos previos

2.1 Lectura de leyes bancarias, de comercio relacionadas con documentos de crédito y préstamos, leyes y reglamentos del F.H.A. y acuerdos y disposiciones del Instituto F.H.A.

2.2 Lectura de disposiciones emitidas por la Junta Monetaria y la Superintendencia de Bancos, respecto a préstamos cedularios F.H.A.

2.3 Lectura de informes de revisiones periódicas de Auditoría Externa, Auditoría Interna y de Inspectores Bancarios relacionados con aspectos sobre préstamos y cédulas hipotecarias F.H.A.

3. Inicio de la Auditoría

3.1 Examen y evaluación del control interno.

3.2 Arqueo de cédulas hipotecarias con seguro F.H.A. que incluye cuadro con los registros auxiliares y con la contabilidad, verificación del valor actual, mediante comparación con las respectivas tablas de amortización o control de pagos. Cuentas 110.03 Cédulas Hipotecarias F.H.A., inversión del Banco y 438.00 Inversión del público.

3.3 Examen de las cédulas hipotecarias en forma física, observando requisitos legales, firmas, autorización, redacción, y que estén debidamente aseguradas por el

F.H.A.

3.4 Integración de los saldos de las siguientes cuentas:

118.02	Deudores Sistema F.H.A.
120.03	Intereses sobre cédulas hipotecarias F.H.A.
120.03	Comisiones sobre cedulas hipotecarias F.H.A.
210.06	Recaudaciones Sistema F.H.A.
400	Garantías préstamos F.H.A.
425.01	Cédulas hipotecarias amortizadas
438.00	Administración cédulas hipotecarias F.H.A.
410	Valores ajenos en custodia- Cédulas hipotecarias F.H.A. Cuentas de productos, 350.008 intereses, 350.018 comisiones y 350.096 productos varios.

Verificar las relaciones elaboradas por el Banco.

3.5 Enviar confirmaciones de saldos

4. Trabajos complementarios

4.1 Se realizarán los mismos trabajos que en el programa anterior aparecen bajo los incisos 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 y 4.6, teniendo cuidado de agregar verificación de la emisión cédulas en 4.2

4.7 Examinar procedimientos de compra y venta de cédulas hipotecarias F.H.A. con el público, incluyendo cálculo y pago de intereses en dichas operaciones, así como la correspondiente emisión de los certificados de inversión en su caso.

5. Informe

Los lineamientos señalados para el programa anterior, son aplicables también a este programa.

6.2.3 Lineamiento para una Auditoría Externa en el Instituto F.H.A.

1. Objetivos

Una Auditoría Externa en el Instituto F.H.A., debe ser encaminada a constatar que éste efectúa sus operaciones con apego a su ley orgánica y su reglamento, y demás disposiciones aplicables a las operaciones F.H.A. y principalmente a la verificación de su objetivo básico: atraer financiamiento para la vivienda, mediante el seguro de hipoteca.

2. Aspectos previos

Los aspectos previos señalados en el programa 6.2.1, son aplicables a este programa, cambiando únicamente en el punto 2.3 sobre que la lectura de los informes de revisiones periódicas se refieren a las operaciones del Instituto F.H.A.

3. Programas de Auditoria

En la planificación de una Auditoria Externa en el Instituto F.H.A., además de los programas normales en una auditoria de esta clase, por ejemplo de caja, nómina, etc., deberán incluirse programas para:

3.1 Revisión del Fondo de Garantía de Bonos F.H.A.:

El fondo de garantía de los bonos debe examinarse, dada la importancia que dicho fondo tiene dentro del activo del Instituto, como cobertura específica de los bonos inmobiliarios que se emiten en pago del seguro F.H.A., en caso de incumplimiento del deudor. El examen del fondo además del movimiento por aumento o disminuciones del mismo, debe incluir revisión de las inversiones de los recursos que constituyen el fondo y de sus productos.

3.2 Emisión de Resguardos de Asegurabilidad

Debido a que en los resguardos de asegurabilidad el Instituto F.H.A., se compromete a formalizar en su oportunidad el seguro de hipoteca, debe examinarse el proceso de emisión de resguardos, mediante pruebas selectivas, a efecto de establecer la corrección de dicho proceso, de acuerdo con la legislación aplicable.

