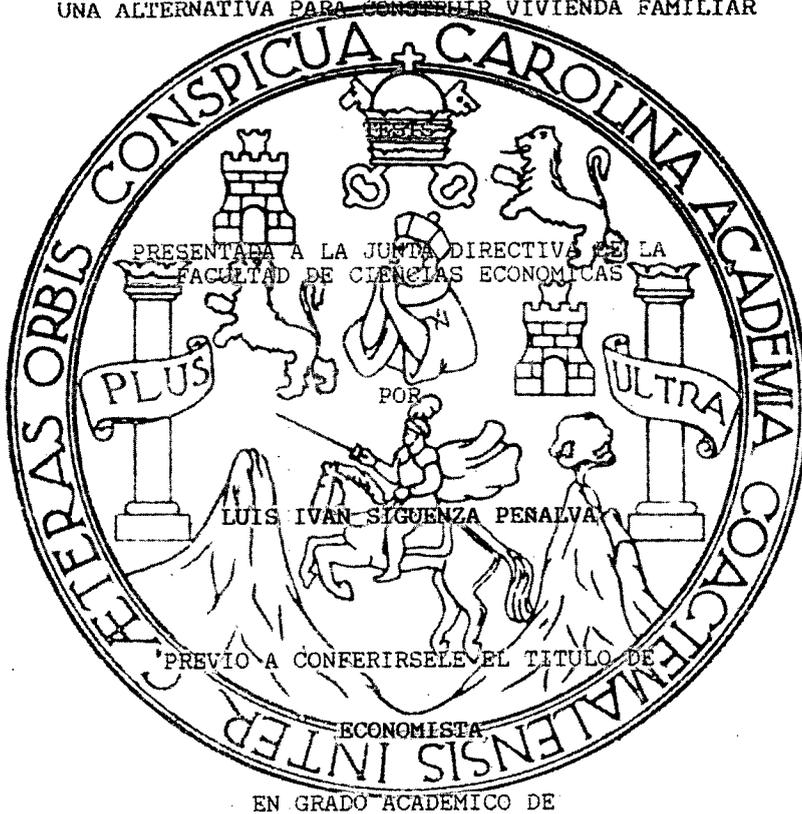


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

EL SISTEMA DE CREDITO HIPOTECARIO SUPERVISADO,
UNA ALTERNATIVA PARA CONSEGUIR VIVIENDA FAMILIAR



LICENCIADO

Guatemala, febrero de 1,994.

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

DL
03
T(1400)

MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

DECANO : Lic. Gilberto Batres Paz
SECRETARIO : Lic. Manuel de Jesús Zetina Puga
VOCAL I : Lic. Tristán Melendreras Soto
VOCAL II : Lic. Josué Efraín Aguilar Torres
VOCAL III : Lic. Victor Manuel Rivera Barrios
VOCAL IV : P. Merc. y Pub. Juan Carlos Osorio Manzo
VOCAL V : P. C. Sotero Sincal Cujcuj

TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN GENERAL PRIVADO

PRESIDENTE : Lic. Carlos Humberto Sierra Conedera
SECRETARIO : Lic. Ranferi Recinos Cano
EXAMINADOR : Lic. Antonio Muñoz Saravia
EXAMINADOR : Lic. Manuel de Jesús Zetina Puga
EXAMINADOR : Lic. Francisco Villatoro Montúfar

Guatemala,
29 de noviembre de 1993

Señor Decano de la
Facultad de Ciencias Económicas
Lic. Gilberto Batres Paz
Universidad De San Carlos De Guatemala
Ciudad Universitaria, zona 12
Ciudad

Señor Decano:

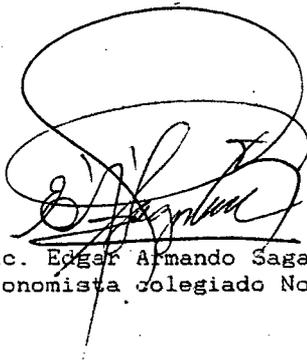
De conformidad con la designación contenida en su nota de fecha 30 de Enero de 1993; revise la Tesis de graduación del Bachiller Industrial LUIS IVAN SIGUENZA PENALVA.

A ese respecto, me permito informarle que he asesorado la versión final de su Tesis "EL SISTEMA DE CREDITO HIPOTECARIO SUPERVISADO, UNA ALTERNATIVA PARA CONSTRUIR VIVIENDA FAMILIAR"; la que a mi juicio reúne las condiciones de aspecto Económico y Social en su Proyección a fomentar la construcción de vivienda y lo considero útil para el fin propuesto.

Por lo anterior, recomiendo que sea aceptada y discutida en el Examen General Público correspondiente.

Agradezco la deferencia del nombramiento que se me otorgó y aprovecho la oportunidad para saludarlo con todo respeto,

Atentamente,



Lic. Edgar Armando Sagastume
Economista Colegiado No. 2395



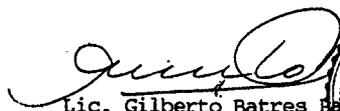
FACULTAD DE
CIENCIAS ECONOMICAS

Edificio "S-8"
Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS: GUATEMALA, NUEVE
DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.

Con base en el dictamen emitido por el Licenciado EDGAR A.
SAGASTUME, quien fuera designado Asesor y la opinión favorable del
Director de la Escuela de Economía, se acepta el trabajo
denominado "EL SISTEMA DE CREDITO HIPOTECARIO SUPERVISADO. UNA
ALTERNATIVA PARA CONSTRUIR VIVIENDA FAMILIAR", que para su
graduación profesional presentó el señor LUIS IVAN SIGUENZA
PEÑALVA, autorizándose su impresión.


Lic. Manuel de Jesús Zetina Puga
SECRETARIO


Lic. Gilberto Batres
DECANO



acc.

DEDICATORIA

A DIOS TODOPODEROSO

A MIS PADRES : Manuel Andrés Sigüenza Luna
María Luisa Peñalva Salazar (Q.E.P.D.)

A MI ESPOSA : Magda Mahvi Paiz Cerdón de Sigüenza

A MIS HIJAS : Mónica Andrea, Ingrid Maritza,
Melissa Carclina e Ivanna Gabriela

A MIS HERMANOS : María de Jesús, Haydee, Leticia,
Gladys, Sonia, Edwin (Q.E.P.D.) e
Irving

AL : Lic. Mario Napoleón Serrano, por su
orientación académica.

AL : Arq. Mauro R. Molina por su asesoría
técnica.

A LA : Facultad de Ciencias Económicas de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

INDICE

página

INTRODUCCION.		
I. ANTECEDENTES.		
a)	Su Institucionalización	
1.1	Aspectos Relevantes del problema Habitacional en Guatemala.	1
1.2	Breve Reseña Historica.	4
1.3	Institucionalización del Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado.	5
b)	Evolución y Expectativas	6
c)	Estadísticas básicas en Guatemala	9
d)	Entidades de crédito que han participado en El Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado.	18
II. FINANCIAMIENTO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA BAJO EL SISTEMA DE CREDITO HIPOTECARIO SUPERVISADO.		
1)	Fundamento Jurídico-Legal	17
2)	Conjunto de elementos que participan y conforman El Sistema, sus alcances.	18
2.1)	Modus Operandi del Crédito Hipotecario Supervisado.	
2.1.1	Procedimiento del proceso a seguir por el solicitante.	19
2.1.2	Atribuciones básicas del Contratista.	20
2.1.3	Guía para la obtención de préstamos Hipotecarios.	20
2.1.4	De la Materia Contractual	21
2.1.5	Sugerencia para hacer los planos y sus especificaciones	24
2.1.6	Requisitos a satisfacer	27
2.1.7	Modelo de presupuesto de obra para construcción de una casa tipo urbano.	28
2.1.8	Forma de presentar el expediente al ingeniero Supervisor.	32
2.1.9	Forma de hacer las estimaciones periódicas que debe presentar el Contratista a la entidad financiera.	32
2.1.10	Forma de efectuar la supervisión	33

3) Modelo de un caso típico de vivienda urbana	34
III. IMPORTANCIA DEL FINANCIAMIENTO DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA FAMILIAR BAJO EL SISTEMA DE CREDITO HIPOTECARIO SUPERVISADO.	
a) Como instrumento idóneo de financiamiento bancario a largo plazo.	42
b) Como garantía de seguridad a la entidad financiera para incrementar su operaciones activas y el proyecto de construcción de vivienda se realice totalmente.	43
c) Como instrumento de apoyo para minimizar riesgos, a la entidad financiera.	43
d) Como instancia de presión para disminuir reclamos de parte del prestatario en lo que corresponde a la construcción de su vivienda, por incumplimiento del contratista.	44
IV. CALCULO DEL VALOR ECONOMICO AGREGADO GENERADO POR UNA UNIDAD DE VIVIENDA TIPICA URBANA, BAJO EL SISTEMA DE CREDITO HIPOTECARIO SUPERVISADO.	
a) Metodología aplicada para el cálculo.	45
b) Cálculo del Valor Agregado a Costo de Factores y Valor Económico Agregado.	46
V. CONCLUSIONES.	49
VI. RECOMENDACIONES.	51
BIBLIOGRAFIA.	53
ANEXO.	

INTRODUCCION.

El presente trabajo de tesis denominado "El Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado, Una Alternativa para Construir Vivienda Familiar", tiene el propósito fundamental, de cubrir aunque sea en mínima parte, los vacíos que en materia de conocimiento de tal sistema, tienen los demandantes de construcción de viviendas en el país; además, el de contribuir en alguna medida a los esfuerzos que realiza otro sistema de financiamiento, para tal fin como lo es el que utiliza el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -- FHA --. Su objetivo también, es hacer resaltar la necesidad de superar la crítica situación por la que atraviesa la construcción de viviendas en el país, para que mediante un estudio cuidadoso, las autoridades públicas y privadas se preocupen por satisfacer una de las necesidades básicas de la población, que es la de contar con un techo propio y seguro, que les permita vivir en condiciones de dignidad y decoro.

En ese sentido, el contenido de esta tesis enfatiza en cuatro capítulos considerados fundamentales: El capítulo I se refiere a las inquietudes que se dieron para lograr instituir "El Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado". Para el efecto se tocan algunos aspectos relevantes del problema habitacional en Guatemala, y luego, se describe la forma en que ha evolucionado el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado desde su inicio, en Junio del año 1964, hasta lo que va del año 1993 y las expectativas del mismo. El capítulo II trata de los aspectos metodológicos; es decir, de la forma en que los demandantes de construcción de viviendas, pueden acceder al financiamiento a largo plazo; de esa cuenta, en el inciso 1) se identifica la base jurídico legal por la cual fue autorizado el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado. En el inciso 2) se identifican plenamente los elementos principales que participan bajo este sistema y la interrelación que se da en los mismos, para que se logre el fin último, que es construir la vivienda totalmente, con financiamiento a largo plazo. En el inciso 3), se ha puesto un ejemplo real, es decir no hipotético (sólo se cambia el nombre de los sujetos), con el propósito de guiar al consultor, paso por paso, en una forma simple y sencilla, proporcionándole los mecanismos necesarios, para que pueda orientar en forma técnica y especializada al demandante de construcción de vivienda. En el capítulo III se indica la importancia del financiamiento en la construcción de vivienda familiar bajo el Sistema de Crédito

Hipotecario Supervisado; en el inciso a) de este capítulo, se le analiza como mecanismo idóneo en los actuales momentos, para otorgar financiamiento a largo plazo a los usuarios; en el inciso b) se destaca la importancia del mecanismo indicado por cuanto garantiza a la entidad de crédito que la maneja, que el proyecto de construcción de vivienda a financiar, está garantizado en un 100%. El inciso c) se refiere a la forma en que se minimiza el riesgo que representa para la entidad de crédito, canalizar recursos a tal finalidad, no obstante ser otorgado - vía financiamiento -, a largo plazo. En cuanto al inciso d), este describe las formas preventivas utilizadas por los contratistas para evitar reclamos eventuales de los prestatarios, por fallas de construcción. Por último, en el capítulo IV se ha calculado el Valor Económico Agregado que genera una unidad de vivienda y su incidencia positiva, en términos del desarrollo económico y social del país. En todo caso, se ha considerado pertinente señalar la conveniencia de contar con la voluntad política de nuestras autoridades, a fin de obtener resultados que se acerquen a satisfacer la necesidad de vivienda de la colectividad, para el logro de su desarrollo y bienestar. Ello necesariamente implica, promover acciones dirigidas a cambiar el status actual desde el punto de vista socioeconómico. En las conclusiones, se sintetiza lo esencial que se deriva de los asuntos particulares abordados en forma capitular, y por último, se hacen algunas recomendaciones que se consideran fundamentales, para poder generalizar este sistema.-

I. ANTECEDENTES:

a) Su institucionalización.

1.1 Aspectos relevantes del problema habitacional en Guatemala.

En diversos eventos Internacionales patrocinados por Naciones Unidas (1) y otros organismos, se ha insistido en que ya no se justifica hablar del "Problema de la vivienda" como concepto que pretendía abarcar antes de la década del 50, toda dimensión ambiental y espacial del hombre. Hoy día, se habla más bien del problema del "Habitat Humano" o de la producción de vivienda familiar, como un teórico globalizador que comprende todos los componentes naturales, urbanos y socioculturales de las comunidades humanas, desde las urbes metropolitanas hasta las más pequeñas aldeas.

No obstante, la creciente preocupación y cooperación de la Comunidad Internacional en torno a producir más vivienda de uso familiar y los adelantos logrados por otros países en la esfera institucional, a raíz de convenios internacionales de los que Guatemala ha sido signataria, persiste el hecho contradictorio de que la orientación de la política económica del Estado guatemalteco en dicha materia, continúa siendo sumamente deficiente.

Los programas gubernamentales de vivienda, tratan de crear la falsa imagen de que la solución radical del problema, depende no de la estructuración económica de la sociedad ni del carácter de la conformación jurídico-política del Estado, sino de la "escasez" de recursos financieros, de las medidas administrativas o de técnicas de ingeniería y de otros aspectos fragmentarios que desvirtúan la visión integral del conjunto.

A qué obedece esta concepción unilateral del problema ?

De primera intención podría argumentarse que es debido a la nula operatividad de la planificación, a la falta de articulación de las Instituciones Públicas, o a la falta de capacitación de los recursos humanos en el sector.

Este tipo de respuestas sin embargo, si bien tiene cierta dosis de verdad; es débil e inconsistente frente al modelo de crecimiento que impulsa actualmente el Gobierno, puesto que le otorga mayor importancia al financiamiento de grandes proyectos como carreteras, puentes y otros, cuyos

(1) Revista trimestral del I.I.E.S. enero-marzo 1981 No. 67 pag. 53

beneficios están destinados a mejorar en lo fundamental las condiciones generales para la producción y reproducción de los intereses agro-exportadores e industriales, soslayando el planteamiento y resolución de un problema que ha venido postergándose en perjuicio de la mayor parte de la población. Esto último es, sin duda alguna, la determinante fundamental de las orientaciones del financiamiento para el desarrollo y consecuentemente fija la presencia o ausencia de una política social comprensiva, en la que se insertan las acciones en torno a la producción de vivienda familiar.

Dentro del contexto de nuestra sociedad, es innegable la importancia que tiene la participación del Estado, por tener asignadas funciones que no puede y no debe soslayar. En ese sentido, en el régimen económico y social previsto en la constitución de la república, (2) al Estado se le fijan las atribuciones y cometidos que le corresponde realizar. Por ejemplo: el artículo 119 es claro cuando dentro de las obligaciones que le corresponden al Estado prescribe literalmente, en el inciso "g" lo siguiente: "Fomentar la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto de que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad. Cuando se trate de viviendas emergentes o en cooperativas, el sistema de tenencia podrá ser diferente".

En ese orden de ideas y si bien es cierto, el aspecto superestructural es la base (sin que se deje de reconocer que el origen de los problemas subyace en el modo de producción), la razón de que así sea es porque de alguna manera, parte del conjunto superestructural puede jugar un papel importante en la mejora cualitativa de un sistema de financiamiento para producir vivienda familiar --adecuadamente bien implementado--, que pueda fortalecer y ampliar un programa efectivo de construcción de viviendas que esté al alcance de sus demandantes. Dentro de este contexto, el Estado debe de actuar como administrador, inversor y regulador de la actividad económica de la construcción de vivienda popular en el país.

Debe tenerse presente también, que la actividad de la construcción es prolijadora de variadas actividades económicas colaterales. Al propiciarse la construcción de viviendas en forma masiva, los efectos multiplicadores que implica la inversión en un programa de tal naturaleza, son de innegable beneficio económico social: abatimiento del nivel del deficit habitacional y abatimiento de los niveles de desempleo nacional.

(2) Constitución Política de la República de Guatemala, tercera edición mayo 31, 1985. pag. 63

En la mayoría de países en desarrollo, el financiamiento de la vivienda es por demás insuficiente. Es un hecho cada vez más reconocido, que esta falta de crédito es uno de los impedimentos principales para viabilizar el acceso de los demandantes de vivienda y un serio obstáculo en la realización de proyectos de construcción de viviendas de índole familiar.

La insuficiencia del financiamiento, puede sentirse en todos los proyectos que tienden a satisfacer la necesidad de vivienda en las familias guatemaltecas --principalmente aquellas de escasos recursos-- mediante crédito hipotecario a largo plazo.

En Guatemala, la estructura del sistema de financiamiento para construcción de viviendas, tiene efectos negativos en toda la economía nacional, pues debe de reconocerse que la vivienda representa una importante dimensión económica, por ser una necesidad básica de la población; y que, debido a los actuales niveles de ingreso que percibe el grueso de la misma, las posibilidades de satisfacer tal necesidad son cada vez más difíciles.

A nivel nacional, la crisis actual de la deuda externa y la disminución de los flujos de capital por parte de los países desarrollados, han convertido al ahorro interno en factor decisivo para el crecimiento futuro. Las tres fuentes principales de ahorro nacional son: el Estado (que generalmente se extiende demasiado en el sentido de que gran parte del presupuesto de ingresos y egresos lo destina para gastos de funcionamiento, dejando una cantidad reducida para la inversión), los Agentes Productivos (usuarios netos del ahorro) y la Familia (ocasionalmente y esporádicamente, ahorrista neta de bajo nivel). La familia es la última fuente de ahorro que resta para mantener el crecimiento de la economía nacional.

La capacidad de movilizar los modestos ahorros familiares y de los entes productivos, en el sentido de proporcionar un ambiente en el que éstos puedan invertir eficazmente, puede tener por ende, un importante efecto en el crecimiento económico.

La experiencia del último decenio ha demostrado, que la idea de la casa propia es un poderoso aliciente para el ahorro familiar. Incluso las familias pobres, cuando se les ofrece la oportunidad de conseguir un título seguro, movilizan recursos nada despreciables a fin de efectuar los pagos iniciales llegando a modificar sus hábitos de consumo para poder pagar las cuotas mensuales y ampliar y mejorar sus hogares.

El problema no es que los pobres no tengan un margen de ahorro relativo. "El verdadero problema está en que ese ahorro no solo ha sido ignorado sino inadvertidamente desalentado con frecuencia, a raíz de las políticas y los programas financieros estatales". (3)

No se trata de una cuestión de transferir recursos de otros sectores, sino de movilizar e invertir los recursos disponibles en forma más eficiente. En este proceso, un sistema eficaz de financiamiento de vivienda se ve como un mecanismo de importancia fundamental.

1.2 Breve reseña histórica.

A nivel institucional, los primeros pasos en política de vivienda se remontan al año 1956, con la creación del Instituto Cooperativo Interamericano de la Vivienda - ICIV -, (4) producto de un convenio suscrito entre los gobiernos de Guatemala y los Estados Unidos de Norte América. Este instituto inició dos clases de programas de construcción de viviendas: 1) Un programa utilizando el sistema de "esfuerzo propio y ayuda mútua" (auspiciado por la Alianza para el Progreso), según el cual el futuro propietario realizaba personalmente parte del trabajo necesario y el instituto colaboraba con la ejecución de trabajos más especializados y; 2) Un programa que se refería a la construcción de viviendas de interés social en distintos puntos de la ciudad de Guatemala. Conforme aumentó la demanda de viviendas, la actividad desarrollada por este Instituto fué insuficiente, por lo que el 15 de mayo de 1,965 fue emitido el Decreto Ley 345, creándose mediante el mismo, el Instituto Nacional de la Vivienda - INVI -.

Sin embargo, en el desarrollo de las actividades, ambas instituciones enfrentaron dos problemas básicos: uno de carácter cuantitativo y el otro cualitativo. El primero de ellos se manifestó en la insuficiencia de la producción de la vivienda y de cobertura de programas en relación a la demanda existente, y el segundo, mostraba claramente la insuficiencia en la creación de conjuntos habitacionales, principalmente en zonas aisladas de la periferia de la ciudad y con predominio de vivienda unifamiliar de una sola planta. Al parecer, estos problemas originaron un cambio institucional en el mes de julio de 1973 cuando fue creado el Banco Nacional de la Vivienda - BANVI -, institución que en la actualidad está en proceso de liquidación.

(3) Horizontes urbanos edición en español de The Urban Edge. Para el Banco Mundial. Vol. 10 pag. 1. 10 Dic./86.

(4) Boletín I.I.E.S. No. 3; marzo 1992. El Problema de la vivienda en Guatemala.

Otra de las instituciones vinculadas estrechamente a la construcción de vivienda es el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas - FHA -, el cual fué creado mediante el decreto número 1498 del Congreso de la República, emitido en junio de 1961. Su objetivo principal es promover la construcción de vivienda y estimular la inversión de capital para el financiamiento habitacional, mediante el seguro de hipoteca. Ese seguro tiene por objeto, garantizar al inversionista que otorga préstamos para vivienda, la recuperación de su capital, en el caso de que el deudor-comprador incumpla en el pago de la obligación con la entidad aprobada.

A nivel privado, se puede observar que es efectivamente en la década de los años 50's, cuando se comienza a tener inquietud por parte de inversionistas guatemaltecos en otorgar préstamos con garantía hipotecaria, con destino a la construcción de vivienda familiar.

