

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

EL FINANCIAMIENTO BANCARIO HABITACIONAL



**PRESENTADA A LA JUNTA DIRECTIVA DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS**

MARCO TULIO LOPEZ LAZ

**PREVIO A CONFERIRSELE EL TITULO DE
CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR
EN EL GRADO ACADEMICO DE
LICENCIADO**

Guatemala, Febrero de 1998.

**PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central**

**MIEMBROS DE JUNTA DIRECTIVA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS**

LIC. DONATO SANTIAGO MONZON VILLATORO	DECANO
LICDA. DORA ELIZABETH LEMUS QUEVEDO	SECRETARIO
LIC. JORGE EDUARDO SOTO	VOCAL I
LIC. JOSUE EFRAIN AGUILAR TORRES	VOCAL II
LIC. VICTOR HUGO RECINOS SALAS	VOCAL III
P.C. JULISSA MARISOL PINELO MACHORRO	VOCAL IV
P.C. MIGUEL ANGEL TZOC MORALES	VOCAL V

TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN GENERAL PRIVADO

LIC. CARLOS ENRIQUE ORELLANA ROSAL	PRESIDENTE
LIC. JORGE LUIS RIVERA AVILA	SECRETARIO
LIC. VICTOR MANUEL MANCILLA CASTRO	EXAMINADOR
LIC. LUIS FELIPE CALDERON PORTOCARRERO	EXAMINADOR
LIC. CARLOS HUMBERTO CALDERON HERNANDEZ	EXAMINADOR

Guatemala, 16 de Octubre de 1997.

Lic. Donato Santiago Monzón Villatoro
Decano Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria, Zona 12.

Señor Decano:

En cumplimiento al nombramiento emitido por la Dirección de la Escuela de Auditoría de la Facultad de Ciencias Económicas, de fecha 29 de enero de 1992, para asesorar al señor Marco Tulio López Laz, estudiante de la carrera de Auditoría para el desarrollo de su tesis sobre el tema denominado EL FINANCIAMIENTO BANCARIO HABITACIONAL; le informo que luego de estudiar detenidamente el trabajo presentado, tengo a bien expresarle mi opinión: el trabajo está planteado de manera clara y precisa, llenando los requisitos técnicos y académicos que nuestra casa de estudio exige.

Por lo que recomiendo que este trabajo sea sometido a discusión en el Examen General Público, previo a optar el título de Contador Público y Auditor, en el grado de Licenciado.

Agradeciendo su atención me suscribo atentamente;


Lic. Byron Emilio Paz Alvarez
Asesor

Lic. Byron E. Paz Alvarez
CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR
COLEGIADO No. 2648



FACULTAD DE
CIENCIAS ECONOMICAS

Edificio "S-8"

Ciudad Universitaria, zona 12
Guatemala, Centroamérica

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
GUATEMALA, ONCE DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y
SIETE

Con base en el dictamen emitido por el Lic. Byron Emilio Paz Alvarez, quien fuera designado Asesor y la opinión favorable del Director de la Escuela de Auditoria, se acepta el trabajo de Tesis denominado: "EL FINANCIAMIENTO BANCARIO HABITACIONAL", que para su graduación profesional presentó el estudiante MARCO TULIO LOPEZ LAZ autorizándose su impresión.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAR A TODOS"

Lic. DORA ELIZABETH LEMUS QUEVEDO
SECRETARIO

LIC. DONATO MONZON VILLATORO
DECANO



ACTO QUE DEDICO

- A DIOS** : **CREADOR DEL UNIVERSO**
- A MIS PADRES** : **EDUARDO LOPEZ
ALBERTA LAZ**
- A MI ESPOSA** : **EDNA GRADYS PINEDA DE LOPEZ**
- A MIS HIJAS** : **MONICA CELESTE
MARIA ALEJANDRA
GLADYS ESTEFANY**
- A MIS COMPANEROS
Y AMIGOS** : **BYRON PAZ ALVAREZ
Por su amistad y asesoria

MARCO ANTONIO MEZA
Por su amistad y ayuda**
- A MIS COMPANEROS Y
AMIGOS DE TRABAJO** : **Por su incentivo y ayuda**

I N D I C E

	<i>página</i>
<i>INTRODUCCION</i>	
C A P I T U L O I	
LA VIVIENDA POPULAR EN GUATEMALA	
1.1 <i>Definición</i>	1
1.1.1 <i>Lote Mínimo</i>	2
1.1.2 <i>Indicé de ocupación</i>	3
1.1.3 <i>Espacio Mínimo Habitable</i>	3
1.2 <i>Características</i>	4
1.2.1 <i>Ambientes y Servicios</i>	5
1.2.2 <i>Paredes</i>	5
1.2.3 <i>Techos</i>	5
1.2.4 <i>Pisos</i>	6
1.2.5 <i>Servicios</i>	6
1.2.6 <i>Hacinamiento</i>	7
1.3 <i>La Actividad de la Construcción</i>	7
1.4 <i>Valor de la Vivienda</i>	10
1.4.1 <i>Precio de los Terrenos</i>	10
1.4.2 <i>Valor de la Construcción</i>	13
1.5 <i>Los Alquileres</i>	18
1.6 <i>Déficit Habitacional</i>	20
1.6.1 <i>Crecimiento de la Población</i>	21
1.6.2 <i>Necesidades de Vivienda</i>	23
C A P I T U L O II	
CREDITO BANCARIO	
2.1 <i>Definición</i>	26
2.2 <i>Características</i>	27

2.3	<i>Instituciones Bancarias</i>	29
2.3.1	<i>Integración del Sistema Bancario</i>	29
2.3.2	<i>Crecimiento del Sistema Bancario</i>	31
2.3.3	<i>Destino de los Créditos</i>	33
2.4	<i>Costo del financiamiento</i>	38
2.4.1	<i>Tasa de Interés Real del Dinero</i>	38
2.4.2	<i>La Tasa de Inflación</i>	38
2.4.3	<i>Costo de la Administración del Crédito</i>	39
2.5	<i>Sujetos de Crédito</i>	40
2.6	<i>El Seguro de Hipoteca</i>	42

C A P I T U L O I I I

POLITICA MONETARIA, CAMBIARIA Y CREDITICIA

3.1	<i>Definición</i>	46
3.2	<i>Legislación</i>	48
3.2.1	<i>Situación de las Finanzas Públicas</i>	48
3.2.2	<i>Globalización Económica Mundial y su Incidencia en el Manejo de la Política Monetaria</i>	52
3.2.3	<i>Objetivos y Metas de la Política Monetaria, Cambiaria y Crediticia</i>	55
3.3	<i>Instituciones y Leyes Relacionados con el Crédito para la Vivienda Popular</i>	57
3.3.1	<i>Fondo Guatemalteco para la Vivienda</i>	57
3.3.1.1	<i>Actividades y Funciones</i>	59
3.3.1.2	<i>Condiciones y Requisitos para la entrega de los Créditos</i>	61
3.3.2	<i>Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos</i>	63
3.3.2.1	<i>Objeto y Principios</i>	63
3.3.2.2	<i>Del Sistema Institucional</i>	64
3.3.2.3	<i>Sistema Financiero Integrado</i>	65
3.3.2.4	<i>Fuentes de Financiamiento</i>	66
3.3.2.5	<i>Destino de los Recursos</i>	67
3.3.3	<i>Consejo Nacional de la Vivienda</i>	67

3.3.4 Otras Instituciones	69
---------------------------	----

C A P I T U L O I V

EL FINANCIAMIENTO PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA POPULAR

4.1 Definición	70
4.2 Características	72
4.2.1 Requisitos	72
4.2.2 Garantías	74
4.2.3 Plazo	76
4.2.4 La Tasa de Interés	77
4.2.5 Cuotas Niveladas	85
4.2.6 Tipos de Crédito para la Construcción de Vivienda	87
4.3 Entidades Financieras que Participan en el Financiamiento de Vivienda	89
4.3.1 Bancos Privados	89
4.3.2 Bancos Estatales	92
4.3.3 Otras Instituciones	96
4.3.3.1 FOGUAVI	96
4.3.3.2 FHA	100
4.4 Inversión Nacional en Vivienda	104
4.5 Demanda Efectiva	111
4.6 Capacidad de Pago de la Familias Necesitadas	112

C A P I T U L O V

RESULTADOS DE LA INVESTIGACION	115
CONCLUSIONES	121
RECOMENDACIONES	124
Bibliografía	127
Apendice	

I N T R O D U C C I O N

La vivienda es una necesidad primaria del ser humano y un satisfactor de carácter permanente, que constituye un elemento clave en el desenvolvimiento y desarrollo de la familia. En Guatemala existe un déficit habitacional cuantitativo y cualitativo estimado en 1,390,000 unidades de vivienda, y con el crecimiento vegetativo de la población, se incrementa anualmente con un promedio de 43,000 necesidades habitacionales.

El déficit habitacional caracterizado por el deterioro de la calidad de vida de los guatemaltecos y manifestado a través del crecimiento constante de los asentamientos precarios, colonias ilegales, palomares y viviendas antiguas, en donde la población vive en condiciones infrahumanas padeciendo de inseguridad y de la falta de los servicios básicos.

La magnitud, importancia y consecuencias de la problemática habitacional, que afecta a la mayor parte de nuestra población, constituye un reto para la sociedad guatemalteca, razón por la cual se decidió abordar el tema "EL FINANCIAMIENTO BANCARIO HABITACIONAL" con el propósito de constituir una fuente de información para la formulación de programas y mecanismos financieros, que se consideren

realizables y viables, y que permitan facilitar el acceso para la adquisición de vivienda de los sectores más necesitados.

El desarrollo del tema se realizó en cinco capítulos, que comprenden: La Vivienda Popular en Guatemala, El Crédito Bancario, La Política Monetaria, Cambiaria y Crediticia, El Financiamiento para la Adquisición de Vivienda Popular y el último corresponde a los Resultados de la Investigación.

En el capítulo I, LA VIVIENDA POPULAR EN GUATEMALA, se describe: la importancia y las características de la vivienda mínima; la actividad de la construcción de vivienda en general, en los últimos años; el valor de la vivienda y de sus componentes, y se cierra con la información del déficit habitacional.

El capítulo II, EL CREDITO BANCARIO, define las características del crédito bancario en general, así como algunos conceptos básicos del financiamiento. Por otra parte se describe la integración del Sistema Financiero nacional, haciendo un análisis del crecimiento que éste ha tenido.

En cuanto al capítulo III, LA POLITICA MONETARIA, CAMBIARIA Y CREDITICIA, abarca la importancia de estas políticas en el financiamiento bancario habitacional y el papel trascendental que juega el manejo de la política fiscal y la

globalización económica mundial como marco de referencia para el establecimiento de la política monetaria. Asimismo se hace un análisis de las Instituciones y Leyes relacionadas con el crédito para la vivienda popular.

El capítulo IV, *EL FINANCIAMIENTO PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA POPULAR*, define las características y requisitos de los créditos para compra o construcción de vivienda y se presenta la información de los bancos o entidades públicas y privadas que participan en el financiamiento para vivienda, haciendo un análisis de su participación. Se incluye también un análisis de la inversión nacional en vivienda y de la capacidad de pago de las familias guatemaltecas.

En el capítulo V, *RESULTADOS DE LA INVESTIGACION*, se presenta un resumen de los resultados obtenidos durante el proceso de la investigación y de los aspectos más relevantes que influyen en el déficit habitacional del país.

Por último se presentan las conclusiones a las que se llegaron al estudiar la problemática habitacional y se plantean las recomendaciones pertinentes, que se consideran realizables dentro del ámbito nacional.

C A P I T U L O I

LA VIVIENDA POPULAR EN GUATEMALA

1.1 DEFINICION :

La vivienda es una de las necesidades primarias del ser humano y es un satisfactor de carácter permanente, la posesión de la misma significa para el grupo familiar un símbolo de estabilidad y motivo de orgullo sobre el cual descansa la seguridad.

La vivienda además constituye un elemento clave en el desenvolvimiento y desarrollo armónico de la familia, así podemos observar que la mayor parte de desintegraciones familiares, se dan en los hogares que viven en hacinamiento en la perifería de la ciudad capital, donde no existen condiciones para convivir en grupo; el techo que poseen únicamente les sirve para dormir.

Es por ello que cada familia, de acuerdo a sus posibilidades, lucha por alcanzar el objetivo de adquirir una vivienda; surgen así diversos tipos de viviendas desde las más humildes hasta las más lujosas o extravagantes. Dentro de esta variedad encontramos lo que para nuestro estudio le denominamos

vivienda popular. Se debe interpretar como vivienda popular, aquella que tiene los espacios mínimos para dormir, cocinar, comer y servicios, y que a su vez el precio de adquisición esté al alcance de un buen porcentaje de la población guatemalteca.

De acuerdo a un estudio realizado en el año de 1987, conjuntamente BANVI-USAC, se estableció un prototipo de vivienda popular con las características siguientes:

Area de Terreno	72 metros cuadrados
Area de construcción	40 metros cuadrados

Sin embargo, en el transcurso de los últimos años, estas características se han ido reduciendo, dado a la escasez de terrenos en el perímetro urbano, como también a los altos costos de terreno y construcción.

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (F.H.A.) tiene en vigencia a la fecha, las siguientes características para vivienda mínima.1/

1.1.1 Lote Mínimo:

Se permite la utilización de lotes mínimos de hasta 64.00 metros cuadrados, con las siguientes combinaciones de frente y fondo:

1/ FHA. Normas Preliminares para el Diseño de Urbanizaciones y Viviendas Mínimas. 1990, Página 3.

CUADRO No. 1

AREAS MINIMAS DE LOTES

Frente		Fondo	Area Total	
8.00	x	8.00	=	64.00 M2
7.00	x	9.20	=	64.40 M2
6.00	x	11.00	=	66.00 M2
5.00	x	13.00	=	65.00 M2
4.00	x	16.00	=	64.00 M2

FUENTE: FHA. Normas Preliminares para el Diseño de Urbanizaciones y Viviendas Mínimas. 1990, página 3.

1.1.2 Índice de Ocupación Máximo: 0.65

El índice de ocupación se obtiene de la división del área de construcción entre el área del terreno, y se acepta como máximo el 0.65.

1.1.3 Espacio Mínimo Habitable :

Es el espacio necesario y suficiente para que un núcleo familiar desarrolle las actividades básicas de: dormir, comer, estar y aseo, en forma eficiente. Para que la unidad básica de vivienda se considere como tal, su área de construcción debe fluctuar dentro del rango de 13.00 metros cuadrados como mínimo y 50.00 metros cuadrados como máximo.

CUADRO No. 2

**INTEGRACION DEL ESPACIO MINIMO HABITABLE
PARA UN NUCLEO FAMILIAR DE TRES PERSONAS**

No.	Actividad	Area Por Persona	Area Por Familia
1	Espacio de uso múltiple	2.85 m ²	8.55 m ²
2	Cocina	1.40 m ²	1.40 m ²
3	Higiene	1.50 m ²	<u>1.50 m²</u>
	Espacio total libre		11.45 m ²
	Muros (10%)		<u>1.15 m²</u>
	Area total		<u>12.60 m²</u>

Fuente: FHA. Normas Preliminares para el Diseño de Urbanizaciones y Viviendas Mínimas. 1990, página 21.

1.2 CARACTERÍSTICAS :

A raíz del terremoto de 1976, se iniciaron cambios en los materiales usados tradicionalmente para construir, ya que esta fecha marcó el desaparecimiento del adobe y de la teja de barro, como materiales básicos en la construcción de las viviendas populares. Comienzan a tomar importancia diversos materiales para el levantado de paredes y cubrimiento de techos. Otro factor determinante en el uso de materiales de construcción, lo constituye en Guatemala la falta de seguridad, esta situación frena el uso de materiales prefabricados de menor costo y rápida instalación, que no presentan seguridad ante los robos y vandalismos a los que está sometida la población guatemalteca.

Dentro de las principales características de la vivienda

popular tenemos:

1.2.1 *Ambientes y Servicios*

Los ambientes que se deben considerar como mínimos, son: dormitorios, cocina-comedor, servicio sanitario y un área de estar, de ser posible. Estos son los ambientes necesarios para el desenvolvimiento y convivencia armónica de una familia. Además es necesario que se cuente con los servicios de: instalación de agua potable, drenajes sanitarios y energía eléctrica.

1.2.2 *Paredes*

El material predominante para el levantado de paredes, lo constituye el block de pómez, en un segundo plano está el ladrillo de barro cocido, de mejor calidad que el block de pómez pero de costo mayor. La madera cada día es menos usada, debido a que su costo se ha incrementado considerablemente y su vida útil es mucho menor que los otros elementos usados. Como indicamos anteriormente existen en el mercado, otra variedad de materiales para levantado de paredes, pero que por condiciones de falta de seguridad son poco usados en nuestro medio; por ejemplo: Fibrolit, Durapanel, etc.

1.2.3 *Techos*

La lámina galvanizada es la mayormente usada como techo, luego aparece la lámina duralita y techos de concreto. Los

techos de teja han disminuído considerablemente dentro de la vivienda popular, actualmente la teja es más usada como material decorativo en las residencias lujosas.

1.2.4 Pisos

Los pisos más usados son: el piso de torta de cemento alisado, el piso de granito y de cemento líquido. En este renglón las constructoras tratan de mejorar el acabado para llamar la atención de los demandantes; en los últimos años se ha iniciado el uso, en algunos proyectos habitacionales, del piso cerámico nacional o importado de segunda calidad.

1.2.5 Servicios

La instalación de servicios adecuados ha mostrado una tendencia de mejora en la calidad de los mismos, dentro de los cuales se incluyen las instalaciones eléctricas, las instalaciones de agua y drenajes sanitarios. Usualmente esta situación se observa en los proyectos donde se construyen viviendas en serie.

El mayor problema dentro de los servicios se encuentra en el abastecimiento del agua, esto obedece a que cuando se inicia un proyecto no se prevee el crecimiento de la población y a los pocos años aparecen los problemas por dos factores: la población ha aumentado y los pozos mecánicos construidos inician la baja de su caudal producido. Este problema es

general en la ciudad capital, mayormente donde hay mayor concentración poblacional.

1.2.6 *Hacinamiento*

El análisis de la cantidad de dormitorios y la cantidad de ocupantes de la vivienda, da una idea del grado de hacinamiento, expresado como la cantidad de personas que viven en el mismo dormitorio. Se considera que un promedio de dos personas por dormitorio, es un parámetro de habitabilidad razonable. Una cifra mayor indica algún grado de hacinamiento humano. Una cifra igual o inferior a dos personas por dormitorio da una idea de mayores condiciones de comodidad. El hacinamiento es un fenómeno resultante de la escasez, una consecuencia del déficit de vivienda en el país, el cual sólo puede contrarrestarse con un fuerte impulso del sector público a la actividad de la construcción.

1.3 *LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCION :*

De acuerdo a informes de la Cámara de la Construcción, Guatemala nunca tuvo una actividad constructora de vivienda acorde a sus necesidades, al punto que en sus mejores años, apenas se llegó a construir lo necesario para evitar que el déficit acumulado continuara aumentando.

"La mayor actividad de construcción de vivienda, se

registró entre los años 1977-79, como consecuencia del terremoto del 4 de febrero de 1976, el cual aumentó el financiamiento bancario para la adquisición de vivienda. En ese período se llegaron a construir hasta 22,000 viviendas por año. De 1979 a 1986, la actividad constructora de vivienda volvió a decaer, llegando a niveles inferiores a 10,000 viviendas por año. Esta caída contribuyó a incrementar el déficit habitacional en el orden de 20,000 unidades por año. En el período 1987-88 se tuvo un ligero ascenso en cuanto a la construcción de viviendas populares se refiere." 2/

A continuación se presenta un cuadro que nos permite analizar el desarrollo de la construcción de viviendas en el último quinquenio.

CUADRO No. 3

**NUMERO DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PRIVADAS AUTORIZADAS
AREA METROPOLITANA, AÑOS 1992-1996**

Vivienda	1992	1993	1994	1995	1996 *
Unifamiliar	2,335	2,264	2,583	2,773	1,912
En serie	1,248	1,205	1,453	1,632	1,625
Multifamiliar	154	180	1,224	1,091	395
Total	3,737	3,649	5,260	5,496	3,932

Fuente: BANGUAT. Sección de Cuentas Nacionales, Datos preliminares para 1996. Incluye municipios de Guatemala, Mixco y Villa Nueva.

* Cifras acumuladas a Agosto de 1996.

La información anterior es una muestra de la actividad de
2/Prensa Libre, Reportaje Vivienda Popular, 5 de Julio de 1992.
página 2.

la construcción de vivienda, que si bien incluye sólo un sector del departamento de Guatemala, es bien significativa ya que comprende las áreas donde se concentra la mayor parte de proyectos habitacionales para el sector de la población de un ingreso económico medio para bajo. Las cifras observadas demuestran que el proceso de construcción no es sostenible, si bien es cierto las cifras observadas demuestran incremento de las unidades construidas en los años de 1994 y 1995, este crecimiento no es constante y en otros años tiende a estancarse.

Esta situación es preocupante ya que como contra parte tenemos un considerable déficit habitacional acumulado a la fecha y el crecimiento sostenible de la población, que demandan nuevas viviendas. Si el Gobierno actual no inicia una política encaminada a establecer y poner en funcionamiento en forma sostenida las condiciones legales, institucionales y financieras favorables para incrementar la producción de soluciones habitacionales y reducir, progresivamente, el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo para los sectores de ingresos medios, bajos y los de extrema pobreza continuaremos con la proliferación de asentamientos precarios y viviendas que no poseen condiciones humanamente aceptables para el mantenimiento de la salud, tanto física como mental para el desarrollo de las actividades familiares y productivas.

1.4 VALOR DE LA VIVIENDA :

Para hablar del precio de la vivienda es necesario hacer una separación de los dos elementos que la conforman, terreno y construcción, ya que cada uno de estos elementos presenta una serie de aspectos circunstanciales propios, que es conveniente realizar un análisis separado de los mismos.

1.4.1 Precio de los terrenos :

El valor de la tierra siempre ha tenido un proceso constante de aumento; sin embargo, entre los años 1982-1992, los aumentos se dieron en proporciones sumamente considerables y quizá en toda la historia de nuestra Nación, nunca se había observado una situación como ésta.