La emisión de Resguardos F.H.A., muestran el desarrollo de las operaciones del Instituto, ya que la emisión de cada uno de ellos representa inversión en financiamiento para la vivienda bajo el sistema.

3.3 Emisión del Seguro F.H.A.

Debe hacerse un examen de la emisión del seguro F.H.A., verificando que antes de ésta, se hayan cumplido los requisitos previamente establecidos por el Instituto en el Resguardo de Asegurabilidad.

3.4 Pagos de Seguro F.H.A. y emisión de bonos inmobiliarios F.H.A.

El examen de las liquidaciones de los casos en que se pague el seguro de hipoteca y la correspondiente emisión de bonos inmobiliarios, debe incluirse con objeto de establecer su corrección, como parte de la Auditoría, pues dichos pagos representan el cumplimiento del Instituto en el seguro de hipoteca y por lo tanto respaldan la confianza del inversionista en el Sistema F.H.A.

4 Informe

En el informe deben observarse los lineamientos técnicos ya establecidos en Auditoría para la elaboración del mismo.

El informe se debe dirigir a la Junta Directiva del F.H.A.,

deberá orientarse principalmente hacia la forma como el Instituto F.H.A., cumple sus objetivos como órgano rector del Sistema F.H.A., en tal sentido debe comentarse el desarrollo de las operaciones F.H.A., tendientes al estímulo de financiamiento para la vivienda.

Conclusiones

1. El problema de la vivienda es un problema a nivel mundial; la demanda de vivienda aumenta debido principalmente al crecimiento demográfico y a otras causas como reposición, insalubridad, nivel de vida, pero es el aspecto financiero, la falta de recursos, lo que agudiza el problema de la falta de vivienda.

En Guatemala para el quinquenio 1975/80 se calculaba un déficit habitacional de 674,197 viviendas, a las que hay que agregar el estimado de un cuarto de millón producido por la destrucción de viviendas durante el terremoto del 4 de febrero del año en curso.

En Guatemala, la clase alta cubre sus necesidades de vivienda sin necesidad de la asistencia del Estado, éste ha hecho algun esfuerzo para dotar de vivienda a la clase baja, a través de instituciones como el Crédito Hipotecario Nacional, el ICIV, el INVI, y el BANVI, y a la clase media a través del Instituto F.H.A., pero que dista mucho de lograr una real solución del problema, logrando mediante un prolongado esfuerzo únicamente un alivio del mismo. No obstante puede decirse que tal alivio es considerable, atendiendo a las características de la economía del país.

2. El Sistema F.H.A., se instituyó en Guatemala, con el objeto de aliviar el problema de la vivienda para la clase media, no cubierta por las entidades del estado que invierten directamente en la construcción de viviendas.

El Sistema F.H.A., trata de atraer capitales privados hacia la inversión en vivienda, mediante el seguro de hipoteca, dando plenas seguridades de recuperar su capital al inversionista y lograr a la vez que personas de recursos

limitados obtengan su casa mediante cómodas mensualidades y un mínimo enganche.

3. Las inversiones en hipotecas F.H.A., tienen las siguientes ventajas:

- Tasa de interés alta;
- Garantías: del inmueble, de la entidad aprobada que generalmente es un Banco, del F.H.A. y del Estado;
- Exenciones legales;
- Beneficios y concesiones especiales a los Bancos.

4. Las hipotecas aseguradas por el F.H.A., pueden ser negociadas más fácilmente que las corrientes que no tienen seguro. Esta negociación se facilita por medio de las cédulas hipotecarias, considerándose preferible la cédula única para instituciones y la cédula corriente o fraccionada para el inversionista pequeño.

5. Sería conveniente que el F.H.A. regulara la tenencia de inversiones F.H.A., por parte de los bancos como entidad aprobada, en relación a las inversiones F.H.A. del público, que estos deben administrar, por ejemplo por cada quetzal de inversión propia deberían tener dos en administración.

6. Los principales instrumentos con que cuenta el Instituto F.H.A., para dirigir una política de vivienda hacia la clase media son:

El Seguro de hipoteca, la prima de seguro F.H.A., los márgenes de garantía y resguardos de asegurabilidad y la declaración de elegibilidad de nuevos proyectos.