La formación de varias compañías aseguradoras trajo consigo, que mediante un sistema de financiamiento muy simple -- el adquirente de un seguro de vida podía tener acceso a préstamo si salía ganador en un sorteo que se realizaba periódicamente --, siendo de aquí que se origina el otorgamiento de financiamiento para adquisición de vivienda familiar, a nivel privado y en forma aislada. El modus operandi era el siguiente: Una persona contrataba un seguro de vida y al contratarlo, automáticamente tenía derecho a participar en un sorteo; si salía ganador, se le daba un préstamo con destino a la construcción de vivienda, a un plazo de diez años máximo y a tasas de interés anual que oscilaban entre el ocho y el diez por ciento. La compañía aseguradora se encargaba de construir las casas, teniendo el cuidado de comprobar previamente, que el terreno estuviera libre de gravámenes y anotaciones. Como entonces aún no existía la cuota nivelada --amortización de capital e intereses al mismo tiempo --, sólo se usaban pagos fijos a capital más intereses sobre saldos de capital.

1.3 Institucionalización del Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado.

A través del tiempo, se han venido creando --por parte del Estado-- instituciones de crédito que facilitan la obtención de financiamiento destinado a construir vivienda familiar. Es así, como en el gobierno del presidente General Lázaro Chacón, mediante decreto 1040 se estableció la "Ley de Creación de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala", (5) cuyo objetivo principal es "El otorgamiento de préstamos

(5) Leyes Bancarias y Financieras de Guatemala. Publicación del Banco de Guatemala. 6a. edición 1977. pag. 505

sobre hipoteca reembolsable a largo plazo, por pagos periódicos que comprendan el interés y la amortización".

En el mes de marzo de 1964 la Junta Directiva de el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, mediante acuerdo 21-64, nombra al director de la misma al Ingeniero René Schlesinger para que elabore un proyecto de "Normas para el otorgamiento de préstamos hipotecarios ordinarios con destino a financiar operaciones relativas a la construcción, ampliación, reparación, compra o liberación de gravamen de la vivienda familiar, pagaderos por medio de cuotas mensuales niveladas que involucren la amortización del capital mutuado y la liquidación de intereses correspondientes". Es así como se nombra a una comisión integrada por los señores licenciados Maximino Ruano Ayala, Arturo Clark L. y como coordinadores al licenciado Rodolfo Castellanos e Ingeniero René Schlesinger A. para que procedieran al estudio y redacción del proyecto.

De esa cuenta es que como mediante el acuerdo 21-64, al amparo del artículo 22, incisos f) y p) del decreto gubernativo 1040 (Ley Orgánica de el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala) y de lo que establece el capítulo III del decreto 315 "Ley de Bancos", queda instituido el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado, que constituye un mecanismo coadyuvante para financiar la adquisición de vivienda familiar, contribuyendo con ello al esfuerzo realizado por otras instituciones tales como: El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -- FHA --, el Instituto Nacional de la Vivienda -- INVI -- que fué sustituido por el Banco Nacional de la Vivienda -- BANVI --.

b) Evolución y expectativas.

El proceso de desarrollo del Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado, ha sido lento desde sus inicios -- año 1964 --; este sistema empezó a operar en el seno de la Cartera de Créditos Hipotecarios del Crédito Hipotecario Nacional -- CHN --, con diferentes destinos: además de construcción de vivienda, se atendió ampliación y finalización de vivienda. Para el efecto se creó una unidad específica para atender directamente al usuario de crédito. Sin embargo, por no contar con cuadros medios tecnificados y especializados, el sistema se enfrentó con el problema de que las personas no lo comprendieron -- problema que aún subsiste --. Su utilización se fue dificultando y postergando, a tal extremo, que fueron pocas las familias que se acogieron al mismo.

En la década de los 70's y a raíz de el terremoto del 4 de febrero de 1976 es que toma auge la construcción de viviendas, el cual se prolongó hasta el año 1981. Sin embargo, la utilización de recursos con la tasa preferencial del cuatro por ciento de interés anual, fijada a través de

Los decretos 10/76 y 39/76 del gobierno de la república, constituyó un freno para el desarrollo del Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado.

En el año de 1981, cuando la utilización de los recursos destinados a la reconstrucción de la zonas devastadas por el terremoto empiezan a escasear, es cuando se observa un marcado desarrollo en la atención del Crédito Hipotecario Nacional-- CHN -- mediante la concesión de créditos hipotecarios con diferentes destinos, incluido el de construcción de viviendas y dentro de este renglón, también la construcción de viviendas mediante la utilización del Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado como puede observarse en el cuadro siguiente:

Cuadro 1
CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL: NUMERO Y MONTO DE CREDITOS OTORGADOS A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS. AÑOS 1982-1992.

AÑO	NUMERO DE CREDITOS OTORGADOS	%	MONTO (EN MILLONES DE Q.)	%
1982	577	6.0	4.2	2.0
1983	892	9.0	7.3	4.0
1984	869	8.0	7.8	4.0
1985	935	9.0	7.1	4.0
*1986	949	9.0	11.5	5.0
*1987	1226	12.0	19.2	9.0
*1988	1205	12.0	24.8	12.0
1989	856	8.0	22.8	11.0
1990	926	9.0	24.1	11.0
1991	679	6.0	20.6	10.0
1992	1227	12.0	60.1	28.0
TOTAL	10341	100.0	209.5	100.0

Fuente:

Departamento de Cartera. Crédito Hipotecario Nacional --CHN--

* En estos años no se desglosó el rubro de construcción, por lo que no se identifica plenamente la asignación de recursos al número y monto de créditos otorgados a la construcción de viviendas.

Observaciones:

- a) El número de casos atendidos comprende: Créditos Hipotecarios Supervisados, ampliaciones y Créditos Hipotecarios Ordinarios.
- b) Comprende: Viviendas, oficinas, bodegas y edificios.

Como puede observarse, las estadísticas de estos once años, demuestran como dato relevante, que el Crédito Hipotecario Nacional-- CHN --, destinó recursos financieros

para el año 1982 por cuatro millones doscientos mil quetzales; mientras que para el año 1992 sesenta millones de quetzales, es decir 15 veces más que en 1982. Así mismo es significativo el hecho de que para los años 91-92 de 20.6 millones que se otorgaron en el año 1991 pasan a 60.1 millones que se otorgaron en el año 1992. En el año 1991 se atendieron 673 familias, lo que en promedio nos da Q.30.000.00 por familia. En el año de 1992 se atendieron a 1227 familias con un promedio de Q.49.000.00. Expresado en términos porcentuales se observa que para estos últimos dos años se duplica el número de créditos otorgados, es decir, de un 5% se pasa a un 12%. Lo anterior expresado en términos monetarios se triplica, ya que de 20.6 se pasa a 60.1 millones de quetzales, o sea, de un 10% se pasa a un 28% del total atendido. El crecimiento acumulativo promedio anual en términos de créditos otorgados, en el periodo 1982-1992 fue de 7.8% --tomando en cuenta los créditos otorgados, donde no se desglosa el rubro de construcción --.

Cabe hacer mención que si bien es cierto, se han destinado más recursos a este renglón, ello obedece a que el Banco Nacional de la Vivienda -- BANVI -- se encuentra en proceso de liquidación y por ende, toda la atención de solicitudes por parte de los demandantes, se ha orientado hacia el Crédito Hipotecario Nacional -- CHN --. No obstante lo anterior, se puede observar también que la orientación de los recursos se han centralizado en pocas familias; por consiguiente, se puede aseverar que el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado no está beneficiando en la actualidad, a las familias guatemaltecas que tienen necesidad de financiamiento para la construcción de su vivienda.

Debe dejarse constancia de que la finalidad de esta entidad semi-estatal, es la de darle preferencia a los préstamos hipotecarios, cuyo producto se destine al fomento y desarrollo de la producción nacional y no exclusivamente a la vivienda (6) y no debe dejarse por un lado el hecho de que en la actualidad es la única entidad financiera de fomento, que atiende al sector construcción de vivienda mediante el financiamiento a largo plazo, con programas que pueden abarcar hasta un máximo de 25 años; con base a lo que establece la ley orgánica del Crédito Hipotecario Nacional -- Decreto número 1040 -- que en el artículo 24 inciso a) dice ... hacer préstamos hipotecarios con su propio capital o con los fondos que obtenga de la venta de sus propios bonos... y en el artículo 26 inciso e) que dice ... hacer préstamos a empresas constructoras de casas baratas (El subrayado es nuestro) en proporción no mayor de la equivalencia del capital de la empresa, destinado a la misma construcción o invertido en ella, y en proporción también, a la inversión

(6) Cap. VII Art. 16 Decreto 1098. Ley reglamentaria Crédito Hipotecario Nacional -- CHN --.

que en la misma se vaya haciendo... Es obvio que se deja abierto el camino para que las empresas dedicadas a prestar este tipo de servicio participen activamente en el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado; por consiguiente, es de esperarse que para los próximos años y mediante una política gubernamental bien definida, se pueda estructurar mejor el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado, a efecto de que no solo entidades de Fomento como el Crédito Hipotecario Nacional-- CHN -- lo utilice, sino también, las entidades privadas y las organizaciones no gubernamentales --ONG's --.

c) Estadísticas básicas en Guatemala.

1. Deficit habitacional en Guatemala y proyección de la construcción de vivienda familiar.

Las condiciones en el nivel de ingreso de las familias, las limitaciones en el financiamiento, altos costos de los materiales de construcción y el incremento demográfico; así como la falta de una estrategia con los elementos necesarios y que permiten reducir el deficit habitacional, son las causas que explican la precaria situación de la vivienda en el país.

La última encuesta socio-demográfica realizada por el Instituto Nacional de Estadística -- INE -- en el año de 1989, indica que de la población total de 8.7 millones de habitantes, un 35% vive en el área urbana y un 65% en el área rural. El ritmo de crecimiento de la población es de 3% anual. Si se proyecta la población al año 2000 se tiene que esta sería de 12.4 millones de habitantes, lo que significa que en breve plazo se incorporarán 3.7 millones de personas equivalente a 61,600 nuevas familias -- considerando, el núcleo familiar de seis personas --, las que obviamente necesitarán de techo en propiedad.

La encuesta Socio-demográfica muestra también que del total de viviendas en la república, un 38% corresponde al área urbana y un 62% al área rural. En el área urbana, la mayor cantidad de viviendas son aquellas que constan de dos cuartos que equivale al 27.8% del total; le siguen las que tienen tres cuartos o sea el 19.7% de las localizadas en dicha área. En el área rural las casas con dos cuartos o sea el 48.3% forman la mayoría y le siguen las de un cuarto, es decir, el 21.8% del área respectiva (ver cuadro 2).

Cuadro 2
 GUATEMALA: NUMERO DE VIVIENDAS HABITADAS POR AREA URBANA-
 RURAL Y SEGUN NUMERO DE CUARTOS, AÑO 1989.

NUMERO DE CUARTOS	TOTAL	URBANA	%	RURAL	%
TOTAL	1.591,288	597,807	100.0	993,481	100.0
1 CUARTO	310,718	96,659	16.2	214,059	21.8
2 CUARTOS	642,212	165,586	27.8	476,626	48.3
3 CUARTOS	312,284	117,244	19.7	195,040	19.8
4 CUARTOS	162,762	92,240	15.5	71,522	7.4
5 CUARTOS	85,312	61,286	10.3	24,046	2.5
6 CUARTOS	60,758	33,999	5.8	6,759	0.1
7 CUARTOS	21,035	16,672	2.9	4,363	0.1
8 CUARTOS	8,968	8,050	1.4	918	0.0
9 CUARTOS	3,978	3,830	0.2	148	0.0
10 CUARTOS	3,261	3,261	0.2	---	0.0

FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA -- INE --.

Combinando el número de personas y cuartos en la vivienda, la mayor concentración se presenta en familias de 6 y más personas que viven en casas de dos cuartos, representando el 54% del total; esto nos da una idea general del hacinamiento existente, si se toma en cuenta que el 64% del total de las familias en la república están integradas por seis o más personas. A su vez, ello forma parte de los elementos cualitativos y cuantitativos que deben tomarse en cuenta en el déficit de la vivienda, junto con el tipo y los servicios de que deben disponer (ver cuadro 3).

CUADRO 3
GUATEMALA: NUMEROS DE CUARTOS Y DE PERSONAS EN LA VIVIENDA,
SEGUN AREA URBANA-RURAL, Y CUARTOS DE LA VIVIENDA
AÑO 1989

AREA URBANA-RURAL Y NUMERO DE CUARTOS DE LA VIVIENDA	TOTAL DE CUARTOS	NUMERO DE PERSONAS EN LA VIVIENDA						
		TOTAL	1 PERSONA	2 PERSONAS	3 PERSONAS	4 PERSONAS	5 PERSONAS	6 Y MAS PERSONAS
T O T A L	4,144,197	8,663,859	55,452	242,910	552,942	974,864	1,300,275	5,537,406
1 CUARTO	310,716	1,474,395	27,794	52,210	138,597	207,720	247,230	800,834
2 CUARTOS	1,284,424	3,478,444	16,109	113,228	219,921	395,948	506,090	2,227,148
3 CUARTOS	936,852	1,910,685	7,065	39,152	99,432	171,292	259,825	1,233,919
4 CUARTOS	651,048	951,866	2,678	20,104	49,383	96,400	124,015	659,296
5 CUARTOS	426,569	482,351	970	10,402	28,050	58,752	78,455	305,722
6 CUARTOS	244,548	239,772	698	3,776	10,559	20,832	43,765	160,042
7 CUARTOS	147,245	132,091	---	1,480	4,041	14,024	19,255	93,291
8 CUARTOS	71,744	50,454	148	1,966	2,415	6,084	9,150	30,691
9 CUARTOS	35,802	22,897	---	296	---	1,776	7,725	13,100
10 Y MAS CUARTOS	35,256	20,914	---	296	444	2,036	4,765	13,373
U R B A N A	1,905,677	3,013,697	24,203	104,868	242,937	422,580	542,005	1,677,104
1 CUARTO	96,659	405,788	10,503	24,080	53,955	44,480	71,970	179,890
2 CUARTOS	331,172	781,685	6,629	36,336	76,989	123,984	151,530	385,567
3 CUARTOS	351,172	618,505	3,728	16,704	42,150	81,056	112,960	351,907
4 CUARTOS	364,960	499,205	1,905	11,246	32,628	64,890	74,555	312,991
5 CUARTOS	306,330	326,842	592	9,006	22,638	46,120	61,650	186,836
6 CUARTOS	203,994	192,986	698	3,480	9,327	19,420	33,480	126,581
7 CUARTOS	116,704	101,650	---	863	2,391	11,336	16,385	70,650
8 CUARTOS	64,400	43,817	148	1,966	2,415	6,084	6,985	26,219
9 CUARTOS	34,470	22,305	---	296	---	1,184	7,725	13,100
10 Y MAS CUARTOS	35,256	20,914	---	296	444	2,036	4,765	13,373
R U R A L	2,238,520	5,650,192	31,259	138,042	310,005	552,284	758,270	3,860,302
1 CUARTO	214,059	1,067,597	17,291	28,210	84,642	141,240	175,260	620,954
2 CUARTOS	953,252	2,596,759	9,480	76,242	142,932	261,964	354,560	1,841,581
3 CUARTOS	585,120	1,192,180	3,337	22,448	57,282	90,236	146,865	872,012
4 CUARTOS	286,088	453,661	773	8,858	16,755	31,520	49,460	346,295
5 CUARTOS	120,230	155,509	378	1,396	5,412	12,632	16,805	118,086
6 CUARTOS	40,554	46,786	---	296	1,332	1,412	10,285	33,461
7 CUARTOS	30,541	30,441	---	592	1,650	2,688	2,870	22,641
8 CUARTOS	7,344	6,637	---	---	---	---	2,165	4,472
9 CUARTOS	1,332	592	---	---	---	592	---	---
10 Y MAS CUARTOS	---	---	---	---	---	---	---	---

FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA -- INE --.

En relación al tipo de vivienda habitada tanto en área urbana como rural, se tiene que el mayor porcentaje corresponde a casa formal, en su orden le siguen los cuartos de vecindad y en tercer lugar, los ranchos, tanto en el área urbana como en la rural. (ver cuadro 4).

CUADRO 4
GUATEMALA: NUMERO DE VIVIENDAS HABITADAS POR AREA URBANA-RURAL, SEGUN TIPO DE VIVIENDA. AÑO 1989.

TIPO DE VIVIENDA	TOTAL	%	URBANA	%	RURAL	%
TOTAL	1,591,288	100.0	597,807	100.0	993,481	100.0
CASA FORMAL	1,215,601	76.0	485,665	81.0	729,936	72.5
APAERTAMENTO	13,489	0.8	13,122	2.1	367	0.0
CUARTO CASA DE VECINDAD (PALOMAR)	78,973	5.0	72,186	12.7	6,787	0.8
RANCHO	251,258	16.0	13,838	2.0	237,420	24.9
CASA IMPROVISADA	30,471	2.0	12,250	2.0	18,221	1.8
OTRO	1,496	0.2	740	0.0	756	0.0

FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA -- INE --.

Con respecto a los servicios de que dispone cada hogar, la encuesta indica que los hogares que se abastecen de agua a través de chorro exclusivo, constituyen el 42%, siguiéndole en su orden, los que se abastecen en ríos, lagos y otras fuentes, con el 20% y por medio de pozos, el 16% (ver cuadro 5).

CUADRO 5
GUATEMALA: MEDIOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, SERVICIOS SANITARIOS Y REGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDA DE LOS HOGARES GUATEMALTECOS, AÑO 1989.

CARACTERISTICAS E INDICADORES	HOGARES	%
	1,610,994	100.0
A. TIPO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA		
CHORRO EXCLUSIVO	677,433	42.1
CHORRO P/VARIOS HOGARES	167,104	10.3
CHORRO PUBLICO	185,378	11.5
POZO	253,224	15.7
RIO, LAGO Y OTROS	327,855	20.4
B. TIPO DE SERVICIO SANITARIO		
INODORO DE USO EXCLUSIVO	308,404	19.1
INODORO P/VARIOS HOGARES	118,900	7.4
EXCUSADO LAVABLE	82,703	5.1
POZO CIEGO O LETRINA	616,257	38.3
NO TIENE	484,730	30.1
C. REGIMEN DE TENENCIA		
ALQUILADA	231,178	14.4
PAGANDOSE A PLAZOS	60,105	3.7
PROPIA	1,105,817	68.6
CEDIDA	185,239	11.5
OTRA FORMA	28,655	1.8

FUENTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA -- INE --.

Los datos clasificados según tipo de servicio sanitario, muestran que un 38% de hogares cuentan con pozo ciego o letrina, un 30% no tiene servicio sanitario y un 19% posee inodoro exclusivo. Finalmente se tiene que la condición de tenencia es, que el 68% posee vivienda propia y un 14% alquila. El restante 17% la utiliza en otras formas.

Según la Cámara Guatemalteca de la Construcción (7) los costos de construcción en 1980 para las viviendas tipo "A" y tipo "B" son de Q.35,000.00 con un área de construcción de 205 metros cuadrados y de Q.9,000.00 con un área de construcción de 70 metros cuadrados, respectivamente.

Para la vivienda tipo "A", orientada a familias de ingresos medio altos e ingresos altos, el costo por metro cuadrado al mes de junio de 1993 era de Q.975.00 que comparado con el costo de Q.170.00 del año 1980, es sumamente alto, por lo que el costo directo de una vivienda estaría alrededor de Q.200,000.00.

Para la vivienda tipo "B", -- orientada a familias de ingresos medios e ingresos bajos --, el costo del metro cuadrado al mes de junio de 1993 era de Q.775.00 mientras que en 1980 era de Q.128.00. El costo directo de la construcción oscila actualmente alrededor de Q.54,000.00.

Es importante tomar en cuenta, que los datos presentados se refieren a costos de construcción que difieren de los precios de venta en el mercado, ya que en éstos se incluyen: Los gastos de administración, intereses por financiamiento, impuestos directos netos, utilidades netas y el valor del terreno tomando en cuenta su ubicación.

Es claramente apreciable que el precio de la vivienda en las actuales condiciones, está por encima de la capacidad adquisitiva de la mayoría de la población.

(7) Boletín estadístico No. 54 Cámara Guatemalteca de la Construcción -- C.G.C. -- edición trimestral. pag. 8, junio, 1993.

Como puede apreciarse en el cuadro 6, la producción anual de viviendas es insuficiente de acuerdo con el crecimiento de las familias, lo que hace que la brecha de familias sin vivienda propia se ensanche cada vez más. Esto, conduce a pensar que el problema habitacional es, aparentemente, insalvable en el corto plazo.

El déficit acumulado de vivienda al año 1990 es de 863,813 que con respecto al año de 1985 que era de 837,330 viviendas, representa un crecimiento acumulativo promedio anual del 0.6%, teniendo su correlato en términos al crecimiento vegetativo anual de las familias igual a 52,320. No obstante, cifras oficiales más recientes dan cuenta que actualmente el déficit sobrepasa el millón de viviendas. Por lo tanto, es necesario promover la construcción de tipos de vivienda asequibles a las familias carentes de techo, mediante los mecanismos financieros ad-hoc, como el que ofrece el Crédito Hipotecario Supervisado.

CUADRO 6
GUATEMALA: DEFICIT HABITACIONAL
ANOS 1,985-2,000

ANOS	FAMILIAS SIN VIVIENDA PROPIA	CRECIMIENTO VEGETATIVO ANUAL*	PRODUCCION ANUAL DE VIVIENDAS	DEFICIT ACUMULADO
1985	595,401	44,748	2,810	837,330
1986	637,339	46,352	4,017	879,674
1987	679,674	47,844	4,040	723,478
1988	723,478	49,348	4,084	768,762
1989	768,762	50,863	4,089	815,536
1990	815,536	52,320	4,113	863,813
1995	363,813	284,776	20,933	1,127,656
2000	1,627,656	320,066	21,561	1,426,191

FUENTE: Secretaría General de Planificación Económica -SEGEPLAN- (boletín "economía al día". I.I.E.S. marzo 1992).

* De las familias.

d) Entidades de crédito que han participado en el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado.

Las instituciones que actualmente se encargan de promover y financiar la vivienda en el país son: Crédito Hipotecario Nacional--CHN--, Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas --FHA--, Comité de Reconstrucción Nacional --CRN--, algunas Organizaciones no Gubernamentales --ONG's-- y Cámara Guatemalteca de la Construcción --CGC--.

El proceso de liquidación por el cual atraviesa actualmente el Banco Nacional de la Vivienda --BANVI--, institución a la que le corresponde directamente la atención del problema habitacional, trajo como consecuencia que en los actuales momentos, el Crédito Hipotecario Nacional --CHN-- haya quedado como la única entidad encargada de financiar la vivienda a largo plazo, a través de la utilización del Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado y por la vía ordinaria. Así mismo, existe el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -- FHA -- que se encarga de promover la inversión en vivienda, pero atendiendo en forma especial proyectos en serie.

