

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ECONOMÍA



**“ANÁLISIS DE LA HIPOTECA ASEGURADA COMO MECANISMO
FINANCIERO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN EL
DEPARTAMENTO DE GUATEMALA PERÍODO 2008-2012.”**

ELISEO FRANCISCO ARÉVALO

ECONOMISTA

GUATEMALA, OCTUBRE 2018

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ECONOMÍA

**“ANÁLISIS DE LA HIPOTECA ASEGURADA COMO MECANISMO
FINANCIERO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN EL
DEPARTAMENTO DE GUATEMALA PERÍODO 2008-2012.”**

TESIS

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

POR

ELISEO FRANCISCO ARÉVALO

PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE

ECONOMISTA

EN EL GRADO ACADÉMICO DE

LICENCIADO

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2018

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

Decano	Lic. Luis Antonio Suárez Roldan
Secretario	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal 1º	Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
Vocal 2º	MSc. Byron Giovanni Mejía Victorio
Vocal 3º	Vacante
Vocal 4º	P.C. Marlon Geovani Aquino Abdalla
Vocal 5º	P.C. Carlos Roberto Turcios Pérez

**PROFESIONALES QUE REALIZARON LOS EXAMÁMENES
DE AREAS PRÁCTICAS**

Área de Matemática y Estadística	Lic. Héctor Salvador Rossi Cruz
Área de Economía Aplicada	Lic. Edgar Ranfery Alfaro Migoya
Área de Teoría Económica	Lic. Antonio Muñoz Saravia

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN
PRIVADO DE TESIS**

Presidente	Lic. Oscar Francisco Pineda Garay
Examinadora	Licda. Celene Enríquez Mollinedo
Examinador	Lic. Wagner Ricardo Meneses Paz

Nadia Miroslava Alvarado Franco

Economista Colegiado 19,133

Guatemala, julio de 2018

Licenciado

Luis Antonio Suarez Roldan

Decano de la facultad de Ciencias Económicas

Universidad de San Carlos de Guatemala

Ciudad universitaria, Zona 12

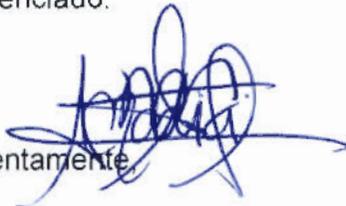
Señor Decano:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en relación a la designación de esa decanatura, Dictamen Esc. Economía 02-2018 de fecha 03 de abril de 2018, para asesorar al estudiante **Eliseo Francisco Arévalo**, carné **200316658-2**, en el trabajo de investigación para su tesis de graduación profesional denominada **ANÁLISIS DE LA HIPOTECA ASEGURADA COMO MECANISMO FINANCIERO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN EL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA PERÍODO 2008-2012**.

El tema seleccionado por el estudiante Arévalo para realizar su trabajo está desarrollado tomando en consideración la baja cobertura crediticia para los núcleos familiares de ingresos bajos, tomando como base el salario mínimo en Guatemala.

En ese sentido, me permito informar que el trabajo reúne los requisitos establecidos por las normas facultativas para que sea discutido en la defensa de tesis, previa a optar por el título de Economista en el grado académico de Licenciado.

Atentamente



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE
CIENCIAS ECONÓMICAS
Edificio "s-8"
Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica

J.D-TG. No. 0192-2018
Guatemala, 16 de octubre de 2018

Estudiante
ELISEO FRANCISCO ARÉVALO
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala

Estudiante:

Para su conocimiento y efectos le transcribo el Punto QUINTO, inciso 5.1, subinciso 5.1.1 del Acta 26-2018, de la sesión celebrada por Junta Directiva el 09 de octubre de 2018, que en su parte conducente dice:

"QUINTO: ASUNTOS ESTUDIANTILES

5.1 Graduaciones

5.1.1 Elaboración y Examen de Tesis

Se tienen a la vista providencias de las Direcciones de Escuela de Contaduría Pública y Auditoría, de Administración de Empresas, de Economía y de Estudios de Postgrado en las que se informa que los estudiantes que se listan a continuación, aprobaron el Examen de Tesis, por lo que se trasladan las Actas de los Jurados Examinadores de Tesis y expedientes académicos.

Junta Directiva acuerda: 1º. Aprobar las Actas de los Jurados Examinadores de Tesis. 2º. Autorizar la impresión de tesis y la graduación a los siguientes estudiantes:

Escuela de Economía

Estudiante:

Tema de Tesis:

ELISEO FRANCISCO ARÉVALO	ANÁLISIS DE LA HIPOTECA ASEGURADA COMO MECANISMO FINANCIERO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN EL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. PERÍODO 2008 - 2012
--------------------------	--

3o. Manifestar a los estudiantes que se les fija un plazo no mayor de seis meses para su graduación".