7. La entidad aprobada como el activista principal del sistema, es la encargada de desarrollar éste, mediante la búsqueda de recursos y su colocación en operaciones destinadas a financiamiento de vivienda. La entidad puede actuar como administrador o intermediario o como

financiero. La función de intermediario puede ser pura, con garantía de pago o con garantía de liquidez, o bien combinarse estas dos últimas.

8. Bajo F.H.A., el trámite de un crédito sigue el curso normal que en uno corriente, agregándole las condiciones exigidas por el F.H.A.
9. A la larga los costos al Deudor F.H.A., resultan más onerosos que en un crédito corriente, no obstante que algunos costos como los de tramitación y concertación son necesarios y no pueden ser abolidos, se considera que estos no son determinantes en el alto costo, como sí lo es el alta tasa de interés que se paga al inversionista.

Una forma de evitar el alza en la tasa de interés es por medio de exenciones fiscales y concesiones especiales, que existen en el sistema F.H.A., de Guatemala, pero que han sido usados como un aliciente más y no como un aliciente principal.

Al momento de terminarse esta tesis, en el Congreso de la República se discuten reformas a la ley bancaria en vigor, entre las que se encuentra la supresión de la concesión a las inversiones F.H.A., de que no necesitan el respaldo de capital específico, si tal modificación es aprobada, ya no sería tan factible la posibilidad de rebajar la tasa de interés, aunque esta situación merecería un nuevo estudio.

10. Siendo el Sistema F.H.A., complejo por naturaleza, no es fácil comprender sus bondades, en cambio si resaltan sus desventajas, por lo que es necesario que el mismo se de a conocer con más amplitud, tanto al público como a las personas que intervengan en las operaciones derivadas del mismo.
11. Es necesario llevar a cabo un estudio para abaratar más el crédito bajo sistema F.H.A., de tal forma que el sistema no

sufra un desequilibrio y que el usuario del crédito sea más beneficiado. Por tratarse de un sistema financiero, el Contador Público y Auditor puede colaborar en tal sentido.

12. Es necesario se de mayor impulso al F.H.A., a efecto de aumentar sus operaciones, de tal modo que se logre un mayor paso hacia la solución del problema de la vivienda y no un simple alivio.
13. Es recomendable que el Contador Público y Auditor tome interés en sistemas como el F.H.A. y participe en ellos, como se sugiere que lo puede hacer en este sistema en el último capítulo de esta tesis y que así sea aprovechada su preparación técnica en provecho del país.
14. El F.H.A., puede utilizar los servicios de Contadores Públicos y Auditores, con el objeto de aprovechar mejor las ventajas del Sistema y sus instrumentos.

APENDICE

NOMENCLATURA DE CUENTAS PARA OPERACIONES
F.H.A. EN COMPAÑÍAS DE SEGUROS

1. Activo

10	Inversiones
100	Inversiones en valores
100.06	Cédulas Hipotecarias con seguro F.H.A.
100.07	Bonos Inmobiliarios, F.H.A.
101	Préstamos
101.02	Préstamos Hipotecarios F.H.A.
11	Caja y Bancos
110	Caja
110.02	Caja Operaciones F.H.A.
111	Bancos
111.01	Depósitos Monetarios F.H.A.
14	Deudores Varios
142	Productos por Recibir
142.002	Préstamos Hipotecarios F.H.A.
142.005	Intereses sobre cédulas Hipotecarias F.H.A.
149	Otros Deudores
149.02	Deudores por operaciones F.H.A.
149.03	Deudores por gastos remate garantía F.H.A.
172	Proveeduría F.H.A.
18	Créditos concedidos por utilizar
181	Préstamos hipotecarios F.H.A. por utilizar

2. Pasivo

251	Depósitos Recaudaciones F.H.A.
-----	--------------------------------

- 251.00 Tramitación de solicitud
- 251.01 Escrituración
- 251.02 Seguro de hipotecas
- 251.03 Seguro contra incendio y terremoto
- 251.04 Impuestos Fiscales
- 251.05 Arbitrios Municipales
- 251.06 Inversiones préstamos concedidos
- 251.07 Tenedores de cédulas hipotecarias F.H.A.