La creación del Fondo Guatemalteco para la Vivienda -- FOGUAVI-- mediante decreto Gubernativo 459-92 emitido el 10 de septiembre del año 1992 -- en nada ha venido a solucionar los desequilibrios que ha generado el cierre prácticamente total de las actividades del Banco Nacional de la Vivienda -- BANVI -- entidad que si bien es cierto ha sido deficiente para cubrir la demanda de vivienda de los sectores de bajos ingresos, también lo es que ha sido una alternativa para ciertos sectores de ingresos medios, que no han logrado de otra forma acceder a una vivienda.

En tal sentido, en los actuales momentos únicamente se puede contar con el Crédito Hipotecario Nacional --CHN-- para la concesión de préstamos hipotecarios de largo plazo, con destino a la construcción de vivienda familiar y es por tal circunstancia, que el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado se constituye en el único mecanismo financiero para apoyar a los demandantes de vivienda popular.

II. FINANCIAMIENTO PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA BAJO EL SISTEMA DE CREDITO HIPOTECARIO SUPERVISADO.

1. Fundamento legal.

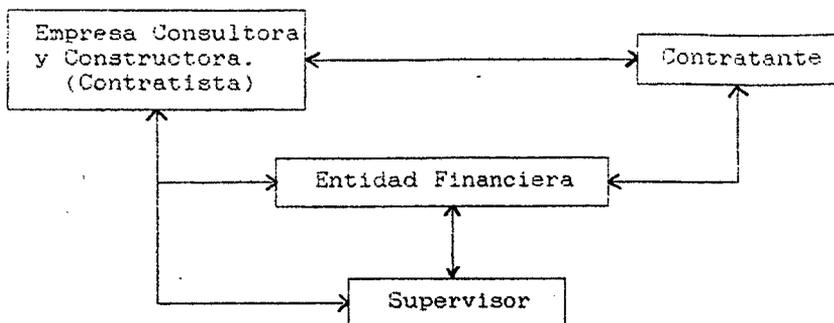
La forma en que opera el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado, mediante el cual existe la concesión de financiamiento para la construcción de vivienda familiar en el largo plazo, se encuentra enmarcada dentro de lo que establece el "Reglamento para la concesión de préstamos hipotecarios" -- acuerdo 21-64 -- emitido por la Junta Directiva del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala -- CHN-- al amparo del artículo 22, inciso g) y h) de su Ley orgánica. Además, se basa en lo que establece el capítulo tercero del Decreto 315 del Congreso de la República --Ley de Bancos --, que indica taxativamente los requisitos que deben tomarse en cuenta para la adecuada concesión de los préstamos y de conformidad con el punto 20 del acta 3915 de la sesión celebrada por la Junta Directiva del Crédito Hipotecario Nacional -- CHN -- el 17 de marzo de 1964.(8)

El acuerdo 21-64 entró en vigor el 1 de julio de 1964, habiendo sido dictado por la Junta Directiva del Crédito Hipotecario Nacional --CHN--, según punto 2 del acta 3946 de la sesión de Junta Directiva del Crédito Hipotecario Nacional--CHN --, realizada el 4 de junio de 1964.

(8) Acuerdo 21-64 del 1 de julio de 1964. Punto 2 acta 3964 de la Junta Directiva del -- CHN -- del 4 de julio de ese mismo año.

2. Conjunto de elementos que participan y conforman el sistema. Sus alcances.

El esquema simplificado descrito a continuación, identifica plenamente los elementos principales que participan en el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado, así como sus interrelaciones.



La primera relación que se establece entre estos elementos es la de la Empresa Consultora y Constructora (Contratista) y Contratante (Cliente) demandante de vivienda y usuario de crédito. El Contratista debe otorgar dos tipos de asesoría al contratante: la primera consiste en proporcionarle todo el apoyo que él requiera en materia técnica --diseño de ingeniería--, para poder definir plenamente el proyecto de vivienda que desee construir, la segunda consiste en darle al contratante la asesoría necesaria en materia crediticia --conocimiento perfecto de la forma en que funciona el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado --, y simultáneamente, debe de conocer con exactitud la política interna de la institución financiera, en este caso, el Crédito Hipotecario Nacional --CHN--.

El contratante mediante la información recibida, acudirá al Crédito Hipotecario Nacional --CHN--, debiendo abrir una cuenta de depósitos monetarios y contra presentación de ésta constancia en la ventanilla respectiva, se le hará entrega de los formularios correspondientes, para lo cual deberá indicar claramente su deseo de construir vivienda bajo el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado. Acto seguido, trasladará los formularios al Contratista, quien asume la responsabilidad de integrar el expediente y presentarlo a la entidad financiera, en este caso el Crédito Hipotecario Nacional --CHN--.

El Crédito Hipotecario Nacional --CHN-- designa a un profesional -- arquitecto ó ingeniero -- independiente, quien se encargará de revisar, supervisar y fiscalizar el destino de los recursos financieros para la construcción de la vivienda, a partir de la concesión del respectivo financiamiento.

El Contratista, por su lado, debe de mantener comunicación óptima con el contratante, con el Crédito Hipotecario Nacional--CHN-- y con el Supervisor designado, base fundamental para que el proyecto de construcción de vivienda familiar se pueda llevar a cabo, de acuerdo con el programa de inversión previsto.

La participación de cada uno de los elementos principales que componen el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado, es básico para alcanzar el éxito del programa: la sencillez del sistema permite inferir la posibilidad de que instituciones privadas y organizaciones no gubernamentales --ONG's-- puedan implementarlo, sin ningún obstáculo, con lo cual se ampliarían las posibilidades de construir un mayor número de vivienda.

2.1 Modus operandi del Crédito Hipotecario Supervisado.

En el inciso anterior se ha descrito en forma general, en qué consiste el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado y la inter-relación de los elementos principales que participan. Seguidamente se pasa a explicar en forma breve y secuencial, los lineamientos y requisitos establecidos para acogerse a los beneficios que se obtienen a través del indicado sistema.

2.1.1. Procedimiento del proceso a seguir por el solicitante.

En primer lugar, el demandante de vivienda debe abocarse con una empresa Consultora y Constructora (Contratista) ya que se supone que el arquitecto o ingeniero que pertenece a la misma, ha sido previamente calificado, codificado y autorizado como tal, por la entidad financiera, en este caso el Crédito Hipotecario Nacional. El paso subsiguiente que debe dar la empresa consultora y constructora para el efecto, consiste en: a) presentar carta de solicitud para poder construir viviendas bajo éste sistema; la entidad financiera le contestará por escrito en un término que no excede 20 días hábiles --, dicha empresa Consultora y Constructora debe estar capacitada para darle a su patrocinado, orientación calificada, tanto en materia técnica como en materia crediticia. El conocimiento perfecto de lo segundo, será la clave para que el proyecto de construcción de vivienda bajo éste sistema, sea un éxito y se pueda realizar en su totalidad.

Es requisito fundamental, que el demandante de vivienda posea en propiedad terreno propio; debidamente urbanizado -- es decir, con sus servicios básicos tales como: energía eléctrica, agua, drenajes o en su defecto fosa séptica y pozo de absorción -- el cual, formará posteriormente parte de la garantía, que cubrirá el crédito otorgado, conjuntamente con la vivienda que se construirá.

Definido con la empresa Consultora y Constructora el proyecto de vivienda, se procede a elaborar un presupuesto para posteriormente efectuar un pre-análisis económico-financiero, y así poder definir si el contratante se encuentra en capacidad de calificar, como sujeto de crédito ante la institución financiera, de acuerdo a la garantía ofrecida.

2.1.2 Atribuciones básicas del Contratista:

- a) Debe estar autorizado por la entidad financiera para operar bajo éste sistema.
- b) Debe tener un conocimiento perfecto del sistema, lo cual le permitirá orientar adecuadamente al contratante. Se da como un hecho, que cuenta con el conocimiento técnico adecuado.
- c) Firma el contrato de construcción respectivo.
- d) Firma y sella los planos generales de la obra.
- e) Tramita y obtiene la licencia de construcción ante la municipalidad que corresponda.
- f) Integra el expediente y lo presenta a la entidad financiera.
- g) Al estar aprobado el préstamo, inicia los trabajos de obra con recursos propios y mediante estimaciones periódicas presentadas al Banco, recupera su inversión.

2.1.3 Guía para la obtención de préstamos hipotecarios bajo el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado.

El Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado debe de operar bajo ciertas directrices, que permitan orientar a la empresa Consultora y Constructora y así evitar en lo posible problemas de carácter contractual y técnicos.(9) El conocimiento perfecto de estas normas, permitirá a la empresa Consultora y Constructora orientar a su cliente en forma técnica y especializada, disminuyendo el tiempo necesario para la obtención del financiamiento deseado.

Es importante enfatizar sobre la conveniencia de propiciar una estrecha comunicación entre la entidad financiera y la empresa Consultora y Constructora, a efecto de que esta última se encuentre bien informada y actualizada en lo que respecta a los cambios que puedan darse en la

(9) Reglamento interno para la concesión de préstamos del Crédito Hipotecario Supervisado.

política interna de la entidad, lo que permitirá una mejor atención hacia el usuario de crédito.

2.1.4 De la materia contractual.

Las cláusulas que deben establecerse en el contrato de construcción -- como mínimo --, son las siguientes:

El constructor se compromete a edificar el inmueble en el lote del demandante, de acuerdo con los planos elaborados por él, con las condiciones y especificaciones que se mencionan adelante. Se recomienda - en cuanto a la estructura de la construcción -, que se regule lo relacionado con:

2.1.4.1 Periodo de construcción.

Tiempo en que se compromete el constructor a entregar la obra, debiendo tomar nota que el máximo permisible será de nueve meses de acuerdo con el reglamento del banco; después de transcurrido este período, inmediatamente entra a correr la multa de diez quetzales diarios. Esta multa incluye cualquier tamaño o precio de la obra; se exceptuarán los casos en que por motivo justificado -- suspensión temporal de la obra --, que impida la continuación de la misma, se exceda del tiempo máximo estipulado contractualmente.

En el caso de que por motivos justificados se pare cualquier construcción, se deberá dar por recibida la obra por parte del Ingeniero Supervisor -- designado por la entidad financiera --, siempre y cuando la obra esté terminada de acuerdo con los términos del contrato, es decir, lo que indique el contrato y planos, en cuanto a lo estipulado para recibirla. La iniciación de la obra se computará a partir del momento en que el Banco deposite en la cuenta de depósitos monetarios de la Empresa Consultora y Constructora (Constratista), la primera entrega de fondos; aunque la empresa Consultora y Constructora inicie la obra con anterioridad, debiéndose recordar que el plazo máximo es de nueve meses. Sin embargo, esto último dependerá, del volumen del área a construirse; lo cual deberá quedar especificado en el programa de inversión aceptado por ambas partes y presentado a la entidad financiera.

2.1.4.2 Responsabilidades.

El Constructor será responsable ante el propietario, si este no cumple con las obligaciones contraídas en el Compromiso o Contrato de Construcción, y como garantía del mismo depositará en concepto de fianza el 10% del valor de cada estimación que quedará en depósito en el Banco, hasta que quede terminado satisfactoriamente el compromiso, fecha

en la cual se le entregará al Constructor, el valor de los depósitos dejados en garantía, de acuerdo con el Reglamento del Banco.

En caso de que quedare algo sin concluir, o que no estuviese de acuerdo con los planos y compromiso, se podrá rectificar, haciendo uso de la fianza, siempre de común acuerdo entre el propietario y constructor, con el visto bueno del Ingeniero Supervisor y del Jefe del Departamento de Cartera de El Crédito Hipotecario Nacional.

2.1.4.3 Cumplimiento.

Para cumplir con la fecha de entrega de la construcción por parte del constructor, la multa diaria de diez quetzales que se ha establecido, tiene como máximo el plazo de treinta días, la cual se descontará de la fianza que ha depositado en cumplimiento del compromiso contraído.

Se exceptúan aquellos casos en que la demora se deba a conflictos sociales que afecten el ramo de la construcción, o a la escasez de materiales en el mercado, o a la falta de fondos por parte del propietario, si los casos son comprobados fehacientemente por el Ingeniero Supervisor. Vencido este plazo de treinta días, el propietario podrá dar por terminado el presente compromiso de construcción, así como cualquier compromiso relacionado con el mismo.

El propietario podrá deducir reponsabilidades al constructor que no entregue la obra en el término estipulado, además de exigir el pago de la multa ya indicada.

2.1.4.4 Forma de pago.

Se pagará al Contratista, contra estimaciones semanales, quincenales o mensuales, que incluyan materiales, transporte y mano de obra, presentando éste un detalle de lo invertido en cada planilla (ver en anexo forma A-16); de este total se deducirá el 10% de fianza, el resto será pagado inmediatamente por medio de cheques; se deberá hacer constar que no se podrán hacer anticipos por ningún contrato; tampoco se darán cantidades mayores de las que se han gastado semanal o quincenalmente, debiendo hacerse las inversiones iniciales con los fondos del propietario. Al agotarse los fondos del propietario previa comprobación, el Banco principiará su financiamiento.

El constructor se sujetará, en todo momento, a las especificaciones y planos que sirven de base al compromiso de construcción, así mismo, garantiza que en la obra se usarán en su totalidad, los materiales aprobados y de acuerdo a las especificaciones municipales.

2.1.4.5 Obligación del constructor.

El constructor queda comprometido por el término de un año - a partir de la fecha de recibo de la construcción por el propietario -, a reparar inmediatamente al solo requerimiento del mismo, los defectos que aparecieran como consecuencia de la colocación defectuosa de los materiales empleados y de fallas estructurales de construcción, que incluye lo siguiente:

Grietas en terrazas y paredes que afecten la estructura de la construcción. grietas en los pisos, picaduras comprobadas en la tubería de agua potable, defectos en los drenajes causados por mala colocación de los materiales, etc. Cuando tales defectos se comprueben que son debidos al mal uso que el propietario ha hecho de los mismos, el gasto de reparación será cubierto por él sin ninguna responsabilidad de parte del constructor. "El Contratista se compromete, previamente a iniciar los trabajos de construcción, a tener la correspondiente licencia municipal y su inscripción en el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, reconociéndose como único patrono, y hace constar, además, que las responsabilidades laborales que conciernen a los trabajadores de la obra, que se deriven de la aplicación del Código de Trabajo, corren única y exclusivamente por su cuenta, quedando el propietario y la entidad financiera (en este caso Crédito Hipotecario Nacional), exentos de cualquier reclamo de esta naturaleza".

2.1.4.6 Varios.

El constructor podrá aceptar las modificaciones que le proponga el propietario, siempre que estas no cambien el valor pactado en el contrato, pero debiendo hacerse con la debida anticipación y de común acuerdo. Dichas modificaciones deberán ser solicitadas por el propietario por escrito y aceptar el presupuesto correspondiente con anticipación, para evitar futuras anomalías. Las modificaciones deberán ser aprobadas por el Ingeniero Supervisor, dándose el aviso respectivo al Banco. Cuando las modificaciones aumenten el valor de la construcción, no es necesario autorización del Ingeniero Supervisor; sólo es suficiente hacerlo de su conocimiento; pero si dichas modificaciones disminuyen el valor contratado, debe hacerse del conocimiento del Ingeniero Supervisor y tener el visto bueno del Jefe del Departamento de Cartera, de la entidad financiera.

El contrato de construcción podrá ser rescindido de acuerdo con las partes, debiéndose dar aviso inmediatamente al Ingeniero Supervisor y al Jefe del Departamento de Cartera. Se anota la conformidad de las partes, indicando el lugar y fecha en que formalizaron el contrato, así como las razones de la rescisión, firmando como constancia, tanto el propietario como el constructor.

2.1.4.7 Especificaciones técnicas de construcción.

Las especificaciones de construcción, deben llevar como mínimo la indicación del tipo de material que se va a utilizar y la forma de su colocación, de acuerdo con los planos, clases de los materiales que los unirán, indicando las partes que formarán las mezclas, forma en que se untarán directamente sobre una solera, etc.

La cimentación, su profundidad mínima, etc. en cuanto a la fundición, los refuerzos de hierro y sus medidas, así como las distancias.

Si el proyecto contempla solera de humedad, debe indicarse la cantidad de hierros y su medida, los estribos y distancias, la fundición de esta solera y su medida de grueso, si lleva solera intermedia el grueso de la pared y sus refuerzos de hierro y estribos, indicando también las medidas y distancias. Finalmente, la solera de terraza, indicando sus hierros, medidas, estribos, distancias y fundición de grueso dentro de la losa.

2.1.5 Sugerencia para hacer los planos y sus especificaciones.

Generalidades:

Los planos, y especificaciones que se presenten con las solicitudes, deben indicar y describir las obras que se proyecten, indicando clase de materiales y detalles que sean indispensables.

Planos de Construcción:

Deberán presentarse en hojas de 0.9 x 0.5 mts., dejando 3 cms. de margen del lado izquierdo y 1 cm. para los otros tres lados, la leyenda podrá presentarse de 12x7 cms. en el margen derecho inferior y a todo lo largo con 2 cms. de ancho.

Escala:

De plantas y cortes, 1.50 mts. los detalles deben ser presentados en escalas mayores.

Planos:

Los planos detallarán:

- a) Planta Arquitectónica
- b) Planta Estructural
- c) Planta instalación eléctrica
- d) Planta aguas y drenajes.

a) Planta Arquitectónica: Debe indicarse con todas las medidas a ejes, tanto parciales como totales. dimensiones de ventanas con sus referencias a ejes de muros. La dirección de giro de puertas, circulaciones y espacios de acomodamiento.

b) Planta estructural:

1) Anotación del sistema de columnas con tablas adjuntas indicando hierros y secciones. así como detalles de la cimentación, tanto de columnas como de muros de carga.

2) Anotación de la losa de techo o si es algún techo especial, detalles aparte.

c) Planta instalación eléctrica:

1) Localización del contador y tablero de distribución.

2) Indicación de circuitos con sus respectivas unidades; así como diámetros de tuberías y calibre de alambre.

3) Indicación de las instalaciones de teléfono, bajadas de antena de radio y televisión.

d) Planta de instalación de aguas y drenajes:

1) Deberá indicarse el acceso del agua potable, diámetro de tubería, red de distribución en los diferentes servicios, distribución de artefactos, muebles, baños, cocina, lavanderías, etc..

2) En caso de haber tanque elevado indicar su funcionamiento, capacidad y detalles técnicos.

3) Si existe el servicio de agua caliente, indicar la localización del calentador y su red de distribución así como el diámetro de tubería y clase de recubrimientos si lo hubiera.

4) En los drenajes indicar la distribución, diámetros de tubos, registros, sifones. pendientes, hasta su conexión al colector municipal o fosa séptica, según el caso. De preferencia deben sacarse de la construcción hasta donde sea posible, dejando los registros cada 10.00 mts. o en cada casa cambio de dirección.

Fachadas:

Se presentarán las que sean necesarias, como mínimo una con escala 1:50, dejándole las anotaciones que fueran necesarias, tales como ventanas, puertas, escaleras, etc., y si es posible, indicaciones de los materiales que se van a usar tanto estructurales como decorativos.

Pacios:

Tendrán las dimensiones que acepten las instrucciones municipales.

Luz, ventilación e insolación:

El objeto de los requisitos en cuanto a la luz, ventilación e insolación naturales, es el de lograr condiciones satisfactorias e higiénicas, que aseguren que los ambientes estén provistos de dichos elementos básicos; esto quedará directamente bajo la responsabilidad de los ingenieros colegiados que proyectan y no será del control del Supervisor de la entidad financiera -- en éste caso el Crédito Hipotecario Nacional-- . La cantidad de luz mediante las dimensiones de las ventanas, estará de acuerdo con las instrucciones municipales, pero nunca se aceptará como mínimo el 10% del área cubierta.

Las superficies mínimas de las áreas de sala-comedor o hall etc. quedará a criterio de los proyectistas. Los baños, lavanderías, closets y altura de techos, quedará igualmente a criterio del proyectista. Los requisitos mínimos de construcción estarán sujetos a las especificaciones municipales, debiendo regirse en su mayoría por el criterio del proyectista, no interviniendo el Supervisor de la entidad financiera -- El Crédito Hipotecario Nacional --, nada más que en lo relativo a la ejecución de la obra en sí, de acuerdo con los planos que fueran aprobados por el propietario y por el Supervisor del banco.

Cortes Seccionales:

Como mínimo se presentarán dos, uno longitudinal y otro transversal, siempre a escala 1:50; colocándose en ellos la información que sea necesaria para la ejecución de la obra, así mismo deberá presentarse un corte típico seccional a escala 1:20, donde se muestren claramente los detalles estructurales a los diferentes niveles.

Car-Port:

El car-port debe indicar exactamente el área a construirse y el área auxiliar; la última formada por viguetas etc., terraza, fundiciones, alto sobre el nivel del piso interior, piso, losa de concreto, refuerzos con hierro y el nivel de 10 cms., más alto que el nivel del piso general del terreno. Además de las características de la construcción, debe indicarse los focos centrales con sus interruptores localizados en el interior, botón de timbre, la llave de chorro para manguera de agua y un tomacorriente.

Se debe de indicar la clase de chapas y herrajes, marcas y sus precios, las puertas, si serán de madera ó de hierro,

de qué clase, grosor, medidas, si irán pintadas ó barnizadas, etc. etc.

Si hay patio decorativo indicar la entrada, su nivel de desagüe, sifón y cualquier otra característica especial de este patio.

Otras Instalaciones:

La sala ó comedor separados, o juntos sala y comedor; dormitorios, (indicando cada uno), si hay sala de recibo o hall interior, baño principal, pantry, cocina, bodega, lavandería, dormitorio y baño de servicio, cuarto de útiles, patio de servicio, jardines internos y cualquier otro ambiente que se proyecte construir, debe llevar sus indicaciones en cuanto a dimensión de sus áreas etc., de acuerdo con los planos, sus puertas, espacio para closet, las medidas de ventanas, el alto de éstas ventanas sobre el nivel del piso, focos con sus interruptores, si los tomacorrientes son dobles o sencillos, focos de paredes y sus interruptores etc.

Además, se indicarán las correspondientes puertas y closets con sus respectivas medidas y materiales de que se van a hacer, así como la ubicación correspondiente.