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO



m.ch

Agradecimientos

- A: Dios por darme la vida y permitirme llegar a la meta.
- A: La Universidad de San Carlos de Guatemala, por ser el centro de enseñanza donde inicié y culminé este sueño.
- A: Mi madre por estar siempre conmigo en las buenas y las malas.
- A: Mi familia por el apoyo que me brindó.
- A: A mi hijo por ser lo mejor que me ha pasado.
- A: Licenciada Nadia Miroslava Alvarado Franco, por asesorarme
- A: Licenciada Claudia Ventura, por su ayuda, con cariño.
- A: mis amigos, Rodolfo Fausto, Eddy Arenales, Blanca Sian, Jorge Avalos, Jorge Hernández, Melvin Divas, Ramiro Cisneros.

ACTO QUE DEDICO

- A Dios: Por su infinita misericordia. Por bendecirme y ser mi guía.
- A la Virgen: por ser modelo de obediencia y fortaleza.
- A mi Madre: por ser ejemplo de perseverancia y lucha y por estar conmigo en todo momento brindándome su apoyo incondicional.
- A mi hijo: por ser quien es, en mi vida.
- A mi hermana: por su cariño a prueba de todo.
- A mis sobrinos: por ser parte de esta meta alcanzada.
- A mi hermano: por ser amigo y compañero.
- A mis amigos ya que son a veces los hermanos que uno elige.
- A mis compañeros: por los momentos que compartimos.
- A mi familia en general: por estar conmigo en este momento.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	I
MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL	1
1.1 ANTECEDENTES	1
1.2 DÉFICIT HABITACIONAL EN GUATEMALA	1
1.2.1 DEMANDA DE VIVIENDA.....	6
1.2.2 OFERTA DE VIVIENDA.....	6
1.2.3 CUOTA DE LA VIVIENDA.....	6
1.3 DESIGUALDAD SOCIAL	10
1.4 DESIGUALDAD ECONÓMICA	10
1.5 CAUSAS DE LA DESIGUALDAD	12
1.6 POBREZA	13
1.6.1 POBREZA EXTREMA.....	15
1.7 TEORÍA DE LA ECONOMÍA DEL BIENESTAR.....	16
1.8 MECANISMOS FINANCIEROS Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO	16
1.8.1 DEFINICIÓN DE PRÉSTAMO.....	19
1.8.2 PRÉSTAMOS CON AVAL.....	20
1.8.3 PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	21
1.8.3.1 CARACTERÍSTICAS COMUNES DE UN PRÉSTAMO GARANTIZADO.....	21
1.8.4 PRÉSTAMOS CON GARANTÍA DE HIPOTECA ASEGURADA	22
1.8.5 HIPOTECA ASEGURADA	22
CAPÍTULO II.....	23
MARCO LEGAL	23
2.1 MARCO LEGAL GUATEMALTECO.....	23
2.2 ANTECEDENTES DEL FHA	26
2.2.1 QUÉ ES FHA	28
2.2.2 QUIÉNES FORMAN PARTE DEL SISTEMA FHA	30
2.2.3 OPERACIONES QUE SE PUEDEN REALIZAR A TRAVÉS DE FHA.....	30
2.2.4 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DEL FHA	32
CAPÍTULO III.....	36
3. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	36
3.1 DIAGNÓSTICO.....	36

3.2 Caracterización y determinación de la muestra	40
3.3 Resultados de la Encuesta.....	42
3.4 Propuesta.....	49
3.4.1 Enlace Interinstitucional.....	49
3.5 Condiciones y Requisitos.....	51
3.6 Comprobación de Hipótesis.....	51
3.6.1 Escenario General.....	54
CONCLUSIONES.....	58
RECOMENDACIONES.....	59
ANEXOS.....	60
BIBLIOGRAFÍA.....	66

CAPÍTULO I

MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

1.1 Antecedentes aspectos socioeconómicos de Guatemala

La extensión territorial de Guatemala es de 108,889.0 kilómetros cuadrados, de norte a sur tiene 540 kilómetros y de este a oeste tiene 429. La población de Guatemala según proyecciones del Instituto Nacional de Estadística –INE- para el año 2012 era de 15,073,374 habitantes¹, y una densidad poblacional de 138 habitantes por kilómetro cuadrado. La Población Económicamente Activa es de 6,235,064, tiene una tasa de desempleo abierto de 2.9%, conformado por personas de 15 años o más, que sin estar ocupados la semana de referencia, buscaron activamente un trabajo y tenían disponibilidad inmediata. El subempleo visible 59.6% de la -PEA-. El 74.5% es del sector informal, y el 13.7% de la población ocupada es no remunerada, es decir población que trabaja, pero no recibe ninguna remuneración².