- 28 Obligaciones por créditos concedidos
- 281 Préstamos hipotecarios F.H.A. concedidos

50 Productos

- 505 Intereses
- 505.05 Intereses por préstamos Hipotecarios F.H.A.
- 505.06 Intereses sobre valores
- 505.066 Cédulas Hipotecarias con seguro F.H.A.
- 505.067 Bonos Inmobiliarios F.H.A.

- 509 Productos Varios
- 509.06 Comisión Operaciones sistema F.H.A.

- 61 Garantías recibidas
- 610 Garantías de préstamos
- 610.01 Hipotecas cedularias F.H.A.

- 62 Documentos y valores en custodia
- 624 Cédulas Hipotecarias
- 624.00 Formas de cédulas Hipotecarias
- 624.01 Cédulas Hipotecarias amortizadas

- 63 Cuentas de registro
- 634 Administracion de cédulas hipotecarias

Fuente: Acuerdo 17-68 del 13 de diciembre de 1968 del Superintendente de Bancos.

NOMENCLATURA DE CUENTAS PARA OPERACIONES F.H.A. EN BANCOS

1. Activo

- 11 Inversiones
- 110 Inversiones en valores
- 110.03 Cédulas Hipotecarias con seguro F.H.A.
- 110.04 Bonos Inmobiliarios F.H.A.

- 112 Préstamos
- 112.07 Hipotecarios F.H.A. Vigentes
- 112.17 Hipotecarios F.H.A. Vencidos

- 118 Pagos por cuenta ajena
- 118.02 Deudores Sistema F.H.A.

- 120 Deudores
- 120.03 Productos por cobrar
- 120.031 Intereses sobre préstamos
- 120.033 Comisiones

- 124 Créditos concedidos por utilizar
- 124 00 Préstamos

2. Pasivo

- 21 Obligaciones Especiales
- 210 Obligaciones especiales en moneda nacional
- 210.06 Recaudaciones sistema F.H.A.
- 210.060 Investigación del Solicitante
- 210.061 Tramitación solicitud
- 210.062 Escrituración
- 210.063 Seguro de hipoteca
- 210.064 Seguro contra incendio y terremoto
- 210.065 Impuestos fiscales
- 210 066 Arbitrios Municipales

210.067 Inversionistas, préstamos cedidos
210.068 Tenedores de cédulas hipotecarias
210.069 Diversos

260 Productos por realizar

35 Pérdidas y Ganancias

350 Productos
350.00 Intereses
350.008 Operaciones sistema F.H.A.
350.01 Comisiones
350.018 Operaciones Sistema F.H.A.

350.09 Productos varios
350.096 Operaciones Sistema F.H.A.

Cuentas de orden

400 Garantía de préstamos

410 Valores ajenos en custodia

425 Cédulas Hipotecarias
425.00 Formas cédulas Hipotecarias
425.01 Cédulas Hipotecarias amortizadas

438 Administración cédulas hipotecarias

438.00 Administración cédulas hipotecarias F.H.A.

Fuente: Acuerdo 15-70 del 8 de octubre de 1970 del Superintendente de Bancos.

**JORNALIZACION DE LAS
OPERACIONES SISTEMA F.H.A.**

Solicitud del cliente

100 CAJA
100.00 Caja principal

210 OBLIGACIONES ESPECIALES EN
MONEDA NACIONAL

210.06 Recaudaciones Sistema F.H.A.
210.060 Investigación del Solicitante.
210.061 Tramitación de la solicitud

Por el cobro que se le hace al solicitante por
investigación y tramitación de la solicitud.

210 OBLIGACIONES ESPECIALES EN MONEDA
NACIONAL

210.06 Recaudaciones Sistema F.H.A.
210.060 Investigación del solicitante

100 CAJA
100.00 Caja principal

Pago de Honorarios al investigador del Crédito.

210 OBLIGACIONES ESPECIALES EN MONEDA
NACIONAL

210.06 Recaudaciones Sistema F.H.A.
210.061 Tramitación solicitud

220 OBLIGACIONES CORRIENTES HASTA 30
DIAS EN MONEDA NACIONAL

220.06 Cheques de Caja
Remesas al F.H.A. de la cuota de tramitación, la
solicitud y todos los documentos para el trámite del
resguardo de asegurabilidad.