En el baño principal, se hará la anotación de su puerta, ventanas y sus medidas, la cantidad de éstas así como el tipo de materiales; alto sobre el nivel del piso, espacios para closets, focos y sus interruptores, focos de cadena, etc. se hará notar el juego completo de que constara dicho baño, especificando cada juego y sus características, llaves, azulejo y conexiones de agua fría y caliente. Debe quedar anotado claramente la marca y color de estos utensilios en igual forma se debe especificar los otros baños.

2.1.6 Requisitos a satisfacer.

Los planos que se presenten a la entidad financiera respectiva, deberán ser proyectados, calculados y autorizados por un Ingeniero Civil o Arquitecto, ambos colegiados. En caso de que la ejecución de la obra estuviera a cargo de dos profesionales colegiados, se determinará claramente en los planos, cual es la intervención de cada uno; quien proyecta, quien calcula, quien ejecuta o desarrolla.

Las áreas mínimas de los lotes deberán estar de acuerdo con las disposiciones municipales, con relación a cada una de las zonas de la ciudad. Cualquier discrepancia que se presente al respecto, deberá ser aceptada, según la resolución que presente la Municipalidad.

En cuanto al porcentaje de áreas, las áreas descubiertas de solares estarán de acuerdo con las reglamentaciones municipales; por lo tanto, la diferencia podrá ser construida. Las distancias de los rostros de las verjas a la iniciación de la obra, los espacios libres al frente, fondo y laterales, estarán de acuerdo con las instrucciones municipales.

2.1.7 Modelo de presupuesto de obra para construcción de una casa tipo urbano.

Presupuesto para la construcción de la casa propiedad de _____
situada en _____

- a) Licencia _____ Q.
- b) Trazo _____ Q.
- c) Caseta de guardián _____ Q.
- d) Nivelado y limpia de terreno _____ Q.

1) Cimentación: indicación de los hierros, cuánto hay de paredes de ladrillo de 11 y 14 cms., soleras de humedad, footings, columnas, según las denominaciones que tengan y solera de amarre o humedad _____ Q.

2) Muros de carga-estructura:
Paredes de 11 , 14 cms.
Solera media
Solera superior
Número de columnas con especificación del grueso de hierro y el valor de cada una de ellas, así mismo número de costillas y valor de las mismas _____ Q.

3) Losas de techos:

Area en metros cuadrados y el valor estimado por metros cuadrados; en caso de que hubieren blocks de vidrio con detalles que deban quedar propiamente en la terraza, indicarlo y poner a la derecha su valor _____ Q.

4) Desagües:

Indicar los diámetros de 4", 6", 8" y 10" precisando No. de metros.

Sifones de 4" _____ Q.
Sifones de 6" _____ Q.
Sifones de 8" _____ Q.
Cajas de registro _____ Q.
Reposaderas de 30x30 o 40x40 _____ Q.
Bajadas de agua de lluvia _____ Q. _____ Q.

V A N _____ Q.

V I E N E N _____ Q.

En caso de que hubiere ingeridad
al desagüe municipal incluyendo
desechos, etc., indicar el precio de
cada uno de los renglones _____ Q.

5) Plomería y servicio de agua:

Tubería y accesorios _____ Q.
Circuito cerrado _____ Q.
Unidades con agua fría _____ Q.
Unidades con agua caliente _____ Q.
Unidades con agua fría y caliente _____ Q.
Número de servicios o chorros _____ Q.
Zanjas, cerrarias y poner concreto _____ Q. _____ Q.

6) Piso y relleno de pisos:

Indicar los precios en metros cuadrados.
Pisos _____ Q.
Relleno de pisos _____ Q.
Número de metros cuadrados de granito _____ Q.
Piso, la losa indicar metros
cuadrados _____ Q. _____ Q.

7) Enlucidos, repellos y cernidos:

Repellos y cernidos en cielos _____ Q.
Repellos y cernidos en paredes _____ Q.
Detalle de remate en terraza _____ Q. _____ Q.

8) Pintura:

Cielos _____ Q.
Paredes interiores y exteriores _____ Q.
Pintura de hule o aceite _____ Q.
accesorios, etc. _____ Q. _____ Q.

9) Puertas:

Detalles de puertas con su valor cada una.
Puerta exterior _____ Q.
Puertas interiores _____ Q.
Puertas de hierro ó aluminio _____ Q. _____ Q.

10) Ventanas de Aluminio o hierro:

Indicar los metros cuadrados y su valor _____ Q.

V A N _____ Q.

V I E N E N _____ Q.

11) Instalación eléctrica:

Poste entrada _____ Q.
Contador _____ Q.
Focos de cielos _____ Q.
Focos de cadena _____ Q.
Focos de pared _____ Q.
Armaduras dobles _____ Q.
Conexión de estufa y calentador _____ Q.
Timbre de piso de calle _____ Q.
Antena radio _____ Q.
Antena televisor _____ Q.
Conexión teléfono _____ Q. _____ Q.

12) Aparatos y equipos:

Clase de las piezas y tipo de cada una de las mismas, si hay agua fría y caliente, clase de gabinetes, tubos para cortina, tohalleros, jaboneras y porta papeles. Describirlos, e indicar en donde estarán colocados _____ Q.

13) Cocina:

indicar qué es lo que lleva, si hay lavatrastos de un ala o dos depósitos, gabinetes de metal, mesas de trabajo, si se incluyen una pila de un depósito y dos fregaderos o una pila sencilla. indicarlo. _____ Q. _____ Q.

14) Closets:

Describirlos y poner precio de cada uno. Si no se hacen, indicarlo _____ Q.

15) Acabados especiales:

Control de temperatura, terraza _____ Q.
Azulejo en baños, cocina y cualquier otra área en que se coloquen _____ Q.
Forros de madera y zócalos, si hay y cualquier otro detalle que pueda ser incluido en este renglón _____ Q. _____ Q.

16) Chimenea:

Si hay o no (indicarlo) _____ Q.

17) Escaleras:

Indicar si hay o no _____ Q.
Pasamanos _____ Q.
Baranda _____ Q. _____ Q.

V A N _____ Q.

V I E N E N _____ Q.

18) Miscelaneas:

Calentador _____ Q.
Conexión del mismo _____ Q.
Estufa y conexión, gas propano _____ Q.
Luces indirectas _____ Q.
Calocias en puertas de entrada y
otros _____ Q. _____ Q.

19) Garage aislado:

Si hay o no, indicarlo. _____ Q.

20) Aceras, patios y carrileras:

Patio de atrás, si lleva losa de concreto o
tierra, entrada al car-port, losas de acceso
y cualquier otro detalle complementario _____ Q.

21) Verjas, muros y linderos:

Indicar la clase de puerta, tamaño y su
precio, y si hay puerta pequeña, lo mismo.
indicar si hay buzón, conexión para
intercomunicador _____ Q.
Indicar verja en caso de que la haya,
que clase de hierros y tubo, separación
de los barrotes, dimensiones. En caso de
pared, si es de block o ladrillo limpio,
indicar paredes laterales, de atrás,
indicando su área y el precio promedio Q. _____ Q.

22) Nivelado final, grama y jardines:

Indicar clase de grama a colocar,
jardineras (en su caso) _____ Q.

Total. _____

Después de todos los detalles, se obtiene la suma del Sub-Total, indicando el tiempo que se tendrá un guardián y un encargado, así como imprevistos, administración, honorarios, dirección y el 2% sobre el valor de la construcción a favor del Ing. Supervisor, para obtener el total general del contrato.

En caso de que se hubiere hecho alguna modificación y que el precio que se obtuviere aquí no fuera el contratado, indicarlo especialmente con una nota, con la cual se complementa el contrato, haciendo saber el motivo por el cual se varió el presupuesto y como consecuencia, el contrato. Este presupuesto debe ser firmado únicamente por el representante -- Arquitecto ó Ingeniero -- de la Empresa Consultora y Constructora (Contratista), deberá sacar un original y tres copias, debiendo entregarse el original al Banco, una copia para el Ingeniero Supervisor y dos copias para el Contratista.

2.1.8 Forma de presentar el expediente al Ingeniero Supervisor.

- a) El Contratista preparará los planos los cuales tendrán que ser en original y cuatro juegos de copias; el original permanecerá en el archivo del Contratista y las copias serán distribuidas en la siguiente forma: Una al propietario, una al Banco, una al Supervisor y una al Contratista; aparte de este juego, dos copias más para solicitar, la Licencia de Construcción a la Municipalidad, estos planos deberán llevar posteriormente, el visto bueno del Supervisor.
- b) El contrato deberá ser redactado de acuerdo con las normas que se han indicado.
- c) Del presupuesto se sacará un original que es para el Banco y dos copias que se entregarán una para el Supervisor y la otra para el Contratista. Dicho presupuesto podrá servir para resolver cualquier discrepancia en el plan o desarrollo de la obra. El Contratista tiene obligación de pedir inmediatamente su licencia de construcción, aun sin el visto bueno en los planos del Supervisor, para que la tramite durante ese período de revisión. En el momento de presentar los planos, contrato y presupuesto, con el visto bueno del Supervisor, deberá indicar el número de la licencia de construcción. Estos documentos serán entregados con conocimiento al Departamento de Cartera de la entidad financiera respectiva -- para éste caso el Crédito Hipotecario Nacional --, para que los una al resto del expediente, dándoles el trámite correspondiente. Además, el Supervisor, inmediatamente después de que haya dado el visto bueno a estos planos, presupuestos, contratos, etc., pondrá una nota al Jefe del Departamento de Cartera, indicando que aprobaron dichos documentos, indicando el nombre del propietario y Contratista y la dirección exacta en donde se efectuará la obra.

2.1.9 Forma de hacer las estimaciones periódicas que debe presentar el Contratista a la entidad financiera.

Las estimaciones deberán hacerse en un original y cuatro copias, el original se entregará al Banco, una copia al Supervisor, una copia al propietario y dos copias al Contratista para su archivo. Estas estimaciones deberán indicar:

- 1) Número de la estimación.
- 2) Construcción propiedad de.
- 3) Dirección construcción.
- 4) Nombre del Ingeniero o Arquitecto constructor.
- 5) Financiamiento del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala ó en su caso la entidad financiera respectiva.
- 6) Fecha.
- 7) Indicar los renglones en relación al presupuesto de obra presentado a la entidad financiera elegida, en este caso el -- CHN --.
- 8) Indicar lo presupuestado en cada renglón.
- 9) Indicar lo disponible en cada renglón.
- 10) Indicar lo estimado del grado de avance por renglón.
- 11) Indicar el saldo pendiente de cada renglón.
- 12) Indicar la cantidad a que asciende la estimación total.
- 13) 10% de fianza.
- 14) Líquido a recibir.

Indicar que la presente estimación asciende a la cantidad correspondiente, y que se ha recibido de la entidad financiera (en este caso, el Crédito Hipotecario Nacional), la cantidad líquida ya descontado el 10% de la fianza. Abajo, a la izquierda, deberá firmar la propietaria o propietario, así mismo deberá constar el visto bueno del Supervisor; a la derecha firma el constructor -- Arquitecto ó Ingeniero -- representante de el Contratista y abajo irá el visto bueno del Jefe del Departamento de Cartera, de la entidad financiera.

Las estimaciones solo podrán hacerse por las cantidades que se hallan invertido, no podrán autorizarse mayores cantidades que las que se hallan estimado. Quedan totalmente prohibidos los anticipos. En caso de que se presentara cualquier discrepancia en los gastos que se hallan ocasionado, deben controlarse éstos, por medio del presupuesto que fue presentado originalmente, el cual, en último caso, podrá servir como una norma para la utilización de los gastos que se efectúen, a cuyo efecto el presupuesto debe ser redactado y estimado en función del grado de avance de la construcción.

2.1.10 Forma de efectuar la supervisión.

El Supervisor queda en la obligación de visitar las obras, las veces que crea necesarias y convenientes, no debiendo limitar sus visitas a ciertos períodos; está facultado para pedir la información que fuere necesaria a cualquiera de los Contratistas, para lo cual debe recordarse, que el constructor, es directamente responsable por la ejecución de la obra, calidad de materiales, diámetro de hierros, etc., siendo él el responsable de cualquier modificación que se le hiciera al contrato.

Para evitar notas de información al Departamento de Cartera. bastará la aprobación de las estimaciones, que se presenten, las que se tomarán como un informe de la ejecución de la obra, en caso de que fuere necesario alguna ampliación de las estimaciones, podrá preguntarias al Supervisor solamente en casos anormales, tales como ampliación de construcción, modificaciones a la obra, o algunos otros cambios que se autoricen, sin modificaciones en el precio de la obra contratada.

Se recomienda dar toda clase de facilidades a los Contratistas, con el objeto de lograr el mejor desarrollo y ejecución de las obra, comprendiéndose con ésto, la toma de decisiones rápidas y determinantes en el mismo momento, evitando así, el papeleo inútil y pérdidas de tiempo.

Una vez que la obra se dé por terminada y recibido el aviso por escrito, de parte del propietario y del Constratista, el Supervisor se apersonará en la obra, llevando consigo el juego de planos, presupuesto, contrato, etc., para ir inspeccionando unidad por unidad, de las indicadas en el contrato. El Supervisor debe recibir la casa, de acuerdo con los términos contratados, con lo cual se indicará que la casa está terminada. Este último queda responsable por el debido cumplimiento de lo pactado y que la garantía sea suficiente en relación al préstamo concedido. Queda entendido que una vez que se halla recibido la carta antes indicada, por medio de la cual se hace saber que la obra se encuentra terminada, se procederá en el Departamento de Cartera a levantar el acta correspondiente, en la cual se anotará la presencia de las siguientes personas: propietario, Contratista, Supervisor y el Jefe del Departamento de Cartera, dejándose constancia en dicha acta de la forma en que se concedió el préstamo, número del préstamo y valor del mismo, así como que la obra ha sido ejecutada en los términos descritos en el contrato y fue recibida de acuerdo con los mismos; en esta acta se tomará nota de la devolución de la fianza al Contratista, así como el pago correspondiente al Supervisor, menos la cantidad que le fue entregada como anticipo.

3. Modelo de un caso típico de vivienda urbana.

a) Para el efecto se ha tratado de presentar un caso real (ver anexo) cambiando únicamente los nombres de los solicitantes; su descripción es la siguiente: El señor Juan Pablo Bustamante Mazariegos y señora Amanda Rosa García Morales de Bustamante -- Contratantes --requieren los servicios profesionales de la Empresa Consultora y Constructora (Contratista), para este caso, el arquitecto Mauro Molina --que pertenece y representa a la Empresa Consultora y Constructora -- colegiado activo 368 y codificado por la entidad financiera con el 102, para que les proporcione información relacionada con la posibilidad de

construir una vivienda en el terreno de su propiedad, ubicado en "Residenciales Villa Hermosa". El señor Juan Pablo Bustamante Mazariegos le manifiesta al arquitecto Molina que desconoce los aspectos técnicos y que no cuenta con los recursos financieros suficientes, para poder construir su vivienda, por lo que le solicita le recomiende alguna entidad que otorgue créditos con garantía hipotecaria a largo plazo. Le indica que cuenta con determinada cantidad de dinero, la que podría dar como aporte propio y el resto desea que le sea financiado por una entidad bancaria a un plazo de veinte años.

El arquitecto Molina le indica que de acuerdo al planteamiento que el señor Bustamante le ha hecho saber, la única posibilidad de poder desarrollar el proyecto de vivienda que el tiene en mente construir, es a través del Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado que auspicia en la actualidad el Crédito Hipotecario Nacional --CHN--.

b) Se procede enseguida a definir el Diseño de Ingeniería; de acuerdo a las necesidades de ambientación de la vivienda y las características de la operación crediticia. Para el efecto se consideran los aspectos siguientes:

- 1) El número de personas que habitarán la vivienda es de cuatro.
- 2) La escritura del terreno indica, que éste mide cuatro metros de ancho por veintiún metros de largo lo que hace en total ochenta y cuatro metros cuadrados. La topografía del terreno es plana.
- 3) Es un terreno totalmente urbanizado que cuenta con sus servicios básicos, es decir: agua potable, electricidad, drenajes, calles asfaltadas, aceras, etc.
- 4) Debe el constructor analizar el aspecto económico y en ese sentido, contar con la información relacionada con el monto de la inversión implicada en el proyecto, así como comprobar el cálculo de la amortización mensual del préstamo.

Con base en lo anterior la Empresa Consultora y Constructora define el Diseño de Ingeniería, --aspecto cualitativo--, llegando a la conclusión de que más conveniente para esa familia, es construir una vivienda que cuente con los siguientes ambientes:

- 1) Sala-comedor-cocineta.
- 2) Dos dormitorios con espacio para closet.
- 3) Un baño.
- 4) Área a construir 45.00 metros cuadrados.

Seguidamente y de acuerdo a parámetros pre-establecidos, de determina el precio de venta del proyecto y se entra a considerar las condiciones de la negociación -- aspecto cuantitativo--. Antes de firmar el contrato de construcción

correspondiente, se debe de considerar el aspecto de la garantía y la capacidad de pago del contratante de la siguiente manera:

1) Análisis de la garantía.

Con base al valor actual de mercado del terreno, se determina el valor que éste tendría para el Banco, a este valor se le agrega el precio de venta del proyecto de construcción y además el valor actual del título de agua.

El área total a contruirse se multiplica por el costo del metro cuadrado actual (10), el cual por tratarse de un precio de venta "cerrado", el Contratista deberá proyectarse y tratar de construir la obra en el tiempo previsto, para que el margen de rentabilidad esperado no disminuya.

Matemáticamente se expresa:

$$a \times b = c$$

De donde:

a = total de metros cuadrados de construcción.
b = costo por metro cuadrado de construcción.
c = precio de venta de la vivienda.

Sustituyendo valores:

$$c = a \times b$$

$$Q.68,400 = 45 \times 1520$$

Por consiguiente:

- | | |
|--|--------------|
| 1) Valor comercial del terreno:
(precio según oferta y demanda) | Q. 25,000.00 |
| 2) Valor según avalúo bancario:
(según criterio del valuador) | Q. 15,000.00 |
| 3) Valor de construcción del proyecto: | Q. 68,400.00 |
| 4) Valor de media paja de agua: | Q. 2,500.00 |
| 5) Total de garantía:
(Σ de incisos 2,3 y 4) | Q. 85,900.00 |
| 6) 70% del inciso 5:
(determina el valor máximo de
financiamiento según determinación
del CHN). | Q. 60,130.00 |

(10) Determinado por el comportamiento de las variables: Tasa de interés, tasa de tipo de cambio y tasa de inflación.

Se le explica al interesado la forma en que opera el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado; de esta manera, el señor Bustamante Mazariegos indica que cuenta con la cantidad de Q.13200.00 como aporte propio, en consecuencia solicitaría al Crédito Hipotecario Nacional --CHN-- un préstamo con garantía hipotecaria por la cantidad de Q.55,200.00 a 30 años plazo.

Por tal razón se asume, que no existirá ningún problema para la obtención del financiamiento. Como corolario, surge a estas alturas un aspecto relevante; definidas las condiciones de la negociación, el contratante no tiene que dar su aporte propio al Contratista; al contrario, deberá depositarlo en las cajas del Banco --cuando la operación haya sido aprobada y exista un punto resolutivo que la acredite--, lo que de hecho le confiere al banco, la seguridad máxima del destino de los recursos y la tranquilidad necesaria al contratante, que podrá trabajar con más confianza.

2) Análisis de la capacidad de pago.

Con el propósito de que el expediente no presente ningún problema al momento de ser calificado por el Departamento de Análisis de Banco, es necesario determinar el pago mensual por el préstamo que el interesado va a adquirir.

La tasa de interés bancaria que prevalezca en el mercado bancario es la que sirve de guía para ejemplificar. Para el presente caso, se asume una tasa de interés del 28% anual; la forma de pago viene dada por pagos fijos a capital más intereses sobre saldos de capital, los cuales se empiezan a devengar a partir del mes siguiente en que termina el plazo para la construcción de la vivienda -- con base en el programa de inversión presentado --. Durante el periodo de construcción de la vivienda, el contratante debe pagar al Banco, los intereses correspondientes a los desembolsos parciales que la institución financiera le va otorgando; mediante estimaciones periódicas que el Contratista presenta (ver anexo forma A-16).

El pago mensual más alto, que tendrá que pagar el contratante, será su primera amortización; éste pago deberá representar como mínimo una tercera parte de sus ingresos mensuales --se acepta que el interesado presente confirmaciones de ingresos del cónyuge e hijos que integren el núcleo familiar--, el cálculo del siguiente pago, se hará sobre el saldo del capital y así sucesivamente hasta terminar con el pago de la obligación de acuerdo al plazo solicitado.

Para el cálculo de los intereses del primer mes:

Matemáticamente se expresa:

$$I = P \times i \times n$$

De donde:

- I = Interés a pagar en un año.
- P = Principal o valor del préstamo.
- i = Tasa de interés anual.
- n = Tiempo.

Sustituyendo valores:

$$I = 55,200.00 \times 0.28 \times 1$$
$$I = 15,456.00 \text{ (anual)}$$

Pero como el pago es mensual, entonces:

$$I = 15,456.00 \div 12 = Q. 1,288.00$$

Para el cálculo de capital:

Matemáticamente se expresa:

$$a = c \div (n - k)$$

De donde:

- a = Pagos fijos a capital cada mes.
- c = Valor del préstamo.
- n = Número de pagos del plazo solicitado expresado en meses.
- k = Número de meses de ejecución de la obra de acuerdo al programa de inversión.

Sustituyendo valores:

$$a = 55,200.00 \div (240 - 3)$$
$$a = 55,200.00 \div 237$$
$$a = 232.91$$

Integración del primer pago:

Pago fijo a capital =	Q. 232.91
Intereses primer mes =	Q.1,288.00
	<hr/>
Total Ira. amortización a capital más intereses	<u>Q.1,520.91</u>

Como se anotó anteriormente, el valor obtenido debe de representar como mínimo una tercera parte de los ingresos mensuales del interesado, por consiguiente el contratante deberá obtener ingresos mensuales de Q.5,069.73. En nuestro ejemplo el señor Bustamante Mazariegos reporta tener ingresos de Q.3,750.00 mensuales (ver en anexo forma A-13): en consecuencia, la operación crediticia se considera perfectamente factible.