En estos años nuestra economía se vio afectada por un proceso inflacionario general, en donde las variaciones de los índices de precios fueron mayores en los precios de los terrenos que en otros bienes o servicios. Asimismo, la devaluación monetaria acelerada, fue otro factor determinante en la subida de precios de los terrenos. El precio de los terrenos se ha incrementado en una proporción mayor, que el precio de la construcción.

A principios de la década de los ochenta el precio de

los terrenos representaba entre un 20 y 30% del valor de una vivienda popular, mientras que actualmente el precio del terreno representa aproximadamente un 50% de una solución habitacional. Esto ha obligado a las lotificadoras y constructoras a reducir el tamaño de los lotes y explotar al máximo los terrenos, para ofrecer terrenos o viviendas a un precio que sea accesible al mayor número de demandantes posibles. Asimismo, se ha venido reduciendo el área de construcción, con el propósito de que no se incremente el costo de las viviendas de los sectores populares.

El precio de la tierra se ve afectado, por elementos circunstanciales, que intervienen directamente en el mismo y dentro de los que se encuentran: la ubicación, que usualmente se mide por la distancia hacia los centros urbanos, la existencia de los servicios de agua, drenajes sanitarios, energía eléctrica, además, servicio de transporte urbano o extraurbano. Otro factor influyente lo constituye el vecindario.

Otros aspectos que intervienen en el precio de los terrenos, es que la tierra es un bien no reproducible, y si bien no perece, la tendencia es hacia la escasez en las áreas urbanas, debido al constante crecimiento de la población y a la migración rural-urbana.

En los últimos años, se ha venido observando un máximo aprovechamiento de la tierra; así en los proyectos habitacionales que se localizan dentro del casco urbano o bien en un perímetro de 30 kilómetros de la ciudad capital, se construyen viviendas en terrenos de áreas comprendidas entre 70 y 100 metros cuadrados, aproximadamente. Los proyectos de propiedad horizontal se realizan, pero en menor escala.

En el anexo uno se presenta un detalle de los proyectos de lotificación, ubicados en los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez y Chimaltenango; que fueron tabulados por la Cámara Guatemalteca de la Construcción, en los meses de Diciembre de 1996 y Enero de 1997. El total de proyectos que se tabularon fue de 41, los precios oscilan entre Q. 5,000.00 y Q.122,672.12, el primer precio corresponde al proyecto Ciudad Jardín, ubicado adelante de ciudad Quetzal, con un área de 120 metros cuadrados, y el otro precio corresponde al proyecto de Terravista, ubicado en el Kilómetro 16.5 carretera al Salvador, con un área de 685 metros cuadrados; la variación de costo se debe a la ubicación de cada uno de los proyectos, ya que el proyecto Ciudad Jardín se ubica en un área netamente popular con acceso de terracería, en tanto que el proyecto de Terravista se ubica en un sector selecto, cuyo acceso es carretera asfaltada.

Los precios por metro cuadrado de la tierra de los

diversos proyectos oscilan entre Q. 42.00 y Q. 622.00; el área de los lotes de la mayor parte de proyectos está comprendido entre 72 y 160 metros cuadrados por unidad. El acceso hacia las urbanizaciones es de terracería, asfalto y adoquín; en cuanto a los servicios, todos ofrecen agua potable, drenajes un 68%, energía eléctrica un 75%; el 93% de los servicios son proporcionados directamente por los urbanizadores.

La participación de las municipalidades en la prestación de servicios para las urbanizaciones es casi nula en su mayoría, mostrando con ello la poca atención que han dado al problema del déficit habitacional del país. Al analizar los 41 proyectos de lotificaciones, notamos que existe una considerable oferta de lotes, con una gama de ubicaciones, precios y áreas, que pueden ajustarse a diversos niveles de ingresos, sin embargo, existe un sector de la población que no puede acceder a ellos, por los ingresos de subsistencia que recibe, con lo cual no tiene capacidad de pago y mucho menos capacidad de ahorro. Paralelamente a esto las altas tasas de interés que se han venido aplicando en los últimos años, por parte de las instituciones financieras, lo cual no beneficia en nada a las familias de escasos recursos.

1.4.2 Valor de la Construcción :

El valor de la construcción está determinado en principio por el tamaño de la misma, en términos constructivos se mide

por la cantidad de metros cuadrados de las áreas techadas; en segundo se encuentran los materiales de construcción utilizados en la ejecución de la obra. Por ejemplo; los techos pueden ser de lámina galvanizada o duralita, de losa de concreto, etc.; las paredes pueden levantarse de madera, block, ladrillo de barro, o bien de materiales prefabricados. Así podemos encontrar una serie de opciones para ejecutar cada parte de las viviendas. Estas combinaciones determinarán al final el precio de la construcción. En el costo de la construcción intervienen tres elementos, que se conjugan en el proceso constructivo y que son; mano de obra, materiales y sub-contratos. La mano de obra está constituida por los operarios que trabajan de planta en la obra, y que dependen del constructor; los materiales son los que el constructor adquiere de los proveedores y que los operarios utilizan en la ejecución de la obra; los sub-contratos como su nombre lo indica, son los renglones que contratan con terceras personas y que ejecutan actividades específicas de la obra. Por ejemplo : ventanas, puertas, instalaciones eléctricas y toda aquella otra actividad que requiera de mano de obra un poco más especializada.

Como una forma de bajar costos y ahorrar tiempo de construcción se han venido utilizando en Guatemala, en mayor escala, en los últimos años los materiales prefabricados, entre los que podemos mencionar losas, muros, tabiques y otros materiales preembolsados (concreto premezclado, acabados para

paredes y pisos). La ventaja de estos productos estriba en que ahorran tiempo y esfuerzos al constructor, garantizando también la calidad y homogeneidad, dada su producción en serie. El uso de estos materiales no ha alcanzado el auge necesario que permita implantar una producción en serie voluminosa, para el mercado guatemalteco, con el propósito de reducir considerablemente los costos de producción, lo cual beneficiaría al sector constructivo y por ende a la población.

El comportamiento del costo de la vivienda en Guatemala, ha mantenido un constante incremento, derivado de los constantes procesos inflacionarios que han afectado toda la economía del país y por ende, los componentes del costo de construcción (materiales, mano de obra y subcontratos) no han sido la excepción. Es así, como los precios actuales de la construcción han incrementado considerablemente el valor final de una vivienda.

En el anexo No. 2, se presenta un cuadro de ofertas de viviendas ubicadas en el área metropolitana y sectores aledaños, que realizó la Cámara Guatemalteca de la Construcción en el mes de Diciembre de 1996 y Enero de 1997. De este anexo se ha tomado la siguiente información:

CUADRO No. 4

**PROYECTOS DE VIVIENDA CLASIFICADOS POR RANGO DE PRECIO
CIUDAD CAPITAL Y SECTORES ALEDAÑOS**

No. Proyectos	Precio en Quetzales	Metros de Const.
7	De 40,000.00 a 50,000.00	De 25 a 30 metros ²
14	De 50,001.00 a 100,000.00	De 30 a 58 metros ²
11	De 100,001.00 a 150,000.00	De 40 a 65 metros ²
10	De 150,001.00 a 200,000.00	De 46 a 105 metros ²
5	De 200,001.00 a 300,000.00	De 66 a 110 metros ²
5	De 300,001.00 a 400,000.00	De 98 a 165 metros ²
7	De 400,001.00 a 600,000.00	De 135 a 240 metros ²

Fuente: Cámara Guatemalteca de la Construcción, Documento: Oferta Habitacional, Enero 1997.

A medida que se incrementan los precios de las viviendas, se va mejorando el número y calidad de los ambientes, así como la calidad de los acabados finales. Como puede observarse el área de terreno y de construcción no crecen proporcionalmente a medida que se incrementan los precios de los proyectos habitacionales. Otros factores que inciden significativamente en el precio de las viviendas son: la ubicación del proyecto, accesos, vecindario y servicios que se ofrecen.

Las características del proyecto de vivienda de menor precio, Ciudad Jardín, son las siguientes :

Ubicación: Sector Popular, seis kilómetros de ciudad Quetzal, acceso de terracería.

Area del lote: 120 metros cuadrados

Area de construcción: 29 metros cuadrados

Ambientes: Sala-comedor, un dormitorio, baño y

patio.

<i>Servicios:</i>	<i>Agua, drenajes.</i>
<i>Tipo de Construcción:</i>	<i>Prefabricado</i>
<i>Costo de la vivienda:</i>	<i>Q. 45,000.00</i>
<i>Enganche:</i>	<i>Q. 4,500.00</i>
<i>Cuota mensual:</i>	<i>Q. 500.00</i>
<i>Ingreso mensual mínimo:</i>	<i>Q. 1,500.00</i>

Las viviendas del proyecto referido están orientadas hacia la población de un nivel de ingresos bajos, ya que es un proyecto financiado a través del FOGUAVI. La tasa de interés considerada en el crédito es del 15%, con lo cual se logra una cuota más accesible. Una limitante para acceder a este tipo de proyectos es que el ingreso del núcleo familiar no debe de ser mayor de Q.2,100.00 mensuales, según las normas del FOGUAVI. Y por otra parte, los integrantes del grupo familiar no deben de poseer ningún tipo de propiedad inmueble, aún en el lugar más remoto del país.

De acuerdo a la oferta habitacional que se presenta, existe diversidad de proyectos de vivienda que se adecúan a los diversos rangos de ingresos familiares de los guatemaltecos; sin embargo, la realidad es otra. Resulta ser que los proyectos que están al alcance de un núcleo familiar, no llena las expectativas de lo que esta familia pretende, ya sea por su ubicación, número de ambientes o calidad de la vivienda. Esto

se debe a que los promotores de proyectos habitacionales, para contrarrestar un poco el incremento de los costos de terrenos y construcción, han venido reduciendo el área de terreno y construcción, sacrificando acabados y alejándose del perímetro urbano. Así una vivienda que llena las pretenciones de una familia de ingresos medios, resulta inaccesible por el precio que se tiene que pagar.

1.5 LOS ALQUILERES

A falta de vivienda propia las familias se ven en la necesidad de acudir al alquiler, como único medio de cubrir esta necesidad básica para el desenvolvimiento de un núcleo familiar.

Es así como la actividad de renta de inmuebles para vivienda ocupa un lugar importante en la economía del país. Existe diversidad de ofertas desde cuartos sencillos con servicios comunes hasta viviendas lujosas para diplomáticos.

El valor de la renta de las viviendas, depende del tamaño, calidad y servicios con que cuenten; la ubicación también es un factor determinante en el precio de los alquileres. Así cada familia se debe ajustar a la vivienda que puede alquilar dependiendo de su situación económica. En el área urbana del departamento de Guatemala, el costo de alquiler por mes de un apartamento en sectores populares oscila entre Q. 800.00

y Q. 2,000.00; dependiendo del área y ubicación del inmueble. En tanto que una vivienda con sus servicios básicos se encuentra desde Q. 1,500.00 en adelante.^{3/} Es usual en nuestro medio que para las viviendas o apartamentos alquiladas por familias de ingresos medios para arriba, se pacten las rentas en dólares.

Al analizar el valor de la renta en función del ingreso familiar, se observa que en el área urbana, las familias de más bajos ingresos destinan alrededor del 25% de sus ingresos para cubrir el costo de la renta. Y lo más que logran obtener por esta cantidad es uno o dos cuartos, con servicios comunes para una cantidad considerable de familias. La ubicación de estas viviendas precarias, está en las áreas marginales de la ciudad capital. Dentro de este rango de demandantes de vivienda en alquiler, se ubican obreros, operarios y trabajadores en general que no ganan más que los sueldos mínimos que establece la ley.

El nivel de oficinistas, técnicos y otras familias de ingresos medios mayores de Q.24,000.00, anuales, destinan un porcentaje mayor de sus ingresos, para pagar alquileres, hasta un 35% de los mismos. Por su parte las familias de más altos ingresos destinan porcentajes más bajos, para cubrir el valor de las rentas.

^{3/} Prensa Libre, Anuncios Clasificados, semana del 9 al 15 de Marzo de 1997.

La renta de las viviendas, ha mantenido un constante crecimiento, el cual se ha acentuado más en los últimos años, no obstante de estar vigente la Ley de Congelación de los Alquileres. Los propietarios de inmuebles, siempre encuentran los mecanismos para lograr incrementos, cada vez que se vence el plazo del contrato, que generalmente es de seis meses, hacen firmar a los inquilinos un nuevo contrato con lo cual evaden la ley. Y como la demanda de vivienda en alquiler excede a la oferta, el usuario generalmente acepta los incrementos por la necesidad que tiene de la vivienda.

Es por ello que al analizar el déficit habitacional que existe en el país no puede dejarse de considerar el papel importante que tiene la renta de inmuebles para vivienda.

1.6 DEFICIT HABITACIONAL:

Aunque se habla mucho de la carencia de vivienda que sufren muchos guatemaltecos, hasta el momento no existe un estudio gubernamental fidedigno, que muestre la realidad actual del problema de la vivienda en Guatemala en toda su magnitud. En el informe del décimo censo de población y quinto de habitación que se realizó en el año de 1994, lamentablemente no se refleja la información relacionada con la tenencia de vivienda, si no que únicamente se profundizó en las características de la vivienda. Sin embargo, la dimensión

humana del problema de la vivienda se puede observar a todas luces, en los asentamientos precarios y las invasiones constantes de terrenos.

La producción de vivienda popular y los procesos vinculados a la urbanización y suministro adecuado de servicios, no ha pasado de ser una preocupación de los últimos gobiernos, frente al reto que representa el crecimiento demográfico, la concentración urbana y el deterioro de la calidad de vida de la mayoría de guatemaltecos. Para analizar el déficit habitacional se hace indispensable hacer un análisis del crecimiento de la población.

1.6.1 Crecimiento de la población :

De acuerdo al último censo realizado en 1,994, Guatemala tenía una población de 8,331,874 habitantes, la tasa media anual de crecimiento de 1981 a 1994 , fue del 2.5%. Del Total de la población, el 35% es urbana y el 65% rural. En comparación con el censo de 1981, la población urbana pasó del 32.7% al 35%; reflejando el proceso de la migración rural-urbana. 4/

Para el año dos mil, con esta tasa de crecimiento, se proyecta una población nacional de nueve millones cuatrocientos cincuentamil habitantes.

4/ Instituto Nacional de Estadística, Décimo Censo de Población y Quinto de Habitación. 1994, Página 19.

A continuación se presenta un cuadro con la información de la población guatemalteca, según el décimo censo de población, clasificada por rangos de edades:

CUADRO No. 5

POBLACION TOTAL DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA, POR GRUPO DE EDAD

Edad	Total	%	Económicamente Activas	%
0 - 4	1,312,062	15.75		
5 - 9	1,229,428	14.75	20,692	0.84
10 - 14	1,124,702	13.50	130,802	5.28
15 - 19	909,903	10.92	350,639	14.15
20 - 24	708,181	8.50	372,437	15.04
25 - 29	552,600	6.63	304,130	12.28
30 - 34	511,315	6.14	288,689	11.65
35 - 39	439,550	5.28	247,787	10.00
40 - 44	369,107	4.43	209,157	8.44
45 - 49	284,007	3.41	157,252	6.35
50 - 54	231,090	2.77	121,503	4.90
55 - 59	175,684	2.11	88,341	3.57
60 - 64	166,735	2.00	76,846	3.10
65 y más	317,510	3.81	108,925	4.40
Total	8,331,874	100.00	2,477,200	100.00

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Décimo censo de Población y Quinto de Habitación. 1994, página 25.

El perfil de la población guatemalteca es joven, ya que entre las edades de 0 a 19 años, se concentra el 54.92%, de habitantes; si subimos el rango de edades de 0 a 29 años, tenemos que el porcentaje de la población sube al 70.05%, el otro 29.95% de habitantes corresponde a las edades de 35 años en adelante. Por otra parte la población económicamente activa es del 29.73%, y abarca desde las edades de 7 años en adelante.

Indudablemente el crecimiento sostenido de la población y el proceso de la migración rural-urbana, son factores importantes que contribuyen a aumentar el déficit habitacional en Guatemala.

1.6.2 NECESIDADES DE VIVIENDA :

En el año de 1988, el Centro de Estudios Urbanos y Rurales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, cuantificó 172 asentamientos marginales en el perímetro capitalino. En los cuales residían unas 750,000 personas. La mayor invasión de terrenos baldíos se registró en 1982, cuando 45,000 personas invadieron el Mezquital.^{5/} De esta fecha a la actual, no ha pasado un año sin que se produzcan invasiones de terrenos de grupos menores o mayores; que no buscan más que tener un refugio para sobrevivir.

De las entidades gubernamentales que trabajan para afrontar el déficit habitacional, obtuvimos la siguiente información que nos permite conocer en cifras estimadas las necesidades habitacionales de nuestra población.

^{5/}Prensa Libre, Reportaje Vivienda Popular, 5 de Julio de 1992, Página 2.

CUADRO No. 6

NECESIDADES HABITACIONALES ESTIMADAS A 1995

Area	Mejoramiento Unidades	(%)	Nuevas Soluciones Unidades	(%)	Total Unidades
Urbana	368,000	35	110,000	32	478,000
Rural	679,000	65	233,000	68	912,000
Total	1,047,000	100	343,000	100	1,390,000

Fuente: Ministerio de Economía, Viceministerio de Vivienda.
Documento: Estrategia de Desarrollo del Sector
Vivienda 1996-2000. 1996, página 2.

El cuadro anterior nos demuestra que el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo acumulado es de 1,390,000 y se encuentra en constante crecimiento, estimándose un promedio de 43,000 unidades anuales para el periodo 1996-2000. El déficit cualitativo es un componente sustancial del déficit habitacional. Dentro del déficit cualitativo, se incluyen las viviendas consideradas informales o no convencionales, más un determinado porcentaje de vivienda convencional que no presenta niveles mínimos de provisión de servicios de agua, alcantarillado sanitario y energía eléctrica. Se estima que las viviendas urbanas convencionales sin servicios ascienden al 50% .

CUADRO No. 7

SITUACION CUALITATIVA DE LA VIVIENDA A 1995

Cualidad	% de Viviendas
1. Viviendas con piso de tierra	62.0
2. Viviendas con paredes de adobe	31.0
3. Viviendas con un solo cuarto	61.0
4. Hogares sin agua potable	47.6
5. Hogares sin servicio sanitario	73.5
6. Hogares sin electricidad	50.1
7. Hacinamiento	51.0

Fuente: Ministerio de Economía, Viceministerio de Vivienda.
Documento: Estrategia de Desarrollo del Sector
Vivienda 1996-2000. 1996, página 3.

Es importante dimensionar estas deficiencias, porque el problema habitacional no se resuelve necesariamente por la producción de nuevas unidades. Lo más relevante en materia de déficit por sus consecuencias sobre la salud de la población, lo constituye el hacinamiento y las falta de servicios de agua potable y de alcantarillado sanitario.

C A P I T U L O I I

EL CREDITO BANCARIO

2.1 DEFINICION:

El crédito bancario es el que otorgan las instituciones financieras, Bancos o Financieras, legalmente constituidas en el país, a las empresas o personas individuales para apoyar operaciones mercantiles o bien para adquirir bienes muebles o inmuebles para uso personal. Dentro de la diversidad de Bancos que existen actualmente en el medio, cada institución financiera ha encontrado alguna actividad económica específica a la cual le otorga mayor atención financiera. Así actividades como la industria, la agricultura, comercio, vivienda, servicios y otras, acuden a bancos específicos a solicitar financiamiento para apoyar sus flujos de caja o invertir en activos fijos. Asimismo, el crédito bancario es usado para financiar parcialmente la compra de bienes muebles o inmuebles, para el uso de las personas individuales.

Para las instituciones financieras el otorgamiento de préstamos constituye su principal actividad y fuente de ingresos; sin embargo, esto lo hacen con todas las precauciones del caso.

Cada institución bancaria tiene establecida una serie de políticas y lineamientos para la concesión de créditos a empresas o personas individuales. Es notoria la diferencia entre los requisitos fijados por los bancos privados y los estatales, ya que estos últimos usualmente están destinados a apoyar una actividad económica o servicio determinado, más con fines de función social que con fines lucrativos. Sucede lo contrario con los bancos privados que en todo momento buscan tener asegurada su inversión, así como la recuperación de la misma con sus respectivos beneficios.

De esta forma encontramos un panorama en el cual, para los grandes empresarios o personas individuales que poseen excelentes garantías y buena capacidad de pago, es fácil obtener financiamiento en los bancos que usualmente realizan sus operaciones o bien, en otros bancos que buscan atraer nuevos clientes potenciales. Actualmente está de moda, con el crecimiento de la banca, que cada institución bancaria que surge ofrece facilidades crediticias para sus clientes. Sin embargo, el tener derecho a utilizar el crédito bancario no está al alcance de todos los guatemaltecos, máxime para aquellos que no tienen garantías que ofrecer y que su capacidad de pago es baja e inestable.

2.2 CARACTERISTICAS :

Los créditos bancarios tienen como características

peculiares, que usualmente las tasas de interés que cobran son más bajas que las que aplican otras instituciones no bancarias, como por ejemplo, casas comerciales y prestamistas particulares. Por otra parte, el plazo de los créditos que otorgan los bancos en general, es mayor que el que otorgan estas otras entidades.

Sin embargo, la razón por la que muchos usuarios de crédito acuden a solicitar financiamiento a las entidades extrabancarias, se debe en primer lugar a que no califican como sujetos de crédito ante los bancos, y en segundo lugar, a lo complejo que resulta gestionar un crédito bancario. En contraparte, las otras entidades no bancarias dan con mayor rapidez los créditos, con menos requisitos. Estas instituciones cobran altas tasas de interés y pactan contratos leoninos, a su favor, siendo el único requisito indispensable para la concesión del crédito, tener una buena garantía; claro está que no todas las personas o empresas que necesitan financiamiento, cuentan con una buena garantía que ofrecer.

En resumen podemos concluir que el crédito bancario es más favorable que el que ofrecen otras entidades no bancarias; sin embargo, no todas las personas o empresas tienen acceso a los mismos, en virtud de las exigencias o condiciones que imponen los bancos en general.