420 VALORES PROPIOS EN CUSTODIA

499 CUENTAS DE ORDEN
Recepción del resguardo de asegurabilidad.

Concesión del Crédito.

431 CREDITOS NO ESCRITURADOS

499 CUENTAS DE ORDEN
Para registrar el credito concedido.

Escrituración.

Pagos del cliente a la escrituración del crédito:

100 CAJA

100.00 Caja principal

210 OBLIGACIONES ESPECIALES EN
MONEDA NACIONAL

210.06 Recaudaciones Sistema F.H.A.

210.062 Escrituración

210.063 Seguro de Hipoteca

210.064 Seguro contra incendio y terremoto.

350 PRODUCTOS

350.01 Comisiones

350.018 Operaciones sistema F.H.A.

Cuando el crédito es concedido con entrega inmediata de los fondos prestados, debe asentarse las siguientes partidas:

112 PRESTAMOS

112.07 Hipotecario F.H.A., Vigentes.

100 CAJA

100.00 Caja principal

	Entrega de los fondos prestados
499	CUENTAS DE ORDEN
	431 CREDITOS NO ESCRITURADOS Por formalización del crédito concedido.
420	VALORES PROPIOS EN CUSTODIA Recepción de la escritura pública.
400	GARANTIAS DE PRESTAMOS
400.00	Hipotecas Avaluo de la propiedad hipotecada
	499 CUENTAS DE ORDEN Cuando el préstamo ha sido concedido con entrega gradual de los fondos, se asentarán las siguientes partidas:
124	CREDITOS CONCEDIDOS POR UTILIZAR
124.00	Préstamos
	220 OBLIGACIONES CORRIENTES HASTA 30 DIAS EN MONEDA NACIONAL
220.00	Márgenes por Girar
499	CUENTAS DE ORDEN
	431 CREDITOS NO ESCRITURADOS Por formalización del crédito concedido
420	VALORES PROPIOS EN CUSTODIA Recepción de la escritura pública
400	GARANTIAS DE PRESTAMOS
400.00	Hipotecas Avalúo de la propiedad Hipotecada

499 CUENTAS DE ORDEN

La entrega de fondos a los prestatarios da origen a las siguientes partidas:

220 OBLIGACIONES CORRIENTES HASTA 30 DIAS EN MONEDA NACIONAL

220.00 Márgenes por Girar

100 CAJA

100.00 Caja principal

Fondos entregados a los prestatarios.

112 PRESTAMOS

112.06 Hipotecarios F.H.A., Vigentes

124 CREDITOS CONCEDIDOS POR UTILIZAR

124.00 Préstamos

Regularización del saldo de la segunda cuenta por entregas efectuadas a los prestatarios.

La inversión de fondos en construcción que se vaya efectuando en el bien hipotecado, motiva un aumento en el valor de la garantía el cual se contabiliza mediante la partida siguiente:

400 GARANTIA DE PRESTAMOS

400.00 Hipotecas

499 CUENTAS DE ORDEN

Aumento del valor de la garantía, por inversión en construcción en la propiedad hipotecada, conforme inspección efectuada.

Créditos Concedidos con Hipotecas de Cédulas.

Los bancos que intervienen en la emisión de cédulas hipotecarias, generalmente mandan a imprimir formularios de

cédulas en los que solamente faltan datos específicos de cada emisión. Estos formularios deben contabilizarse, tanto por su valor nominal como por su costo de impresión, en la siguiente forma:

425 CEDULAS HIPOTECARIAS
425.00 Formas cédulas Hipotecarias

499 CUENTAS DE ORDEN

Valor nominal de los formularios de cédulas hipotecarias recibidas.

140 GASTOS ANTICIPADOS
140.00 Provedurfa

220 OBLIGACIONES CORRIENTES HASTA 30
 DIAS EN MONEDA NACIONAL.

220.06 Cheques de Caja

Cancelación del valor de la impresión de las cédulas hipotecarias recibidas.

Al acordarse el crédito se asienta una partida para indicar que está pendiente de escrituración, igual a la expuesta en página No. 80. Al escriturarse el crédito y emitirse las cédulas se asientan las siguientes partidas:

110 INVERSIONES EN VALORES
110.03 Cédulas hipotecarias con Seguro F.H.A.

100 CAJA
100.00 Caja Principal

Para registrar el valor de la inversión en cédulas hipotecarias que representan el crédito concedido.