En adición a lo anterior, debe indicársele también al contratante, los gastos que involucra una operación crediticia bajo este sistema, así:

GASTOS DE CIERRE Y ESCRITURACION:

1) Avalúo bancario: (representa el 2 % del monto del préstamo + Q.1.00 por Km. recorrido cuando el terreno esta fuera del límite de la ciudad capital).	Q. 206.00
2) Certificación general del registro:	Q. 100.00
3) Solvencia municipal:	Q. 50.00
4) Licencia de construcción: (1% del valor del proyecto).	Q. 552.00
5) Honorarios de abogado: (1% del valor del préstamo).	Q. 552.00
6) Comisión por supervisión: (2% del valor del préstamo)	Q.1,104.00
7) IVA (sobre el valor de la construcción): (La ley del IVA establece, que se encuentran exonerados los contratos de construcción cuyo monto no sobrepase los Q100000.00).	Q. 0.00
Total.	<u><u>Q.2,358.00</u></u>

En resumen la forma procedimental del trámite se concreta a lo siguiente:

- 1) Elaborar el contrato de construcción (ver anexo forma A-1)
- 2) Elaborar los planos generales de la vivienda.
- 3) Elaborar el plano de localización y ubicación de la vivienda (ver anexo formas A-2 y A-3).
- 4) Elaborar presupuesto de obra (forma A-4).
- 5) Elaborar el programa de inversión (forma A-5).
- 6) Elaborar las especificaciones técnicas de construcción (forma A-6).
- 7) Presentar de parte del contratante, fotocopia de su cédula de vecindad (forma A-7).
- 8) Con base en el número de finca, folio y libro que se indica en la escritura de propiedad, se obtiene la certificación general del registro (forma A-8).

- 9) Debe presentar original del título de agua, el cual queda pignorado a favor del Banco (forma A-9).
- 10) Se le indica al contratante que debe acudir a la institución financiera para abrir cuenta de depósitos monetarios y a la vez, pasar con el encargado de proporcionar los formularios de la entidad. Se requiere, así mismo contar con:

- 10.1) Constancia del depósito de la cuenta de depósitos monetarios (A-10).
- 10.2) Solicitud de crédito (forma A-11), a llenar.
- 10.3) Autorización para que el Banco practique el avalúo corespondiente (forma A-12).
- 10.4) Confirmación de ingresos. Según el caso (forma A-13).
- 10.5) Relación de ingresos y egresos (forma A-14).
- 10.6) Estado patrimonial (forma A-15).

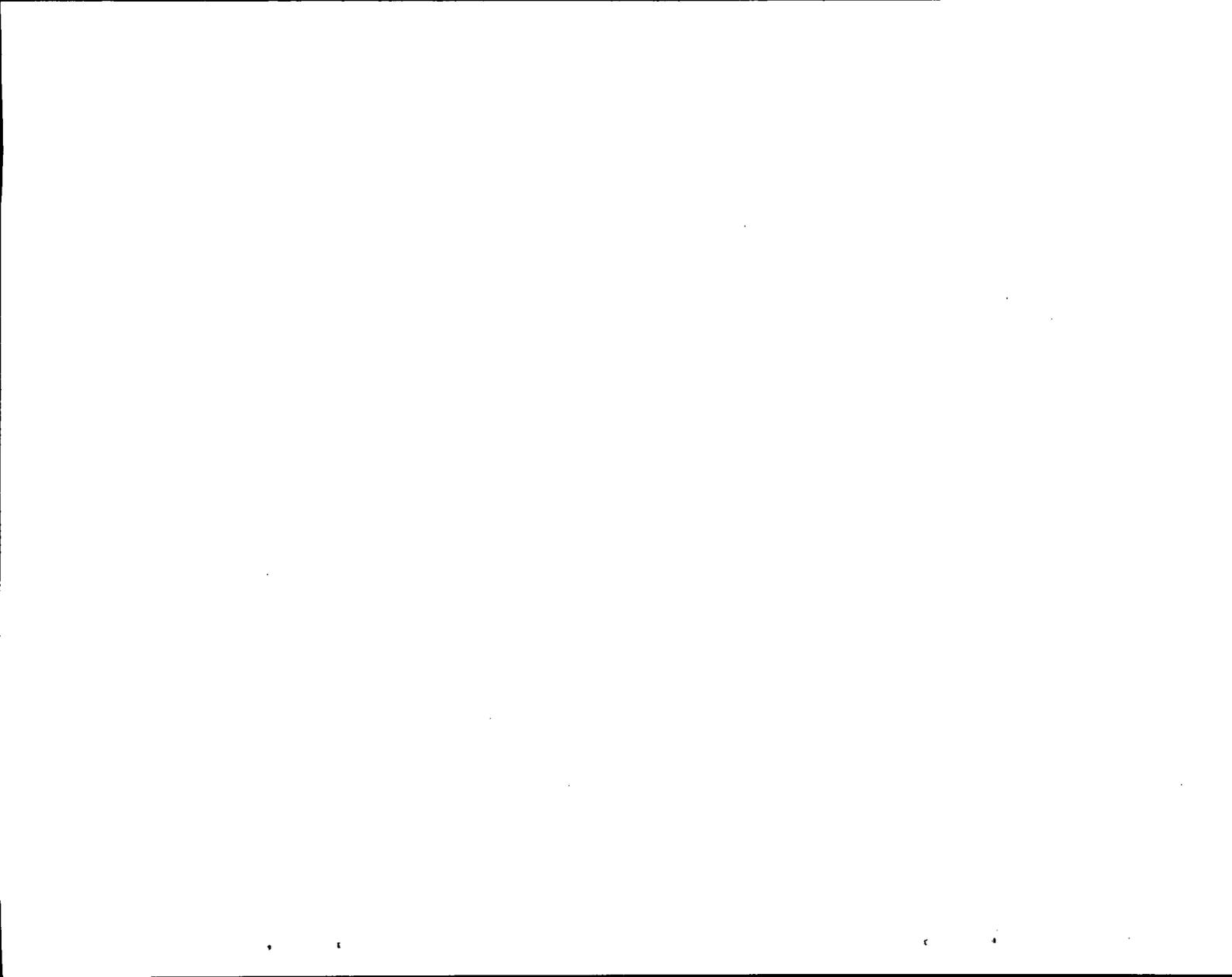
El Constatista debe estar en capacidad de completar la información que se pide en los formularios, para que el expediente quede debidamente integrado e ingresado al Crédito Hipotecario Nacional ó a la entidad financiera respectiva. Lo anterior debe ocurrir veinte días después de haberse firmado el contrato de construcción.

En el momento de ingresar el expediente al Departamento de Cartera del Banco, se cancela el valor correspondiente a los derechos de avalúo, el cual se realiza en el término de veinte días; seguidamente regresa el expediente al Departamento de Cartera para el análisis respectivo. Esta instancia dictamina si recomienda o nó, su aprobación a la Junta Directiva del Banco. Si esta resuelve autorizar el préstamo, quedará consignado en punto de acta. Posteriormente el expediente se traslada al Departamento Jurídico, para que el notario elegido por el prestatario, se encargue de faccionar la escritura del préstamo.

En base a el punto de acta y minuta de escritura, que se le entrega al notario en el Departamento Jurídico del Banco, se elabora la escritura y ya firmada ésta por los usuarios, se le comunica al prestatario en ese momento, que el aporte propio (en su caso), debe depositarlo en una cuenta a la orden del Banco. El notario deberá adjuntar a su Protocolo, la fotocopia de la constancia de la apertura de la cuenta de depósitos monetarios, requisito sin el cual el Presidente de la Junta Directiva del Banco no firma; el notario recoge su Protocolo en el Departamento Jurídico del Banco y prepara el primer testimonio de la escritura, para enviarlo al Registro General de la Propiedad Inmueble donde quedará inscrita la primera hipoteca a favor del Banco y simultáneamente solicitará una nueva certificación general del registro, en donde se haga constar que la hipoteca ocupa el primer lugar.

El notario lo regresa al Departamento Juridico. Departamento en el cual, después de hacer la revisión del caso, lo traslada al Departamento de Cartera, que se encarga de efectuar las partidas contables trasladándolo después al Departamento de Auditoria Interna para su revisión final. Posteriormente, vuelve el expediente al Departamento de Cartera, para el respectivo control de las entregas parciales y donde se le comunica oficialmente al Contratista, que puede iniciar los trabajos de construcción de la vivienda.

El Contratista, deberá estar al corriente del movimiento del expediente dentro del Banco, e iniciará la obra con recursos propios, recuperando su inversión, mediante la utilización de estimaciones periódicas (Forma A-16).



III. IMPORTANCIA DEL FINANCIAMIENTO DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA FAMILIAR BAJO EL SISTEMA DE CREDITO HIPOTECARIO SUPERVISADO.

- a) Como instrumento idóneo de financiamiento bancario a largo plazo, para contribuir a solucionar el problema de vivienda familiar en Guatemala.

En la actualidad no existe otro sistema de financiamiento a largo plazo, que atienda la construcción de vivienda familiar en forma aislada -- existe el Sistema FHA sin embargo, su utilización es más para construcción de viviendas de proyectos en serie --. Según se ha demostrado con anterioridad, el grave problema de la vivienda en el país --más de un millón de familias sin vivienda-- fundamenta la importancia de implementar un Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado, mediante el cual esa demanda potencial generada por las familias que tienen terreno en propiedad, tengan la oportunidad de obtener crédito a largo plazo.

El Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado es idóneo, porque permite la participación de entidades de Fomento, de entidades Privadas, así como también de organizaciones no gubernamentales. Además, es un sistema sencillo y fácil de comprender; no requiere de controles complejos, simplemente requiere tener cuadros medios sumamente capacitados y tecnificados, que puedan prestar un servicio de orientación hacia los demandantes de viviendas.

La función de los profesionales (Economista, Arquitecto e Ingeniero), se considera base fundamental del sistema, para que el mismo adquiera credibilidad y pueda desarrollarse en un marco de honestidad, capacidad y confiabilidad.

La voluntad de participar en el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado por parte de las entidades financieras privadas, se encuentra muy ligada a la participación del profesional --Contratista--, toda vez que la ética profesional de este (en su calidad de Contratista) y el cumplimiento de la normativa existente, se constituyen en un aval técnico y legal, que responde a las expectativas de la entidad financiera en el sentido de que al promoverse el sistema, no solo se estará contribuyendo a resolver esos problemas nacionales, sino que le representará corriente de beneficio por la canalización de recursos a tal finalidad.

Según se ha explicado, bajo este sistema, el usuario de crédito para construcción de vivienda, no tiene mayor trámite que hacer, más que firmar los formularios respectivos y presentarle al Contratista -- quien es quien integra el expediente-- la constancia de ingresos mensuales y de la propiedad del terreno.

- b) Como garantía de seguridad a la entidad financiera, para incrementar sus operaciones activas y así mismo que el proyecto de construcción de vivienda se realice en su totalidad.

El hecho de que la entidad financiera, ejerza control sobre el 100% de los recursos, da como resultado la garantía de seguridad del destino de los mismos. A lo anterior hay que agregarle que existe la fiscalización de estos recursos, por parte de un profesional independiente contratado para el efecto. El Contratista por ende, se involucra en la mecánica operativa del sistema asumiendo un compromiso de orden técnico y moral, cuyo cumplimiento satisfactorio prestigiará su participación.

El sistema indicado, permite también a la entidad financiera incrementar sus operaciones activas -- mediante la reciprocidad exigida a través de abrir una cuenta de depósitos monetarios -- y mantener control sobre los usuarios de crédito bajo este sistema, motivándolos a través del ofrecimiento de reducciones en las tasas anuales de interés cobradas, por el préstamo otorgado, de acuerdo al manejo que le da a la cuenta de depósitos monetarios. El prestatario, queda obligado, a mantener abierta, esta cuenta de depósitos monetarios, como mínimo, por el plazo en que le fue otorgado el préstamo. La entidad financiera, mediante nota de débito le hará a la cuenta de depósitos monetarios del prestatario, los cargos mensuales por capital e intereses del préstamo otorgado. Sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno. Lo anterior, le permitirá a la entidad financiera ejercer control específico sobre los préstamos otorgados bajo este sistema, revisando periódicamente -- se sugiere una vez por mes -- la cartera de estos créditos.

- c) Como instrumento de apoyo para minimizar riesgos a la entidad financiera, a lo largo del plazo otorgado para el pago del préstamo.

El mayor obstáculo esgrimido por las entidades financieras privadas, es precisamente el otorgar créditos con garantía hipotecaria a largo plazo; sin embargo, el hecho de que el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado investiga al constructor, y lo codifica --le asigna un número ordinal de registro--; lo obliga a que anote cláusulas específicas protectoras para la entidad financiera y para el contratante en el contrato de construcción; obliga así mismo al prestatario a depositar el aporte propio en el Banco; contrata a un profesional independiente para que inspeccione el grado de avance físico de la obra; obliga a su vez a que la obra se empiece con recursos del Contratista y retiene además el 10% del valor de cada entrega --en calidad de fianza--; se constituyen en instrumentos válidos de apoyo para minimizar o cubrir eventuales riesgos a la entidad aprobada y también al prestatario.

d) Como instancia de presión para disminuir reclamos de parte del prestatario en lo que corresponde a la construcción de su vivienda, por incumplimiento del Contratista.

El hecho de que se garantice la construcción de la vivienda en un periodo máximo de tiempo de un año y que a la vez se le indique al Contratista que con solo una obra que deje sin concluir, no se le dará más atención, son elementos suficientes para considerar que la Empresa Consultora y Constructora (Contratista), se preocupará por cumplir con el compromiso adquirido, en el entendido de que lo hará en base a buen servicio y calidad de la construcción. Todo lo anterior, disminuirá el nivel de eventuales reclamos por obras mal construidas o bien, por problemas presentados en las mismas y a las cuales el constructor no les hubiese prestado la atención del caso. El prestatario, podrá, mediante una simple carta dirigida al Banco, hacerlo de su conocimiento, para que se encargue de ejercer presión al Contratista y atienda el problema planteado en el menor tiempo posible.

IV. CALCULO DEL VALOR ECONMICO AGREGADO GENERADO POR UNA UNIDAD DE VIVIENDA TIPICA UREANA, BAJO EL SISTEMA DE CREDITO HIPOTECARIO SUPERVISADO.

a) Metodología aplicada para el cálculo.

Independientemente de la importancia social que reviste el problema habitacional del país, es importante indicar que al expandirse el financiamiento para la construcción de viviendas, se reactivará la economía nacional por el efecto multiplicador del dinamismo del sector, propiciándose de esa manera, la ampliación de los niveles de producción, distribución y consumo, haciéndose más fluidas las relaciones de intercambio y a su vez, incidiendo en forma directa y específica en algunos sectores de la actividad económica, tales como: El Sector Agropecuario, aporta maderas suaves y duras, resinas etc.. el Sector Industrial que aporta la mayor cantidad de materiales --hierro, cemento, ladrillo, block, etc.--, el Sector de Minas y Canteras --piedrín, grava, arena de río y amarilla, cal viva, material para compactar, etc.--, y como residual otros Sectores, tales como: Transporte, Electricidad y otros servicios (banca, seguros, etc.).

En tal sentido, la metodología aplicada para el cálculo, se hará midiéndolo a través de el método de la producción (11), que consiste en restar del Valor Bruto de lo Producido, el consumo intermedio. Así mismo, se calculará el Valor Económico Agregado, por la remuneración que corresponde a los factores que participan en el proceso productivo (en este caso, de una vivienda),

Siguiendo con el ejemplo que se ha venido dando, se tiene:

DATOS DE LA VIVIENDA:

Precio de venta:	Q.68,400.00
Préstamo bancario:	Q.55,200.00
Aporte propio:	Q.13,200.00

COSTO DIRECTO DE LA VIVIENDA: (12)

Materiales:(se incluye el IVA)	Q.17,110.00
Mano de obra:	Q.21,387.00
Prestaciones sociales:	Q. 9,030.00

Costo directo: Q.47,528.00

-
- (11) Guido O. Rodas R. Tesis. Julio 1984 pag. 49
(12) Con base en datos estadísticos. Constructora Pirámide. año 1993.

COSTO REAL:

Costo directo:	Q. 47,528.00
Costo de operación:	
Gastos de administración: (8% del precio de venta)	Q. 5,472.00
Gastos de venta: (4% del precio de venta)	Q. 2,736.00
Costo real:	<u>Q. 55,736.00</u>

Entonces:

Precio de Venta:	Q. 68,400.00
(-) Costo real:	<u>Q. 55,736.00</u>
Utilidad de Ventas:	Q. 12,664.00
(-) Impuesto Sobre la Renta (25%):	Q. 3,166.00
Utilidad Neta en Ventas:	<u><u>Q. 9,498.00</u></u>

b) Cálculo del Valor Agregado a Costo de Factores y Valor Económico Agregado.

Valor producción bruta: (unidad de vivienda)	Q. 68,400.00
(-) Valor consumo materiales:	<u>Q. 17,110.00</u>
	Q. 51,290.00
(-) Consumos indirectos:	<u>Q. 8,208.00</u>
Valor agregado a precios de mercado:	Q. 43,082.00
(-) Impuestos indirectos:(13)	<u>(Q. 2,818.45)</u>
Valor agregado a costo de factores:	<u><u>Q. 43,082.00</u></u>

Componentes del Valor Económico Agregado.

a) Sueldos y salarios:	Q. 21,388.00
b) Prestaciones sociales:	Q. 9,030.00
c) Ganancia neta del empresario:	Q. 9,498.00
d) Impuestos:	<u>Q. 3,166.00</u>
Valor Económico Agregado:	<u><u>Q. 43,082.00</u></u>

(13) IVA imputado, ya incluido en los precios. Según análisis del autor.

En consecuencia se infiere, que el Valor Económico Agregado por unidad de vivienda es alto, pues representa el 63% del valor bruto de la producción. Se llega entonces a comprender, la importancia económica que reviste la construcción de viviendas y su impacto en los demás sectores de la actividad económica del país, si tomamos en cuenta la representatividad del consumo intermedio (relaciones intersectoriales), que es del orden del 37% del valor bruto de la producción unitaria. Por consiguiente, la dinámica del sector construcción de viviendas por el efecto multiplicador que induce, permite la generación de beneficios para otros sectores de las diferentes ramas de la actividad económica del país; tal es el caso de los sectores: Silvícola y Agropecuario, Industrial, de Minas y Canteras, Transporte, Electricidad y otros servicios. Otro aspecto sumamente importante es que mediante la construcción de viviendas se abaten fuertemente los niveles de desempleo, por absorber la actividad de construcción de viviendas, significativos contingentes de población de distinta calificación o desprovistos de la misma, pero que en todo caso, encuentran ocupación. En este sentido, es ilustrativo que la construcción de una vivienda (la del ejemplo) genere el 71% del Valor Económico Agregado, en concepto de sueldos y salarios y prestaciones sociales: puede apreciarse además, que a través de esta actividad se genera al fisco, por la vía impositiva, el 7% del Valor Económico Agregado, lo anterior sin tomar en consideración, aquellos contratos de construcción que superan los cien mil quetzales y que por ley, tienen que pagar el 7% del impuesto sobre valor agregado --IVA --. De donde se deduce que en materia de tributación, es alto el aporte de la actividad del sub-sector construcción de viviendas.

Por otra parte, cabe destacar que los requerimientos de éste sector, en consumo de materiales importados es bajo, tomando en consideración que la mayor parte de los insumos necesarios para la construcción de vivienda, son producidos y adquiridos en el mercado nacional, lo cual es beneficioso para la economía del país.

Si partieramos por un momento, del supuesto de que a través de cada Banco de los 26 que funcionan actualmente en el país, se otorgara financiamiento para producir 200 unidades de vivienda de este tipo --para el área urbana--, a través del Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado (lo cual, no sería utópico pensarlo); se tendría, la producción de 5,800 nuevas viviendas por el sector formal en el corto plazo. Lo anterior implicaría, la participación del sector financiero en 396.7 millones de quetzales en un año, que representa el 6 por millar del producto interno bruto (PIB) esperado para el año 1993. Lo anterior supone beneficios netos para la economía nacional, pues como es reconocido, los efectos multiplicadores de la actividad de la construcción en el contexto de la producción global, son

Innegables. Basta sólo mencionar que si el supuesto se convirtiera en realidad el fisco habría de percibir 26.6 millones de quetzales aproximadamente en concepto de impuestos indirectos. (por el hecho de que viviendas con valor de menos de Q.100,000.00 no pagan IVA)

Lo anterior conduce a sustentar la afirmación de que un programa de construcción de viviendas de la dimensión apuntada y que apenas representa el 10% de las 60,000 nuevas viviendas que se demandan anualmente, en alguna medida contribuiría a disminuir el déficit habitacional del país (en tanto no se encuentre otra alternativa de solución). En todo caso, representaría un paliativo al menos para el área urbana de la ciudad capital (donde proliferan las construcciones de miseria) y se pondría en evidencia, esto es, se demostraría la efectividad y bondad del Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado.

CONCLUSIONES.

1. Frente al gran problema económico-social que ha representado y representa aún, la carencia de vivienda para numerosos hogares guatemaltecos y cuya tendencia acumulativa acusa índices cada vez más elevados, en la medida que se posterga su adecuada solución, se ha venido ensayando propuestas y creando instituciones con el objeto de atenuar la gravedad del problema. Sin embargo, debido a que hasta ahora, tales soluciones se han planteado en términos de carácter superestructural -- lo demuestra las leyes que se han emitido al respecto y las distintas instituciones encargadas de su aplicación --, que a pesar de su intencionalidad y acciones desarrolladas hasta el presente, tal problemática persiste, con todo y su dramática incidencia a nivel nacional.
2. En atención al déficit habitacional del país, que como se indica acusa una tendencia creciente, es que contemporáneamente han surgido instituciones desde 1956, (I.C.I.V.) hasta 1973 (BANVI), el INVI en 1965, cuyas leyes orgánicas les asignaron en su momento, el cometido esencial de contribuir a disminuir tal déficit y amortiguar de esa cuenta, sus preocupantes efectos. No obstante y pese al esfuerzo nacional y apoyo internacional recibido en su oportunidad, puede afirmarse que los resultados no han sido los más satisfactorios. Esto a la luz de la situación prevaleciente y sin desestimar la labor realizada por el F.H.A..
3. En dirección a facilitar obtención de viviendas por parte de familias de ingresos situados en un rango medio, pero que al menos contarán con terreno propio, surge en el seno del Crédito Hipotecario Nacional, un mecanismo de financiamiento a largo plazo para tal finalidad: el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado. Este sistema es autorizado por acuerdo 21-64 de la Junta Directiva de la institución, según acta 3946 del 4 de junio de 1964, el cual entró en vigor a partir del 1 de julio de ese mismo año.
4. El Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado, que por el autor es considerado como un instrumento idóneo para contribuir a resolver el problema habitacional del país, en una dimensión apreciable, no ha sido debidamente utilizado. Este hecho obedece a la poca divulgación que se ha hecho del mismo y por lo tanto, de su modus

operandi y reglamentación del mismo. En ese mismo orden de ideas, el autor también es del punto de vista de que la banca privada del Sistema, las entidades financieras que operan legalmente y aún las organizaciones no gubernamentales podrían involucrarse al sistema, pues éste, además de efectivisar una política crediticia dirigida a un fin social, simultáneamente ofrece garantía efectiva a los concesionarios del financiamiento para construcción de vivienda, la periódica recuperación del mismo y la percepción de beneficio generados vía la aplicación de las tasas de interés. Podría pensarse incluso, en la posibilidad de un seguro a tal efecto.