2.3 INSTITUCIONES BANCARIAS

2.3.1 Integración del Sistema Bancario

En la última década el sistema bancario nacional ha mantenido un constante crecimiento, así al 31 de diciembre de 1996, se contaba con 33 bancos privados y estatales, los cuales cuentan con un total de 813 agencias, ubicadas en distintos puntos de la ciudad y del interior de la República. Asimismo, existen 16 Financieras, 6 Casas de Cambio y 15 Almacenes Generales de Depósito, que también juegan un papel determinante en el contexto bancario nacional.^{6/} Por otra parte, se encuentra el Banco Central, el que actualmente cuenta únicamente con dos agencias. La política del Banco central, en cuanto a sus agencias se refiere, es de reducción casi total, ya que a finales del año 1988, contaba con 31 agencias y en un período de ocho años ha cerrado 29 agencias.

Esta información corresponde a las entidades financieras activas en la fecha referida, a continuación se presenta e detalle de los bancos privados y públicos.

^{6/}Superintendencia de Bancos, Boletín Anual de Estadísticas del Sistema Financiero. 1996, Páginas 14, 128 y 181.

CUADRO No. 8

BANCOS PRIVADOS Y ESTATALES ACTIVOS AL 31-12-96

CATEGORIA Y NOMBRE	FECHA APERTURA	No. AGENCIAS
BANCA CENTRAL		
Banco de Guatemala	01-07-46	02
BANCOS ESTATALES		
1. Crédito Hipotecario Nacional	06-10-30	19
2. BANDESA	03-05-71 a)	69
3. BANVI	03-07-73 b)	--
BANCOS PRIVADOS NACIONALES		
1. De Occidente, S.A.	05-05-1881	36
2. Agrícola Mercantil, S.A.	01-07-46	25
3. Del Agro, S.A.	16-05-58	45
4. Inmobiliario, S.A.	13-12-58	26
5. Granai & Townson, S.A.	03-09-62	69
6. De los Trabajadores	01-02-66	18
7. Industrial, S.A.	17-06-68	46
8. Del Ejército, S.A.	15-02-72	22
9. Internacional, S.A.	12-07-76	29
10. Metropolitano, S.A.	09-10-78	16
11. Del Café, S.A.	16-10-78	59
12. De la Construcción, S.A.	13-06-83	23
13. Del Quetzal, S.A.	23-11-84	22
14. De Exportación, S.A.	16-12-85	08
15. Promotor, S.A.	26-09-86	09
16. Continental, S.A.	15-10-90	34
17. Reformador, S.A.	26-11-90	24
18. Banco Uno, S.A.	04-03-91 c)	311
19. Multibanco, S.A.	02-03-92	66
20. Corporativo, S.A.	01-06-92	25
21. Empresarial, S.A.	14-12-92	09
22. Del Nor-Oriente, S.A.	31-05-93	43
23. De Comercio, S.A.	01-06-93	20
24. Vivibanco, S.A.	22-11-93	06
25. De la República, S.A.	07-02-94	05
26. SCI, S.A.	26-01-95	01
27. Americano, S.A.	20-03-95	--
28. Privado para el Desarrollo, S.A.	17-05-95	--
BANCOS PRIVADOS EXTRANJEROS		
29. Lloyds Bank P.L.C., Suc. Guatemala	24-11-86 d)	07
30. Citibank, N.A., Suc. Guatemala	03-12-90	01

a) Incluye 30 subagencias.

- b) Se encuentra en proceso de liquidación. Por medio del decreto 120-96, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, todos los bienes y derechos del BANVI pasaron a formar parte de los activos del FOGUAVI.
- c) El 2 de Julio de 1957, se autorizó al Bank of America, NT&SA. sucursal Guatemala, del Bank of America of New York. El 2 de marzo de 1991, vendió sus activos y pasivos al Banco Uno, S.A.
- d) Autorizado el 14 de Agosto de 1936, con el nombre de Banco de Londres y América del Sur Limitado. El 2 de Julio de 1959, se transformó en Banco de Londres y Montreal, Limitado. El 2 de Julio de 1981, se transformó en LLOYDS Bank, P.L.C., Suc. Guatemala.

Fuente: Superintendencia de Bancos, Boletín Anual de Estadísticas del Sistema Financiero. 1996, página 14.

Asimismo, al 31 de diciembre de 1996, estaban en trámite de autorización y constitución cuatro bancos, denominados: Banco del Istmo, S.A., Banco Orofino, S.A., Banco de Antigua, S.A. y Banco de América Central, S.A.

Analizando el cuadro anterior observamos que en el período de 1983 a 1996 fueron creados diez y seis bancos privados nacionales y un banco privado extranjero, y seguramente los cuatro bancos en proceso de autorización, estarán funcionando a finales del año 1997. Es decir, que el período 1983-1996 ha sido de crecimiento y expansión para el sistema bancario, ya que paralelamente los bancos que ya existían a esa fecha han aumentado su número de agencias, como el caso del Banco Granai & Townson, S.A., Del Agro, S.A., Agrícola Mercantil, S.A. etc.

2.3.2 Crecimiento del Sistema Bancario

Si consideramos el comportamiento de la economía en

general, del periodo anteriormente indicado, seguramente no podríamos opinar lo mismo de otras actividades. Aún en periodos inflacionarios la actividad bancaria constituye un buen negocio para los empresarios, tal como lo demuestra el número de nuevos bancos que han incursionado en el sistema bancario del país. Claro está que la liberación de las tasas de interés, por parte de la Junta Monetaria a partir de agosto de 1989, tuvo su efecto positivo en el desarrollo del sistema bancario antes indicado. Para formarnos una idea del crecimiento del sistema bancario nacional basta observar el comportamiento de la ecuación patrimonial [Activo = Pasivo + Capital] del sistema bancario integrado, durante los últimos diez años.

CUADRO No. 9

SISTEMA BANCARIO
RESUMEN DEL BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
AL FINAL DE CADA PERIODO
(Cifras en millones de Quetzales)

CUENTA / AÑO	1,988	1,990	1,992	1,994	1,996
A C T I V O	5,534	7,233	14,089	20,377	25,391
P A S I V O	5,106	6,582	13,048	18,799	23,376
C A P I T A L	428	651	1,041	1,578	2,015

Fuente: Superintendencia de Bancos, Boletín Anual de Estadísticas del Sistema Financiero. 1996, página 15.

Puede apreciarse que el crecimiento del capital del sistema bancario en la última década, en cifras absolutas fue de 1,587 millones de quetzales y en cifras relativas significó

un incremento del 371%. Por otra parte los activos se incrementaron en 19,857 millones de quetzales, lo que significa un incremento en cifras relativas del 359%. En resumen el promedio de crecimiento anual del capital del sistema bancario nacional, en la última década fue del 37.1%; crecimiento que está lejos de observarse en otra actividad económica del país.

Otro aspecto importante de hacer notar es que continúa la concentración del sistema financiero en la ciudad capital, ya que de los 33 bancos privados y estatales únicamente tres tienen su oficina principal fuera del Departamento de Guatemala, siendo estos; el Banco de Occidente, S.A. y el Banco de la República, S.A. ubicados en Quetzaltenango, y por otra parte el Del Nor-Oriente, S.A. ubicado en Zacapa.

En cuanto al destino de las operaciones principales a las cuales encaminan los bancos su actividad son comerciales e hipotecarias, únicamente el Vivibanco, S.A. y el De la República, S.A. orientan sus operaciones al ahorro y préstamo para vivienda.

2.3.3 Destino de los Créditos

En relación a la atención crediticia que los bancos prestan a cada sector económico, a continuación se presenta un cuadro que resume el destino de los préstamos y descuentos durante los años 1992 al 1996.

CUADRO No. 10

BANCOS PRIVADOS
PRESTAMOS Y DESCUENTOS CONCEDIDOS POR DESTINO ECONOMICO
PERIODO 1992-1996
 (En millones de Quetzales)

ACTIVIDAD	1,992	1,993	1,994	1,995	1,996
Agricultura, Ganadería, Silvicultura, caza y Pesca.....	348.6	248.4	436.9	434.5	386.5
Industria Manufacturera	833.7	557.9	867.1	1,043.6	500.5
Construcción.....	366.2	322.5	492.5	657.0	674.5
Comercio.....	1,140.1	1,318.4	1,938.1	2,328.3	2,084.8
Consumos y transferen- cias	413.1	537.4	737.6	879.4	1,369.8
Otros.....	351.8	510.3	676.3	880.7	441.9
Totales	3,453.5	3,494.9	5,148.5	6,223.5	5,458.0

Fuente: Superintendencia de Bancos, Boletín Anual de Estadísticas del Sistema Financiero. 1996, página 98.

Analizando las cifras anteriores, determinamos que el crecimiento de los préstamos y descuentos, del sector bancario privado, en el quinquenio referido es de un promedio anual del 14.51%, siendo el año 1994 el de mayor crecimiento 47.31% en tanto que el año 1996 mostró una contracción del 12% en relación al año anterior. Esto nos demuestra que aún cuando el sector bancario refleja un crecimiento anual del 37%, según el cuadro No. 9, las otra actividades económicas tuvieron un menor crecimiento, en los años de 1992 a 1995. Para el año 1996 la situación económica del país atravesó por un periodo de

estancamiento o contracción; la contracción observada en los préstamos y descuentos son un ejemplo claro de esta situación.

Las actividades económicas que mostraron un crecimiento sostenido del crédito bancario son : comercio, construcción y el renglón de consumo, transferencias y otros destinos. Por otra parte las actividades económicas que tuvieron una expansión menor del crédito o que no mostraron crecimiento son; la industria manufacturera y la agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca. La actividad económica que concentra el mayor porcentaje del crédito bancario es el comercio, para el año 1996 esta actividad acaparó un 38% del total de préstamos y descuentos concedidos por el sector bancario privado. El sector construcción, para el mismo año, significó un 12% del total de créditos otorgados.

En relación al destino y evolución de los préstamos y descuentos concedidos por los bancos estatales, durante el periodo de 1992 a 1996, se presenta a continuación un resumen de los mismos.

CUADRO No. 11

BANCOS ESTATALES
PRESTAMOS Y DESCUENTOS CONCEDIDOS POR DESTINO ECONOMICO
PERIODO 1992-1996
(En millones de Quetzales)

ACTIVIDAD	1,992	1,993	1,994	1,995	1,996
Agricultura, Ganadería, Silvicultura, caza y Pesca.....	215.3	141.8	122.5	125.6	148.4
Industria Manufacturera	9.3	8.1	2.7	10.3	19.0
Construcción.....	90.0	46.0	51.6	64.7	43.6
Comercio.....	22.1	15.5	16.8	28.0	21.6
Consumos y transferen- cias	212.6	48.6	52.8	78.0	40.0
Otros.....	20.7	5.0	6.9	10.8	3.0
Totales	570.0	265.0	253.3	317.4	275.6

Fuente: Superintendencia de Bancos, Boletín Anual de Estadísticas del Sistema Financiero. 1996, página 120.

De acuerdo al cuadro anterior determinamos que en los bancos del Estado en el quinquenio analizado tuvieron una reducción de los préstamos y descuentos concedidos al público, según estas cifras en el año 1992 el monto de los créditos otorgados por este sector bancario ascendió a 570.00 millones de quetzales y en los otros años el más alto fue 1995 donde apenas alcanzó un monto de 317.4 millones de quetzales. Las actividades de la economía que resultaron más afectadas con la reducción del crédito del sector bancario del Estado fueron la construcción y el consumo, transferencias y otros destinos.

Otro factor que insidió en la reducción de los préstamos y descuentos del sector bancario estatal, está el hecho que de los tres bancos que venían operando (BANVI, BANDESA Y CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL), actualmente únicamente vienen operando dos, debido a que por los problemas financieros de falta de liquidez e insolvencia que mostró el BANVI a partir de 1992, fue dejado al margen del sistema bancario; es así que a la fecha prácticamente ha desaparecido, tomando en cuenta que sus activos pasaron a formar parte del FOGUAVI por medio del decreto No. 120-96.

En cuanto al destino de los créditos de los bancos del Estado se puede apreciar que el sector de la economía más apoyado es la agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca; en 1996 concentró el 54% del total de préstamos y descuentos otorgados. Es notoria la participación de BANDESA, cuyo fin principal de su actividad es el apoyo que debe dar a este sector de la economía.

Globalizando el total de créditos otorgados en el año 1996 por los bancos privados y estatales, se aprecia que la participación porcentual de cada grupo bancario es así: bancos privados 95.2% y bancos estatales 4.8%. Es claro el dominio de la banca privada en el sector bancario.

2.4 COSTO DEL FINANCIAMIENTO:

Como todo servicio tiene costo de generación o producción, asimismo el servicio de otorgar y administrar la recuperación de un crédito lo tiene. Esto podemos percibirlo de una manera sencilla si vemos la diferencia que se da entre las tasa de interés que los bancos o financieras nos ofrecen cuando les entregamos nuestro dinero en calidad de depósito de ahorro o inversión y cuando les vamos a solicitar un crédito; dicho en otras palabras la diferencia entre las tasas pasivas y activas de los bancos.

Es así como la tasa de interés que cobran los bancos por otorgar los préstamos representa para el usuario el costo de este servicio financiero, el cual está integrado por los siguientes elementos:

2.4.1 Tasa de Interés Real del Dinero:

Corresponde a la tasa de interés que las instituciones financieras pagan a los ahorrantes o inversionistas por disponer de los fondos que depositan en estas instituciones, es decir que es el costo del dinero para los bancos. Los bancos la denominan tasa de interés pasiva.

2.4.2 La Tasa de Inflación:

El índice de inflación tiene un efecto significativo en la

fijación de la tasa de interés que las instituciones financieras cobran a los usuarios de créditos. Los procesos inflacionarios reflejados en una constante devaluación monetaria provocaron en Guatemala un incremento en las tasas de interés en la última década. Si recordamos a principios de la década de los ochenta cuando nuestra moneda no presentaba una devaluación considerable en relación al dólar, la tasa de interés activa de los bancos estaba fijada en un promedio del 14%, vemos que a la fecha prácticamente se ha duplicado. La incidencia de los índices de inflación sobre las tasas de interés se confirma si analizamos las tasas de interés que se manejan en los países que su índice de inflación es bajo, como el caso de Estados Unidos, Canadá, etc.

2.4.3 El Costo de la Administración del Crédito:

Constituye el costo de las instituciones financieras por administrar el dinero que reciben de sus clientes, a través de los depósitos e inversiones, y transferirlos a otros usuarios por medio de los préstamos, se incluye en el mismo las utilidades de las entidades financieras.

Este costo es significativo en la fijación de la tasa de interés activa de los bancos. No obstante, el persistente crecimiento del sistema bancario, pareciera que el nivel de competencia no es suficiente para mejorar la eficiencia de la banca para que le permita bajar estos costos y poder ofrecer a

los usuarios de créditos una tasa más favorable.

2.5 SUJETOS DE CREDITO

Dentro del ámbito de las instituciones financieras son sujetos de crédito las personas individuales o jurídicas que demuestran una solvencia y estabilidad económica aceptable para calificar como candidatos a la obtención de un crédito bancario. Para el efecto se han establecido una serie de parámetros que permiten analizar la situación económica de los solicitantes. A continuación se describen algunos de ellos:

a) **Ingreso o salario mensual devengado :**

Se demuestra a través de una carta de constancia de salario emitida por el patrono, en el caso de empresas privadas, y para los empleados de gobierno se acepta el codo del cheque del pago. Las personas que poseen un negocio propio deberán hacer constar sus ingresos por medio de una certificación emitida por un contador.

b) **Estados de cuenta bancarios :**

El movimiento mensual de los estados de cuenta bancarios por un período determinado son una muestra fehaciente de los ingresos que una persona obtiene.

c) **Estados Financieros o Estados Patrimoniales :**

Por medio del análisis de estos, se mide la solvencia y capacidad económica de los propuestos sujetos de crédito. Para el caso de las empresas se presentan los estados

financieros y en el caso de personas individuales se presentan estados patrimoniales, ambos reflejan la situación económica a una fecha determinada.

d) Referencias de crédito :

Las referencias crediticias permiten a las instituciones financieras conocer las experiencias que otras empresas han tenido con el solicitante. Entre más referencias crediticias aceptables se tenga será más fácil obtener el crédito. La posesión de tarjetas de crédito son una buena referencia, en la actualidad es fácil obtener las tarjetas de crédito, dada la competencia que existe en el mercado.

e) Referencias Personales :

Indudablemente las buenas relaciones sociales permitirán fácilmente cumplir con este requisito.

f) Garantías :

Para el caso de los créditos hipotecarios o prendarios la garantía que se ofrezca será determinante para la calificación de deudor.

g) Codeudores :

Para el caso de los préstamos fiduciarios, la situación económica y referencias de los codeudores son determinantes para la autorización del crédito. Dependiendo del monto del préstamo y de las referencias del deudor principal, los bancos suelen solicitar uno o dos codeudores.

De acuerdo a los parámetros o requisitos anteriormente

anotados, que los bancos utilizan para calificar la solvencia y capacidad de pago de los solicitantes de crédito, vemos que para las familias de bajos ingresos les es difícil cumplir con los mismos, generalmente no poseen cuentas bancarias ya que sus bajos ingresos no les permite tener capacidad de ahorro y su capacidad de pago es muy limitada. Es por ello que estas familias no califican como sujetos de crédito ante los estándares fijados por las instituciones financieras del sistema bancario.

Lo anteriormente anotado hace imprescindible la participación del Estado en la ejecución de programas de financiamiento subsidiado para dotar de viviendas a las familias de bajos ingresos o extrema pobreza. Se espera que el FOGUAVI sea la respuesta del Gobierno a esta situación que es en parte la que tiene mayor incidencia en la acumulación del déficit habitacional de grandes proporciones que afronta el país.

2.6 EL SEGURO DE HIPOTECA :

El seguro de hipoteca surge en Guatemala a través del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) entidad estatal descentralizada, creada en Junio de 1961 por medio del Decreto 1448 del Congreso de la República, con la imperativa necesidad de fomentar la construcción de vivienda mediante el

estímulo a la inversión privada para el financiamiento habitacional. El FHA es el pionero en Guatemala del seguro de hipoteca y hasta la fecha no existe ninguna otra institución que otorgue este tipo de seguro.

En la Ley de Vivienda Popular y de Asentamientos Humanos se hace referencia al seguro de hipoteca así: "Los créditos hipotecarios de mediano y largo plazo para compra de vivienda, las cédulas hipotecarias y cualquier otro título o documento que exprese una garantía hipotecaria para vivienda, puede ser garantizado por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas o por garantía de pago que emitan las compañías aseguradoras o afianzadoras legalmente autorizadas, siempre y cuando tales entidades estén sujetas a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos".^{7/} Es así como esta ley deja abierta la puerta a la participación de las aseguradoras o afianzadoras en el mercado del seguro de hipoteca; habrá que ver si existe interés de participar por parte de las compañías referidas.

El objeto del seguro de hipoteca es garantizar a los intermediarios financieros o inversionistas en créditos para vivienda, mediante el pago puntual de una prima establecida, el cobro íntegro del capital, intereses y demás obligaciones de

^{7/}Congreso de la República de Guatemala, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Decreto No. 120-96. Artículo 30.

los préstamos en caso de incumplimiento de pago por parte del deudor hipotecario.

La cobertura del seguro de hipoteca abarca financiamiento para: compra de vivienda proyectada, existente, liberación de gravamen hipotecario y construcción en lote propio, ya sea ampliación o mejora de vivienda.

Las cédulas hipotecarias se emiten con la participación de un banco, quien actúa como Entidad Aprobada del sistema FHA, el emisor es el comprador, quien a su vez es el deudor hipotecario de tal obligación y el FHA quien emite el seguro de hipoteca que garantizará a los intermediarios financieros o inversionistas el retorno del capital y los correspondientes intereses, en caso de incumplimiento de pago de parte del deudor hipotecario. Como un paso previo a la emisión del seguro de hipoteca el FHA emite una promesa para el solicitante y para la entidad aprobada, denominada Resguardo de Asegurabilidad. Este documento da la certeza que el seguro de hipoteca será emitido.

Los resultados de la implantación del seguro de hipoteca, dentro del ámbito del sistema bancario para el financiamiento de la vivienda han sido positivos, aún cuando durante algunos años mostró un estancamiento y su participación lamentablemente no es significativa para disminuir el déficit habitacional.

Esto no obedece a la figura en sí de lo que constituye el seguro de hipoteca, si no más bien, a las políticas gubernamentales a las que ha estado sometida la institución que lo administra.

El costo de la administración del seguro de hipoteca representa un incremento del 2% de la tasa de interés del crédito, lo cual cubre el costo administrativo del funcionamiento del FHA. Apesar de éste incremento que se hace a la tasa de interés en los créditos que se manejan bajo el sistema F.H.A., estos siempre son competitivos con los créditos hipotecarios corrientes, lo cual obedece a que los bancos ven asegurada la inversión que realizan en estos créditos, por lo que suelen bajar su margen de utilidad.

C A P I T U L O I I I

POLITICA MONETARIA, CAMBIARIA Y CREDITICIA

3.1 DEFINICION

El objeto de la política monetaria, cambiaria y crediticia, dictada anualmente por la Junta Monetaria, es promover la creación y mantenimiento de las condiciones monetarias, cambiarias y crediticias más favorables al desarrollo ordenado de la economía nacional.

La política monetaria aborda lo relacionado con la creación monetaria y las medidas que puedan adoptarse para el logro de la estabilidad monetaria interna, con el objeto de favorecer el desarrollo máximo de las actividades productivas del país y contrarrestar o moderar las tendencias inflacionarias que surjan en el mercado monetario y crediticio.

En cuanto a la política cambiaria, compete a esta regular el tipo cambio de nuestra moneda en relación con las monedas extranjeras. Anteriormente la Junta Monetaria fijaba el tipo de cambio de nuestra moneda; sin embargo, en los últimos años éste es fijado por medio de las fuerzas del mercado cambiario, es decir, oferta y demanda del mercado de divisas. "La

flexibilización del mercado cambiario en 1994, contribuyó al proceso de modernización del sector financiero redundando en una mayor eficiencia, competitividad, transparencia y neutralidad de ese mercado; sin embargo, la flexibilización no significó "liberalización" del tipo de cambio, dado que el Banco de Guatemala, puede intervenir en el mercado cambiario, realizando operaciones directas como un oferente más de divisas en la mesa de cambio, limitando la restricción o determinando tipos de cambio".8/

La política crediticia regula el financiamiento del Banco de Guatemala hacia el sector público y los Bancos y Sociedades Financieras del sector privado, asimismo regula el encaje bancario e inversión obligatoria, de las instituciones financieras.