Guatemala es un país con enorme riqueza histórico cultural y biodiversidad con acceso a ambos océanos. En los últimos 50 años su crecimiento económico ha sido de aproximadamente 4%, que es superior al 2.7% de la tasa de crecimiento de la población. Según estimaciones de la CEPAL³, el ingreso per cápita pasó de US\$ 1,306 en 1995 a US\$ 2,515.00 en 2007 lo que equivale a un incremento de 92% para dicho período. ⁴

Sin embargo, Guatemala se caracteriza por su bajo nivel de desarrollo, que lo sitúa en la posición 118 de 159 países con un Índice de Desarrollo

¹INE, 2012

²INE proyecciones a 2012

³ Comisión Nacional Para América Latina

⁴ Dinámica _Territorial consumo, pobreza y desigualdad pág 6 (2005)

Humano (IDH) de 0.689⁵, un 51% de la población en situación de pobreza y un 15.2% en extrema pobreza. El bajo nivel de desarrollo está marcado por una profunda heterogeneidad estructural: zonas y actividad altamente productivas en la región sur, cientos de productos no tradicionales en la región central y en términos relativos, mejores índices socioeconómicos. Las causas de estas diferencias tienen raíces históricas, económicas e institucionales entre otras, pero uno de sus componentes principales es la profunda desigualdad en la distribución de activos y en general de la riqueza⁶. Así, se tiene según el IV Censo Nacional Agropecuario, el índice de Gini es 0.84 en términos porcentuales equivale a que solamente un 1.86% de propietarios de tierras posean el 56.6% de la superficie de tierra censada, en el lado opuesto, dos tercios de los propietarios solamente posean el 7 por ciento de la superficie de la tierra.

En la tabla que se presenta a continuación se muestran algunos de los aspectos socioeconómicos del Guatemala, ocupando actualmente la casilla 125 de 157 países.

⁵ http://cms.fideck.com/userfiles/desarrollohumano.org/File/hdr_20072008_sp_indictables.pdf

⁶ Guerra Borges. 60 años de Historia Económica, Guatemala PNUD 2006

Tabla 1
Principales indicadores socioeconómicos de Guatemala
Año 2015

Concepto	Indicador
Índice de Desarrollo Humano	0.64
Coeficiente de desigualdad humana	29.1
Coeficiente de Gini	48.7
Esperanza de vida al nacer	72 años
Ingreso nacional bruto per cápita	US\$ 7,063
Población	16.3 millones
Crecimiento anual medio de la población 2010-2015	2.10%
Tasa de fecundidad (nacimientos por mujer)	3.3
Años promedio de escolaridad	6.3
Tasa de alfabetización 2015	79.30%
Gasto público en educación % del PIB 2014	2.8
Gasto público en salud % del PIB 2014	2.3
Tasa de empleo en relación con la población	59.80%

Fuente: Elaboración propia con base a datos del Informe sobre Desarrollo Humano 2016.

Para 1998, con datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos Familiares⁷, se estimó que el 64.3% de la población se encontraba en situación de pobreza, esto como reflejo de la concentración de los servicios públicos, infraestructura etc. En la región metropolitana se tuvo el menor recuento de pobreza (26.3%). Se puede distinguir una segunda franja integrada por la región Petén y la zona oriental del país con un rango de pobreza de entre el 57.7% y 68.6%.

⁷ ENIGFAM (1998-1999)

Estos resultados son coherentes con los datos esperados según los siguientes indicadores:

Tabla 2
Niveles de Bienestar
Periodo 2000-2003

Indicadores	Año	%
Pobreza con datos de Encuesta de condiciones de Vida	2000	56.2
Simulación SAE ⁸ con datos del Censo 2002 ⁹	2003	52.3
Pobreza con datos Encuesta de condiciones de vida	2006	51.0

Fuente: Elaboración propia con datos de las diferentes encuestas

1.2 Déficit habitacional en Guatemala

El concepto de déficit habitacional remite a una noción bastante sencilla, a saber, la cantidad de viviendas que faltan para dar satisfacción a las necesidades de una determinada población. Sin embargo, precisar el concepto de déficit habitacional es una tarea que involucra discusiones complejas, que abarcan tanto aspectos políticos como demográficos y sociales.

Analíticamente, suele distinguirse entre dos modalidades de déficit habitacional: El *déficit cuantitativo* y el *déficit cualitativo* de vivienda. Dichas modalidades refieren a distintos diagnósticos, mientras el déficit cuantitativo día cuenta de la carencia de unidades de vivienda aptas para dar respuesta a las necesidades habitacionales de la población, el déficit cualitativo pone de relieve la existencia de aspectos materiales, espaciales o funcionales que resultan deficitarios en una porción del parque habitacional existente. Estos

⁸ Small Área Estimates, pequeñas estimaciones de superficie, método utilizado para la estimación de micro niveles de bienestar, traducción libre

⁹ Banco Mundial, la Pobreza en Guatemala, 2003

diferentes diagnósticos, a su vez, tienden a ser abordados, desde el ámbito de la intervención pública, mediante soluciones de distinta índole. De esta forma, resulta convencional que el concepto de déficit cuantitativo motive como respuesta institucional la construcción de nuevas unidades de vivienda que permitan satisfacer las necesidades de las familias allegadas o sin techo y reemplazar el conjunto de viviendas que no resultan habitables debido a su extremada precariedad material. Complementariamente, el déficit cualitativo evidencia otra clase de acciones públicas, que se vinculan con la reparación, el mejoramiento y/o la ampliación de las viviendas ya ocupadas que presentan situaciones deficitarias en uno o más atributos relacionados con la materialidad, servicios, saneamiento o tamaño de los recintos.