5. Como es reconocido, la actividad económica de la construcción -- en términos generales --, es muy positiva para la economía nacional por sus saludables consecuencias. Al dinamizarse el subsector de la construcción de viviendas se lograrían varios objetivos estando entre estos: el abatimiento del déficit habitacional, la creación de empleo y por lo tanto el abatimiento de los altos niveles de desempleo en el país; el desarrollo de actividades económicas colaterales (proveedores de insumos de origen nacional en un 80%), la generación de beneficios a las entidades financieras que se involucren al sistema y la percepción de impuestos y arbitrios a nivel de gobierno central y los gobiernos locales. En resumen, la generación de altos niveles de valor económico agregado por el dinamismo y efectos multiplicadores propios de la actividad del subsector.

RECOMENDACIONES.

1. Teniendo en cuenta que dentro de los derechos económicos contenidos en la Constitución de la República, está el que se refiere a la atención preferente que debe asignársele a la resolución del problema de la vivienda familiar en nuestro país, es deber del Estado guatemalteco asumir la responsabilidad que le corresponde en ese sentido y adoptar la decisión política del caso, para que el déficit habitacional se contraresta y no continúe en alarmante ascenso.
2. Disponiéndose actualmente de un instrumento ad-hoc, para contribuir a reducir el problema de la carencia de vivienda que afrontan numerosas familias guatemaltecas, como lo es el Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado, es necesario que este sistema sea apoyado efectivamente, por constituir hasta ahora, un medio eficaz y un mecanismo idóneo para lograr tal objetivo. En ese sentido, es deseable y conveniente que además del Crédito Hipotecario Nacional, como institución financiera que lo patrocina, amplíe el rol de sus operaciones y se involucre la banca privada y otras entidades financieras, así como a las ONG's en la operatoria de tal sistema, en virtud de que de esa manera no solo participarían en la solución de ese problema social de envergadura, sino que derivarían beneficios subyacentes en tal operatoria.
3. Para lograr lo expresado anteriormente, debe promoverse una adecuada divulgación del Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado, a efecto de dinamizar el subsector construcción de vivienda, tomando en cuenta que es un instrumento efectivo y de relativamente fácil aplicación e implementación. Debe tomarse en cuenta que, con la ampliación de la operatoria del sistema propuesto, se estaría contribuyendo a resolver un agudo problema nacional y paralelamente el problema del desempleo. A esto hay que agregar los saludables efectos que para la economía nacional, tendría la generación de altos niveles de Valor Económico Agregado inherente a la construcción de vivienda popular.
4. La creación de un fondo específico por parte del Gobierno de la República, cuyos ingresos se puedan reinvertir hacia el mismo sector, con el propósito de subsidiar tasas activas de interés

competitivas con las que rigen en el sistema bancario, y que el prestatario pueda beneficiarse y acceder mediante un sistema de pagos de cuota nivelada y tasas fijas de interés anual, a largo plazo.

BIBLIOGRAFIA

1. Acuerdo 2164. "Reglamento para la Concesión de Préstamos Hipotecarios". año 1964. Crédito Hipotecario Nacional -- CHN--.
2. Asamblea Nacional Constituyente. "Constitución Política de la República de Guatemala". tercera edición. mayo 1985.
3. Batres C. Enrique. "Soluciones Formales vrs. Soluciones Informales". V Congreso Nacional de la Industria de la Construcción. Guatemala, agosto 1993.
4. Cámara Guatemalteca de la Construcción. "Boletines Estadísticos". años 1980-1993.
5. Cámara Guatemalteca de la Construcción. "Propuesta de Política Nacional de Vivienda". septiembre 1993.
6. Decreto 315 del Congreso de la República de Guatemala. "Ley de Bancos". abril 1972.
7. Decreto 541 del Congreso de la República de Guatemala, reformado por Decreto 1487 del Congreso de la República de Guatemala. "Ley de Bancos de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar". agosto 1948.
8. Decreto Gubernativo 1040. "Ley de Creación del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala". diciembre 1929.
9. Decreto Gubernativo 1098. "Ley Reglamentaria de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala". octubre 1930.
10. García Molina Fernando. "Efectos Económicos de la Inversión en la Construcción". caso específico: La vivienda. Guatemala, agosto 1984.
11. Horizontes Urbanos. "Revista del Banco Mundial". publicada en Inglés, Español y Francés. World Bank, Room k-908, Washington, D.C. 20433, EUA.
12. Humberto Pérez Montenegro. "Introducción a los Sistemas de Medición de la Actividad Económica". colección Textos Económicos #13. Guatemala, abril 1978.
13. Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. "Boletines Economía al Día". Marzo 1992.

14. Instituto de Investigaciones Económicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. "Revista Trimestral #67". Facultad de Ciencias Económicas.
15. Instructivo del Crédito Hipotecario Nacional. "Normas Sistema de Crédito Hipotecario Supervisado". año 1964.
16. Montenegro Pasarelli Jorge. "El Problema Habitacional de Guatemala". V Congreso Nacional de la Industria de la Construcción. Guatemala, agosto 1993.
17. Rodas Rodas Guido Orlando. "Proposición Metodológica para Calcular el Aporte del Sector Construcción al Producto Interno Bruto de Guatemala". Universidad de San Carlos de Guatemala. (tesis) julio 1984.

1 En la ciudad de Guatemala, el trece de agosto de mil novecientos noventa y
2 tres. NOSOTROS: JUAN PABLO BUSTAMANTE HAZARIEGOS ----- de treinta y cua-
3 tro años de edad, Médico y Cirujano, unido, guatemalteco, de este domicilio
4 quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden O guión die-
5 ciseis y de registro treinta y siete mil setecientos sesenta y ocho (0-16
6 37,768), extendida en la Municipalidad del Municipio de Cobán Departamento
7 de Alta Verapaz y Amanda Rosa García Morales ---- de treinta y tres años-
8 de edad, Secretaria Comercial, unida, guatemalteca, de este domicilio, ---
9 quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno-
10 y Registro seiscientos siete mil novecientos ochenta y dos (A-1 607982),--
11 extendida por la Municipalidad de esta ciudad. (Quien en el cuerpo del pre-
12 sente instrumento se le denominará simplemente como EL CONTRATANTE) y por-
13 otra parte comparece el Arquitecto MAURO ROMEO MOLINA LOPEZ, de cuarenta--
14 y ocho años de edad, casado, guatemalteco, de este domicilio, quien se ---
15 identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno y Regis--
16 tro trescientos treinta y ocho mil ochocientos treinta y cinco (A-1 338835)
17 extendida en esta ciudad. (Que en lo sucesivo se le denominará simple.ente
18 como EL CONTRATISTA). NOSOTROS los comparecientes aseguramos ser de las ge
19 nerales consignadas y hallarnos en el libre ejercicio de nuestros derechos
20 civiles, manifestando por este acto que venimos a celebrar EL CONTRATO PRI
21 VADO CON FIRMAS LEGALIZADAS DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA, que queda conteni
22 do en las cláusulas siguientes: PRIMERA: Manifiesta el Contratante que es-
23 propietario del terreno ubicado en Lotificación Villa Hermosa, Jurisdicción
24 de el área municipal de San Miguel Petapa, Lote número cuatro (4), Manzana
25 "C", Sector seis (6), finca inscrita en el Registro General de la Propiedad

26 bajo el número Veintiocho (28), folio veintiocho (28), del libro mil ocho-
27 cientos cuarenta y seis (1846) de Guatemala, inscrito en el Registro Gene-
28 ral de la propiedad a su nombre. SEGUNDA: Continúa manifestando el Contra-
29 tante que por convenir a sus intereses y por medio del presente documento-
30 viene a contratar los servicios profesionales de El Contratista para efec-
31 tuar los trabajos concernientes a la construcción de una vivienda en el Lo-
32 te del terreno ubicado en la dirección antes mencionada, ajustándose a las
33 condiciones que serán por la Institución bancaria que El Contratante elija,
34 en virtud de que parte de la construcción a realizarse será con financia-
35 miento bancario. TERCERA: ESPECIFICACIONES TECNICAS DE AMBIENTACION DE LA-
36 VIVIENDA: La construcción de la vivienda a contratarse en este instrumento
37 consta de un área de Cuarenticinco (45,00) metros cuadrados de construc-
38 ción, un nivel, siendo su distribución la siguiente: Sala, comedor-cocina,
39 lavandería, patio de servicio, dos dormitorios con closets y un servicio -
40 sanitario. Los planos generales formarán parte del presente contrato que -
41 deben ser aprobados por El Contratante. ESPECIFICACIONES TECNICAS DE CONS-
42 TRUCCION: CIMENTACION: Cimiento corrido de concreto reforzado con pared de
43 cimentación de superbloc y solera de humedad de concreto armado. MUROS: De
44 superbloc de catorce por diecinueve por treinta y nueve (14X19X39) centí-
45 metros reforzado con soleras y columnas de concreto armado. TECHO: De lo-
46 sas planas. ACABADOS: Los cielos irán repellados y cernidos. Paredes, repe-
47 llo y cernido vertical. Azulejo nacional de quince por quince (15X15) centí-
48 metros, color fijo para todos los baños y cocina. DRENAJES: Tubería de con-
49 creto y PVC según planos. AGUA POTABLE: Tubería para agua fría PVC y agua-
50 caliente tubería CPVC. El Contratante queda obligado a tener instalada el-

1 agua potable previo al inicio de la construcción. ELECTRICIDAD: Ciento diez
2 y doscientos veinte (110 y 220) voltios, oculta placas ticino dominó según
3 planos. Se incluye poste de luz y soquet para contador. El Contratante que
4 da obligado a pagar a la Empresa Eléctrica el estudio de capacidad y la or
5 den de conexión. PUERTAS: Una puerta de metal, la principal de entrada a -
6 la vivienda. Las demás puertas interiores serán de plywood. VENTANAS: Todas
7 serán de aluminio Mill Finish vidrio claro, una parte fija y la otra celo-
8 sía. PISO: De granito, fondo gris de treinta por treinta (30X30) centíme--
9 tros, púlido y lustrado. CLOSETS: Se colocarán dos closets con marco de ce
10 dro o caoba y puertas de plywood corredizas en los dos dormitorios. ARTE--
11 FACTOS SANITARIOS: El servicio sanitario llevará un Inodoro marca Incesa--
12 Standard, modelo quinientos cuarenta (540) de color, un lavamanos cuatro--
13 cientos dos D (402D) de color, marca Incesa Standard, toallero, papelerero,-
14 jabonera y ducha marca SAYCO. COCINA: Llevará azulejo nacional de quince--
15 por quince (15X15) centímetros color fijo, un lavatrastos de acero inoxida-
16 ble de un ala y un depósito. LAVANDERIA: Llevará una pila de un lavadero y
17 un depósito. No se incluye: Movimiénto de tierra, portones, verja, balcones
18 en ventanas, muros de circulación, fosa séptica, ni poso de absorción, ta-
19 la de árboles ni todo lo que aquí no se especifica. CUARTA: Toda adición y
20 cambios en los planos y especificaciones anteriores que alteren medidas y-
21 valores escogidos por el propietario durante el proceso de construcción, -
22 incrementará el costo y tiempo de ejecución de la misma, estos incrementos
23 se decidirán de mutúo acuerdo entre ambas partes, estos deberán ser cance-
24 lados por anticipado por El Contratante. QUINTA: El diseño y planos de es-
25 te proyecto de vivienda es exclusividad de El Contratista y no podrá ser -

26 utilizado por ninguna otra empresa o persona individual, salvo con el visto
27 bueno de El Contratista. SEXTA: MONTO DEL CONTRATO: El presente contrato de
28 construcción asciende a la cantidad de SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS --
29 QUETZALES EXACTOS (Q.68,400.00), que incluye el valor total de la obra, ma-
30 teriales y mano de obra, comprometiéndose El Contratante a pagarlos confor
31 me las entregas parciales que la Institución bancaria depositará en su cuen-
32 ta monetaria, fondos que El Contratante queda obligado a trasladar e El Con-
33 tratista para la ejecución de la obra. Asimismo El Contratante conoce y --
34 acepta cancelar por separado los gastos de cierre y escrituración que se de-
35 riven del presente, los cuales se harán efectivos conforme le sean requeri-
36 dos por El Contratista. SEPTIMA: DEL PRESTAMO BANCARIO: El préstamo a soli-
37 citar por El Contratante al banco asciende a la cantidad de CINCUENTA Y CIN-
38 CO MIL DOSCIENTOS QUETZALES EXACTOS (Q.55,200.00), en consecuencia el apor-
39 te propio de El contratante asciende a la cantidad de TRECE MIL DOSCIENTOS
40 QUETZALES EXACTOS (Q.13,200.00, los cuales serán depositados en las cajas-
41 del banco financista conjuntamente con el pago de la comisión por supervi-
42 ción que cobra el Crédito Hipotecario Nacional. OCTAVA: TIEMPO DE EJECUCION
43 DE LA OBRA: El tiempo de ejecución de la obra será de seis (6) meses conta-
44 dos a partir del momento en que el banco deposite la primera entrega de fon-
45 dos, siempre y cuando no exista ningún retraso por parte de El Contratante-
46 o por causas de fuerza mayor. La entrega final de la vivienda será con el-
47 visto bueno de la Supervisión Técnica de la entidad bancaria y de acuerdo--
48 a las normas y especificaciones técnicas presentadas y aceptadas. NOVENA: -
49 Cuando por alguna causa se haga necesario suspender los trabajos concernien-
50 tes al avance físico de la obra, El Contratante conjuntamente con la Divi--

1 sión Técnica de la Institución financista realizarán una evaluación de los
2 trabajos efectuados hasta la fecha de la suspensión para determinar el cos
3 to de los trabajos realizados y deducir responsabilidades a cualquiera de--
4 las partes involucradas. DECIMA: Para garantía de la calidad y ejecución--
5 de la obra, el contratista se le descontará y quedará en depósito a la or-
6 den y disposición de la sub-Gerencia de Administración del Crédito el diez
7 por ciento (10%) del valor de cada estimación conforme la entrega de fondo
8 que realice el Crédito Hipotecario Nacional incluyendo el aporte en efecti
9 vo del propietario, de tal manera que al concluirse la obra se haya acumula
10 do un depósito total equivalente al diez por ciento (10%) del costo de la-
11 construcción. Cuando El Contratista entregue la obra a satisfacción del -
12 prestatario y de la Sub-Gerencia de Administración del crédito, sin más --
13 trámites que simples notas se procederá a levantar un acta y a continuación
14 le será devuelto a El Contratista el dinero depositado por él. Si hubiere--
15 algun defecto y el Contratista se negare a pagarlo, el justo valor determi
16 naod por el Supervisor de la obra será deducido del antedicho deposito. DE-
17 CIMA PRIMERA: El Contratista se comprometerá a entregar la obra terminada-
18 en fecha fija; en caso de retraso se le impondrá una multa de diez quetza-
19 les diarios salvo por causas de fuerza mayor consentida por el propietario
20 con aceptación de la Sub-Gerencia de Administración del crédito y mediante
21 el simple cruce de notas. DECIMA SEGUNDA: Cualquier modificación que se pro
22 yecte hacer en los planos de construcción que no reduzca el valor de la--
23 garantía deberá ser autorizada por la Sub-Gerencia de Administración de --
24 Crédito, siempre que exista dictámen favorable al supervisor. Dicha autori
25 zación la solicitará por escrito el prestatario. DECIMA TERCERA: Toda cons

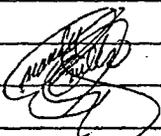
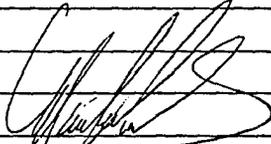
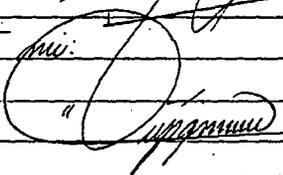
26 trucción antes de iniciarse deberá tener la correspondiente licencia muni
27 cipal y su inscripción en el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social,-
28 debiendo reconocerse como único patrono al constructor y contratista. El-
29 prestatario y el crédito quedan exentos de cualquier responsabilidad de -
30 esta naturaleza. En consecuencia las responsabilidades laborales concer--
31 nientes a los trabajos de la obra que se deriven de la aplicación del C6-
32 digo de Trabajo corren por cuenta y exclusividad del contratista, quedando
33 el prestatario y el crédito exentos de cualquier responsabilidad de esta-
34 naturaleza. DECIMA CUARTA: GARANTIA DE CONSTRUCCION: El contratista otorga
35 garantía de construcción en la siguiente forma: seis meses para drenajes,
36 agua potable, artefactos sanitarios, puertas, ventanas, instalaciones elec
37 tricas, pisos y doce meses para el resto de la construcción. DECIMA QUINTA:
38 RECLAMACION DE DERECHOS: En caso de fallecimiento, impedimento o cualquier
39 otra circunstancia imputable a El Contratante, esta faculta a sus sucesos--
40 res y herederos para reclamar los derechos y cumplir con sus obligaciones-
41 contraídas en este instrumento. DECIMA SEXTA: ARRAS: El Contratista cobra-
42 rá arras a El Contratante para resarcirse de los gastos y comisiones que--
43 ocasione esta operación por la cantidad de cinco mil quetzales exactos ---
44 (Q.5,000.00); cuando: A) La información y documentación afecta al crédito-
45 proporcionada por El Contratante no fuere verdadera o existieran limitacio
46 nes, gravámenes o anotaciones sobre el terreno a hipotecarse y la entidad-
47 bancaria rechazará el crédito solicitado por lo que la operación no fuere
48 posible; B) El Contratante rescinda este contrato. DECIMA SEPTIMA: Los --
49 otorgantes manifestamos que en los términos relacionados, aceptamos en su
50 totalidad el presente contrato de construcción que celebramos y habiendo-

1 leído íntegramente lo escrito y bien impuestos de su contenido, objeto, va
2 lidez y efectos legales, lo aceptamos, ratificamos y firmamos en el mismo
3 lugar y fecha de su inicio.
4
5
6
7
8
9
10
11
12

13
14 AUTENTICA: En la ciudad de Guatemala, a los trece días del mes de agosto--
15 de mil novecientos noventa y tres. Yo el Infrascrito Notario DOY FE: Que--
16 las firmas que anteceden son AUTENTICAS por haber sido puestas en mi pre--
17 sencia el día de hoy por los señores JUAN PABLO BUSTAMANTE MAZARIEGOS =
18 -- quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden O guión--
19 dieciséis y registro treinta y siete mil setecientos sesenta y ocho ----
20 (O-16 37,768), extendida en Cobán Alta Verapaz; AMANDA ROSA GARCIA MORA--
21 LES -- quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden A --
22 guión uno y registro seiscientos siete mil novecientos ochenta y dos ----
23 (A-1 607982) extendida en esta ciudad y el Arquitecto MAURO ROMEO MOLINA--
24 LOPEZ, quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden A---
25 guión uno y registro treiscientos treinta y ocho mil ochocientos treinta y

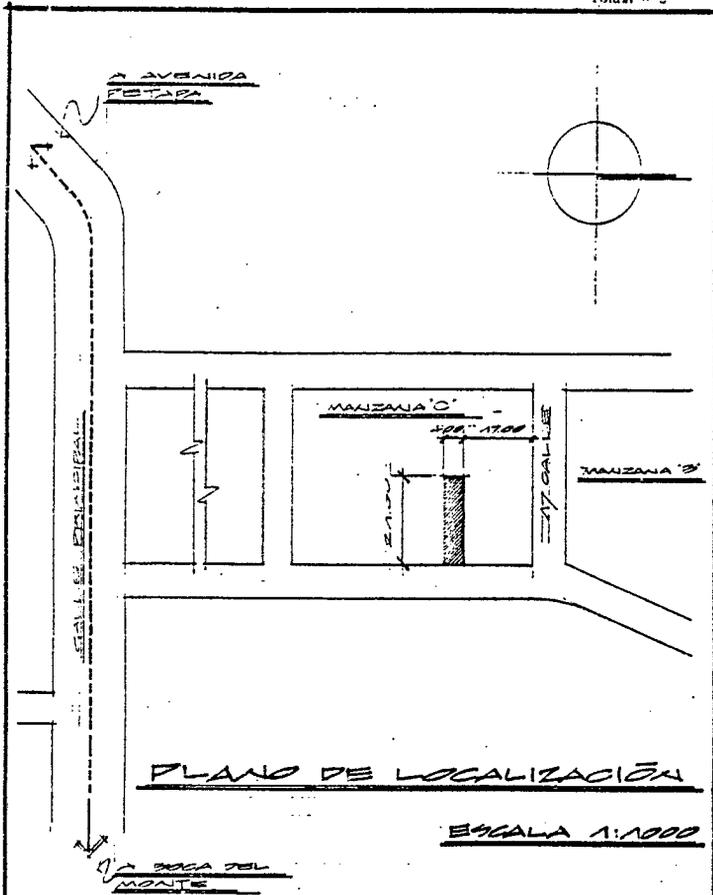
PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

26 cinco (A-1 338835) extendida en esta ciudad, y quienes firman nuevamente
27 conmigo la presente acta de legalización de firmas, que quedan contenidas
28 en una hoja de papel español, haciendo constar que fueron puestas al sus-
29 cribir los signatarios el Contrato de Construcción que queda contenido en
30 tres hojas de papel español. Las que firman nuevamente conmigo.