La política fiscal juega un papel determinante en la fijación de la política monetaria, cambiaria y crediticia del país. "La problemática fiscal ha agravado los problemas macroeconómicos del país en varias vías, entre las que cabe destacar: En la medida que exista un presupuesto deficitario, el Gobierno continuará haciendo uso del crédito interno y externo, lo cual contribuye al aumento de las tasas de interés y propicia la afluencia de capitales externos especulativos, entre otras cosas. La política fiscal no ha podido cumplir con

8/SEGEPLAN. Balance Económico de Guatemala. 1995, Página 7.

el objetivo de complementar la política monetaria, lo cual obliga a hacer uso agresivo de instrumentos como las operaciones de mercado abierto para cumplir con su objetivo de neutralizar liquidez, elevando las pérdidas operativas del Banco Central".9/

3.2 LEGISLACION

La legislación de la política monetaria, Cambiaria y Crediticia, tiene como marco de referencia la situación de las finanzas públicas, la globalización financiera mundial y la efectividad de los instrumentos de política monetaria de los años anteriores.

A continuación se describe el marco que sirvió de base para la propuesta de política monetaria, cambiaria y crediticia del año 1996.

3.2.1 "Situación de las Finanzas Públicas

Se argumenta que la disciplina monetaria puede ser costosa en términos de crecimiento económico; sin embargo, la experiencia empírica en otros países y en Guatemala en la década de los ochenta ha demostrado que los procesos inflacionarios actúan totalmente en detrimento del crecimiento. Dado el objetivo de procurar la estabilidad en el nivel

9/ SEGEPLAN. Balance Económico de Guatemala. 1995, página 3.

general de precios, que es la misión de un banco central, la intensidad de la política monetaria está en función de los resultados de la política fiscal.

En este contexto, la eliminación del déficit fiscal en forma permanente y el logro de una situación financiera superavitaria del sector público constituye la premisa fundamental para mantener condiciones de estabilidad macroeconómica y coadyuvar a propiciar niveles de tasas de interés que estimulen el ahorro y la inversión, lo que contribuiría a alcanzar un crecimiento económico más dinámico que permita mejorar el nivel de vida de la población; es decir, que propicie el desarrollo económico del país. Es por ello que desde 1991, cuando se inició el programa de estabilización, las acciones de política monetaria se tomaron en el entendido que las diferentes reformas fiscales, en la medida que dieran los resultados esperados, apoyarían la política monetaria; sin embargo, si bien en los últimos años, principalmente en 1991 y 1992, la política fiscal se constituyó en un apoyo a la política monetaria, el mismo no fue suficiente para contrarrestar los efectos derivados de los desequilibrios generados en la década de los ochenta. Lo anterior obedeció a que, por una parte, una proporción importante de los ingresos generados por las reformas fiscales se destinó a cubrir un mayor gasto y, por la otra, los resultados de dichas reformas fueron menores a los estimados por los retrocesos que se dieron

posteriormente debido a la inestabilidad política y a impugnaciones a las referidas leyes, retornando al punto de partida. Asimismo, dada la magnitud de los desequilibrios mencionados, un mayor apoyo a la política monetaria habría requerido la obtención de ingresos extraordinarios del fisco.

Derivado de lo anterior desde 1993 el Consejo Técnico del Banco de Guatemala, al presentar las evaluaciones de cada año y las propuestas de política monetaria, cambiaria y crediticia, ha insistido en la necesidad de corregir el problema monetario estructural que consistiría en la reducción del saldo de las operaciones de mercado abierto y de las tasas de encaje e inversión obligatoria a niveles que propicien la reducción de los márgenes de intermediación y, por ende, de las tasas de interés. Por otra parte, también ha hecho énfasis en el alto volumen de colocaciones de valores de corto plazo del sector público, ante la drástica caída de los ingresos fiscales en 1994, lo que ha significado presiones adicionales en la tasa de interés".10/

Para buscar una solución integral al problema monetario el Banco de Guatemala en coordinación con el Ministerio de Finanzas Públicas propusieron como opción adicional, para mejorar los ingresos del Gobierno Central, el establecimiento

10/ BANGUAT. Propuesta de Política Monetaria, Cambiaria y Crediticia para 1996. Dictamen CT-1/96, páginas 1 y 2.

de impuestos extraordinarios de carácter temporal; fue así como el 28 de junio de 1996, surgió el Decreto número 31-96, que imponía un impuesto extraordinario único de carácter temporal, denominado "Impuesto de Solidaridad, Extraordinario y Temporal" con vigencia a partir del 1 de junio de 1996, y aplicable sobre los ingresos declarados al Impuesto sobre la Renta para los periodos cerrados en los años 1995 y 1996. Con estos ingresos fiscales extraordinarios se pretende apoyar la política monetaria para iniciar un programa de reducción del saldo de las operaciones de mercado abierto y/o de las tasas de encaje e inversión obligatoria. Los resultados para el gobierno aparentemente son positivos ya que en el mes de octubre de 1996, suspendió las licitaciones en la Bolsa de Valores, de Certificados de Depósitos a Plazo; esto ha provocado una baja en las tasa de interés pasiva de los bancos.

Sin embargo, la imposición de este impuesto extraordinario, trajo consigo problemas financieros para muchas de empresas para las cuales el año 1996, significó un año de subsistencia únicamente. Por otra parte, a pesar de la baja significativa de la tasa de interés pasiva de las instituciones financieras, éstas no han variado en una forma significativa la tasa de interés activa, esto también afecta a los empresarios y usuarios en general de créditos bancarios.

3.2.2 *"Globalización Económica Mundial y su Incidencia en el Manejo de la Política Monetaria.*

En las últimas dos décadas los procedimientos operativos de política monetaria han sido modificados en la mayoría de países en desarrollo. Debido a que éstos han implementado programas de modernización del sector financiero con el fin de promover la eficiencia y competitividad de dicho sector. Estas reformas han tornado obsoletos la mayoría de procedimientos operativos tradicionales de la política monetaria (controles directos), tales como la fijación de la tasa de interés y el crédito dirigido. En ese sentido, se ha observado una marcada tendencia al uso de instrumentos de control monetario indirecto, especialmente el de las operaciones de mercado abierto, ya que éstas son más flexibles y menos distorcionantes que los instrumentos tradicionales antes mencionados. Las operaciones de mercado abierto se definen como la compra o venta de activos financieros por el banco central, ya sea en el mercado primario de valores o en el secundario. La participación mediante este instrumento la realizan los bancos centrales con fines de programación monetaria (manejo macroeconómico) y de regulación de la liquidez en el mercado de dinero (manejo diario de la liquidez).

Otro factor que ha incidido en la adopción de instrumentos más ágiles y flexibles en la implementación de la política monetaria es el proceso de globalización financiera que ha

experimentado la economía mundial en las últimas dos décadas. Este fenómeno, impulsado por la mayor interdependencia internacional y por la revolución tecnológica de la década de los ochenta, ha traído consigo un aumento en la movilidad de capitales y ha generado una amplia gama de innovaciones financieras que ponen a disposición de los inversionistas una gran variedad de instrumentos financieros que les permiten trasladar sus fondos de un país a otro casi instantáneamente, lo que otorga a dichos agentes la potestad de limitar la política monetaria doméstica y en general la política económica, ya que estos están en la capacidad de trasladar sus fondos al exterior, como respuesta a la pérdida de confianza por la implementación de políticas económicas inadecuadas. Este aspecto reviste especial importancia para el caso de países en desarrollo, ya que el tamaño y la estructura de sus economías los hace más vulnerables cuando a nivel mundial se experimentan amplias fluctuaciones de capital o de los precios de los productos primarios.

En este sentido, los bancos centrales deben aumentar su eficiencia y someterse a la disciplina del mercado, implementando políticas monetarias que promuevan, ante todo, la estabilidad de precios, con el fin de crear un ambiente macroeconómico estable en el que los agentes económicos estén libres de la incertidumbre propia de los procesos inflacionarios.

La estabilidad económica en general y la estabilidad de precios en particular hacen imprescindible que los países cuenten con un banco central independiente. Esta independencia se debe manifestar tanto en la elección de sus metas como en el uso de sus instrumentos, lo que implica que la institución debe contar con el poder discrecional de elegir y utilizar los instrumentos de política monetaria a su disposición, con el único fin de promover y consolidar la estabilidad de precios.

Asimismo, dentro del contexto de la globalización, adquiere fundamental importancia la profundización del proceso de modernización financiera. En efecto, para una economía como la guatemalteca es necesario contar con condiciones del mercado financiero que contribuyan a lograr un crecimiento económico acelerado, en condiciones de estabilidad, mediante la reducción de los costos de las transacción e información, la promoción del ahorro interno, la mejora en la asignación de los recursos y, consecuentemente, propiciar la inversión.

El proceso de modernización financiera permitirá que los guatemaltecos puedan encontrar en el sistema financiero mayor eficiencia y competitividad, nuevos y variados servicios financieros, incluyendo una mejor infraestructura para canalizar el ahorro al financiamiento de la inversión; atención a un mayor número de usuarios, y sobre todo, que los precios de los servicios demandados estén acordes con las condiciones de

competencia en el mercado financiero".11/

3.2.3 *Objetivo y Metas de la Política Monetaria, Cambiaria y Crediticia. 12/*

El objetivo central de la política monetaria del año 1996, fue procurar la estabilidad del índice general de precios, con la finalidad de propiciar el crecimiento ordenado de la actividad económica. Para lo cual se planteó el establecimiento de una meta específica de inflación para el año de 1996, de un máximo en un rango de entre 8% y 10%. Para lograr que la inflación se sitúe dentro de la meta prevista, se hace imprescindible el mantenimiento de niveles de liquidez congruentes con la evolución de la actividad económica. La situación de las finanzas públicas, la globalización financiera mundial y la reducción en la tasa efectiva de encaje tienen incidencia directa en el manejo de la política monetaria, puesto que afectan los niveles de liquidez de manera que ésta se comporte de forma distinta a la prevista.

Es fundamental para el logro del objetivo y las metas de política que se plantean, para que no generen presiones innecesarias sobre los precios, que se lleven a cabo acciones encaminadas a lo siguiente:

11/ BANGUAT. Propuesta de Política Monetaria, Cambiaria y Crediticia para 1996. Dictamen CT-1/96, páginas 3,4 y 5.

12/ BANGUAT. Propuesta de Política Monetaria, Cambiaria y Crediticia para 1996. Dictamen CT-1/96.

- a) *Mejorar la coordinación entre la política Monetaria y la Fiscal.*
- b) *Mejorar la calidad y oportunidad de la información para perfeccionar los instrumentos de medición de la liquidez.*
- c) *Utilización de Instrumentos de Política Monetaria lo suficientemente ágiles y flexibles.*
- d) *Mejorar la efectividad del Encaje.*
- e) *Agilizar la puesta en marcha del sistema electrónico de Negociación de Divisas.*

En cuanto a la política cambiaria, vigente desde marzo de 1994, se considera que ha cumplido sus objetivos, ya que el mercado bancario de divisas ha sido más competitivo, transparente y eficiente. En ese sentido debe mantenerse el marco de política cambiaria actual, en donde el tipo de cambio es determinado por la oferta y demanda de divisas y la participación del Banco de Guatemala, quien además de proveer divisas al sector público para el pago de la deuda externa, interviene para evitar movimientos especulativos, cíclicos o estacionales en el tipo de cambio.

Por otra parte, en la medida que la política monetaria logre su objetivo de mantener una inflación moderada, será factible mantener la estabilidad del tipo de cambio sin perder competitividad externa, propiciando que el tipo de cambio tenga un papel neutral, es decir, que no estimule las importaciones

ni desestímule las exportaciones.

La política crediticia de la Junta Monetaria con los bancos y sociedades financieras continuó con el criterio de los últimos años, en el sentido de conceder financiamiento únicamente en caso de problemas de liquidez de corto plazo con recursos internos y a tasas de interés superiores a las del mercado.

3.3 INSTITUCIONES Y LEYES RELACIONADOS CON EL CREDITO PARA LA VIVIENDA POPULAR

Dentro de las leyes e instituciones relevantes de política gubernamental que tienen incidencia directa en el financiamiento de vivienda popular entraremos a analizar las siguientes:

3.3.1 Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI)

EL Fondo Guatemalteco para la Vivienda nace el 10 de septiembre de 1992, a través del Acuerdo Gubernativo No. 759-92, como una institución adscrita al Ministerio de Desarrollo Urbano y Rural, con el objetivo específico de otorgar financiamiento, para adquirir soluciones habitacionales, a familias guatemaltecas en situación de pobreza y extrema pobreza, quienes tradicionalmente han estado marginados del financiamiento habitacional.

Dentro de su historial jurídico el FOGUAVI tiene las siguientes modificaciones: el 15 de diciembre de 1993, es modificado y ampliado por medio del Acuerdo Gubernativo No. 765-93, el cual legaliza el traslado del Fondo a la Presidencia de la República; luego el 20 de febrero de 1995, se traslada administrativa y presupuestariamente al Ministerio de Economía por medio del Acuerdo Gubernativo No. 101-95. 13/

Con fecha 21 de noviembre de 1996, a través del decreto No. 120-96, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, es considerada como una institución financiera de segundo piso, en forma adscrita al Ministerio de Economía.

El Gobierno de la República de Guatemala creó el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, con el objeto principal de otorgar financiamiento reembolsable para que las familias en situación de pobreza y extrema pobreza puedan tener acceso a una solución habitacional. En tal sentido, es un facilitador del financiamiento, dejando los procesos constructivos al sector privado y a los propios beneficiarios.

El FOGUAVI funciona como un intermediario entre los usuarios de crédito del fondo y las instituciones financieras que actúan como fiduciarios; para ello se constituyó un contrato de Fideicomiso Principal con el Banco de Guatemala denominado Fideicomiso de Administración de los Recursos 13/ FOGUAVI. Informe de Labores 1995.

Financieros del Fondo Guatemalteco para la Vivienda; por otra parte se suscribirán contratos de Fideicomisos Secundarios, entre el Banco de Guatemala y las instituciones financieras aprobadas como fiduciarias. El FOGUAVI supervisará las actividades de los fiduciarios, en lo que respecta a entrega de solicitudes y aprobación de los créditos, con el objeto de llevar control detallado sobre la inversión de los recursos del fondo. Asimismo, deberá resolver dudas sobre el contenido del reglamento del crédito y sobre la información que se proporcione a los interesados en financiamiento del Fondo.

3.3.1.1 Actividades y Funciones del FOGUAVI

Dentro de sus actividades principales tenemos las siguientes, clasificadas por área:

a) Area Técnica

Revisión periódica de los Reglamentos y Manuales Internos del FOGUAVI y proponer las modificaciones necesarias con la finalidad de lograr un correcto funcionamiento dentro del marco operativo; así como, llevar los controles técnicos, avalúos, supervisiones y evaluaciones de los proyectos u obras orientadas a satisfacer a la población en situación de pobreza y extrema pobreza.

Asimismo, tiene como función mantener actualizados los registros de los proyectos de urbanizaciones y viviendas

que se presenten para precalificados de FOGUAVI. Participar en la elaboración de la propuesta de Política Nacional de Vivienda, para orientar la formulación de planes y programas del sector; y, el establecimiento de mecanismos financieros, institucionales y legales que permitan contar con un planeamiento realista y viable para enfrentar los problemas de la vivienda.

El FOGUAVI, participó en la elaboración del anteproyecto de Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos.

b) *Area Financiera*

Dentro del área financiera debe velar por la adecuada administración de los fideicomisos, constituidos con los recursos del fondo, en el Banco de Guatemala y en los bancos del sistema, por lo que dentro de sus principales funciones se encuentran: llevar registros para el control de los fideicometidos, desarrollar los estudios financieros necesarios, elaborar los informes y estados financieros del fideicomiso, participar en la negociación de los fideicomisos y ejecutar las actividades específicas que se estipulen en los contratos de fidelcomiso.

Durante el año 1995, fueron elegidas cuatro instituciones financieras para actuar como fiduciarios en los contratos de Fideicomiso. Los bancos elegidos fueron Vivibanco,

S.A. Banco Continental, S.A., Banco Granai y Townson, S.A.
y Crédito Hipotecario Nacional.

c) *Area Administrativa*

Elaborar anteproyecto de presupuesto de Funcionamiento y de Inversión del Fondo, con base a los lineamientos establecidos, llevar control de los expedientes, operar los registros contables y el control de la ejecución presupuestaria de conformidad con las regulaciones de Ley.

d) *Area de Relaciones Públicas*

Mantener informada a la población de las actividades del FOGUAVI. Atención a personas individuales y a representantes de grupos organizados, asociaciones, comités y sindicatos, para informarles sobre los requisitos y condiciones financieras, para beneficiarse de las ventajas del fondo.

3.3.1.2 *Condiciones y Requisitos para la entrega de Créditos*

Las condiciones financieras bajo las cuales se otorgan los préstamos del Fondo, son las siguientes:

- a) *Monto máximo del préstamos Q. 42,000.00*
- b) *Plazo hasta de 20 años*
- c) *Tasa de interés inicial 15% anual, variable*
- d) *Pagos por medio de cuotas niveladas*
- e) *Aporte mínimo del solicitante 10% del precio de la*

solución habitacional

f) Garantía hipotecaria

g) El valor de la propiedad ofrecida en garantía más el monto del préstamo solicitado, en caso de ampliación no deberá exceder de Q. 46,800.00.

h) En caso de construcción, el área no deberá ser mayor de 36 metros cuadrados.

Los requisitos que deben cumplirse para optar a un préstamo, son:

a) Ser guatemalteco, mayor de edad y tener constituido un grupo familiar.

b) Demostrar ingresos familiares mensuales menores de Q.2,100.00.

c) Contar con el aporte inicial mínimo del 10% del valor de la solución habitacional.

e) Presentar los documentos siguientes:

- Formulario de solicitud llenado con la información requerida.*
- Certificación reciente del Registro de la Propiedad, donde se demuestre que el inmueble a adquirir está libre de gravámenes y anotaciones.*
- Certificación de carencia de bienes inmuebles de los integrantes del grupo familiar.*
- Constancia de ingresos de los integrantes del grupo familiar.*

- *Fotocopia de las cédulas de vecindad.*
- f) *Efectuar el avalúo del inmueble a través de cualquiera de las empresas valuadoras autorizadas por el FOGUAVI.*
- g) *Presupuesto de inversión y diseño de la construcción, cuando corresponda.*

Las solicitudes de préstamos pueden recogerse en cualquiera de las instituciones financieras aprobadas.

El FOGUAVI inició sus operaciones hacia el público en el año 1995; sin embargo, durante este año no se hizo entrega de ningún crédito. Es hasta el año 1996 en que hace efectiva, a través de sus fiduciarios, de los primeros créditos. En el capítulo IV, del Financiamiento, se presenta la información del primer año de actividades del Fondo.

3.3.2 Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos

3.3.2.1 Objeto y Principios

Como parte de la estrategia de desarrollo del sector vivienda que el actual Gobierno pretende impulsar, surge por medio del decreto número 120-96, la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos. El objeto de la ley, según su artículo primero dice: "La presente ley tiene por objeto regular las acciones del Estado y los habitantes de la República, para fomentar el desarrollo ordenado del sector vivienda y

asentamientos humanos, y establecer las bases institucional, técnica y financiera, que permitan a la familia acceder a una solución habitacional adecuada". 14/

Dentro de los principios rectores de esta ley, se reconoce que el derecho a vivienda adecuada constituye un derecho humano fundamental, por lo que el Estado debe promover el desarrollo del sector vivienda y asentamientos humanos en forma subsidiaria. Definiendo el subsidio como el aporte otorgado en forma directa por el Estado, por una sola vez, no reembolsable y destinando a crear la capacidad de compra de una solución habitacional.

3.3.2.2 Del Sistema Institucional

El Ministerio de Economía es el rector y supervisor de la presente ley, que deberá ejercer el papel facilitador del desarrollo habitacional del país, y es el responsable de coordinar esfuerzos y propiciar la comunicación y cooperación entre entidades e instituciones públicas y privadas, con el objeto de promover el desarrollo de la vivienda y asentamientos de vivienda humanos. Por ende, le corresponde formular la política nacional de vivienda y establecer las directrices para la ejecución.

Esta ley viene a fortalecer el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, y ha de convertirlo en la institución gubernamental

14/ Congreso de la República. Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Decreto No. 120-96. Artículo Primero.

responsable de obtener y administrar los recursos financieros, de conformidad con lo que estipula la ley. El FOGUAVI, actuará como una institución financiera de segundo piso, ya que canalizará los recursos financieros a través de entidades intermediarias autorizadas, y no está facultado para realizar operaciones financieras directamente con el público.

La Junta Directiva del FOGUAVI, está integrada de la siguiente forma; Ministro de Economía, quien la preside, el Ministro de Finanzas Públicas, el Secretario General del Consejo de Planificación Económica y cuatro representantes de entidades públicas y privadas.

Dentro de esta ley, se le da participación a las municipalidades y Consejos de Desarrollo Urbano y Rural, dentro de sus comunidades.

3.3.2.3 Sistema Financiero Integrado

Para facilitar el acceso a vivienda adecuada, para las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, se crea el sistema financiero integrado, que tiene como componentes:

- a) Aporte previo del beneficiario, como requisito indispensable para solicitar el subsidio directo; el cual puede ser en efectivo, aporte en materiales o mano de obra.

- b) *Subsidio directo, otorgado por el Estado, por una sola vez, a familias en situación de pobreza y extrema pobreza, el cual no es reembolsable.*
- c) *Para completar el financiamiento de la solución habitacional, préstamo en condiciones de mercado, que otorguen las instituciones intermediarias que participen en el sistema financiero.*

3.3.2.4 Fuentes de Financiamiento

La fuente de financiamiento del FOGUAVI, estará constituida por un aporte inicial del Organismo Ejecutivo de Setenta Millones de Quetzales (Q. 70,000,000.00) y por asignaciones que se incluyan en el presupuesto anual del Ministerio de Economía. Asimismo por medio de esta ley, se traspasan los bienes, derechos y cartera del BANVI.