499 CUENTAS DE ORDEN

431 CREDITOS NO ESCRITURADOS
Formalización del crédito concedido

420 VALORES PROPIOS EN CUSTODIA
Recepción de la escritura pública de
formalización del crédito.

401 GARANTIAS OTROS CREDITOS

401.00 Hipotecas
Avalúo de la propiedad hipotecada

499 CUENTAS DE ORDEN

100 CAJA

100.00 Caja Principal

140 GASTOS ANTICIPADOS

140.00 Proveeduría

Costo de los formularios de cédulas hipotecarias
utilizados.

350 PRODUCTOS

350.09 Productos varios

350.096 Operaciones sistema F.H.A.

Diferencia entre el valor cobrado por los formularios
de cédulas y su costo.

Cuando el Banco únicamente interviene en la emisión
de las cédulas hipotecarias, sin comprometerse a su adquisición,
después de todas las partidas relacionadas con la obtención del
seguro, se asentarán las siguientes partidas:

438 ADMINISTRACION CEDULAS HIPOTECARIAS

438.00 Administración Cédulas Hipotecarias F.H.A.

En caso de ser cédulas corrientes se usará la cuenta
438.01

425 CEDULAS HIPOTECARIAS

425.00 Formas cédulas hipotecarias

Valor nominal de las cédulas hipotecarias emitidas con
intervención del banco.

Cuando el banco garantiza el pago de las cédulas
emitidas se asentarán las siguientes partidas:

432 GARANTIAS OTORGADAS

432.02 Cédulas Hipotecarias con Seguro F.H.A.

499 CUENTAS DE ORDEN

Garantía de pago otorgada por el banco.

100 CAJA

100.00 Caja Principal

Valor recibido por valor de los formularios utilizados y
por comisión por emisión de las cédulas.

140 GASTOS ANTICIPADOS

140.00 Proveeduría

Costos de los formularios de cédulas Hipotecarias
utilizadas.

350 PRODUCTOS

350.01 Comisiones

350.018 Operaciones Sistema F.H.A.

350.09 Productos varios

350.096 Operaciones Sistema F.H.A.

Comisión por la emisión y diferencia entre el valor

cobrado y el costo de los formularios de cédulas utilizadas.

Si el Banco queda encargado de la colocación de las cédulas hipotecarias emitidas, se asentaran las siguientes partidas:

414 VALORES RECIBIDOS EN COMISION

499 CUENTAS DE ORDEN

Formalizado el crédito en cualquiera de las formas explicadas, deben pagarse las primas de seguro de hipotecas y de seguro contra incendio y terremoto, lo cual se contabiliza como sigue:

210 OBLIGACIONES ESPECIALES EN MONEDA NACIONAL

210.06 Recaudaciones Sistema F.H.A.

210.063 Seguro de Hipoteca

210.064 Seguro contra incendio y terremoto

220 OBLIGACIONES CORRIENTES HASTA 30 DIAS EN MONEDA NACIONAL

220.06 Cheques de Caja

Pago de las primas de seguro de hipotecas y de seguro contra incendio y terremoto, emitiéndose los cheques de caja necesarios.

420 VALORES PROPIOS EN CUSTODIA

420 VALORES PROPIOS EN CUSTODIA

499 CUENTAS DE ORDEN

Recepción de las pólizas de seguro de hipoteca y seguro contra incendio y entrega del resguardo de asegurabilidad.

Intereses Comisión.

Cada fin de mes deben de contabilizarse los intereses sobre los saldos de los créditos acargo de los deudores y la comisión devengada por administración de hipotecas, así:

120 DEUDORES
 120.03 Productos por Cobrar
 120.031 Intereses sobre préstamos
 120.033 Comisiones.

260 PRODUCTOS POR REALIZAR
 260.02 Otros productos por realizar

Intereses y comisión por administración de hipotecas devengados durante el presente mes.

Recepción de las cuotas mensuales

100 CAJA
 100.00 Caja principal

112 PRESTAMOS
 112.06 Hipotecarios F.H.A. Vigentes
 120 DEUDORES
 120.03 Productos por cobrar
 120.031 Intereses sobre préstamos
 120.033 Comisiones

Cuando el pago dl capitale interestt que hace el deudor corresponde al Banco.