31 
32 
33 
34
35
36 *Ante mí:*
37 

38 Manuel de Jesús Muñoz Aguirre
39 Abogado y Notario

40  Manuel de Jesús Muñoz Aguirre
41 Abogado y Notario
42  Manuel de Jesús Muñoz Aguirre
43 Abogado y Notario
44  Manuel de Jesús Muñoz Aguirre
45 Abogado y Notario
46  Manuel de Jesús Muñoz Aguirre
47 Abogado y Notario
48  Manuel de Jesús Muñoz Aguirre
49 Abogado y Notario
50  Manuel de Jesús Muñoz Aguirre
Abogado y Notario



PLANO DE:

AREA REAL: 84.00 M² AREA CONSTRUIDA: 69.07 M²

AREA LIBRE:

FINCA: 28 FOLIO: 28 LIBRO: 1846 GUATEMALA

NUMERO CATASTRAL:

NUMERO DE CONTROL MUNICIPAL:

NUMERO DE MATRICULA FISCAL:

NOMBRE DEL PROPIETARIO: JUAN PABLO BUSTAMANTE MAZARIEGOS

DIRECCION DEL INMUEBLE: LOTE # 4, MZA. C, SECTOR 6, LOTIFICACION VILLA HERMOSA.

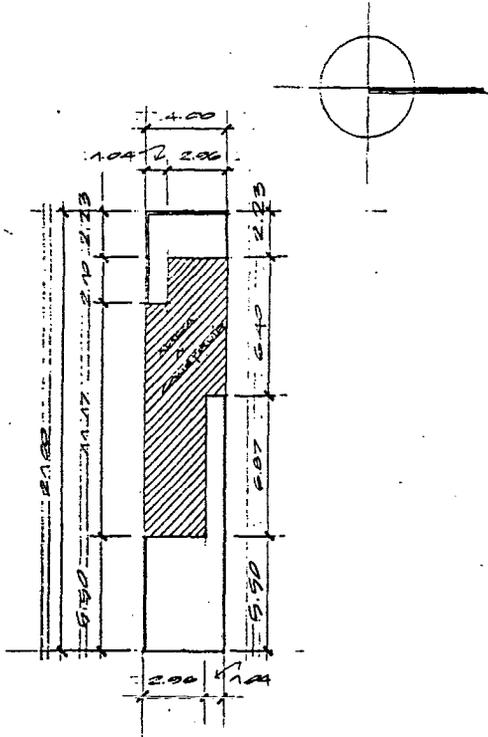
ESCALA: 1:1000

FECHA: GUATEMALA, SEPTIEMBRE 1993

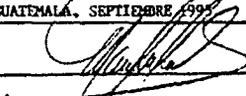
[Signature]
PROPIETARIO

[Signature]

MAURO R. MOLINA L^{II}
ARQUITECTO COL. 358



PLANO DE UBICACION
ESCALA 1:200

PLANO DE: UBICACION	
AREA REAL: 34.00 M ²	AREA CONSTRUIDA: 49.07 M ²
AREA LIBRE:	
FINCA: 28	FOLIO: 28
LIBRO: 1846	GUATEMALA
NUMERO CATASTRAL:	
NUMERO DE CONTROL MUNICIPAL:	
NUMERO DE MATRICULA FISCAL:	
NOMBRE DEL PROPIETARIO: JUAN PABLO BUSTAMANTE MAZARIECOS	
DIRECCION DEL INMUEBLE: LOTE # 4, MZA. C, SECTOR 6, LOTIFICACION VILLA HERMOSA.	
ESCALA: 1:200	FECHA: GUATEMALA, SEPTIEMBRE 1995
 PROPIETARIO	 MAURO R. MOLINA L. ARQUITECTO COL. 358

PRESUPUESTO DE OBRA

Destino **CONSTRUCCION** de **VIVIENDA**
 situada en: **Lote 4, Mza. "C", Sect. 16** Colonia **Dotificación "VILLA Herm"**
 Municipio **SAN MIGUEL PETAPA** Departamento **GUATEMALA**

que constará de **UN** niveles, Propiedad de **JUAN PABLO BUSTAMANTE MAZARIEGOS**

A.-CIMENTACION

	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
a.1.- Demoliciones		M2		
a.2.- Limpie, chasos y trazo	53.00	M2	20.00	1,060.00
a.3.- Excavacion	12.00	M3	100.00	1,200.00
a.4.- Acarreo	15.00	M3	50.00	750.00
a.5.- Relleno	6.00	M3	100.00	600.00
a.6.- Relleno compactado		M3		
a.7.- Cimiento corrido de con. armado	47.00	M.L.	100.00	4,700.00
a.8.- Cimiento corrido de		M.L.		
a.9.- Zapatas		M3		
a.10.- Losa de cimentación		M2		
a.11.- Solera hidrófuga + pared cimentación	47.00	M.L.	100.00	4,700.00
a.12.- Vigas de anclaje		M.L.		
a.13.- Pilotes (anexar presupuesto)		global		
a.14.- Adornamiento y estague		M2		
SUB TOTAL				13,010.00

B.-DRENAJES

b.1. Agua negra				
b.1.1 Tubería de cemento		M.L.		
b.1.2 Tubería de abeto cemento		M.L.		
b.1.3 Tubería de P.V.C.	26.00	M.L.	60.00	1,560.00
b.1.4 Tubería de concreto		M.L.		
b.1.5 Tubería de concreto reforzado		M.L.		
b.2. Agua cruidas				
b.2.1 Tubería de lámina de zinc		M.L.		
b.2.2 Tubería de P.V.C.	13.00	M.L.	60.00	780.00
b.2.3 Tubería de abeto cemento		M.L.		
b.3 Fosa Séptica		U		
b.4 Pozo de absorción		U		
SUB TOTAL				2,340.00

C.-INSTALACIONES

c.1. Agua Potable fría				
c.1.1 Tubería de H.G.		M.L.		
c.1.2 Tubería de PVC	30.00	M.L.	40.00	1,200.00
c.2. Agua Potable caliente				
c.2.1 Tubería de H.G.		M.L.		
c.2.2 Tubería de CPVC		M.L.		
c.2.3 Tubería de cobre		M.L.		
c.3. Instalaciones Eléctricas				
c.3.1 Tubería de Polyducto	20	U	100.00	2,000.00
c.3.2 Tubería de Ducto		U		
c.3.3 Tubería conduct		U		
c.3.4 Entrada teléfono + tv		U	50.00	100.00
c.3.5 Instalación estufa		U		
c.3.6 Instalación calentador		U		
c.3.7 Acometida contador tablero		U	400.00	400.00
c.3.8 Caja socket para contador *poste		U	400.00	400.00
c.3.9 Colocación tablero de circuitos	1	U	400.00	400.00
SUB TOTAL				4,500.00

D.- LEVANTADO

	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
d.1. Block de boma de		M.2		
d.2. Ladrillo perforado de barro cocido de 150x100, punta, cantol		M.2		
d.3. Ladrillo tubular de barro cocido de 150x100, punta, cantol		M.2		
d.4. Ladrillo revufo de 150x100, punta, cantol		M.2		
d.5. Ladrillo de arena especial superblock	103.00	M.2	150.00	15,450.00
d.6. Adobe		M.2		
d.7. Columnas de concreto reforzado (marco central)		M.3		
d.8. Columnas de acero				
SUB TOTAL				15,450.00

E.- ENTREPISO

e.1. Estructura de concreto reforzado		M.2		
e.2. Estructura de madera		M.2		
e.3. Losa tipo zap.de		M.2		
e.4. Losa prefabricada pretensada		M.2		
e.5. Estructura de metal		M.2		
e.6. Losa reticular		M.2		
e.7. Losa nervada		M.2		
SUB TOTAL				

F.- TECHO

f.1. Estructura de concreto reforzado	45.00	M.2	200.00	9,000.00
f.2. Estructura de madera		M.2		
f.3. Losa tipo Zap. de		M.2		
f.4. Losa prefabricada pretensada		M.2		
f.5. Estructura de metal		M.2		
f.6. Losa reticular		M.2		
f.7. Losa nervada		M.2		
SUB TOTAL				9,000.00

G.- PISOS

g.1. Piso de cemento liquido		M.2		
g.2. Baldosa de barro		M.2		
g.3. Baldosa de piedra		M.2		
g.4. Piso de granito	36.00	M.2	100.00	3,600.00
g.5. Piso de wnl		M.2		
g.6. Piso de madera		M.2		
g.7. Piso de marmol		M.2		
g.8. Tarra de concreto		M.2		
g.9. Concreto martelado		M.2		
SUB TOTAL				3,600.00

H.- PUERTAS

h.1. Puertas de entrada madera con sobreteluz		U		
h.2. Puertas de madera con sobreteluz	3	U	600.00	1,800.00
h.3. Puertas de entrada madera sin sobreteluz		U		
h.4. Puertas de madera sin sobreteluz		U		
h.5. Puerta vidriera de madera		U		
h.6. Puerta vidriera de hierro		U		
h.7. Puerta vidriera de aluminio		U		
h.8. Puerta de hierro de con sobreteluz	2	U	900.00	1,800.00
h.9. Puerta de hierro de sin sobreteluz		U		
SUB TOTAL				3,600.00

I.- VENTANAS

i.1. Ventanas de madera		M.2		
i.2. Ventanas de hierro		M.2		
i.3. Ventanas de aluminio	6.90	M.2	300.00	2,070.00
i.4. Dornos plasticos		U		
i.5. Tragaluz		M.2		
SUB TOTAL				2,070.00

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
m.3	Pintura				
m.3.1	Paredes	206	M.2	4.00	824.00
m.3.2	Cielos	50	M.2	4.00	200.00
m.3.3	Puertas	5	U	25.00	125.00
m.3.4	Ventanas		M.2		
m.3.5	Closets	8	M.2	10.00	80.00
m.3.6	Tabiques		M.2		
m.3.7	Gabinets		M.2		
m.3.8	Banicas y techos		M.2		
m.3.9	Papel tapiz		M.2		
m.3.10	Tapiz plastico		M.2		
m.3.11	Tapiz cole		M.2		

SUB TOTAL 1,229.00

N.- LAVANDERIA Y COCINA

n.1.1	Lavanderia				
n.1.1	Pila de un lavadero	1	U	150.00	150.00
n.1.2	Pila de dos lavaderos		U		
n.2	Cocina				
n.2.1	Lavatrastes de un eje acero inoxidable un deposito		U		
n.2.2	Lavatrastes de dos ejes un deposito		U		
n.2.3	Lavatrastes de 1 deposito acero inoxidable		U	400.00	400.00
n.2.4	Lavatrastes de 2 depositos de acero inoxidable		U		
n.2.5	Lavatrastes de un eje de peltre		U		
n.2.6	Lavatrastes de dos ejes de peltre		U		
n.2.7	Lavatrastes de sabbato cemento		U		
n.2.8	Gabinets de cocina		U		

SUB TOTAL 550.00

O.- MUEBLES FIJOS

o.1	Closets de madera	3	M.L.	500.00	1,500.00
o.2	Closets de metal		M.L.		

SUB TOTAL 1,500.00

P.- OBRA EXTERIOR

p.1	Jardin				
p.1.1	Engramado		M.2		
p.1.2	Empedrado		M.2		
p.1.3	Adecuado		M.2		
p.1.4	Banqueta de concreto		M.2		
p.1.5	Terra de concreto		M.2		
p.1.6	Gradas de acceso		M.2		
p.2	Muros de circunvalacion				
p.2.1	Cimentos		M.L.		
p.2.2	Lavanderia				
p.2.2.1	de block de porta		M.2		
p.2.2.2	de block de cemento		M.2		
p.2.2.3	cajones de block		M.2		
p.2.2.4	cajones de ladrillo de		M.2		
p.2.3	Acabados				
p.2.3.1	Replido		M.2		
p.2.3.2	Cerado		M.2		
p.2.3.3	Sillón u otros		M.2		
p.2.3.4	Gracizado		M.2		
p.2.3.5	Blancuado		M.2		
p.2.3.6	Platura		M.2		
p.3	Herreria				
p.3.1	Verja frontal		M.L.		
p.3.2	Puerta verja de		U		
p.3.3	Balcones interiores o exteriores		M.2		

SUB TOTAL

Q.- VARIOS

	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
Q.1. Alineación municipal		Global		
Q.2. Licencia municipal de construcción		-		
Q.3. Domiciliar de agua pluvial (Incluye materiales)		-		
Q.4. Domiciliar de aguas negras		-		
Q.5. Inspección empresa eléctrica		-		
Q.6. Guardián		-		
Q.7. Timbre de Ingeniería o arquitectura		-		
Q.8. Fletes		-		
Q.9. Limpieza general		-		521.00

SUB TOTAL 521.00

R.- RESUMEN

A. Cimentación				13,210.00
B. Drenajes				2,340.00
C. Instalaciones				4,500.00
D. Levantado				15,450.00
E. Entrepiso				-----
F. Techo				9,000.00
G. Pisos				3,600.00
H. Puertas				3,400.00
I. Ventanas				2,070.00
J. Tablones				-----
K. Instalaciones especiales				500.00
L. Artefactos sanitarios				2,150.00
M. Acabados				9,809.00
N. Lavandería y cocina				550.00
O. Muebles fijos				1,500.00
P. Obra exterior				-----
Q. Varios				521.00

TOTAL 68,400.00

Este presupuesto asciende a la cantidad de: Q. 68,400.00 en un área de 45.00

metros cuadrados de construcción, siendo el costo por metro cuadrado de 1,520.00

Guatemala, 26 de agosto de 1993

Conforme:
EL PROPIETARIO

EL CONTRATISTA

MAURO R. MOLINA L.
ARQUITECTO COL. 368

(nombre, dirección, teléfono, No. colegiatura).

B) Abastecimiento: Bombeo Gravedad Sistema Municipal

C) Caudal Máximo Probable 10 Litros por minuto.

7. INSTALACION DE DRENAJES:

a) Aguas Pluviales:

Area promedio a drenar por cada bajada de agua 45 metros².

Desague del Agua Pluvial:

Pozo de Absorción Drenaje francés Separativo Municipal

b) Aguas Negras:

Tubería a usar PVC Resistencia de tubería a presión externa

Desfogue de Aguas Negras: 125 lbs/pul².

Fosa Séptica Separativo Municipal

8. INSTALACION ELECTRICA:

A) Cantidad de unidades luz por circuito de cada flipón 10 Utilizando flipones de 15 amperios para corriente 110v., y para corriente 220 V.

B) Sistema de conducción de los alambres para conduit Ducton Poliducto

9. ACABADOS Y ESTILOS:

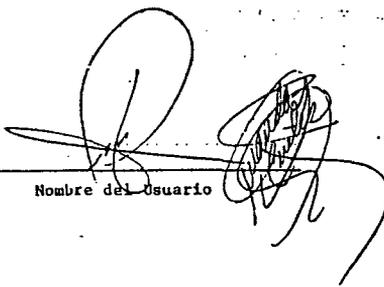
a) Paredes REPELLO Y CERNIDO PINTADO.

b) Baños (calidad de azulejos) Azulejo nacional de 11x11 cms. color fijo

c) Puertas y calidad del material a utilizar Exteriores de metal con lámina 1/32" y las interiores de plywood 3/16" barnizadas.

d) Ventanas y material a utilizar De aluminio mill finish con vidrios claros.

10. SI EN CASO SE HA EMPLEADO ALGUN PROCEDIMIENTO CONSTRUCTIVO NO COMUN QUE MODIFIQUE LOS COSTOS, DESCRIBALO EN HOJAS EXTRAS.


Nombre del Usuario


Constructor

MAURO R. MOLINA
ARQUITECTO COL. 358

Decreto Legislativo Numero 1735

No. de Orden

A-1

CEDULA DE VECINDAD

No. del Registro

607982

El infrascrito Alcalde Municipal de Guatemala
del departamento de Guatemala

Certifica que esta Cédula pertenece a:

Amanda Rosa García Morales.



NOTA: Será castigado conforme al Código Penal, quien altere cualesquiera de los datos consignados en esta Cédula.

(CONSTA DE OCHO PAGINAS)

DAOS PERSONALES

Nombre y apellidos: Maria Rosa Garcia Morales
 Nombre usual: EL MISMO
 Nombre de padre: Cesar Augusto Garcia Empierrez
(Nombre del padre)
 Nombre de madre: Maria del Pilar Morales Roche
(Nombre de la madre)
 Lugar de nacimiento: esta capital
 Fecha de nacimiento: 16 de Noviembre de 1959
 Estado civil: Soltera
 Nombre de la esposa: -
 Profesión u oficio: Estudiante
 ¿Sabe leer? si ¿Sabe escribir? si
 Domicilio: 10 calle A. 7-19 Col.
(calle o barrio)
Francisco II Zona 6 de Mirco
(aldeas) (caserio)
(finca)
 ¿Ha prestado servicio militar? -
 ¿Algo que tiene -



CARACTERISTICAS PERSONALES

Lunares, cicatrices visibles -
 Impedimentos -
 defectos físicos -
 Color de la tez Morosa
 Color de los ojos cafe
 Color del cabello negro
 ¿Es alto? si ¿Es crespo? -
 Estatura 1 metros 56 centímetros.
 Fecha Guatemala
24 de Abril de 1979
 Firma del testigo al que se firmar el vecino

MODIFICACIONES:

REGISTRO DE VECINDAD

Firma del testigo si ignora firmar el testigo

Fernando Beltrame

Firma del Alcalde

Com. 2506 1-

Testigo, inciso A) de la ley

Testigo, inciso B) de la ley

Angel Meride

Firma del Secretario

172 (2) F 467 P 722

UNICIPALIDAD DE GUAYAMA
CONFONTO
CONCEJAL DE TURNO
REPOSICION
REGISTRO DE VECINDAD

la presente es 3 copia
que se extiende a 5 inscrito
por extravio, reposicion de la 21566
segun expediente No. 5 MAY 190
antemala 5 MAY 190 de 19

SECRETARIO

CONCEJAL DE TURNO

CEBULAS

B. 2009 OF. 9

FORMA A-7

	REPUBLICA DE GUATEMALA
	CEDULA DE VECINDAD
	
	Perteneoiento a:
	JUAN PABLO BUSTAMANTE
	MAZARIEGOS

23321 - 600M - 5 - 0000

Decreto Registrado Número 1735

No. de
0-16

No. del Registro

37,768

El día

La Ciudad de Cobán

del día

Alta Verapaz

JUAN PABLO BUSTAMANTE MAZARIEGOS



3608753

Se declara nula y de nulidad conforme al
Código Penal, quien altere
o modificara de los datos
contenidos en esta Constatación.

CONSTATA DE HECHOS

DATOS PERSONALES

Nombre y apellidos:

JUAN PABLO BUSTAMANTE HAZARIEGOS

Nombre usual:

JUAN BUSTAMANTE

Hijo de:

Rolán BUSTAMANTE FERNANDEZ

Madre:

Otilia Luz Mazariegos Valdizón

Lugar de nacimiento:

Ciudad de Cobán

Fecha de nacimiento:

29 de Mayo de 1,959

Estado civil:

Soltero

Nombre de la esposa:

Médico y Cirujano

Profesión u oficio:

Médico y Cirujano

¿Sabe leer?

si

¿Sabe escribir?

si

Dirección:

Calle 2a. Calle 8-11 zona 2, Cobán.

¿Ha prestado servicio militar?

no

Grupos que tiene:



un lunar en el cuello y una pequeña cicatriz en el frontal

- 23

Morena
Cafés claros
Negro

1 metro 68 centímetros

Cobán, A.V. Nov. de 1977

Handwritten signature and date: Nov. de 1977

Firma del testigo o del que firmó el original

Ilegible

Firma del Alcalde

Testigo autorizado de la ley

Testigo autorizado de la ley

Heroulano Pop

Firma del Secretario

MODIFICACIONES
RAZON: EN ESTA FECHA SE HA
TIENDE 2da. COPIA DEL ASIERO
TO ORIGINAL AL (A LA) TITULAR
DE LA PRESENTE CEDULA POR
Deterioro DE LA ANTERIOR
6 de Feb. de 1961

[Signature]
Secretario Municipal

VISTO BUENO

[Signature]
Alcalde Municipal

MODIFICACIONES:

Exento para Servicio Militar

En COBAN

Depto. ALTA VERAPAZ.

Año de 1977.

Reg. No. 10174

TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
REGISTRO DE CIUDADANOS
GUATEMALA, G. A.
EMPADRONAMIENTO No:

2090051-

VOTA EN
MUNICIPIO Santa R.

DEPTO. Santa R.

MODIFICACIONES:

EL INFRANSCRITO REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

1	DE LA ZONA CENTRAL
2	CERTIFICA:
3	Haber tenido a la vista la solicitud que con su providencia -
4	copiada literalmente dice: - - - - -
5	SEÑOR REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. - - - - -
6	
7	MANUEL MUÑOZ AGUINO.-
8	ATENAMENTE - - - - -
	SOLICITO:
	Que a mi costa y con las formalidades de ley se me extienda -
	Certificación de la primera y última inscripciones de dominio
	de la finca inscrita bajo el número siguiente: - - - - -
	NUMERO 28 DEL FOLIO 28 DEL LIBRO 1846 DE GUATEMALA.- - - - -
	Haciendo constar en la misma certificación sus desmembraciones
	anotaciones preventivas, limitaciones y demás gravámenes hipo
	tecarios que le aparezcan vigentes a la presente fecha. - - - - -
	Fundo mi solicitud en el artículo 1180 del Código Civil.-----
	Guatemala, 13 de AGOSTO de 1993 Firma Ilegible.- - - - -
	Recibida a las 13 horas con 00 minutos.- - - - -
	Registro General de la Propiedad de la zona Central.- - Guate-
	mala, 13 del mes de AGOSTO del año de mil novecientos
	NOVENTA Y TRES.--Dese la Certificación que se solicita ampa-
	rao al artículo número mil ciento ochenta (1180) del Códig-
	o Civil.-- Rubricada por el Registrador General de la Propie-
	dad de la Zona Central de Guatemala. - - - - -
25	



Honorable Sr. MULLADO
señor Registrador de la Propiedad
Guatemala

JOB NOE
SANTOS MUÑOZ
CS

25 PRIMERA Y ULTIMA INSCRIPCION DE DOMINIO DE LA FINCA NUMERO -
26 28 DEL FOLIO 28 DEL LIBRO 1846 DE GUATEMALA, Y QUE AL SER *
27
28 COPIADAS LITERALMENTE DICEN: - - -

29 No.1

30 Lote 4 de la manzana C del sector 6 de la lotificacion Residen-
31 ciales Villahermosa, ubicado en San Miguel Petapa, departamen-
32 to de Guatemala, con un area de ochenticuatro metros cuadra-
33 dos y colindancias siguientes: NORTE: con lote tres manzana
34 C; SUR: con lote cinco manzana C; ESTE: con 7a avenida del -
35 sector 6; y OESTE: con lote cincuenta y siete manzana C.- -
36 Internacional de Inverciones Inmobiliarias, Sociedad Anonima
37 es dueña de esta finca que se desmembro de la numero 159 folio
38 159 del libro 1658 de Guatemala, como se expresa en la 1a --
39 inscripcion de dominio de la finca numero 25 folio 25 del -
40 libro 1846 de Guatemala.- Escritura en asiento numero 85 del
41 folio 25 diario 1373.- Guatemala, catorce de mayo de mil nove-
42 cientos ochenta y cinco.- Honorarios Q.2.50.- Firma y sello
43 del Registrador. - - -

44 No.2

45 JUAN PABLO BUSTAMANTE HAZARIEGOS' ----- por dos mil ochocien-
46 tos cincuenta y seis quetzales, compró a Internacional de -
47 Inverciones Inmobiliarias, Sociedad Anonima, esta finca.- El
48 precio lo pagara como se expresa en la 1a inscripcion hipote-
49 caria de esta finca.- Testimonio de la escritura numero 112
50 autorizada en esta ciudad a siete de julio del año en curso

1 por el notario Sergio Javier Flores Sandoval.- Documento nume-
2 ro 3392 del libro de entrecas.- Duplicado numero 117 del - -
3 tomo 280 de duplicados.- Presentada hoy a las once y siete.-
4 Guatemala, ocho de diciembre de mil novecientos ochenta y -
5 ocho.- Honorarios Q.8,00.- Firma y sello del Registrador.- -
6 Así mismo certifico que la presente no tiene mas operaciones
7 vigentes a la fecha que las ya transcritas.- Y para entregar
8 al interesado se le extiende la presente en 2 hojas de papel
9 Español.- Guatemala, 13 de agosto de 1,993.- Honorarios - -
10 Q.2.75 (dos setenta y cinco) mas Q.3.00 (tres) de conformidad
11 con el acuerdo 239-91.- Total a pagar Q.5.75 (cinco setenta y
12 cinco).- NO PAGA PAPEL.- CLAVE C 5.p

DE VILLAFRANCA
GUATEMALA
SECRETARÍA DE NOTARÍA



CONTABILIDAD
R. M. M.