Otras fuentes de ingresos lo constituyen las donaciones de organismos internacionales y los recursos provenientes de préstamos nacionales e internacionales. El FOGUAVI, colocará en el mercado financiero títulos valores, con garantía del Estado, como una fuente adicional de obtener recursos.

Los créditos, títulos y cédulas hipotecarias, gozan de los mismos derechos y privilegios fiscales, que la ley confiere a los que cuentan con el seguro de hipoteca del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

3.3.2.5 Destino de los Recursos

El destino de los recursos del Fondo deben de ser utilizados exclusivamente, por los beneficiarios, para financiar soluciones habitacionales, teniendo las siguientes opciones:

- a) Adquisición de lote con o sin servicios
- b) Construcción o adquisición de vivienda
- c) Mejoramiento, ampliación y reparación de vivienda, y
- d) Introducción de servicios básicos de apoyo a la vivienda.

La vigencia de la presente Ley, es a partir del 24 de diciembre de 1996; sin embargo, la Ley estipula que el inicio de las operaciones del FOGUAVI, entidad responsable del manejo del fondo, debe ser a más tardar ciento cincuenta días a partir de la vigencia de esta Ley; sin embargo, el FOGUAVI se encuentra funcionando al amparo del decreto No.101-95 de fecha 20 de febrero de 1995, situación que debió ser aclarada en el decreto número 120-96.

3.3.3 Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI)

El Consejo Nacional de la Vivienda, fue creado en octubre de 1993, como cosecuencia de diversos foros sobre la problemática de construcción de vivienda accesible a las familias necesitadas, los objetivos fijados para esta entidad

son los siguientes:

- a) *Proponer al Organismo Ejecutivo, una política de vivienda de corto, mediano y largo plazo.*
- b) *Elaborar propuestas de planes y programas que orienten la actividad en el sector vivienda y promuevan mecanismos para que un mayor número de familias tengan acceso a la vivienda.*
- c) *Proponer mecanismos financieros a fin de lograr proyectos habitacionales en forma inmediata.*
- d) *Cualquier otro aspecto de la vivienda y atender los requerimientos del Presidente de la República.*

La Integración del Consejo es la siguiente:

- *Un coordinador nombrado por el presidente de la República*
- *Un representante de la Cámara Guatemalteca de la Construcción*
- *Un representante de la Asociación Nacional de constructores de Vivienda. (ANACОВI)*
- *Un representante de la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda. (FENACОВI)*
- *Un representante de la Junta Directiva del FHA.*
- *Un representante de la Secretaría General del Consejo de Planificación Económica. (SEGEPLAN)*
- *Un representante del Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI)*
- *Un representante de la Cámara de Finanzas*

Esta entidad elaboró la políticas de Vivienda del año 1994, que fue uno de los documentos base para la elaboración del documento Estrategia de Desarrollo del Sector Vivienda 1996-2000, documento que contempla la política del actual Gobierno. Y que fue presentada por el Viceministerio de Vivienda y la Secretaría General de Planificación. 15/

3.3.4 Otras Instituciones

Entre otras Instituciones que se relacionan en menor escala con la ejecución de planes para dotar de vivienda y servicios a los sectores de la población, más necesitados, se encuentran; FONAPAZ, Fondo Nacional para la Paz, que tendrá la responsabilidad de atender las necesidades de vivienda de los grupos poblacionales repatriados y desmovilizados, a consecuencia del enfrentamiento armado, y el FIS, Fondo de Inversión Social cuyos objetivos son los de realizar obras de beneficio social, en las áreas rurales más necesitadas, relacionadas con infraestructura, educación, salud y servicios de agua potable, drenajes y electricidad.

15/ ASIES. Documento: Construcción y Propiedad de Vivienda. 1995, página 11.

C A P I T U L O I V

EL FINANCIAMIENTO PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA POPULAR

4.1 DEFINICION:

Los créditos bancarios para la vivienda, son aquellos que se destinan a la adquisición de terreno, construcción, ampliación o mejora de un bien inmueble, cuyo destino final es crear una solución habitacional. Los créditos destinados a financiar la vivienda en general, tienen como característica especial que la recuperación de la inversión es a largo plazo, entre 10, 15 y 20 años; actualmente por el sistema FHA se dan hasta 25 años de plazo para amortizar los créditos.

La garantía de estos créditos generalmente es hipotecaria y recae sobre el mismo inmueble adquirido o el inmueble donde se hará la inversión, registrándose una primera hipoteca sobre el inmueble a favor de la institución financiera que otorga el crédito; por esta razón se les denomina créditos hipotecarios.

Los bancos financian parcialmente la adquisición de la vivienda, actualmente otorgan entre un 50% y un 70% del avalúo bancario que realizan sobre el inmueble, teniendo que completar el resto de la inversión el interesado.

Usualmente los demandantes de créditos para vivienda popular, no son clientes idóneos para los bancos, por lo general no poseen récords crediticios ni realizan operaciones financieras significativas con éstos, por lo que no constituyen ningún atractivo para las instituciones financieras. El costo financiero de administrar estos créditos a largo plazo, resulta oneroso para los bancos, tomando en cuenta el periodo de la recuperación de la inversión y lo recurrente de la morosidad de pagos, dada la baja capacidad de pago y solvencia de los usuarios. Es por ello que los bancos privados no ponen mayor interés, en atender esta demanda financiera.

Aún cuando el sistema bancario nacional ha crecido y se ha diversificado considerablemente en los últimos años, la obtención de créditos para la adquisición de vivienda popular, continúa siendo un problema para las familias de escasos recursos, quienes son las más afectadas con el déficit habitacional.

El único banco estatal que ofrece algunas facilidades en la gestión de créditos destinados a financiar la vivienda popular, es el Crédito Hipotecario Nacional; dentro de los bancos privados no existe alguno que ofrezca ventajas sobre los otros, pues en principio está la rentabilidad y garantía de su inversión, tendiendo siempre a ser más rígidos en las condiciones y plazos de los créditos.

4.2 CARACTERISTICAS

4.2.1 *Requisitos:*

Los requisitos para optar a un crédito para la adquisición de vivienda, varían de un banco a otro, así como también de las situaciones de cada caso en particular; sin embargo, dentro de las condiciones generales del sistema bancario nacional tenemos las siguientes:

- a) *Tener capacidad de pago y constancia de poseerla. En el caso de los asalariados deberán presentar una certificación de ingresos de la empresa para la cual trabajan, así como tener un año laborar en la misma; de ser necesario se presentarán las constancias de los integrantes del grupo familiar para cubrir el monto de ingresos requeridos. Las personas que trabajan independientemente o que poseen una empresa, deben presentar una certificación de ingresos firmada por un contador. Otra forma de hacer constar los ingresos es a través de los estados de cuenta bancarios mensuales; sin embargo, el sector de la población que nos ocupa en este estudio, no puede hacer uso de estos medios de pago. Para determinar la capacidad de pago del solicitante, los bancos generalmente coinciden en aceptar, que un deudor no puede pagar más de una tercera parte del total de sus ingresos. Por lo que parten de esta información, para*

determinar el monto y plazo del crédito a otorgar. Para establecer la capacidad de pago, se pueden incluir los ingresos totales del núcleo familiar.

- b) *Poseer cuenta de depósito de ahorros o monetarios, en el banco que se está gestionando el crédito. Este requisito es el más difícil de cumplir, para la mayoría de familias de escasos recursos, ya que generalmente no tienen capacidad de ahorro y por sus pocos ingresos que administran no hacen uso de las cuentas de depósitos monetarios, para manejar sus fondos. La mayoría de bancos privados además de exigir cuenta bancaria, requieren que la misma tenga una antigüedad de por lo menos seis meses. Por lo que esta situación deja al margen del crédito bancario a los sectores de bajos ingresos y población de extrema pobreza.*

- c) *Referencia de créditos; como una forma de verificar la capacidad de pago de los propuestos deudores, los bancos solicitan referencias de empresas comerciales o instituciones financieras en las cuales hayan obtenido créditos anteriormente.*

- d) *Presupuesto de Inversión; adjunto a la solicitud de crédito debe presentarse un detalle de la inversión a realizar, si se trata de la adquisición de un terreno debe*

presentarse la información de área del terreno y costo por vara cuadrada; en caso de construcción nueva o ampliación, presentar presupuesto detallado de los renglones de trabajo a realizar, firmada por un Arquitecto, Ingeniero civil o maestro de obra, según el caso.

- e) Otros requisitos; necesariamente en los créditos hipotecarios debe presentarse certificación reciente del Registro de la Propiedad Inmueble, la cual debe estar libre de gravámenes hipotecarios y/o anotaciones que puedan obstruir la transferencia del inmueble. Este requisito suele ser en muchos casos causa de atrasos o limitaciones de la gestión de los créditos, dado a que nuestro sistema registral que lleva el Registro de la Propiedad es deficiente y anacrónico (data del año 1877) y no ofrece seguridad jurídica. Asimismo, se estima que el 20% de las familias urbanas y el 80% de las familias rurales carecen de título de propiedad de la tierra en que se asientan sus viviendas.16/

4.2.2 Garantías:

La garantía de los créditos para la adquisición de vivienda o de un lote con servicios, generalmente es hipotecaria; los bancos buscan siempre asegurar su inversión,

16/Ministerio de Economía, Viceministerio de Vivienda.
Estrategia de Desarrollo del Sector Vivienda 1996-2000.
1996, página 5.

máxime cuando los periodos de recuperación de la misma, son a largo plazo. Por otra parte los usuarios de este tipo de crédito, no poseen una buena solvencia económica que dé confianza a los bancos, por lo que la única forma en que las instituciones financiera otorgan los préstamos para financiar estas operaciones, lo constituye la primera hipoteca a favor del banco, del inmueble que adquiere el deudor hipotecario.

De esta forma, de presentarse el caso que el deudor hipotecario incumpla con los pagos pactados en el contrato del crédito, el banco tiene la potestad de rematar el inmueble para recuperar su inversión, así como los intereses devengados y otros gastos necesarios para liquidar la cuenta. Tomando en cuenta esta situación, los bancos realizan un avalúo bancario de la propiedad objeto de garantía y limitan el monto del crédito entre un 50% y 70% del valor asignado por ellos a la garantía.

El riesgo de la falta de pago, por fallecimiento del deudor hipotecario, se ha venido cubriendo en algunos casos, por medio de un seguro que paga el mismo deudor, y que cubre el saldo del crédito al fallecimiento del deudor hipotecario. De esta forma el banco recupera su inversión y la familia del fallecido se queda con la vivienda libre de gravámenes. Este seguro generalmente es optativo, para los usuarios.

Un seguro obligatorio generalmente en los bancos, lo

constituye el seguro del inmueble contra terremotos, huracanes, y todo tipo de riesgo que pueda afectar el valor del inmueble hipotecado y que se adquiere a favor de los bancos; el valor de este seguro usualmente lo incluyen en la cuota mensual que se debe pagar al banco. En todo momento lo que el banco pretende es tener asegurada su inversión, ante cualquier situación imprevista que pueda darse durante el periodo de recuperación del capital.

La hipoteca es la garantía usual en los créditos para compra de vivienda o construcción en terreno propio. A primera vista pareciera ser una excelente garantía y por lo cual los bancos debieran de facilitar este tipo de crédito; sin embargo, por el proceso tan prolongado que debe realizar el banco para rematar una garantía de éstas al momento del incumplimiento del deudor hipotecario, los bancos suelen ser muy cautelosos en analizar la solvencia económica del propuesto deudor, tomando en cuenta que el fin primordial de las instituciones financieras es recuperar su inversión con sus respectivos créditos y no el llenarse de propiedades para su futura venta.

4.2.3 Plazo:

El plazo para amortizar los créditos para vivienda generalmente es largo, dado que los montos son considerables para cada grupo familiar en particular. Cada familia suele

endeudarse hasta el monto que le es permisible dentro de los requisitos establecidos por los bancos o instituciones intermediarias, es así como la forma de obtener un monto máximo de préstamo para cada grupo familiar, se logra alargando el plazo para amortizar el capital e intereses respectivos; de hecho la cuota mensual a pagar, llamada cuota nivelada, es una conjugación de capital, tasa de interés y plazo.

Los plazos para amortizar los créditos hipotecarios ordinarios destinados a financiar la adquisición, construcción o mejora de vivienda en general, pueden ser de uno hasta veinte años, siendo más usual los plazos de cinco, diez y veinte años. Bajo el sistema de F.H.A. se otorga financiamiento con plazos de hasta de veinticinco años.

El Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI) fija dentro de sus requisitos que el plazo máximo para la amortización de los créditos es de veinte años.

4.2.4 La Tasa de Interés

La tasa de interés aplicada en los créditos para la adquisición o construcción de vivienda, tiene una importancia significativa dentro del problema del déficit habitacional. Esto obedece a que la tasa de interés representa el costo que pagan los usuarios de préstamos, por el uso del dinero. Así en la medida que el costo por el uso del dinero sea menor habrán

más posibilidades de adquirir vivienda para las familias de escasos recursos; si por el contrario la tasa de interés es alta se limitarán más las posibilidades de los núcleos familiares de poder acceder a la compra de una vivienda a través del crédito bancario.

La tasa de interés que pagan los usuarios de créditos, equivale a la suma de la tasa de interés real del dinero, más el costo de la administración del crédito (expresado en una tasa porcentual) más la tasa de inflación. La tasa de inflación acumulada tiene una repercusión considerable en la fijación de la tasa de interés bancario a nivel nacional.

Así en los países donde se mantiene un constante proceso inflacionario, se observan altas tasas de interés bancario, veamos el caso de México y Guatemala, en la última década. Por otro lado los países con mayor estabilidad económica mantienen tasas de interés bajas, como el caso de Estados Unidos, Japón y Alemania. En México por ejemplo, en el año 1996, este país afrontó un proceso de devaluación monetaria de grandes proporciones y como resultado se tuvieron tasas de interés que llegaron hasta un 70%, lo que dio origen a la morosidad de la mayor parte de clientes de los bancos, quienes se vieron en la necesidad de renegociar los créditos con el propósito de recuperar su inversión.

Para el caso de Guatemala, como se muestra en el cuadro

No. 12 las tasas de interés activas de los bancos en año 1996, no tuvieron mayor variación manteniéndose en un promedio del 22.6%, tasa que no fue nada favorable para el incentivo de la construcción de vivienda popular; en cuanto a las tasas pasivas, sí se mostraron variaciones temporales, debido a la intervención de la banca central por medio de la colocación de valores de corto plazo del sector público, con el fin de cubrir la caída de los ingresos fiscales, lo cual ha significado una presión adicional en las tasas de interés. De esta cuenta en el segundo trimestre de 1996, se alcanzaron tasas de interés hasta del 44% en la negociación de reportos a plazos menores de 30 días, en tanto que a finales del año 1996 la tasa en la negociación de reportos había bajado, situándose entre un 12% y 15%.¹⁷

Desde la liberación de las tasas de interés, estas han experimentado un fuerte incremento, situándose por encima de las tasas de interés internacionales. El alto diferencial entre las tasas de interés internas e internacionales, ligada a la estabilidad del tipo de cambio nominal esperado, han inducido un fuerte ingreso de divisas al país. Como consecuencia de esto se esperaba que las tasas de interés internas tenderían a acercarse a las tasas de interés internacionales; sin embargo, este diferencial se incrementó

¹⁷Información obtenida de la empresa Mercado de Valores, S.A.

significativamente. Como resultado de la situación monetaria durante el año 1995 y aproximadamente el mes de septiembre de 1996, los inversionistas optaron por la inversión financiera especulativa de corto plazo en detrimento de la inversión en activos fijos productivos.

En el anexo 3 se presenta un cuadro con la información de las tasas de interés de las operaciones activas de los bancos, vigentes al 25 de abril de 1997 y seis meses atrás (31 de octubre de 1996). A continuación se presenta un extracto que presenta las tasas de interés de los bancos que participan en mayor escala en el financiamiento de vivienda.

CUADRO No. 12

**TASAS DE INTERES DE OPERACIONES ACTIVAS DE LOS BANCOS
CON MAYOR PARTICIPACION DE CREDITOS PARA VIVIENDA**

BANCO	VIGENTE AL 25-4-97 1/			VIGENTE AL 31-10-96 2/		
	Mínima	Máxima	Promedio	Mínima	Máxima	Promedio
Granai y T.	4.00	28.00	18.51	4.00	29.00	22.95
Occidente	6.30	33.00	19.01	4.00	33.00	21.21
Del Café	15.00	32.00	20.93	12.50	32.00	22.23
Continental	1.00	31.00	19.80	1.00	31.00	22.48
De Exportación	15.75	20.75	18.76	15.75	22.75	19.90
Del Agro, S.A	0.00	27.00	17.49	0.00	28.00	21.41
Del Ejército	8.00	29.00	21.42	8.00	29.00	22.60
Nor-Oriente	6.00	28.00	24.60	5.00	32.00	23.75
Multibanco	19.00	36.00	25.12	19.75	36.00	27.39
Trabajadores	10.00	28.00	19.00	10.00	28.00	19.00
C. H. N.	18.00	27.00	23.15	20.00	27.00	24.86
Vivibanco	18.00	26.00	22.39	22.00	26.00	23.60

Fuente: 1/Periódico Financiero Moneda, No. 51, del 21 al 25 de Abril/97. página 39.
2/Superintendencia de Bancos, Boletín Mensual de Estadísticas del Sistema Financiero, Octubre de 1996. página 48.

Observamos en el cuadro anterior que las tasas de interés sobre préstamos que otorgan los bancos referidos han disminuido en los últimos días, aún cuando esta situación no se generaliza en todos los bancos, se espera que la tendencia sea hacia abajo. En estos momentos es bien marcada la diferencia entre las tasas activas de los bancos. Se observa por un lado que la

tasa promedio más baja es del Banco del Agro, S.A., con un 17.49%, en tanto que la más alta la mantiene Multibanco con un 25.12%; estableciéndose una diferencia entre las tasas promedio mínima y máxima de 7.63% lo cual es significativo, se espera que la diferencia tiende a reducirse de acuerdo a las condiciones del mercado financiero. La baja de las tasas de interés activas de los bancos se estaba esperando desde finales del año pasado, cuando se inició la baja de las tasas de interés de las operaciones pasivas de los bancos; sin embargo, el efecto se dio hasta el inicio del segundo trimestre del año 1997; esto debe considerarse como un aliciente para los créditos para la vivienda, así como para el impulso de la economía del país en general.

Otro aspecto que cabe mencionar al analizar las tasas de interés es el hecho de la diferencia considerable que se da en varios bancos, dentro de la tasa mínima y máxima, ya que esta diferencia podría dar cabida a irregularidades en la concesión de créditos, dado a que es posible favorecer a empresas o personas vinculadas con los bancos, al otorgarles financiamiento a una tasa preferencial, en tanto se castiga a los clientes normales del banco con tasas de interés mayores. Esta situación debe ser revisada y analizada por la Superintendencia de Bancos, entidad responsable de fiscalizar a los bancos del sistema financiero del país.

En Guatemala hasta el año de 1982, la tasa de interés bancario fue del 14%, luego subió al 16%, hasta aquí la fijación de la tasa de interés le correspondía a la Junta Monetaria. En los siguientes años la política que estableció la Junta Monetaria fue liberar las tasas de interés bancario (tanto activas como pasivas) con el objeto que fuera el mercado financiero el que estableciera la tasa de interés. Cabe mencionar que la liberación de la tasa de interés implicaba un efecto positivo en la devaluación que se estaba dando en nuestra moneda. Existiendo en el mercado tasas de interés atractivas para los inversionistas, estos dejaron de convertir sus quetzales a dólares, que luego llevaban al extranjero y decidieron mantener su inversión en Quetzales, lo cual tuvo su efecto positivo al evitar la devaluación monetaria de nuestra moneda, que se venía dando en forma alarmante.

La tasa de interés juega un papel determinante en el alcance del monto de financiamiento a que puede acceder una familia, ya que la cuota mensual de pago del crédito, dependerá de la combinación del capital, plazo y tasa de interés; veamos a continuación la incidencia de la tasa de interés:

CUADRO No. 13

**CUOTAS DE PAGO MENSUAL PARA UN MISMO MONTO DE CREDITO
VARIANDO LA TASA DE INTERES**

MONTO CREDITO	TASA INTERES	PLAZO	CUOTA MENSUAL
<i>PRIMER CASO</i>			
Q. 80,000.00	24 %	20 Años	Q. 1,613.93
Q. 80,000.00	20 %	20 Años	Q. 1,359.05
Q. 80,000.00	16 %	20 Años	Q. 1,113.00
Q. 80,000.00	12 %	20 Años	Q. 880.87
<i>SEGUNDO CASO</i>			
Q. 50,000.00	24 %	20 Años	Q. 1,008.70
Q. 50,000.00	20 %	20 Años	Q. 849.40
Q. 50,000.00	16 %	20 Años	Q. 695.62
Q. 50,000.00	12 %	20 Años	Q. 550.54

FUENTE: Cálculos propios, según fórmulas financieras.

Puede apreciarse que en la medida que disminuye la tasa de interés, baja significativamente la cuota mensual, si comparamos la cuota mensual de pago en el caso de un monto de Q.80,000.00 con una tasa de interés del 24% la cuota nivelada mensual sería de Q.1,613.93 mientras que con una tasa del 12% la cuota sería de Q.880.87, establecemos una diferencia considerable de Q.733.06, que representa una reducción del

45%; esto nos demuestra claramente la incidencia de las tasas de interés, en la expansión o contracción de la demanda efectiva de usuarios de crédito para financiar la vivienda popular. Visto desde otro punto establecemos que para un crédito de Q. 80,000.00 a una tasa de interés del 24% se necesita que el núcleo familiar tenga un ingreso mínimo mensual de Q. 4,842.00; pero si la tasa a aplicar a éste mismo crédito fuera del 12% el ingreso mínimo familiar aceptable sería de Q.2,642.00; obviamente en este caso tendríamos más clientes potenciales.