210 OBLIGACIONES ESPECIALES EN
 MONEDA NACIONAL
 210.06 Recaudaciones Sistema F.H.A.
 210.063 Seguro de hipoteca
 210.064 Seguro contra incendio y terremoto
 210.065 Impuestos fiscales
 210.066 Arbitrios Municipales

- 210.067 Inversiones Préstamos Cedidos.(*)
 210.068 Tenedores Cédulas Hipotecarias.(**)

* Cuando el pago de capital e intereses corresponda a préstamos cedidos.

** Cuando el pago de capital e intereses corresponda al crédito con hipoteca de cédula.

Monto total de las cuotas recibidas hoy.

260 PRODUCTOS POR REALIZAR

- 350 PRODUCTOS
 350.00 Intereses
 350.008 Operaciones Sistema F.H.A.
 350.01 Comisiones
 350.018 Operaciones Sistema F.H.A.

Por los intereses y comisiones hechos efectivos.

Pago de las Primas anuales del seguro de Hipotecas y del seguro contra Incendios y terremoto.

210. OBLIGACIONES ESPECIALES EN MONEDA NACIONAL

- 210.06 Recaudaciones Sistema F.H.A.
 210.063 Seguro de hipoteca
 210.064 Seguro contra incendio y terremoto
 Primas cubiertas por los prestatarios oportunamente.

118 PAGOS POR CUENTA AJENA

- 118.02 Deudores Sistema F.H.A.

Primas aún no recibidas de los prestatarios, pero que el Banco tiene que pagar.

220 OBLIGACIONES CORRIENTES HASTA 3 O DIAS EN MONEDA NACIONAL.

220.06 Cheques de Caja.

Cesión de Préstamos, encargándose el Banco de su Administración

100 CAJA

100.00 Caja principal

112 PRESTAMOS

112.06 Hipotecarios F.H.A. Vigentes

436 Administración de préstamos hipotecarios cedidos.

499 CUENTAS DE ORDEN

Además como el Banco devuelve el testimonio del préstamo, habrá que acreditar la cuenta de orden 420 VALORES PROPIOS EN CUSTODIA

Vencimiento del préstamo por falta de pago:

112 PRESTAMOS

112.16 Hipotecario F.H.A. vencidos

112 PRESTAMOS

112 06 Hipotecarios F.H.A. Vigentes

Traslado del monto vencido.

Remate de la propiedad hipotecada

a) Gastos

120 Deudores

120.06 Gastos remate de Garantías

220 OBLIGACIONES CORRIENTES HASTA 30
DIAS EN MONEDA NACIONAL

220.06 Cheques de Caja.

Pago de los gastos del Remate.

b) Adjudicación

123 **ACTIVOS EXTRAORDINARIOS**

123.01 Inmuebles

Valor de adjudicación del inmueble que garantizaba el crédito.

12 **PRESTAMOS**

112.17 Hipotecarios F.H.A. Vencidos

Para cancelar el saldo del préstamo

120 **DEUDORES**

120.03 Productos por cobrar

120.031 Intereses sobre préstamos

120.033 Comisiones

120.06 Gastos Remate Garantías

118 **PAGOS POR CUENTA AJENA**

118.02 Deudores Sistema F.H.A.

Para cancelar los saldos pendientes de cobro y los gastos de remate, los cuales incorporan al valor del activo.

222 **OBLIGACIONES A MAS DE TREINTA DIAS**

222.04 Cédulas Hipotecarias Bienes Adjudicados

Por el valor de las cédulas hipotecarias en poder de inversionistas, obligación que asume el Banco por haberse adjudicado el activo.

Observación: Los saldos pendientes de pago, correspondientes a operaciones F.H.A., a la fecha de adjudicación del activo, se cancelarán hasta que el Banco efectúe los pagos a donde corresponda.

- c) Intereses y comisiones ganadas
- 260 PRODUCTOS POR REALIZAR
- 260.02 Otros productos por realizar

350 PRODUCTOS

350.00 Intereses

350.008 Operaciones sistema F.H.A.

350.01 Comisiones

350.018 Operaciones sistema F.H.A.

Importe de los intereses y comisiones cobrados en especie al adjudicarse el activo el Banco.