JDB NOE
SANTOS MUÑOZ
C-5

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

FORMA A-9

REGISTRO No. 4 C-06

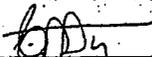
TITULO No. 2 906

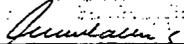
MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL PETAPA
 TITULO DE MEDIA PAJA DE AGUA
 LOTIFICACION RESIDENCIAL VILLAHERMOSA

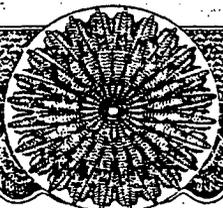
CERTIFICO: que el presente Título acredita que JUAN PABLO BUSTAMANTE MAZARTEGOS

es dueño de MEDIA paja de agua municipal con derecho a TREINTA metros cúbicos por mes. El presente título es transferible mediante endoso, solo a otro propietario de la lotificación "RESIDENCIAL VILLAHERMOSA" legalizado ante Notario y con el consentimiento previo y escrito de la Empresa Concesionaria de la Municipalidad de San Miguel Petapa, donde también deberá registrarse.

En fe de lo cual firmo y sello el presente título a LOS SEIS DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO


 SERVICIOS UAS, S. A.
 Concesionaria de la Municipalidad
 San Miguel Petapa


 DIRECTOR DE SERVICIOS
 O del Alcalde de la
 Municipalidad de San Miguel Petapa





**CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL
DE GUATEMALA**

0-16 37,768.

FECHA: 00-262330-74
16 JUL 1974 No. 367257

ABONAR A CUENTA No. 100 T 262330 74

DEPOSITANTE

	EFFECTIVO	q.	10.00						
DOCS	CHEQUES ESTADOS UNIDOS	q.							
	CHEQUES DE LOS BANCOS	q.	1,000.00						
	DINEROS SOBRE EL EXTERIOR	q.							
	TOTAL DEPOSITADO	q.	1,010.00						

UN MIL DIEZ.-

TOTAL EN LETRAS: _____

DEPOSITANTE: *[Signature]*

RECEPTOR: *[Signature]*

DEPOSITANTE

QUETZALES.

LOS CHEQUES SE RECIBEN BAJO RESERVA DE COBRO Y EL BANCO PODRA RECHAZAR EL PAGO PARCIAL. ESTE DEPOSITO ES VALIDO CON LA CERTIFICACION DE LA MAQUINA RECEPTORA Y LA FIRMA DEL RECEPTOR. CHN 78/82



CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA

DEPARTAMENTO DE CARTERA
7A, AVENIDA 22-77, ZONA 1
TELÉFONO 82041-9

FORMA A-11

Distribución gratuita

SOLICITUD DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA Y/O PRENDARIA

Entregado 19 JUL 1993
Recibido

No.

Nombres y apellidos completos del (los) solicitante (s) o Razón Social

JUAN PABLO BUSTAMANTE HAZARIEGOS

507949-7

Cantidad solicitada

No. DE MIL Plazo

En letras CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS QUETZALES

Q. 55,200.00

120 AÑOS

Destino

CONSTRUCCION DE VIVIENDA

Forma de pago propuesta

Mensual Trimestral Semestral Anual

Q. 1,500.00

Antes de llenar este formulario, sírvase leer indicaciones en hoja No. 2

INFORMACION DEL SOLICITANTE

Nombres y apellidos completos

JUAN PABLO BUSTAMANTE HAZARIEGOS

No. DE NIT:

507949-7

Dirección particular

13 CALLE "A" 6-33 ZONA 19 COL. SAN FCO. II

Teléfono

51524

Profesión o actividad a que se dedica

MEDICO Y CIRUJANO

No. Cédula de Vecindad y lugar donde fue extendida

0-16 37768 COBAN ALTA VERAPAZ

Nacionalidad

GUATEMALTECO

Estado Civil

UNIDO

Fecha de nacimiento

29 DE MAYO DE 1959

Edad

34 AÑOS

Institución o Empresa donde trabaja

Clinica Médica Hermano Pedro - 11 Ave. 7-38 zona 1 Of. 204

A partir del mes de

Salud Pública y Asistencia Social - San Miguel Uspantán El Quiché

16 de enero 1988

Dirección

7a. Ave. 1-20 zona 4 Torre Café 100 Nivel OF. 1060

Teléfono

0518148

Número de personas que dependen de usted

Mayores 2

Menores 2

Depósitos en El Crédito Hipotecario Nacional

Depósitos en otros Bancos

Ahorros

[checked]

Monetarios

[checked]

Ahorros

[unchecked]

Cuenta No.

Monetarios

[checked]

Cuenta No. 00-262330-7

Nombre del Banco Metropolitano

Clase de adeudos en esta Institución (actuales)

Clase de adeudos en otros Bancos (actuales)

ATENDERLE DIRECTAMENTE NOS PERMITIRA PRESTARLE UN MEJOR SERVICIO

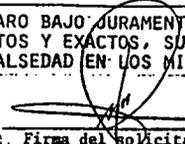
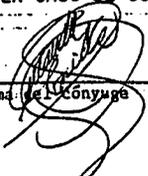
INFORMACION DEL CONYUGE (Representante Legal en caso de Personas Jurídicas)

Nombres y apellidos completos AMANDA ROSA GARCIA MORALES.			
Dirección particular 13 CALLE "A" 6-33 ZONA 19, COL. SAN FRANCISCO II.			Teléfono 913855
Profesión o actividad a que se dedica SECRETARIA COMERCIAL		No. Cédula de Vecindad y lugar donde fue extendida A-1 607982 GUATEMALA, GUATEMALA	
Nacionalidad GUATEMALTECA	Estado Civil UNIDA	Fecha de nacimiento 16 DE NOVIEMBRE DE 1959	Edad 33 AÑOS
Institución o Empresa donde trabaja			A partir del mes de
Dirección			Teléfono
Número de personas que dependen de usted Mayores _____ Menores _____		Depósitos en El Crédito Hipotecario Nacional	
Depósitos en otros Bancos: Ahorros <input checked="" type="checkbox"/> Monetarios <input type="checkbox"/>		Ahorros <input type="checkbox"/> Cuenta No. _____ Monetarios <input type="checkbox"/> Cuenta No. _____	
Nombre del Banco: Metropolitano			
Clase de adeudos en esta Institución (actuales)			
Clase de adeudos en otros Bancos (actuales)			

INFORMACION DEL DEPOSITARIO (sólo para préstamos premdarios)

Nombres y apellidos completos			
Dirección particular			Teléfono
Profesión o actividad a que se dedica		No. Cédula de Vecindad y lugar donde fue extendida	
Nacionalidad	Estado Civil	Fecha de nacimiento	Edad
Institución o Empresa donde trabaja			A partir del mes de
Dirección			Teléfono
Número de personas que dependen de usted Mayores _____ Menores _____		Depósitos en El Crédito Hipotecario Nacional	
Depósitos en otros Bancos: Ahorros <input type="checkbox"/> Monetarios <input type="checkbox"/>		Ahorros <input type="checkbox"/> Cuenta No. _____ Monetarios <input type="checkbox"/> Cuenta No. _____	
Nombre del Banco			
Clase de adeudos en esta Institución (actuales)			
Clase de adeudos en otros Bancos (actuales)			

"DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONSIGNADOS EN ESTA SOLICITUD SON CIERTOS Y EXACTOS, SUJETANDOME A LAS LEYES DEL PAIS EN CASO DE COMPROBARSE FALSEDAZ EN LOS MISMOS"

Firma del solicitante:  Firma del conyuge: 

Firma del depositario

Guatemala, 31 de agosto de 1993.

Señores
CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA
 Ciudad

Señores:

Autorizo a EL CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA, para que efectúe el avalúo del (de los) bien (es) ofrecido (s) en garantía del préstamo que solicito, ubicado (s) en: Lotificación Villa Hermosa, Jurisdicción de el área Municipal de San Miguel Petapa, Lote Cuatro, Manzana "C" Sector seis.

Vías de acceso al (a los) inmueble (s), (indicar el nombre de la colonia si lo hubiere): COLONIA VILLA HERMOSA, SAN MIGUEL PETAPA
AVENIDA PETAPA FINAL Y AVENIDA HINCAPIE.

INFORMACION DE LA GARANTIA

HIPOTECARIA PRENDARIA

Area titulada 84.00 m², inscrita en el Registro de la Propiedad con el No. 28 folio (s) 28 del libro (s) No. 1846 de GUATEMALA clase y cantidad de agua MEDIA PAJA título No. 2906 registro No. 4 C-06 el cual consta en expediente en el Departamento de Cartera: SI NO .

COLINDANCIAS ACTUALES

NORTE: CON LOTE 3, MANZANA "C"
 SUR: CON LOTE 5, MANZANA "C"
 ORIENTE: CON 7a. AVENIDA DEL SECTOR 6
 PONIENTE: CON LOTE 57, MANZANA "C"

Ha (n) sido valuada (s) por El Crédito Hipotecario Nacional anteriormente:

SI NO En qué fecha _____

NOTA: Si son varias las fincas, indicar si forman un solo cuerpo.

f) [Firma]
 Solicitante

f) [Firma]
 Propietario

y/o AMANDA ROSA GARCIA MOBALES
JUAN PABLO BUSTAMANTE HAZARIEGOS
 Nombres y apellidos del solicitante

JUAN PABLO BUSTAMANTE MAZARIEGOS
 Nombres y apellidos del propietario

13 Calle "A" 6-33 zona 19, Colonia San Francisco II.
 Dirección exacta

13 Calle "A" 6-33 zona 19, Colonia San Francisco II.
 Dirección exacta

Teléfono 913855

Teléfono 913855

ADJUNTAR UN TIMBRE FISCAL DE Q.1.00 POR CADA AVALUO. NO ADHERIRLO.

CERTIFICACION DE TRABAJO

DEUDOR y/o CODEUDOR

Guatemala 21 de Julio de 1,993.-
Lugar y fecha

Señor Jefe
Departamento de Cartera
Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala
Presente

Señor Jefe:

Por este medio CERTIFICO que JUAN PABLO BUSTAMANTE MAZARIEGOS

es empleado (a) de CONSESA.-

con dirección en 7a. Av. 1-20 Zona 4. Torre Cafe 100. Nivel Of. 1040

teléfono 315056, desde el 16 de Enero de 1988.-

desempeñando actualmente el cargo de Proporciona Servicios Médicos al

Personal de la Empresa.-

devengando un salario mensual de Dos mil quinientos quetzales exactos.

(Q. 2,500.00), y que sobre dicho salario no tiene embargos judiciales,

efectuándosele únicamente los descuentos ordinarios.

Atentamente,


Firma autorizada

**CONSULTORES DE SEGURIDAD
INTERNACIONALES, S. A.
CONSESA**
Sello de la Entidad

María Elena de West.
Nombres y apellidos completos

Gerente Administrativa.-
Cargo que ocupa

CERTIFICACION DE SALARIO PARA LOS TRABAJADORES DEL ESTADO

ADJUNTA ULTIMO CODIGO DE CHEQUE
DEUDOR Y/O CO-DEUDOR

San Miguel Uspantán, 26 julio 1, 993.--
 fecha

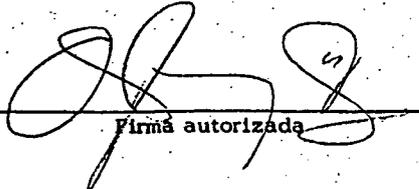
Sr. Jefe del departamento de Cartera
 Crédito Hipotecario Nacional
 Guatemala, Guatemala.

Señor Jefe:

Por este medio CERTIFICO que JUAN PABLO BUSTAMANTE MAZARIEGOS
 es empleado del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social
 desempeñando actualmente el cargo de Profesional II
 en Centro de Salud Tipo "A", San Miguel Uspantán, El Quiché
 indicar si es Admón. Gral., departamento, oficina, escuela u otro.
 devengando un salario mensual de Q. 3,150.00
 Partida presupuestal No. RG-9793-17-0930-1-126-0270300048

Atentamente,

RAZON: Salario nominal Q.2,925.00,
 Turnos como Médico de Guardia, --
 Q. 225.00. Conste.


 Firma autorizada

Julio Otilio Godínez Hernández
 Nombres y apellidos completos

Técnico III (Administrador)
 Cargo que ocupa



CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA
Departamento de Cartera



CERTIFICACION DE INGRESOS POR ACTIVIDAD
COMERCIAL, INDUSTRIAL, AGRICOLA Y CANADERA

El Infrascrito Perito Contador Ruben Darío Pacay Ch.

con Registro No. 24964 D.G.R.I. en la Dirección General de Rentas Internas

CERTIFICA: Que ha tenido a la vista los comprobantes de ingresos del Establecimiento y/o Finca denominado (a) Clínica Médica "Hermano Pedro"

ubicado (a) en 11a. Av. 7-38 Zona 1. Of. 204. Clinicas Médicas Anexo
que se dedica a Consulta Médica.- "Edificio Recinos"

propiedad del señor (a) JUAN PABLO BUSTAMANTE MAZARIEGOS

Mediante los cuales se puede establecer que de la actividad antes indicada, obtiene en promedio la cantidad de Un Mil Cien Quetzales.-

Quetzales (Q. 1,100.00) mensuales anuales , los cuales son líquidos y que sobre dichos ingresos no pesa ningún gravamen a la fecha.

Y para los usos que al interesado convengan se extiende la presente CERTIFICACION en la Ciudad de Guatemala. Guatemala.

a los 21 días del mes de Julio de mil novecientos Noventa y tres.-

Firma y sello
Ruben Darío Pacay Ch.
PERITO CONTADOR
REGISTRO 24.804

RELACION DE INGRESOS Y EGRESOS DE:

JUAN PABLO BUSTAMANTE HAZARIEGOS Y/O
AMANDA ROSA GARCIA MORALES.
 Nombres y apellidos completos

<u>INGRESOS:</u>	<u>MENSUALES</u>	<u>ANUALES</u>
Sueldos.....	Q. 6,750.00	Q. 81,000.00
Dividendos.....		
Arrendamiento.....		
Otros (especificar).....		
T O T A L.....	Q. 6,750.00	Q. 81,000.00

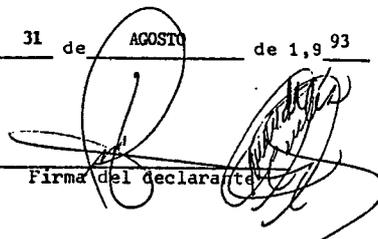
<u>EGRESOS:</u>	<u>MENSUALES</u>	<u>ANUALES</u>
Alquileres.....	Q. 1,180.00	Q. 14,160.00
Gastos casa.....	1,450.00	17,400.00
Amortización vivienda.....		
Colegiaturas. (Col. Prof.).....	352.00	4,224.00
Mantenimiento de vehículo.....	350.00	4,200.00
Deudas Bancarias.....		
Deudas Personales.....		
Otros (especificar) RECREACION.....	600.00	7,200.00
T O T A L.....	Q. 3,932.00	Q. 47,184.00

R E S U M E N

	<u>MENSUALES</u>	<u>ANUALES</u>
Ingresos.....	Q. 6,750.00	Q. 81,000.00
Egresos.....	3,932.00	47,184.00
DIFERENCIA	Q. 2,818.00	Q. 33,816.00

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONSIGNADOS EN ESTE FORMULARIO SON CIERTOS Y EXACTOS, SUJETÁNDOME A LAS LEYES DEL PAÍS, EN CASO DE EXISTIR FALSEDAD EN LOS MISMOS.

Guatemala, 31 de AGOSTO de 1,9 93

f) 
 Firma del declarante

Departamento de Cartera

JUAN PABLO BUSTAMANTE MAZARIEGOS. Y/O
 AMANDA ROSA GARCIA MORALES.

ESTADO PATRIMONIAL DE
 AL 31 DE AGOSTO DE 1993

ACTIVO

CIRCULANTE

Caja	Q. 900.00	
Depósitos Bancarios	Q. 27,134.80	
Crédito Hipotecario Nacional: Cuenta No. 00-262330-7	1,010.00	
Otros Bancos (especificarlos) METROPOLITANO, S.A.		
Cuentas y Documentos por cobrar (cuadros 1 y 2 reverso)	Q. _____	
Productos Agrícolas (en existencia)	Q. _____	
Inventarios (especificar)	Q. _____	
Ganado de Engorde	Q. _____	
Inversiones en cultivos anuales	Q. _____	
Otros	Q. _____	Q. 29,044.80

FIJO

Terrenos, Edificios y Construcciones (cuadro 3 reverso)	Q. 12,000.00	
Vehículos	Q. 25,000.00	
Maquinaria y Equipo	Q. 24,475.00	
Muebles y Útiles	Q. _____	
Ganado de Crianza y/o Esquilmo	Q. _____	
Inversiones en cultivos permanentes	Q. _____	
Menaje de casa (muebles y útiles del hogar)	Q. 40,000.00	
Inversiones en valores y acciones (cuadro 4 reverso) ..	Q. _____	
Otros Bibliotecas, Joyas,	Q. 7,000.00	Q. 108,475.00

TOTAL DEL ACTIVO (bienes que poseo) Q. 137,519.80

PASIVO Y CAPITAL

<u>Obligaciones hasta un año plazo (cuadro 5 reverso)</u>		
Cuentas y documentos por pagar	Q. _____	
Otras Deudas	Q. _____	Q. _____
<u>Obligaciones a más de un año plazo (cuadro 6 reverso)</u>		
Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala	Q. _____	
Otros Bancos (especificar)	Q. _____	
Otras Deudas (especificarlas cuadro 7 reverso)	Q. _____	Q. _____

TOTAL DEL PASIVO (obligaciones que tengo) Q. _____

CAPITAL Q. 137,519.80

TOTAL DEL PASIVO Y CAPITAL Q. 137,519.80

PASIVOS CONTINGENTES

Fiador ante Bancos	Q. _____	
Fiador ante Personas Particulares	Q. _____	
Otros	Q. _____	
TOTAL	Q. _____	

Declaro bajo juramento que los datos consignados en este formulario son ciertos y exactos, sujetándose a las leyes del País, en caso de existir falsedad en los mismos.

Guatemala, 31 de agosto de 1993.

Lugar y fecha

f)

Declarante

DETALLE POR RUBROS DE MI ESTADO PATRIMONIAL

Cuentas por Cobrar (1)	Documentos por Cobrar (2)

Terrenos, Edificios y Construcciones (Detallar) (3)						
Ubicación	Área	Destino	Registro			Valor Declarado
			Finca	Folio	Libro	
RES. VILLA HERMOSA	84.00	TERRENO	28	28	1846	Q. 2,856.00

Inversiones en Valores y Acciones (4)			
Empresa (5)	Fecha Compra	Valor Nominal	Valor Mercado

Obligaciones hasta de un año plazo (5)				
Beneficiarios	Tipo de Garantía	Fecha de Vencimiento	Monto Q.	Observaciones

Obligaciones a más de un año plazo (6)				
Beneficiarios	Tipo de Garantía	Fecha de Vencimiento	Monto Q.	Observaciones

Otras Deudas (7)				
Beneficiarios	Tipo de Garantía	Fecha de Vencimiento	Monto Q.	Observaciones



CONSTRUCTORA

PIRAMIDE

FORMA A-16

ESTIMACION No.:

CONSTRUCCION PROPIEDAD: _____

DIRECCION CONSTRUCCION: _____

CONSTRUCTOR: _____

SUPERVISOR: _____

FINANCIAMIENTO: _____

FECHA: _____

REGLONES	Presupuesto	Disponible	Estimación	SALDO
1.- Cimentación				
2.- Drenajes				
3.- Instalaciones				
4.- Levantado				
5.- Entrepiso				
6.- Techo				
7.- Pisos				
8.- Puertas				
9.- Ventanas				
10.- Instalaciones Especiales				
11.- Artefactos Sanitarios				
12.- Acabados				
13.- Lavandería y Cocina				
14.- Muebles Fijos				
15.- Obra Exterior				
16.- Varios				
ESTIMACION TOTAL :	Q.			
(-) 10% Fianza :	Q.			
LIQUIDO A RECIBIR :	Q.			

LA PRESENTE ESTIMACION ASCIENDE A: _____

RECIBI DEL CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL: _____

PROPIETARIO

ARQUITECTO

SUPERVISOR

Vo. Bo. C.H. NACIONAL