En la actualidad 1,600 millones de personas en el mundo viven en viviendas inadecuadas; con un déficit de aproximadamente 1.5 millones de viviendas, Guatemala no escapa a la problemática mundial, a nivel centroamericano según datos del BID (2012, Déficit de vivienda centroamericano), el porcentaje de la población que vive en casas deficientes o que no poseen una vivienda digna alcanza el 78% en Nicaragua, 67% en Guatemala, 58% en El Salvador y 57% en Honduras, según la Cámara de la Construcción de Guatemala cada año la demanda habitacional crece entre 55,000 y 60,000 unidades, pero solamente se construyen 20,000¹⁰. Según la Cámara de la Construcción, el crecimiento que ha tenido el déficit habitacional durante el periodo analizado en 2008 era de 1.25 millones de viviendas en 2009 fue de 1.35 millones de demanda insatisfecha; 2010 1.5 millones de familias sin hogar; en 2011 el déficit alcanzó 1.55 millones de demanda si satisfacer, para 2012 el recuento de 1.6 millones de familias que se veía afectadas al no

¹⁰ CentralAmerica Data.com, sept 12 2012

contar con una vivienda digna, tómesese en cuenta que el déficit habitacional clasifica en déficit cuantitativo y déficit cualitativo.

De acuerdo a un estudio realizado por el Viceministerio de Vivienda, del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, -MICIVI- de acuerdo a este estudio existe una razón financiera, para el aumento del déficit habitacional.

1.2.1 Demanda de vivienda

El déficit habitacional se aproxima al 1.5 millones de viviendas, la demanda anual oscila entre 44,000 y 90,000 viviendas y la construcción se aproxima a las 20,000 dejando demanda insatisfecha, Prensa Libre junio 2012. Más allá de la demanda de nuevas viviendas que surge del crecimiento poblacional (uno de los más altos de la región) y exige cada año la construcción de 90,000.00 unidades. Para los créditos por medio de hipoteca asegurada la tasa de interés oscila entre 7.20 y 10.20 por ciento anual, y financiamiento hasta 95 por ciento; sin embargo en caso de crédito directo la tasa oscila en algunas entidades bancarias entre 12 y 21 por ciento, con plazo hasta 15 años y 80 por ciento de financiamiento del precio de la vivienda.

1.2.2 Oferta de vivienda

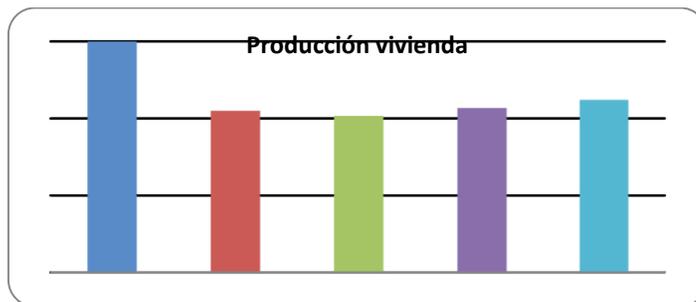
Por su parte la producción de vivienda nueva, crece a un ritmo menor que la demanda (en 2009-2010 el promedio de viviendas nuevas fue de aproximadamente 20,000 soluciones habitacionales). Por lo que la brecha se expande rápidamente, ya que en 2008 la producción de viviendas fue de

aproximadamente 30,000 unidades. Contrastando con 2006 y 2007 donde la producción se elevó a cerca de 48,000¹¹

Tabla No. 3

Gráfica No. 1

Año	Producción vivienda
2008	29.992
2009	20.994
2010	20.328
2011	21.345
2012	22.412



Fuente: Elaboración propia con datos proporcionados por la CGC

En Guatemala existen proyectos habitacionales dirigidos a familias que sus ingresos superan los Q. 5,000.00 mensuales, debido a que el núcleo familiar debe destinar al pago de la cuota de la vivienda entre el 30-35 por ciento de los ingresos netos. Esta forma de manejar el mercado deja fuera a los núcleos familiares cuyo ingreso no se encuentra en ese nivel.

Desde el punto de vista social, adquirir una vivienda digna es una de las aspiraciones del ser humano. Desde la perspectiva económica, el mercado de la construcción es considerado el motor de crecimiento de una economía. Según el BID al mejorar el desempeño del sector vivienda se mejora la calidad de vida de la población, debido a que tiene enormes impactos sociales y económicos¹². Como se mencionó anteriormente, la situación de la vivienda en Guatemala es crítica. Esto se puede evidenciar en los distintos censos que se han realizado, pues en 2002, según censo, se estimaba que alrededor de la mitad (51%) de los hogares no contaba con vivienda digna.