Queda demostrado así la incidencia y el papel determinante que juega la aplicación de las tasas de interés en el financiamiento para que más familias puedan acceder a una solución habitacional. Las altas tasas de interés sumado a los procesos inflacionarios a los que se ha visto sometida nuestra economía no han beneficiado en nada la solución del déficit habitacional, si no más bien se han convertido en obstáculos para la solución del problema.

4.2.5 Cuotas Niveladas

Se denomina cuota nivelada a la amortización mensual que se hace para cubrir el pago de capital e intereses de un crédito a largo plazo y cuyo monto de pago mensual es constante. La cuota nivelada se establece por medio de la conjugación del capital, intereses y plazo de amortización del crédito; en algunas oportunidades se incluye dentro de la cuota

nivelada el pago del seguro sobre el bien ofrecido en garantía. En los créditos otorgados por el sistema FHA, generalmente se incluye en la cuota nivelada el Impuesto Unico sobre Inmuebles.

Como su nombre lo indica, la cuota nivelada no varía durante la vigencia del crédito, en tanto los factores que la conforman se mantengan en las condiciones inicialmente pactadas. El factor que tiende a tener variaciones es la tasa de interés, dado a que la forma usual de fijarla en los contratos es variable, para que se ajuste a las condiciones del mercado financiero. Cuando la variación de la tasa de interés es hacia arriba, puede provocar incumplimiento en el pago de las amortizaciones mensuales, en el caso de las familias de bajos ingresos, dado a que generalmente las familias al momento de hacer la negociación del crédito, se ajustan al pago máximo que sus ingresos le permiten. Es por ello que es conveniente analizar adecuadamente las condiciones sobre las cuales se está contratando el crédito.

La distribución de la cuota nivelada para amortizar el capital e intereses mensuales, se distribuye durante el periodo de amortización del crédito en forma inversa, las primeras cuotas generalmente se aplican mayormente a cubrir los intereses y en la medida que se va disminuyendo el capital la situación va variando, hasta llegar al momento que la mayor parte de la cuota nivelada se aplica a cubrir el capital. Esto

ocurre en los últimos años de la amortización del crédito; sin embargo, toda cuota nivelada lleva implícita una amortización de capital y pago de intereses.

4.2.6 Tipos de Créditos para la Construcción de Vivienda

Dentro de los tipos de créditos para la construcción de vivienda, encontramos los siguientes:

a) *Créditos Hipotecarios Corrientes:*

Estos créditos son los más comunes, la mayor parte de bancos los otorgan básicamente para la ejecución de la construcción, siendo requisito básico la posesión de un terreno, libre de gravámenes. También se dan para la adquisición de terreno, destinado en un futuro para construcción de vivienda, ampliaciones o mejoras constructivas de las viviendas. La garantía en todos los casos es el mismo inmueble donde se realizará la construcción.

b) *Créditos de Entregas Graduales:*

Cuando se desea construir una vivienda, cuyo costo de construcción, es mayor que el avalúo bancario del terreno donde se realizará la vivienda, el banco no puede entregar la totalidad del préstamo en un solo pago, pues de hacerlo estaría arriesgando su inversión. Por lo que el banco

decide en esta situación, hacer la entrega del monto del préstamo, por medio de entregas graduales, es decir que se van otorgando los fondos de acuerdo al avance físico de la construcción. Previo a cada entrega el banco realizará un avalúo, para cerciorarse de que los fondos del préstamo que está otorgando se hayan invertido de buena forma. La garantía del crédito siempre es hipotecaria.

c) *Créditos Supervisados:*

Son similares a los créditos de entregas graduales. La única diferencia la constituye, que el banco supervisa la ejecución de la construcción en todo su proceso, desde revisión de planos, hasta la entrega final de la construcción. Para el efecto, el banco nombra un Ingeniero Civil o Arquitecto, quien realiza la supervisión de la obra, por un costo determinado, que deberá pagar el propietario de la construcción. El costo aproximado de la supervisión es de un 2% del costo de la obra.

El banco que utilizan este tipo de crédito, es el Crédito Hipotecario Nacional.

d) *Crédito con Seguro de Hipoteca:*

Este tipo de crédito es el que impulsa el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), Institución estatal descentralizada, cuyo objetivo principal es promover la

construcción de vivienda mediante el seguro de hipoteca. Este seguro tiene por objeto garantizarle al inversionista que otorga préstamos para vivienda, la recuperación de su capital, en caso que el comprador deje de hacer sus pagos mensuales. Al eliminarse el riesgo de una posible pérdida de la inversión, por medio del seguro de hipoteca, se estimula la inversión de capitales en la construcción de viviendas. Una gran mayoría de proyectos habitacionales en serie, utilizan este sistema de financiamiento.

En este tipo de financiamiento intervienen la mayoría de bancos privados y estatales, unos en mayor escala que otros.

4.3 ENTIDADES FINANCIERAS QUE PARTICIPAN EN EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

4.3.1 Bancos Privados

La participación de los bancos privados en el otorgamiento de financiamiento para la adquisición o construcción de vivienda, juega un papel determinante en la solución del déficit habitacional. Así analizando el cuadro presentado en el anexo cuatro, que comprende los saldos de cartera de créditos de los bancos privados al 31 de octubre de 1996, clasificados por actividad económica, vemos que el saldo total de créditos otorgados a la actividad de la construcción de los

bancos privados asciende a Q. 1,521,404,000.00 (Un mil quinientos veintiuno millones cuatrocientos cuatro mil quetzales) mientras que el saldo total de los créditos otorgados a esta actividad por los bancos estatales, a esa misma fecha, ascendía a Q.182,405,000.00 (Ciento ochenta y dos millones cuatrocientos cinco mil quetzales); en cifras relativas los bancos privados acumularon el 89.3% de los saldos totales de créditos para la actividad de la construcción al 31 de octubre de 1996, en tanto que los bancos estatales apenas cubrieron en 10.7%.

De los bancos privados que apoyan en mayor escala la actividad de la construcción tenemos los siguientes:

CUADRO No. 14

**BANCOS QUE APOYAN EN MAYOR ESCALA LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION
SALDOS DE CARTERA DE CREDITOS DESTINADOS A ESTA ACTIVIDAD
AL 31 DE OCTUBRE DE 1996
(Expresado en Miles de Quetzales)**

Bancos Privados	Monto	Porcentaje
1. Granai & Townson, S.A.	217,035	14.3
2. De Occidente, S.A.	205,966	13.5
3. Del Café, S.A.	129,940	8.5
4. Continental, S.A.	127,120	8.3
5. De Exportación, S.A.	91,803	6.0
6. Del Agro, S. A.	76,410	5.0
7. Del Ejército, S.A.	73,942	4.9
8. Del Nor-Oriente, S.A.	62,843	4.1
9. Multibanco, S. A.	62,838	4.1
10. De los Trabajadores	61,011	4.0

FUENTE: Superintendencia de Bancos, Boletín Mensual de Estadísticas del Sistema Financiero. Octubre 1996. página 39.

Nota: Los porcentajes corresponden a la participación dentro del total de la cartera de los bancos privados, de la actividad de la construcción, según el anexo 4.

De acuerdo a la información anterior vemos que sobresale la participación de ciertos bancos en el financiamiento de la actividad de la construcción, como el caso del Banco Granai & Townson, S. A. y de Occidente, S.A.. El Banco Granai & Townson, S.A. realiza su participación en la actividad de la construcción, en mayor escala, a través del sistema F.H.A., ya

que como entidad aprobada de esta institución, constituye el principal tenedor de cédulas hipotecarias. En el caso del Banco de Occidente, S.A., el financiamiento para la construcción lo hace por medio de créditos hipotecarios corrientes, su participación a través del sistema F.H.A. es poco significativa.^{18/}

De los otros bancos que no aparecen dentro de los diez enumerados en el cuadro anterior, cabe mencionar el Vivibanco, S.A. que inició sus operaciones el 22 de Noviembre de 1993, con el objetivo específico de financiar la actividad de la construcción y que no ha logrado ocupar un lugar significativo dentro del financiamiento de esta actividad, ya que al 31 de octubre de 1996, apenas acumuló el 1.1% del total de saldos de créditos (ver anexo cuatro). Otro caso similar es el del Banco de la Construcción, S.A., con catorce años de operación y con una participación dentro de la cartera crediticia de la construcción de un 3.1%. Este banco ha encaminado su atención a las actividades de la industria manufacturera y comercio.

4.3.2 Bancos Estatales

Actualmente solo se encuentran funcionando dos bancos estatales, siendo estos el Banco Nacional de Desarrollo Agrícola y el Crédito Hipotecario Nacional, el primero dedicado

^{18/}Cámara Guatemalteca de la Construcción, Boletín Estadístico No. 68. Diciembre 1996, página 12.

como su nombre lo indica a impulsar el desarrollo de la agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca; y el segundo concentra la atención crediticia básicamente a la actividad de la construcción y al consumo, transferencia y otros destinos. Así el Crédito Hipotecario Nacional participó en el total de la cartera crediticia de la actividad de la construcción de los bancos privados y estatales en un 10.6%, con lo cual ocupa un tercer lugar de los bancos en general que apoyan la industria de la construcción.

El apoyo financiero del C.H.N. para la compra o construcción de vivienda, es de suma importancia tomando en cuenta que es el único banco estatal que concede financiamiento para la adquisición de vivienda, y es más flexible en las condiciones para el otorgamiento de créditos, la mayoría de clientes corresponden a un nivel de ingresos medios y bajos. Aún cuando los costos financieros están al mismo nivel de los otros bancos, mantiene una constante demanda de créditos para compra de vivienda o construcción en terreno propio.

Dentro de los bancos del Estado funcionó hasta el año 1992 el Banco Nacional de la Vivienda (BANVI), el cual nació para promocionar la adquisición de vivienda popular por parte de aquellos grupos sociales que no tienen capacidad de ahorro y que por lo mismo no pueden adquirir vivienda por no ser sujetos de crédito ni poder pagar los costos reales de una vivienda. A

través de los veinte años el BANVI desarrolló varios proyectos habitacionales en diversos sectores populares de la ciudad capital, estimándose un total de 9,000 viviendas durante su periodo de operación.^{19/} Dos décadas después de su creación el BANVI afrontó serios señalamientos de su gestión, lo que abarcaba corrupción, enriquecimiento indebido de sus funcionarios, politización, deficiencia administrativa y escasa promoción de vivienda popular; es así como se motivó su intervención por parte de la Superintendencia de Bancos, lo cual a la postre terminó con el cierre de sus operaciones e inició su proceso de liquidación, situación que no ha finalizado a la fecha.

- Dentro de los errores garrafales del BANVI y que lo llevaron a su cierre, cabe mencionar los siguientes;
- Pasar de ser un ente financiero a ser un constructor. Se menciona que hubo épocas en las que el banco tuvo más Ingenieros y Arquitectos en su planilla que analistas y administradores financieros.
 - Asumir el mantenimiento y administración de colonias que construía, que incluían desde agua potable, mercados, educación, etc.

Esta dos actividades desviaban la atención y recursos humanos y financieros, que bien podían ser realizados y

^{19/}Prensa Libre, Informe Económico, Artículo BANVI.
12 de Agosto de 1992, página 1.

- manejados en mejor forma por otras empresas o entidades.
- Politización de la institución bancaria, lo cual originó una burocratización y corrupción en el manejo de las finanzas y destino de los créditos.
 - Falta de apoyo del Gobierno, al momento de la devaluación monetaria, debido a que el diferencial cambiario motivado por préstamos externos contratados al 1 x 1, provocaron un crecimiento automático de estos. Esta situación no se le puede achacar a la administración del BANVI, ya que fue originada por el Gobierno Central, pero los estragos fueron significativos.

Queda así registrado otro fracaso más en la historia de las instituciones gubernamentales, que son objeto de politización y burocratización cuyo destino está trazado al fracaso. Las causas que originaron el fracaso del BANVI deben ser consideradas al momento de fijar los objetivos de la institución gubernamental que vendrá a sustituir las funciones del BANVI, las cuales consideramos deben de ser estrictamente la regulación y supervisión de los programas que pretendan impulsar el desarrollo de la vivienda en nuestro país. Pretender ser regulador, ejecutor y supervisor de estos programas acabaría a la larga en otra situación similar a la referida anteriormente.

4.3.3 Otras Instituciones

4.3.3.1 FOGUAVI

En el capítulo tres se describió el origen y los objetivos del Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI) en forma amplia, en este capítulo analizaremos el resultado del primer año de operaciones, que correspondió a 1996. El financiamiento que otorga el FOGUAVI a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza de acuerdo a los reglamentos establecidos, no lo hace en forma directa sino a través de los contratos de fideicomiso que suscribe con las instituciones bancarias aprobadas. Es así como en la operación del financiamiento intervienen cuatro sujetos: el solicitante o demandante de vivienda, el promotor o propietario del inmueble objeto de negociación, el fiduciario o banco aprobado y el FOGUAVI entidad directora y reguladora del fondo de la vivienda.

A continuación se presenta el resumen de los créditos otorgados por el FOGUAVI en el año 1996, que corresponde al primer año de operaciones.

CUADRO No. 15

CREDITOS OTORGADOS POR EL FOGUAVI AÑO 1996
CLASIFICADOS POR DEPARTAMENTO
(Expresados en Quetzales)

Departamento	Número	Monto	Porcentaje
Guatemala	832	25,446,087.17	76.92
Alta Verapaz	3	82,600.00	0.25
Baja Verapaz	1	27,000.00	0.08
Chiquimula	2	27,000.00	0.08
Zacapa	1	20,000.00	0.06
El Progreso	3	72,700.00	0.22
Jutiapa	2	77,000.00	0.23
Santa Rosa	29	863,400.00	2.61
Sacatepéquez	31	1,114,370.00	3.37
Chimaltenango	46	999,270.00	3.02
Escuintla	4	105,000.00	0.32
Quetzaltenango	119	2,899,000.00	8.76
San Marcos	14	366,800.00	1.11
Retalhuleu	1	13,800.00	0.04
Suchitepéquez	20	591,200.00	1.79
Quiché	12	378,100.00	1.14
Totales	1,120	33,083,327.17	100.00

FUENTE: FOGUAVI. Memoria de Labores año 1996. Datos Preliminares.

Vemos que el total de créditos otorgados por el FOGUAVI durante el año 1996 fue de 1,120 con un monto total de Q.33,083,327.17; lo que significó un promedio del monto de cada crédito de Q.29,538.68; es notoria la concentración del financiamiento en el departamento de Guatemala que acumuló el 76.92% del total de créditos, le siguen los departamentos de Escuintla con un 8.76% y Sacatepéquez con un 3.37%. Los créditos otorgados al resto de departamentos es insignificante, ya que sumados apenas alcanzaron el 10.95%, por otra parte no se refleja financiamiento para los departamentos de Izabal,

Jalapa, Totonicapán, Sololá, Huehuetenango y el Petén. La concentración del financiamiento en los centros urbanos más importantes, podría obedecer en principio a que la promoción de los programas del FOGUAVI no se han divulgado en el interior del país y por otra parte que los centros urbanos son las áreas donde el déficit habitacional es más apremiante.

Sin embargo, consideramos que los beneficios del fondo de inversión social que impulsa el Gobierno, deben de llegar a las áreas más marginales del país, donde se ubican las familias en situación de pobreza extrema. La divulgación de los programas de financiamiento debe de hacerse en mayor escala y en una forma adecuada a las condiciones de estas localidades, tomando en cuenta el bajo nivel escolar que se da en estas áreas. Es también conveniente analizar la posibilidad de otorgar incentivos fiscales a las empresas que promocionen proyectos habitacionales en los sectores alejados de las áreas urbanas, debido a que la mayor parte de empresas que se dedican a esta actividad se concentran en los centros urbanos.

En cuanto al destino de los créditos otorgados por el FOGUAVI para dotar de vivienda a las familias de escasos recursos, a continuación se presenta un cuadro que resume la forma en que se usó el financiamiento.

CUADRO No. 16

**CREDITOS OTORGADOS POR EL FOGUAVI DURANTE 1996
CLASIFICADOS SEGUN SU DESTINO**

<i>Destino del crédito</i>	<i>Número de Créditos</i>	<i>Total de Inversión</i>
<i>Compra de Lote</i>	363	Q. 7,552,503.97
<i>Compra de Vivienda</i>	608	Q. 21,669,255.55
<i>Construcción</i>	142	Q. 3,774,567.65
<i>Ampliación vivienda</i>	7	Q. 87,000.00
Total	1,120	Q. 33,083,327.17

FUENTE: *Cámara Guatemalteca de la Construcción, Revista Construcción, Enero de 1997. página 16.*

Cabe hacer la aclaración de los conceptos de destino de los créditos, en la siguiente forma:

Compra de Lote: *Se refiere únicamente a la compra de terreno con o sin servicios.*

Compra de Vivienda: *Comprende la compra de un lote con un área de construcción (mínima) generalmente se incluyen algunos servicios.*

Construcción: *En este caso el financiamiento se usó exclusivamente para construir una vivienda nueva en un terreno que ya poseía el usuario del crédito.*

Ampliación de vivienda: *Corresponde a la ampliación de una vivienda existente.*

De acuerdo al cuadro anterior se establece que el 54% de los créditos se destinaron a la compra de una vivienda (lote y construcción) y en segundo lugar se encuentra la compra de

lote. La construcción y ampliación de vivienda son los otros dos rubros en los cuales se invirtieron los fondos de los créditos otorgados por el FOGUAVI durante el año 1996. Existen otros dos rubros en los cuales pueden invertirse los fondos que se obtengan a través del fondo de inversión social, que son : mejoramiento de una vivienda existente y la introducción de servicios básicos (agua, luz y drenajes); se espera que a medida que transcurran los años se diversifique más el destino de los créditos. Debe tenerse presente que el déficit habitacional se refiere tanto a lo cuantitativo como a lo cualitativo de las viviendas.

Otro aspecto que se observa al analizar el destino de los créditos es el hecho que el promedio del monto de los créditos destinados a la compra de lote es de Q. 20,805.79; cantidad que equivale a un 50% del límite máximo del monto de los préstamos que autoriza el FOGUAVI, esto demuestra que el financiamiento está llegando a las familias de bajos ingresos como lo establecen los objetivos de los programas de esta institución gubernamental. No debe descuidarse la supervisión de las entidades llamadas a realizar esta tarea, con el fin de no perder de vista la prioridad de los objetivos de la creación del FOGUAVI.

4.3.3.2 Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA)

La participación del Instituto de Fomento de

Hipotecas Aseguradas dentro del financiamiento para la adquisición de vivienda en Guatemala es a través del seguro de hipoteca (el cuál se describió en el capítulo dos, inciso 2.6). Data del año 1962, cuando inicia sus operaciones; durante los 35 años de operación el FHA ha venido fomentando la construcción de vivienda y estimulando en parte la inversión de capitales en el financiamiento habitacional. Algunos de los proyectos importantes que ha impulsado durante su funcionamiento son: Jardines de San Juan, Vivibién, Molino de las Flores, Villa Linda, Granai & Townson, Lomas de Portugal, Residenciales Atlántida, San Jorge, Ciudad de Plata, Kaminal Juyú, Jardines de la Asunción, Lomas del Norte, Etcétera. Sin embargo, el impulso a la construcción de viviendas e incentivo de capitales para el apoyo del financiamiento hacia esta actividad, no refleja un crecimiento sostenido y su participación se ha mantenido sin mayor variación, de manera que algunos años ha disminuido el número de seguros emitidos.

A continuación se presenta un resumen de las operaciones realizadas durante los años de funcionamiento, de acuerdo a la información más actualizada que se logró obtener.

CUADRO No. 17

**SEGUROS DE HIPOTECA EMITIDOS POR EL F.H.A.
CLASIFICADOS POR QUINQUENIO
AÑOS 1962-1995
(En unidades y miles de Quetzales)**

Quinquenio	Unidades	Valor	V/Promedio
1962-1966	2,052	16,765.8	8.17
1967-1971	3,297	26,932.0	8.16
1972-1976	3,287	25,687.9	7.81
1977-1981	4,159	86,827.6	20.88
1982-1986	6,415	144,810.0	22.57
1987-1991	2,739	76,490.1	27.93
1992-1995	3,115	221,210.4	71.01
Totales	25,064	598,723.8	23.89

FUENTE: FHA. Memoria de Labores del Año 1995. página 24.

El promedio de créditos atendidos a través del F.H.A. por año es de 737, el mayor número de casos se logró en el quinquenio de 1982-1986; en tanto que el quinquenio menor fue el de 1987-1991; vemos que no hay un crecimiento sostenido en el financiamiento para la construcción de viviendas que se impulsa con la participación del F.H.A.. El promedio del valor de los seguros emitidos en los años de operación de esta institución es de Q.23,890.00; siendo notorio el incremento que se dio en el valor de estos durante los años de 1992 a 1995, cuando se alcanzó un valor promedio de los seguros emitidos de Q.71,014.00; el promedio del quinquenio anterior fue de Q.27,930.00.

La variación considerable que se dio en el valor de los seguros emitidos en el último quinquenio analizado, se debe en principio al proceso inflacionario que ha afectado a la industria de la construcción, como a la economía general del país, por otra parte la especulación que se ha venido dando en los precios de la propiedades. Para estarse actualizando con el precio de las propiedades y de la construcción el F.H.A. se ha visto en la necesidad de incrementar el límite máximo de los créditos, siendo actualmente el límite máximo de Q. 500,000.00; este límite fijado le permite atender desde familias de ingresos bajos hasta familias con ingresos medios y altos.

De acuerdo a la información anterior vemos que el F.H.A. es una institución que puede impulsar en una forma más amplia el desarrollo de la construcción de viviendas, tomando en cuenta su amplia experiencia adquirida en sus años de funcionamiento y a la amplitud de sus políticas de financiamiento como lo son el amplio límite de crédito, bajos enganches y tasas de interés de mercado, que dan cabida a un mayor mercado de usuarios; lo que ha faltado es una promoción más agresiva de las ventajas del sistema F.H.A. y una búsqueda directa de las personas necesitadas de una vivienda, que pueden convertirse en clientes potenciales de esta institución. Si comparamos el total de casos atendidos por el F.H.A. durante sus años de funcionamiento (25,064) y nuestras necesidades habitacionales estimadas por año (43,000) vemos que existe un

abismo enorme, que no podrá disminuirse si no volcamos los esfuerzos hacia una búsqueda del camino adecuado para disminuir el déficit habitacional que cada año crece en forma insostenible.