- d) Recepción de la escritura
- 420 VALORES PROPIOS EN CUSTODIA
- 499 CUENTAS DE ORDEN

Por la escritura otorgada en el acto de adjudicación del activo extraordinario.

Traspaso al Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas del Inmueble rematado:

- 100 CAJA
- 100.00 Caja principal
- 110 INVERSIONES EN VALORES
- 110.04 Bonos Inmobiliarios F.H.A.
- 123 ACTIVOS EXTRAORDINARIOS
- 123.01 Inmuebles

Efectivo y bonos inmobiliarios F.H.A., recibidos del F.H.A. en cancelación del seguro de Hipoteca y traspaso del inmueble correspondiente.

499 CUENTAS DE ORDEN

420 VALORES PROPIOS EN CUSTODIA

Entrega al F.H.A., de la póliza de Hipoteca liquidada y demás documentos correspondientes al bien que se traslada.

Tomado del Acuerdo 15-70 del 8 de octubre de 1970 del Superintendente de Bancos.

BIBLIOGRAFIA**ESTUDIOS Y PUBLICACIONES**

APRECIACIONES SOBRE EL POSIBLE MERCADO DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE GUATEMALA. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas. 1967.

APUNTES SOBRE LA FUNCION DEL FHA. Mario Mory. 1965.

DESARROLLO DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, Instituto Nacional de la vivienda, Memoria 1973.

ESTUDIO SOBRE VIVIENDA EN GUATEMALA Y LEGISLACION DE LA ADMINISIRACION FEDERAL DE VIVIENDA (F.H.A.) Propuesta. Comisión Internacional de vivienda, Asociación Nacional de Constructores de E.U.A. 1959.

HISTORIA DE LA URBANIZACION Y VIVIENDA EN GUATEMALA, Libro inédito de Oscar Putzeys Rojas.

LAS SOCIEDADES CENTROAMERICANAS ACTUALES, Unicef, Sieca y Odeca, 1972

MEMORIA FHA 1967

MEMORIA FHA 1973

PERSPECTIVAS PARA EL DESARROLLO Y LA INTEGRACION DE LA AGRICULTURA EN CENTROAMERICA, Sieca y FAO.

POLITICA DE VIVIENDA, Banco Nacional de la vivienda de Guatemala 1975.

QUE ES EL SISTEMA FHA, Enrique Santa Cruz, 1969.

SEMINARIOS:

LA BANCA GUATEMALTECA Y EL CREDITO NACIONAL E INTERNACIONAL, Bancos de Ahorro y Préstamo e Hipotecas Aseguradas, Ing. Francisco Reyes Pérez 1962.

PROBLEMAS Y PRACTICAS DEL CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR, Conocimientos básicos sobre el Sistema FHA para el CPA, Montenegro, García y Garbot, Universidad de San Carlos, 1973.

SEGUNDO CONGRESO LATINOAMERICANO DEL AHORRO, Guatemala 1968.

SEMINARIO SOBRE POBLACION Y DESARROLLO ECONOMICO. La Población y El Desarrollo, Lics. Saúl Osorio Paz y Bernardo Lemus M. Universidad de San Carlos 1968.

TESIS:

EL ANALISIS DEL CREDITO EN EL SISTEMA FHA, José Angel García Galdamez, Universidad de San Carlos 1964.

FHA, MECANICA Y ASPECTOS JURIDICOS, Carlos Rene Vega Fernandez, Universidad de San Carlos, 1974.

LEYES, REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES LEGALES:

ACUERDOS DE GERENCIA DEL FHA

CODIGO CIVIL, 1964

CODIGO DE COMERCIO, 1970

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL INSTITUTO F.H.A.

LEY DE BANCOS, DECRETO LEGISLATIVO No. 315

LEY DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS
ASEGURADAS, Decreto Legislativo No. 1448.

MANUAL DE INSTRUCCIONES CONTABLES PARA LOS
BANCOS DEL SISTEMA, Superintendencia de Bancos.

REGLAMENTO DE LA LEY DEL INSTITUTO DE FOMENTO
DE HIPOTECAS ASEGURADAS.

RESOLUCIONES DE JUNTA DIRECTIVA DEL INSTITUTO
F.H.A.