¹¹ Lineamientos de Política Económica, Social y de Seguridad 2012-2020.

¹² CIEN, (2011) Lineamientos de Política Económica, Social y de Seguridad 2012-2020

1.2.3 Cuota de la vivienda

El precio de la vivienda a comprar puede considerarse adecuado o razonable si se encuentra entre las proporciones de los principales indicadores estructurales sobre los ingresos o salarios. Esto es el ratio de la vivienda sobre la Renta Bruta Disponible PV/RBD. Según José García Montalvo, profesor en Economía, es recomendable que, en el precio de compra de vivienda, tomar como referencia de largo plazo un ratio de cuatro años de renta bruta familiar, en otras palabras no es recomendable comprar una vivienda que supere esta cifra ya que se considera fuera del poder adquisitivo adecuado con relación a los ingresos.

Los límites recomendables de hipoteca, aunque no existe ningún acuerdo entre especialistas, se considera que la cuota de la hipoteca debe oscilar entre 30-35%, ya que el límite de endeudamiento total es hasta el 40%. Para la hipoteca asegurada se tiene que la cuota no debe sobrepasar el 35 por ciento de los ingresos netos de los núcleos familiares.

La demanda de viviendas surge del crecimiento poblacional, que es uno de los más altos de América Latina, el mayor problema de Guatemala es el déficit cualitativo (calidad de las viviendas). El acceso a créditos para vivienda está restringido debido a las elevadas tasas de interés que oscilan entre 12-21 por ciento, sobre créditos directos, plazos hasta 15 años y a los bajos ingresos de las personas, esto los hace no sujetos de crédito en las instituciones bancarias.

A continuación se muestran los salarios mínimos que incluyen el periodo analizado (2008-2012) en el presente estudio.

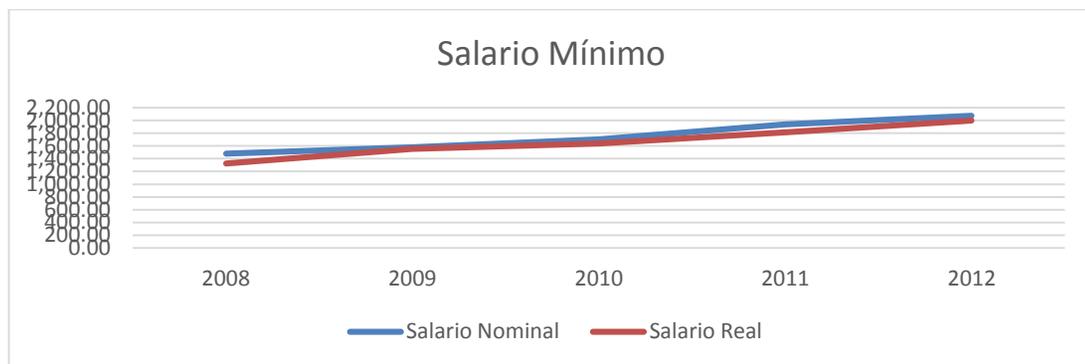
Tabla 4
Ingreso mensual (salario mínimo)
Periodo 2008-2012

Salario nominal 2008-2012					
	2008	2009	2010	2011	2012
Actividad Agrícola	Q1,433.50	Q1,581.67	Q1,703.33	Q1,937.54	Q2,074.00
Actividad No Agrícola	Q1,479.25	Q1,581.67	Q1,703.33	Q1,937.54	Q2,074.00
Exportación y Maquila	Q1,456.38	Q1,452.39	Q1,574.33	Q1,808.27	Q1,906.25
Acuerdo Gubernativo	624-2007	398-2008	347-2009	388-2010	520-2011
Salario Real	Q1,325.7 2	Q1,550.1 8	Q1,639.39	Q1,812.48	Q1,998.07

Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Trabajo y Previsión Social

La tabla muestra los incrementos que tuvo el salario mínimo en el periodo analizado. El incremento salarial varió entre el 6.6% y el 12.08%. durante este periodo.

Gráfica No. 2



Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Trabajo y Previsión Social

La gráfica anterior muestra la tendencia que ha tenido el ingreso nominal versus real. Para el presente estudio no se ha tomado el año base 2001, sino se deflactó conforme el IPC de cada año en particular. Mostrando una tendencia casi pareja entre ambos ingresos. Solamente 2008 tuvo un IPC de dos dígitos.

1.3 Desigualdad social

El término desigualdad social se refiere a una situación socioeconómica (no necesariamente vinculada con la apropiación o usurpación privada de bienes, recursos y recompensas) en un contexto de competencia y lucha (Silva, 2010).