Comparando los usuarios de créditos a través del F.H.A. y los que ha iniciado a atender el FOGUAVI, vemos que estas instituciones se complementan, ya que por un lado el primero atiende a familias de ingresos bajos y medios, el segundo está destinado a atender a las familias de escasos recursos y extrema pobreza. Por otra parte debe aprovecharse el desarrollo del mercado financiero que se viene dando en nuestra economía, y que debe de ser de mucha ayuda para el impulso de las soluciones habitacionales.

4.4 INVERSION NACIONAL EN VIVIENDA

"La inversión en construcción tiene dos grandes componentes, la inversión pública y la inversión privada. La inversión pública es aquella que realiza el Estado y está orientada a satisfacer necesidades de infraestructura, que puede ser de orden social o de orden económico. Debe entenderse por infraestructura social, aquella que está diseñada para satisfacer necesidades fundamentales de la población, como dotación de agua potable, drenajes, escuelas, salud, y otros renglones que son básicos para que la persona,

como ser humano, alcance un grado de desarrollo mínimo pero satisfactorio que le permita enfrentar en condiciones óptimas su vida, para convertirse en agente de producción.

La infraestructura económica, es aquella que realiza el Estado, como inversión primaria para establecer los componentes básicos que permitan el desarrollo económico del país, como ejemplo de la infraestructura económica podemos citar las carreteras, puentes, puertos, hidroeléctricas, comunicaciones, etc. Si no existen satisfactorias condiciones en la infraestructura económica de un país, es muy difícil que la inversión privada pueda realizar inversiones de desarrollo económico.

La inversión en construcción está íntimamente vinculada a otros factores de carácter económico, político y social. Los factores económicos que influyen en la construcción están determinados por la expansión o la depresión que en materia económica, tenga el país y que le permita destinar un flujo de recursos financieros hacia este sector. La industria de la construcción es el primer termómetro que marca la expansión o la depresión de un sistema económico; existe un aforismo que indica que "cuando la construcción anda, el país anda".

Como factores sociales incidentes en la inversión de la construcción podemos señalar las mismas necesidades que la

población plantea a sus autoridades, y las propias condiciones del mercado demandante de los servicios que esta industria produce, como pueden ser vivienda, centros comerciales y otros. Como factores políticos, podemos citar aquellos que están vinculados con los cambios que se dan en las estructuras de Gobierno o del poder en el país, ya que finalmente son éstos los que deciden los niveles de inversión".20/

A continuación se presenta el valor de la producción bruta de la construcción, a precios de productor, de los años de 1994 al 1995, clasificados por tipo de inversión:

CUADRO No. 18

SECTOR CONSTRUCCION
VALOR DE LA PRODUCCION BRUTA A PRECIOS DE PRODUCTOR
AÑOS 1994-1995
(Miles de Quetzales de 1958)

Concepto	1994	1995	Variación	
			Absoluta	Relativa
PRIVADA	57,710.7	60,296.8	2,586.1	4.5
Urbana	49,241.3	51,609.3	2,368.0	4.8
Rural	8,469.4	8,687.5	218.1	2.6
PUBLICA	93,581.5	107,761.3	14,179.8	15.2
Total	151,292.2	168,058.1	16,765.9	11.1

FUENTE: BANGUAT. Memoria de Labores año 1995. página 50.

De acuerdo a la información anterior vemos que el
20/Cámara Guatemalteca de la Construcción, Revista
Construcción, Septiembre de 1994. Página 11.

crecimiento de la inversión en construcción pública del año 1995, fue del 15.2%, mayor que el crecimiento en construcción privada que apenas alcanzó un 4.5%, por otra parte el crecimiento de la inversión en construcción privada en el área urbana es mayor que en el área rural. En cuanto a la inversión propiamente en vivienda, la situación es la siguiente:

CUADRO No. 19

SECTOR PROPIEDAD DE VIVIENDA
VALOR DE LA PRODUCCION BRUTA
AÑOS 1994 - 1995
(Miles de Quetzales de 1958)

	1994	1995	VARIACION	
			Absoluta	Relativa
URBANA	156,800.2	163,687.4	6,887.2	4.4
1. Municipio Guatemala	116,439.9	122,687.7	6,247.8	5.4
2. Resto área urbana	40,360.3	40,999.7	639.4	1.6
RURAL	32,162.5	33,031.7	869.2	2.7
TOTAL	188,962.7	196,719.1	7,756.4	4.1

FUENTE: BANGUAT. Memoria de Labores, año 1995. Página 52.

Los valores absolutos de la información anterior están ajustados al valor real de nuestra moneda en el año 1958, la razón de hacerlo obedece al hecho de evitar considerar como un crecimiento el aumento que se da en el valor de la vivienda, derivada de los procesos inflacionarios, de esta forma podemos comparar cifras homogéneas y es así como establecemos que el crecimiento real obtenido en la producción en construcción de

vivienda en el año 1995, es de un 4.1%, manteniéndose la tendencia a ser mayor el crecimiento en las áreas urbanas que las rurales.

La inversión en construcción de vivienda ha sido mínima, en relación al déficit habitacional existente, y como resultado de la falta de voluntad que ha existido en los gobiernos para atender el problema habitacional, esto podría deberse en principio al desconocimiento de la gravedad del problema y de los efectos positivos que sobre la economía del país tienen las inversiones en vivienda. Esta falta de voluntad ha sido manifestada a través del olvido que ha tenido el sector en la mayoría de planes nacionales. Es así como la vivienda no se mencionó durante muchos años dentro de los enunciados prioritarios, y a la cual se le debe dar la misma importancia que a la salud, educación e infraestructura básica.^{21/} Estas cuatro áreas son de vital importancia para el desarrollo de los pueblos y para la solución de cada una de ellas tienen incidencia las otras, por lo que deben de buscarse soluciones integrales.

Como resultado de la falta de una política definida del Gobierno para encauzar una solución a la falta de vivienda que padece la mayor parte de la población, durante muchos años no existió una estructura de coordinación operativa para el sector

^{21/}Cámara Guatemalteca de la Construcción, Revista Construcción, marzo de 1995. Página 11.

vivienda, por lo que las instituciones públicas relacionadas con esta actividad realizaban sus acciones aisladamente, existiendo superposición de funciones y duplicación de esfuerzos, con lo cual hemos logrado incentivar la inversión en vivienda.

El actual Gobierno está impulsando un programa para el desarrollo de la vivienda denominada "Estrategia de Desarrollo del Sector Vivienda 1996-2000" este proyecto fue desarrollado por el Ministerio de Economía, a través del Viceministerio de Vivienda, y por la Secretaría General de Planificación. La estrategia de desarrollo del sector vivienda tiene por objeto, guiar el accionar del sector para afrontar el déficit habitacional en el periodo 1996 - 2000 y estructurar el marco institucional para su desarrollo. La entidad gubernamental que será el órgano rector del programa es el Viceministerio de la Vivienda. Para el efecto deberá reorganizar eficientemente y delimitar claramente los ámbitos de acción de las entidades estatales existentes, (FHA, FOGUAVI, BANVI, DAHVI) que atienden la vivienda y los asentamientos humanos de manera de lograr una acción coordinada y eficaz dentro de la Política Nacional de Vivienda.

Dentro del proyecto de política de vivienda referido, se prevee alcanzar la siguiente producción de soluciones habitacionales, según las instituciones financieras del sector

público. Dentro de la información aparece el BANVI, por la razón de que existen proyectos con financiamiento BANVI-BID, pendientes de adjudicación y escrituración.

CUADRO No. 20
PRODUCCION DE SOLUCIONES HABITACIONALES
SEGUN INSTITUCIONES FINANCIERAS DEL
SECTOR PUBLICO 1996-2000
(En miles de Quetzales)

ANO	FOGUAVI	F H A	BANVI	TOTAL
1996	3,000	1,500	6,552	11,052
1997	9,000	1,500	730	11,230
1998	13,000	2,000		15,000
1999	16,000	4,000		20,000
2000	20,000	5,000		25,000
TOTAL	61,000	14,000	7,282	82,282

FUENTE: Ministerio de Economía, Viceministerio de Vivienda, Estrategia de Desarrollo del Sector Vivienda 1996-2000. 1996, página 12.

El programa prevee un crecimiento aproximado anual del 25%, lo cual es alagador; sin embargo, al revisar el cuadro No. 15 que contiene los créditos otorgados por el FOGUAVI en el año 1996, vemos que apenas se logró cumplir con un 37% (1,120 unidades) de su meta prevista para ese año. Vemos lo difícil que resulta alcanzar la metas fijadas; en el caso del FHA y el BANVI no se tuvo la información a mano para hacer la comparación. Lo positivo del caso es que el programa se ha iniciado y se espera que cada año se aproxime más a la meta prevista.

4.5 LA DEMANDA EFECTIVA

A través del desarrollo del tema del financiamiento para la adquisición de vivienda hemos conocido las necesidades alarmantes de vivienda que requiere nuestra población; sin embargo, hay una gran diferencia entre necesidad y demanda efectiva, y la cual está dada por la capacidad de compra de las familias. Es aquí donde estriba el gran problema. Tenemos una necesidad cuantiosa de vivienda, en contraparte de este 100% únicamente un reducido grupo posee capacidad de compra para adquirir una solución habitacional. El problema del déficit habitacional no está dado por la falta de producción de viviendas, para ello existen cantidad de empresas constructoras que pueden producir las cantidades que se requieran anualmente. El problema es cómo convertir esas cuantiosas necesidades de la población en una demanda efectiva.

La única forma de transformar las necesidades a demanda efectivas serían aumentando los ingresos de las familias necesitadas, lo cual es una utopía, o bien bajando el precio de las viviendas, entendiéndose que dentro del precio se debe considerar el costo del financiamiento. La gran mayoría de las familias que optan por adquirir una vivienda necesitan de un financiamiento, generalmente de largo plazo, que les permita pagar en cuotas al alcance de sus ingresos mensuales, el valor de la misma. Es aquí donde nos encontramos que el costo

financiero que deben de pagar las familias, resulta ser demasiado oneroso y como lo demostramos en el inciso 4.2.4 (La tasa de Interés de este capítulo), en la medida que se baja la tasa de interés crece la demanda efectiva, de las familias necesitadas de una solución habitacional. Las altas tasas de interés que deben de pagar los usuarios de crédito sumado al costo financiero que recargan las empresas constructoras a la vivienda, por el período que requiere la construcción de los proyectos, impiden convertir las necesidades de vivienda de una buena parte de la población en una demanda efectiva.

4.6 CAPACIDAD DE PAGO DE LAS FAMILIAS NECESITADAS

"Desde el inicio de los años 80 la economía guatemalteca entró en un franco deterioro, marcado por tasas de inflación bastante más altas de las que habían sido comunes, pérdida de las reservas nacionales, rápido crecimiento del endeudamiento externo y pérdida del poder cambiario de nuestra moneda, con respecto al dólar. Este deterioro repercutió marcadamente en el alza de los precios de todos los productos y en un incremento a menor ritmo de los salarios, lo cual ha redundado en una baja substancial de la capacidad adquisitiva de la población."^{22/}

Esta situación vino a acelerar el desgaste de la capacidad de pago de la mayoría de las familias guatemaltecas, que no

^{22/}Cámara Guatemalteca de la Construcción, Revista Construcción, Marzo de 1995. Página 8.

poseen capacidad de ahorro, y que con los ingresos que perciben únicamente pueden cubrir parte de sus necesidades básicas. Las actuales perspectivas de aumentos salariales no cubren ni siquiera las pérdidas constantes del poder adquisitivo de nuestra moneda, consecuentemente no se espera que la disponibilidad de las familias tenga cambios significativos para cubrir las mensualidades de una vivienda. De acuerdo a estimaciones del Instituto Nacional de Estadística el 75.5% de la población vive en condiciones de pobreza.^{23/}

En el anexo 5, se presenta la información de los sueldos y salarios reportados al seguro social, durante los años 1994 y 1995, clasificados por actividad económica. Aún cuando porcentualmente se dio una mejoría entre los salarios reportados de 1994 a 1995; el ingreso medio anual, promedio, de las diversas actividades económicas para el año 1995 apenas alcanzó un monto de Q. 11,193.08, lo cual representa un ingreso mensual promedio de Q. 932.75; El sector de electricidad, gas y agua reportó el mayor promedio de ingresos mensual con Q. 1,576.93; mientras que el promedio más bajo lo tiene la actividad de la agricultura, silvicultura, caza y pesca con un ingreso mensual de Q.493.01. Es conveniente hacer notar que el número de empleados reportados por el sector electricidad, gas y agua representan un 1.1% del total de

^{23/}INE. X Censo de Población y V de Habitación, 1994.

trabajadores, mientras que el sector agricultura, silvicultura, caza y pesca representa un 26.2%. Esto nos demuestra el dominio de los ingresos bajos, en la mayoría de guatemaltecos. En las condiciones actuales estos salarios no permite ni siquiera cubrir las necesidades mínimas de un núcleo familiar.

En el anexo dos, Oferta Habitacional en el Area Metropolitana, nos encontramos que la vivienda mínima más económica, requiere de un enganche de Q. 4,500.00 y pagos mensuales de Q. 500.00; comparando estos datos con los ingresos promedios anotados comprendemos lo difícil que resulta a las familias de bajos ingresos hacerse de una vivienda, esta situación origina que el déficit habitacional sea cada vez mayor.

C A P I T U L O V

RESULTADOS DE LA INVESTIGACION

Dentro del proceso de investigación del tema abordado hemos conocido una serie de circunstancias y situaciones que han determinado que la vivienda en Guatemala sea un problema de carácter nacional que afecta a la mayor parte de la población. Así el déficit de vivienda acumulado en nuestro país, cuantitativo y cualitativo, estimado en el año de 1995 (información más actualizada que se encontró) es de 1,390,000 unidades, de las cuales se necesitan 343,000 nuevas soluciones habitacionales y 1,047,000 unidades requerían de mejoras y suministro de servicios. Las deficiencias cualitativas se resumen en: tamaño insuficiente, construidas con materiales precarios, carencia de servicios básicos y saneamiento ambiental.

Guatemala nunca ha tenido una actividad constructora de vivienda acorde a las necesidades de la población y en los mejores años de producción de vivienda apenas se logró evitar que el déficit se incrementara. En contraparte a esta situación, nos encontramos con un crecimiento sostenible de la población (según el censo de población de 1994 es del 2.5%

anual) y el proceso de migración rural-urbana, derivado de la inestabilidad política, falta de oportunidades de trabajo y abandono en que ha vivido la población de las áreas rurales, lo que ha provocado una mayor concentración de la población en las áreas urbanas, especialmente en la ciudad capital.

La producción de vivienda como el financiamiento para la compra de la misma, no han pasado de ser una preocupación de los gobiernos. Como resultado de la falta de una política definida del Gobierno para encauzar una solución al problema habitacional que padece la población, durante todos estos años no existió una estructura de coordinación operativa para el sector vivienda, por lo que las instituciones públicas relacionadas con esta actividad ejecutaban sus acciones aisladamente, existiendo duplicación de esfuerzos, superposición de funciones y sobre todo desaprovechamiento de recursos económicos.

En el sistema bancario no existe experiencia en el financiamiento de programas habitacionales y sistemas regulatorios que permitan el acceso directo de la población, de bajos ingresos, a créditos orientados a la vivienda. Así las altas tasas de interés vigentes en el mercado aplicables al financiamiento de vivienda, limitan y dejan al margen el potencial de inversión en vivienda de muchos hogares, ante la ausencia de financiamiento y de proyectos adecuados a su

capacidad de pago. Por otra parte se determinó que el financiamiento bancario para la actividad de la construcción está concentrado en los bancos privados, ya que la participación de los bancos estatales se reduce apenas a un 10% de este rubro.

El cierre de operaciones del Banco Nacional de la Vivienda (BANVI) banco estatal destinado a impulsar el financiamiento de vivienda popular, se debió a los problemas financieros que afrontó el banco, derivados de la politización de la institución que degeneró en una deficiente administración burocrática, desviación de los recursos a otros fines, enriquecimiento indebido de sus funcionarios y corrupción en general. Esta situación acompañada de la baja capacidad de ejecución que mostró el BANVI durante su funcionamiento, acentúan la falta de credibilidad y confianza de la población hacia las instituciones estatales.

La problemática fiscal, derivada de la existencia de los presupuestos deficitarios que se han venido manejando por parte del Gobierno, no ha apoyado el manejo adecuado de la política monetaria del país; al contrario, ha agravado los problemas macroeconómicos del país en varias vías, entre las que cabe destacar el uso de crédito interno y externo, lo cual contribuye al aumento de las tasas de interés y propicia la afluencia de capitales externos especulativos.

La administración gubernamental debe de manejarse sin presupuestos deficitarios para evitar el uso del financiamiento interno o externo, ya que con esto ha generado un aumento de las tasas de interés del sistema financiero.

Los procesos inflacionarios constantes que han afectado nuestra economía han castigado en mayor grado los precios de los bienes inmuebles en general; paralelamente los costos financieros se han incrementado significativamente. Por otra parte no se ha observado mejora en los salarios de la población de bajos ingresos, con lo cual, no existe capacidad de pago de este grueso de la población para acceder a un financiamiento que permita adquirir una solución habitacional.

Como parte de la estrategia de desarrollo del sector vivienda que el actual Gobierno pretende impulsar, se crea en el mes de noviembre de 1996 La Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, por medio del Decreto número 120-96, cuyo objeto es regular las acciones del Estado para fomentar el desarrollo ordenado del sector vivienda y asentamientos humanos para establecer las bases institucionales, técnicas y financieras que permitan acceder a una vivienda a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza.

En esta ley se reconoce por primera vez, por parte del Estado, que el derecho a vivienda adecuada constituye un derecho humano fundamental, por lo cual el Estado debe promover el desarrollo del sector vivienda.

Con la aprobación de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, el Estado pretende fortalecer los programas de vivienda que se están impulsando a través del Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI), cuyo objeto principal es el de otorgar financiamiento, con tasas de interés favorables, a las familias de escasos recursos. En este sentido, las funciones del FOGUAVI deben concentrarse en regular, facilitar, dirigir y supervisar el financiamiento para la adquisición de vivienda de las familias necesitadas, dejando en manos del sector privado o de los beneficiarios los procesos constructivos de los proyectos habitacionales y servicios básicos. No deben de olvidarse los errores cometidos por el BANVI que al pretender absorber todos los procesos de los proyectos habitacionales, lo llevaron al fracaso.

Para impulsar y desarrollar programas de vivienda acordes a las necesidades del país, es indispensable la participación coordinada de todos los sectores involucrados: entidades gubernamentales, Municipalidades, ONGs, Instituciones financieras, empresas constructoras y cualquier otra entidad relacionada con el sector vivienda, cada institución trabajando

en lo que le compete, evitando la duplicación de esfuerzos e inversión innecesaria de recursos.

Esta puede ser la única forma de disminuir el déficit habitacional que afecta a la mayor parte de la población guatemalteca.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES:

1. *La vivienda es una necesidad primaria del ser humano y constituye un elemento clave en el desenvolvimiento y desarrollo armónico de la familia, es un satisfactor de carácter permanente y un símbolo de estabilidad.*
2. *El Proceso de migración rural-urbana, derivado de la inestabilidad política, falta de oportunidades de trabajo y abandono en que ha vivido la población de las áreas rurales, ha provocado la concentración de la población en las áreas urbanas especialmente en la ciudad capital. Como consecuencia de esta situación, un significativo número de hogares de los centros urbanos habitan en asentamientos precarios, colonias ilegales, palomares y viviendas antiguas, en donde padecen de inseguridad, riesgo físico y urbanidad desordenada, lo cual imposibilita la introducción de los servicios básicos y servicios sociales.*

3. *Guatemala nunca ha tenido una actividad constructora de vivienda acorde a las necesidades de la población. La producción de vivienda y los procesos vinculados a la urbanización y suministro adecuado de servicios no ha pasado de ser una preocupación de los gobiernos frente al reto que representa el constante crecimiento de la población y la concentración urbana; esto nos ha llevado al deterioro de la calidad de vida de la mayor parte de la población.*

4. *El sistema bancario nacional ha mantenido un crecimiento constante en la última década, como resultado de los programas de liberación financiera que ha impulsado la Junta Monetaria, sin embargo, este crecimiento que teóricamente debería estimular la competencia hacia una reducción de las tasas de interés activas de los bancos, en beneficio de los usuarios de crédito, no ha dado los resultados positivos. De esta forma vemos que en tanto el crecimiento del sistema bancario no se refleje en una mejora para los sectores productivos y usuarios de crédito en general, estos continuarán siendo afectados por las altas tasas de interés, lo que a su vez constituye un freno para el desarrollo de la economía del país y la inversión en vivienda.*

5. *El valor de la vivienda (terreno y construcción) ha mantenido incrementos continuos como consecuencia de los procesos inflacionarios por los que ha atravesado nuestra economía; en contraparte los salarios han aumentado en menor ritmo, lo cual ha redundado en una baja sustancial de la capacidad adquisitiva de la población, especialmente de los sectores de bajos ingresos. Consecuentemente se origina un acrecentamiento del déficit habitacional.*

6. *El déficit habitacional no es un problema de carácter productivo sino más bien un problema de carácter financiero y económico, que se ha venido acumulando a lo largo de los años, derivado de la ausencia de una atención crediticia adecuada para favorecer a las familias de bajos ingresos, en la adquisición de soluciones habitacionales y la falta de interés de los distintos gobiernos por solucionar este problema social de una manera integral.*

RECOMENDACIONES

1. *La vivienda como una necesidad básica y un satisfactor de carácter permanente para el desarrollo del ser humano, debe ser considerada dentro de los enunciados prioritarios del Gobierno, por lo cual se le debe dar igual importancia que a la salud y educación. Estas dos últimas necesidades no se pueden desarrollar adecuadamente si no se dispone de una vivienda mínima.*
2. *Para evitar la concentración de la población en los centros urbanos, lo que ha provocado que un alto porcentaje de la población habite en suburbios, en condiciones infrahumanas, es necesario que se impulse el desarrollo de proyectos habitacionales en las áreas rurales por medio de empresa particulares, otorgándoles a éstas exoneraciones de impuestos u otros beneficios que se consideren adecuados.*
3. *Para orientar, planificar y priorizar las áreas de atención de las soluciones habitacionales, es indispensable establecer un sistema de información, a través del FOGUAVI u otra institución gubernamental, lo*

cual permita conocer la dimensión real del problema habitacional a nivel nacional. La participación de las Municipalidades es imprescindible en la planificación y control del desarrollo urbano, así como en la provisión de los servicios básicos que requiere la población.