La acción de dar un trato diferente a personas entre las que existen desigualdades sociales, se llama discriminación. Esta discriminación puede ser positiva o negativa, según vaya en beneficio o perjuicio de un determinado grupo. Las desigualdades de ingresos evocan las disparidades de renta entre individuos, en diferentes naciones del globo. En el seno de un mismo país, mide las desigualdades entre individuos ricos e individuos pobres. La desigualdad económica está directamente relacionada con la distribución de la renta tanto las procedentes del capital como las rentas que proceden del trabajo (López-Arañguen, 2005).

Guatemala se ubica como el país más desigual de América, desplazando a Brasil, motivado por la aplicación desde hace décadas de políticas de austeridad que no han priorizado la equidad y la lucha contra la pobreza. La población en situación de hambre se incrementa en la actualidad, a pesar de las intervenciones focalizadas del Gobierno¹³.

1.4 Desigualdad económica

En economía no solamente el crecimiento económico es aquel que muestra la variación del nivel de producción anualmente, debido a que este crecimiento no refleja una mejora en las condiciones de toda la población.

¹³ http://www.prensalibre.com/pls/prensa/detnoticia.jsp?p_cnoticia=109861&p_fedicion=27-04-05

Según Díaz Almada "Factores que Influyen en la Desigualdad". Nadie parece dudar que el crecimiento deba estar en el centro de cualquier estrategia acertada de reducción de pobreza. Obviamente, el crecimiento asociado con cambios progresivos distribucionales reducirá la pobreza más que el crecimiento que deja la distribución inalterada. Por otro lado el crecimiento económico es menos efectivo en la reducción de la pobreza en aquellos países con peor distribución del ingreso. La reducción de la pobreza es más fuerte cuando el crecimiento está inclinado hacia los sectores trabajo-intensivos. Otro factor de gran influencia es la estructura productiva de un país que hace que se demanden relativamente más o menos trabajadores cualificados. En este sentido, y por ello se analizan a continuación y por separado, el comercio internacional, el cambio tecnológico y la inversión en capital físico han sido señalados por la literatura especializada como los principales sospechosos de generar aumentos en la demanda relativa de trabajo calificado, lo cual tiene un importante efecto desigualador.

Pero, ¿qué es la desigualdad económica?, se puede describir como la disparidad fundamental que permite a una persona ciertas opciones materiales y se la niega a otra. Las medidas relativas a la desigualdad de la distribución de la renta permiten conocer cómo se produce el reparto del crecimiento y el desarrollo entre los distintos grupos sociales, las distribuciones más equitativas se dan en las sociedades desarrolladas, mientras las economías atrasadas o países en desarrollo suelen tener un reparto más desigual. Para Vicenç (Navarro, 2012) Navarro la causa fundamental de la desigualdad económica y desigualdad social es política, por lo que debe entenderse como la primera de las consideraciones a tener en cuenta a la hora de disminuir la desigualdad y promover la igualdad (Navarro, 2012).

Si se considera que la desigualdad tiene causas sociales se hace hincapié en la educación, formación que modifique a corto o largo plazo la realidad social. Si se considera que son causas económicas se propone mejoras en ese sentido mejor distribución de la renta, aumento de la productividad, competitividad, entre otros.

El factor más importante (Hunt Eling & David Colander, 2006) son las diferencias en las ganancias de los individuos. Estas diferencias se basan en parte a la ocupación y a las cualidades personales de las personas involucradas. El factor básico que determina las variaciones de ingreso entre los grupos ocupacionales es la demanda y la oferta. Las ocupaciones que requieren actitudes especiales y mucha capacitación tienen sueldos altos debido a que la oferta de trabajadores es poca en relación con la demanda. Las ocupaciones que son clasificadas como trabajos comunes y que todas las personas pueden ejercer con poco entrenamiento o escasa capacidad tienden a pagar menos. Dentro de cada grupo ocupacional hay grandes diferencias en el poder adquisitivo, especialmente en los niveles profesionales y administrativos más altos. Lo que hace la desigualdad económica en sí es estratificar o crear clases o niveles en la sociedad, es decir, ricos/clase media/pobres.

1.5 Causas de la desigualdad

Rousseau, en su obra sobre el origen de las desigualdades, utilizando lo que él llama el estado natural del hombre, deriva la desigualdad del hombre del estado social (Rousseau, 2002). El hombre no nace con la desigualdad sino después de que se compara con sus semejantes y ve sus diferencias es entonces cuando se pierde la igualdad del ser humano. Rousseau dice que la desigualdad debe su fuerza y su aumento al desarrollo de nuestras

facultades y a los progresos del espíritu humano y se hace al cabo legítima por la institución de la propiedad y de leyes.

El estudio antropológico y arqueológico de las sociedades ha revelado que las sociedades paleolíticas eran bastante igualitarias, y salvo las diferencias de sexo y edad en las tareas, existe poca o ninguna diferenciación adicional. En general hombres y mujeres de la misma edad tienen habilidades y conocimientos similares, y parece que existe muy poca especialización en las sociedades de cazadores-recolectores. Esas evidencias, apuntan a que las desigualdades en las sociedades humanas se hicieron más marcadas en las sociedades neolíticas, en las que existía una creciente especialización y, por tanto, asimetrías en el acceso a los recursos naturales, bienes económicos, información general y conocimientos. Las élites responsables de centralizar y organizar la producción y custodia de alimentos, en las sociedades preestatales en general aprovechan su acceso diferencial a los recursos en beneficio de sus parientes, lo cual parece ser una de las formas iniciales de desigualdad social en las sociedades humanas.

1.6 Pobreza

Una línea de pobreza ayuda a concentrar la atención de los gobiernos y la sociedad civil en las condiciones de vida de los pobres. En la práctica, lo característico es que no haya una línea de pobreza monetaria sino muchas, lo que refleja el hecho de que cumplen dos papeles distintivos. Uno consiste en determinar cuál es el nivel mínimo de vida para que una persona ya no sea considerada pobre. El otro radica en hacer comparaciones interpersonales; las líneas de pobreza de familias de diferentes tamaños necesarios en cada conjunto de circunstancias para asegurar el nivel mínimo de vida requerido para escapar a la pobreza (Banco Mundial, 2005).

La caracterización del bienestar más ampliamente usada en economía postula una función de utilidad definida en relación con el consumo de bienes, de manera tal que la función produce preferencias del consumidor en cuanto a canastas de consumo. De acuerdo a este enfoque, las líneas de pobreza pueden interpretarse como un punto en la función de gasto del consumidor que da el costo mínimo que representa para un hogar, alcanzar un nivel dado de utilidad a los precios prevalecientes y para determinadas características domésticas.

La línea de pobreza es el costo del nivel de utilidad de la pobreza a los precios vigentes y según las características de los hogares, esto nos dice cómo ir de la pobreza en términos de dinero; pero no cómo definir su nivel de utilidad. Para medir la pobreza es necesario que se combine la línea de la pobreza con información sobre la forma de distribución de los gastos en consumo. En principio hay dos maneras de hacerlo. El método de la razón del bienestar se puede deflacionar todos los ingresos dinerarios en z , de modo que el indicador de bienestar sea simplemente y/z donde “ y ” es el gasto total. A veces se hace referencia al valor de y/z como la razón del bienestar¹⁴.

A partir de la información obtenida sobre la distribución de los gastos reales o gastos equivalentes de todas las personas, puede definirse entonces una medida de la pobreza. La más comúnmente usada en la práctica es el índice de recuento dada por el porcentaje de la población que vive por debajo de la línea.

¹⁴Blackorby y Donalson 1987.

Cuando la medida de la pobreza es sensible a la distribución, existe no obstante un inconveniente con el método del gasto equivalente. Presuntamente se quiere que una línea de pobreza sensible a la distribución castigue la desigualdad en la utilidad entre los pobres.

La pobreza puede ser absoluta o relativa, a veces se hace una distinción entre una línea de pobreza absoluta y una línea de pobreza relativa, según la cual la primera fija un valor real a lo largo del tiempo y el espacio, en tanto que la segunda se eleva con el gasto promedio por lo tanto una línea de pobreza debe ser siempre absoluta en el espacio del bienestar. De tal modo se garantiza que las comparaciones de la pobreza sean consistentes, en el sentido de que dos individuos con el mismo nivel de bienestar sean tratados de la misma manera. En la medida que los objetivos políticos se definan en términos de bienestar y las elecciones políticas respeten el principio débil de parteo de una ganancia de bienestar no puede incrementar la pobreza, se requerirá entonces que las comparaciones de la pobreza tengan consistencia en términos de aquel.

1.6.1 Pobreza extrema

En Guatemala, según datos de la Encuesta Nacional Sociodemográfica, el porcentaje de la población con menos de un dólar diario era de 20% en 1989. Este dato es muy cercano a las estimaciones realizadas de la incidencia de la pobreza extrema basadas en valores de canastas alimentarias¹⁵. En la actualidad el panorama no es muy distinto del de hace 25 años, pues en el 44% de los municipios de Guatemala tres de cada cuatro personas viven en pobreza según los resultados de Pobreza Rural 2011, presentado por el INE,

¹⁵Informe Nacional de Desarrollo Humano, Guatemala 2005.

este mapa fue construido a partir de la información de los censos rurales municipales de 2008 a 2011.