- 4. Dentro del manejo de la política monetaria, cambiaria y crediticia, se recomienda estudiar objetivamente el uso de los fondos del seguro social. Estos podrían utilizarse como un fondo favorable para el financiamiento de la vivienda, de los sectores más necesitados. A la fecha no existe una política definida en cuanto al manejo de estos fondos y muchas veces son manejados por el Banco de Guatemala como instrumentos esterilizadores del medio circulante y de estabilización monetaria. Asimismo, se recomienda que el Gobierno dentro de su política económica posterior a la firma de la paz, contemple financiar proyectos habitacionales para los sectores más necesitados, con los recursos provenientes de donativos ofrecidos por las naciones que han apoyado el proceso de la paz.*
- 5. Se recomienda que las autoridades continúen su esfuerzo en lograr mantener la tasa de inflación en niveles ínfimos,*

de manera que los precios de los inmuebles no continúen en alza permanente y con esto, se alejen de la capacidad de compra de la población. El FOGUAVI debe facilitar y supervisar el financiamiento para la adquisición de vivienda, acorde a las capacidades de pago, de las familias de escasos recursos.

6. La solución al problema habitacional debe buscarse a través de mecanismos financieros y económicos, creados e impulsados por el Gobierno, con la participación de las instituciones del sistema bancario, que permitan a la población de escasos recursos acceder a una solución habitacional, por medio de un financiamiento adecuado a su capacidad de pago.

B I B L I O G R A F I A

1. Asociación de Investigación y Estudios Sociales (ASIES), Documento: Construcción y Propiedad de Vivienda. Guatemala, 1995.
2. Banco de Guatemala, Estudio Económico y Memoria de Labores 1995, Guatemala, 1995.
3. Banco de Guatemala, Sección de Cuentas Nacionales, Datos Preliminares de Estadísticas del Sector Construcción para 1996, Guatemala, 1996.
4. Banco de Guatemala, Propuesta de Política Monetaria, Cambiaria y Crediticia para 1996, Dictamen CT-1/96. Guatemala, 1996.
5. Cámara Guatemalteca de la Construcción, Revistas Construcción, Septiembre 1994, Marzo 1995 y Enero de 1997. Guatemala.
6. Cámara Guatemalteca de la Construcción, Boletín Estadístico No. 68, Periodo: Octubre-Diciembre 1996. Guatemala 1996.
7. Cámara Guatemalteca de la Construcción, Oferta Habitacional y Lotes para Vivienda. Guatemala, 1997.
8. Congreso de la República de Guatemala, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Decreto Número 120-96. Guatemala, 1996.
9. Instituto Nacional de Estadística (INE), Características Generales de Población y Habitación, Censos'94. Guatemala, 1996.
10. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), Memoria de Labores 1995. Guatemala.
11. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), Normas Preliminares para el Diseño de Urbanizaciones y Viviendas Mínimas, Guatemala 1990.
12. Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI), Informe de Labores 1995. Guatemala, 1995.

13. García Molina, Fernando Ing. Política Social de Vivienda Popular, Guatemala, 1986.
14. Ministerio de Economía, Viceministerio de Vivienda, Estrategia de Desarrollo del Sector Vivienda 1986-2000. Guatemala, 1996.
15. Periódico Financiero MONEDA, Sección Microeconomía, del 21 al 25 Abril de 1997. Guatemala.
16. Secretaría General de Planificación (SEGEPLAN), Balance Económico de Guatemala, 1995.
17. Superintendencia de Bancos, Boletín Mensual de Estadísticas del Sistema Financiero, Octubre de 1996. Guatemala, 1996.
18. Superintendencia de Bancos, Boletín Anual de Estadísticas del Sistema Financiero 1996. Guatemala. 1996.

A P E N D I C E

OFERTA HABITACIONAL EN EL AREA METROP. GUAT. DIC. 1996 - ENE. 1997.					AMBIENTES												SISTEM FINANCIEROS	TIPO PROP.	SISTEM CONSTR.	MATERIAL, PREDOM.																		
No	IDENTIFICACION	PREC. VENT. Q	ENGANC. Q	CUOT. Q	No. Unid. Disp.	Area Lotes	Mts. 2 Const.	No. Plantas	Sala	Comedor	Sala Comedor	Cocina	Dormitorios	Baños	Cuart. Serv.	Lavanderia	Pelica	Carr. Port.	Otros	F.H.A.	Bancario	Paguarol	Propio	Propio	Condominio	Tradicionales	Prefabricado	Otro	Lad. de Hierro	Block de Poma	P. Cont. Piel.	Conc. Fund. Ob.	Dire	Conc. Armado	P. Piel. Conc.	Ceramica	Otro	
31	RES. VALLE DE LA MARIPOSA	138,000.00	24,800.00	2,090.15	600	136	68	1		X	X	3	1				1	X		X				X		X		X										
32	VISTAS DE SAN JOSE	150,000.00	22,500.00	2,100.00	85	105	57	1		X	X	3	1				1		X	X				X		X			X									
33	LAS ILUSIONES DE LAS AMER.	153,000.00	34,211.00	2,856.00	175	115.5	53	1	X	X	X	3	1		X	1	X		X					X		X			X									
34	RIBERA DEL RIO	157,300.00	22,300.00	2,500.00		121.6	66	1		X	X	3	1			1		X						X					X									X
35	RES. G&T SAN CRISTOBAL	159,700.00	14,700.00	2,126.86	11	105	46	1		X	X	2	1			1		X							X				X									X
36	FUENTES DE MINERVA	161,000.00	35,000.00	2,822.16	42	119	87	1															X		X				X									
37	RES. G&T SAN CRISTOBAL	176,600.00	8,000.00	2,473.03	61	105	56	1		X	X	3	1			1		X						X		X			X									X
38	BOULEVARD SUR	185,500.00	40,500.00	2,500.00	5	120	83	1		X	X	3	1		X	2		X						X		X											X	
39	VILLA NOVA	190,000.00	60,000.00	3,700.00	2	204	105	1	X	X	X	3	2	X	X	1	X		X					X		X			X								X	
40	VISTAS SAN LUCAS III	195,000.00	33,150.00	2,855.00	15	105	76	2	X	X	X	3	2	X	1	X		X							X			X										
41	CONDOMINIO SAN PATRICIO	195,000.00	70,000.00	2,400.00	20	128	75	1		X	X	3	1		X	3		X							X		X		X								X	
42	BOSQUES DE SAN JACINTO	200,000.00	20,000.00	3,800.00	25	97.5	65	1		X	X	3	2			2		X	X					X		X			X									
43	RES. G&T SAN CRISTOBAL	204,000.00	16,400.00	2,751.72	4	105	69	1		X	X	3	1			1		X						X		X			X									X
44	SAN ESTEBAN	205,000.00	38,000.00	2,500.00	1	140	66	1		X	X	3	1		X	1	X	X	X						X		X		X									X
45	TAZONES	235,000.00	70,600.00	3,317.97	8	**	72	1		X	X	3	1		X	1		X						X		X			X									X
46	APARTAMENTOS MORAZAN	270,000.00	108,000.00	4,400.00	10	**	84	**		X	X	2	1	X	X	1	X	X	X				X		X		X		X								X	
47	RESIDENCIALES BUENA VISTA	300,000.00	75,000.00	**	8	140	110	2	X	X	X	3	3	X	X	3		X	X					X		X			X								X	
48	RES. BALCONES DE SN. CRIST.	330,000.00	89,400.00	3,822.48	1	160	127	2	X	X	X	3	2	X	X	1	X		X					X		X			X								X	
49	PALOS ALTOS SUITES	350,000.00	125,000.00	6,473.00	78	**	160	1		X	X	3	2	X	X	1	X		X					X		X			X								X	
50	VILLAS DE SAN JOSE	358,000.00	80,000.00	4,700.00	80	180	98	1		X	X	3	2	X	X	2		X						X		X			X								X	
51	CONDOMINIO LAS GEORGINAS	360,000.00	120,000.00	5,025.00	3	160	148	2		X	X	3	3	X	X	1		X						X		X			X								X	
52	LA ROSALEDA II	385,000.00	100,000.00	5,200.00	6	**	165	2	X	X	X	3	4	X	X	1	X	X	X						X		X		X								X	
53	VILLA LOS PINABETES	411,000.00	82,200.00	**	60	128	180	2		X	X	3	2	X	X	1	X	X	X						X		X			X							X	
54	RESIDENCIALES MONTE MARIA	425,000.00	150,000.00	7,900.00	8	148.8	154.3	2		X	X	3	2	X	1	X	X	X						X		X			X								X	
55	BALCONES DE SAN CRISTOB.	452,500.00	79,500.00	5,471.17	2	160	161	2		X	X	3	2	X	X	1	X	X	X					X		X			X								X	
56	RES. LA CAÑADA DEL MARISC.	470,000.00	128,000.00	5,018.46	12	160	136	2	X	X	X	3	2	X	X	1	X	X	X						X		X		X									X
57	CONDOMINIO LAS AREKAS	475,000.00	175,000.00	4,134.35	7	165	240	2	X	X	X	3	2	X	X	1	X		X					X		X			X								X	
58	APTOS. MONTE AZUL	570,000.00	285,000.00	5,675.00	32	**	135	**		X	X	3	2	X	X	1	X		X					X		X			X								X	
59	JARDINES DE LAS CHARCAS	572,000.00	144,400.00	**	33	160	193	2	X	X	X	3	4	X	1	X	X	X	X					X		X			X								X	

ANEXO III

TASAS DE INTERES OPERACIONES ACTIVAS - PRESTAMOS BANCOS PRIVADOS Y ESTATALES AL 31 DE OCTUBRE DE 1996 Y AL 25 DE ABRIL DE 1997

		AL 31/OCTUBRE/1996 a)			VIGENTES AL 25/ABRIL/1997 b)		
BANCOS PRIVADOS NACIONALES		MINIMA	MAXIMA	PROMEDIO	MINIMA	MAXIMA	PROMEDIO
1	BANCO DE OCCIDENTE, S.A.	4.00	33.00	21.21	6.90	33.00	19.01
2	BANCO AGRICOLA MERCANTIL, S.A.	4.00	30.00	22.80	4.00	26.50	22.28
3	BANCO DEL AGRO, S.A.	-	26.00	21.41	-	27.00	17.49
4	BANCO INMOBILIARIO, S.A.	4.00	32.00	21.80	4.00	33.00	21.83
5	BANCO GRANAI & TOWNSON, S.A.	4.00	29.00	22.95	4.00	28.00	18.51
6	BANCO DE LOS TRABAJADORES	10.00	28.00	19.00	10.00	28.00	19.00
7	BANCO INDUSTRIAL, S.A.	13.50	28.00	19.75	10.00	24.00	17.00
8	BANCO DEL EJERCITO, S.A.	8.00	29.00	22.60	8.00	29.00	21.42
9	BANCO INTERNACIONAL, S.A.	5.00	31.50	24.32	5.00	31.50	21.22
10	BANCO METROPOLITANO, S.A.	10.00	30.00	20.74	8.00	30.00	19.08
11	BANCO DEL CAFE, S.A.	12.50	32.00	22.23	15.00	32.00	20.93
12	BANCO DE LA CONSTRUCCION, S.A.	9.80	30.00	22.64	9.80	29.50	20.60
13	BANCO DEL QUEZAL, S.A. 1/	12.00	33.50	22.95	-	-	-
14	BANCO DE EXPORTACION, S.A.	15.75	22.75	19.90	15.75	20.75	18.76
15	BANCO PROMOTOR, S.A.	12.00	30.00	21.27	12.00	30.00	20.41
16	BANCO CONTINENTAL, S.A.	1.00	31.00	22.48	1.00	31.00	19.80
17	BANCO REFORMADOR, S.A.	18.00	32.00	22.58	12.00	33.00	21.19
18	BANCO UNO, S.A.	12.00	34.00	21.82	10.00	34.00	18.25
19	BANCO MULTIBANCO, S.A.	19.75	38.00	27.39	19.00	36.00	25.12
20	BANCO CORPORATIVO, S.A.	21.00	32.00	26.36	19.00	32.00	25.58
21	BANCO EMPRESARIAL, S.A.	18.00	32.00	28.14	18.00	32.00	27.04
22	BANCO DEL NOR-ORIENTE, S.A.	5.00	32.00	23.75	6.00	28.00	24.60
23	BANCO DE COMERCIO, S.A.	1.00	32.00	26.68	1.00	32.00	25.53
24	BANCO VIVIBANCO, S.A.	22.00	26.00	23.60	16.00	26.00	22.39
25	BANCO DE LA REPUBLICA, S.A.	15.50	29.00	22.25	9.00	30.00	19.50
26	BANCO SCI	12.91	30.00	21.15	10.00	30.00	18.85
27	BANCO AMERICANO, S.A.	18.00	30.00	25.84	12.25	30.00	23.81
28	BANCO BANCASOL, S.A.	19.00	32.00	25.75	19.00	32.00	25.75
BANCOS PRIVADOS EXTRANJEROS							
29	LLOYDS BANK	2.00	28.00	20.91	2.00	26.00	15.93
30	CITIBANK, N.A.	20.00	27.50	20.28	10.00	23.00	12.25
BANCOS ESTATALES							
31	CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL	20.00	27.00	24.86	18.00	27.00	23.15
32	BANDESA	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00

1/No entregó la información dentro del plazo establecido

FUENTE:

- a) Superintendencia de Bancos, Boletín mensual de Estadísticas del Sistema Bancario, Octubre de 1996.
b) Periódico Financiero Moneda, del 21 al 25 de Abril de 1997.

ANEXO IV
SISTEMA BANCARIO
CARTERA DE CREDITOS TOTAL POR ACTIVIDAD ECONOMICA
AL 31 DE OCTUBRE DE 1995
(En Miles de Quetzales)

ENTIDADES	ACTIVIDAD ECONOMICA									TOTAL	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)		
BANCOS PRIVADOS NACIONALES	1,556,221	1,014	1,364,093	30,981	1,521,404	3,958,508	146,066	573,118	309,578	1,076,130	11,428,731
1 Banco De Occidente, S.A.	94,468	35	137,010	19,541	205,988	342,342	12,878	24,307	23,520	147,608	1,007,473
2 Banco Agrícola Mercantil, S.A.	48,950	-	84,315	3,828	40,434	258,130	11,364	24,631	3,656	81,544	547,872
3 Banco Del Agro, S.A.	342,431	117	134,097	-	78,410	179,398	10,531	47,694	28,822	12,421	631,861
4 Banco Inmobiliario, S.A.	12,997	-	1,237	-	49,138	14,501	549	10,413	790	272,199	381,424
5 Banco Granal & Tomssen, S.A.	66,003	148	84,397	779	217,035	228,831	20,518	65,523	75,274	76,657	867,151
6 Banco De los Trabajadores	4,850	-	-	-	61,011	567	247	1,108	3,708	133,771	208,048
7 Banco Industrial, S.A.	110,525	77	181,430	774	31,359	497,871	10,841	75,108	4,584	100,428	1,022,683
8 Banco Del Ejército	101,899	-	186,118	-	73,842	159,659	-	-	-	24,981	526,579
9 Banco Internacional, S.A.	71,293	-	62,943	-	37,805	185,222	2,339	33,258	58,007	63,593	516,458
10 Banco Metropolitano, S.A.	122,810	177	5,788	642	18,813	62,806	7,846	35,117	1,828	108,804	353,710
11 Banco Del Café, S.A.	59,843	15	81,762	-	129,499	318,841	16,719	20,313	2,817	106,528	714,828
12 Banco De la Construcción, S.A.	18,000	2	145,813	1,838	47,260	100,261	2,875	34,762	12,095	52,740	413,455
13 Banco Del Quetzal, S.A.	9,442	-	28,474	1,087	111,018	425	17,808	6,518	-	30,103	214,861
14 Banco De Exportación, S.A.	170,011	134	21,102	16	91,803	429,758	14,715	22,844	14,143	177,308	941,633
15 Banco Promotor, S.A.	62,087	33	18,118	-	6,585	42,825	4,028	21,141	701	28,032	185,608
16 Banco Continental, S.A.	5,258	-	35,258	32	127,120	436,746	2,162	14,802	35,087	48,351	704,716
17 Banco Reformador, S.A.	30,842	278	47,032	1,545	47,787	158,689	15,145	46,818	18,839	90,882	455,758
18 Banco Uno, S.A.	38,473	-	64,850	-	38,803	136,228	5,173	32,827	5,430	40,187	358,772
19 Banco Multibanco, S.A.	27,383	-	5,723	-	62,838	20,829	1,341	434	68	184,089	282,864
20 Banco Corporativo, S.A.	31,488	-	4,808	-	9,182	31,374	500	407	517	22,118	100,183
21 Banco Empresarial, S.A.	2,432	-	25,732	-	19,393	33,780	3,453	4,481	5,804	10,628	105,903
22 Banco Del Nor-Oriente, S.A.	103,394	-	-	-	62,843	98,547	523	-	8,584	3,355	277,158
23 Banco De Comercio, S.A.	441	-	8,758	800	325	29,452	-	78	109	82,567	122,581
24 Banco Vivibanco, S.A.	-	-	-	-	18,813	18,835	-	-	-	-	35,548
25 Banco De la Republica, S.A.	-	-	-	-	27,890	-	-	-	-	15,211	42,801
26 Banco BCI, S.A.	22,365	-	34,208	-	1,832	55,858	-	9,055	-	5,990	129,309
27 Banco Americano, S.A.	3,782	-	3,942	-	7,857	12,253	-	203	13	8,046	38,186
28 Banco Privado para el Desarrollo, S.A.	183	-	1,900	-	-	199	3,800	-	76	57,192	63,048
BANCOS PRIVADOS EXTRANJEROS	37,834	-	82,740	4,325	-	131,486	6,851	14,885	17,320	628	304,858
29 Lloyds Bank P.L.C.	37,834	-	87,540	4,325	-	124,868	5,851	14,885	17,320	63	282,304
30 Citibank, N.A.	-	-	5,200	-	-	6,600	-	-	-	565	12,385
BANCO ESTATALES	215,822	1,090	24,806	374	182,405	34,314	884	7,215	29,538	181,270	657,800
31 Crédito Hipotecario Nacional	32,084	228	13,798	115	191,407	34,191	658	7,215	28,484	151,326	450,705
32 Banco Nacional de Desarrollo Agrícola	183,838	861	11,010	259	998	128	8	-	64	9,944	207,095
TOTAL	1,812,877	2,104	1,471,841	35,690	1,703,809	4,122,308	153,201	595,016	358,436	2,138,028	12,391,200

CODIGOS Y ACTIVIDADES ECONOMICAS

1 = Agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca 2 = Explotación minas y canteras 3 = Industria manufacturera 4 = Electricidad, gas y agua 5 = Construcción 6 = Comercio
7 = Transporte y almacenamiento 8 = Establecimientos financieros, bienes inmuebles y servicios prestados a las empresas 9 = Servicios comunales, sociales y personales
0 = Consumo, transferencias y otros destinos.

ANEXO V
NUMERO DE TRABAJADORES, SUELDOS, SALARIOS, POR RAMAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA
AÑOS : 1,994 - 1,995

CONCEPTO	VARIACIONES PORCENTUALES											
	No. DE TRABAJADORES		SUELDOS Y SALARIOS TOTALES 2/		SUELDOS Y SALARIOS MEDIOS		No. DE TRABAJADORES		SUELDOS Y SALARIOS TOTALES		SUELDOS Y SALARIOS MEDIOS	
	1994	1995 pl	1994	1995 pl	1994	1995 pl	1994	1995 pl	1994	1995 pl	1994	1995 pl
TOTAL	830,324	895,898	7,853,815.5	9,578,758.2	9,217.51	11,193.08	0.86	3.04	14.19	25.13	13.22	21.43
1 Agricultura, silv. caza y pesca	205,500	224,329	937,521.2	1,327,278.4	4,562.15	5,818.88	(4.26)	9.18	(5.27)	41.57	(1.06)	29.89
2 Explotación de minas y canteras	1,900	2,494	23,891.7	32,710.4	12,574.80	13,115.84	(21.49)	31.28	11.40	38.91	41.89	4.3
3 Industria manufacturera	152,892	142,385	1,825,294.8	1,944,200.1	10,630.34	13,658.45	11.85	(8.89)	27.83	19.82	14.27	28.47
4 Construcción	23,834	20,056	201,718.8	211,928.4	8,428.04	10,568.73	(9.32)	(18.20)	(0.22)	5.08	10.04	25.38
5 Electricidad, gas y agua	9,283	9,800	138,180.8	185,447.8	14,985.35	18,823.22	(18.88)	5.57	5.18	34.21	26.25	27.13
6 Comercio 3/	108,064	118,985	1,563,185.0	2,028,848.4	14,491.35	18,808.18	5.33	11.03	32.47	29.78	25.78	16.93
7 Transporte, alm. y comunic.	23,475	27,450	313,759.8	418,709.2	13,385.70	15,253.52	(5.70)	18.93	8.85	33.45	14.53	14.12
8 Servicios	305,248	309,117	2,849,985.8	3,427,837.7	9,338.62	11,088.48	0.25	1.27	9.08	20.27	8.71	18.76
Privados	187,412	171,723	1,879,052.8	2,313,810.8	10,029.48	13,472.82	4.13	2.58	13.95	37.79	9.43	34.33
Públicos	137,834	137,394	1,170,813.0	1,114,028.9	8,485.10	8,108.26	(3.80)	(0.32)	2.81	(4.88)	5.87	(4.55)

P/ Preliminar

1/ Se refiere al número de trabajadoras afiliados al IGSS

2/ En miles de quetzales

3/ Incluye banca y seguros