1.7 Teoría de la economía del bienestar

Se puede definir la economía del bienestar como la rama de las ciencias económicas y políticas que se preocupa de cuestiones relativas a la eficiencia económica y al bienestar social. Así, por ejemplo, Timothy John Besley postula que: “La economía del bienestar provee las bases para juzgar los logros del mercado y de los encargados de decisiones políticas en la distribución o asignación de los recursos” (eficacia asignativa). La Universidad de California, Berkeley da la siguiente definición: “Economía del bienestar: una aproximación metodológica para juzgar la asignación de recursos y establecer criterios para la intervención gubernamental”; y el Departamento de análisis económico de la Universidad de Zaragoza expande: “La Economía del Bienestar es la rama de la Microeconomía que se ocupa de explicar el nivel de bienestar colectivo de que disfruta una sociedad, y que trata de dar respuesta a las siguientes cuestiones: Una vez alcanzada la asignación de recursos correspondiente a la situación de equilibrio, ¿qué podemos decir de las propiedades de optimalidad desde el punto de vista social?, ¿será dicha asignación la mejor de todas las posibles para la sociedad? En definitiva, se trata de abordar la valoración de una determinada situación social desde el punto de vista colectivo, para lo cual es necesario contar con algún criterio de elección social.

1.8 Mecanismos Financieros y Fuentes de Financiamiento

Los mecanismos financieros se refieren a aquellos instrumentos que posibilitan la actividad económica, o en otras palabras aquellos que hacen posible que funcione la economía no solo a nivel individual sino a nivel

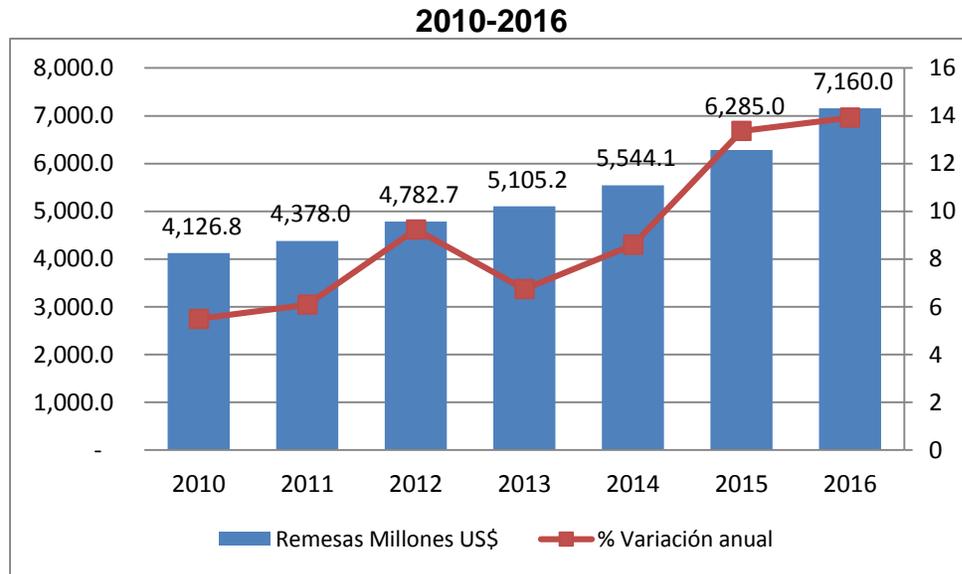
nacional y mundial. Dentro de los mecanismos financieros, como elemento fundamental debe mencionarse el ahorro.

Una de las fuentes de financiamiento que ha cobrado especial importancia para los países emergentes y para los de bajos ingresos, lo constituye las remesas. En el caso de Guatemala, el monto de las remesas representa un aporte importante para la dinámica económica y financiera del país. Según datos del Banco de Guatemala a pesar de la crisis financiera mundial las remesas han aumentado en Guatemala de manera que para el año 2015 y 2016 han superado el 13% de incremento llegando a casi 14% en el 2016. Los valores de los últimos años se presentan a continuación. El séptimo estudio anual de la OIM sobre remesas de los migrantes a Guatemala, publicado ayer en la ciudad de Guatemala, augura que los envíos de dinero al país podrían alcanzar la suma de US\$ 4,4 mil millones este año.

El informe de 2008 revela que si bien el volumen total de remesas ha disminuido lentamente durante los últimos cuatro años, partiendo de un aumento superior al 20% de 2001 a 2004, los envíos recibidos entre 2005 y 2008 han incrementado en un 10%. El 47% de los envíos se emplean en la alimentación, la ropa, las viviendas, el transporte y otras necesidades básicas; un 25%, en inversiones y/o ahorros; un 15%, en la compra de materias primas para actividades económicas del hogar, y un 12% en salud y educación. En 2008, un total de 1.313.931 migrantes guatemaltecos han enviado remesas. El 97% de ellos viven en los Estados Unidos, principalmente en los estados de California, Nueva York, Florida y Texas. Durante este mismo año, sólo las remesas de California ascienden a unos US\$ 1,4 mil millones

Gráfica No. 3

Historial de remesas enviadas del extranjero hacia Guatemala



Fuente: Elaboración propia con base a datos del Banco de Guatemala.

De acuerdo con el Perfil Migratorio de Guatemala, publicado hoy, 16 de julio, por la OIM, las remesas que los migrantes envían a sus familias son la mayor fuente de ingreso de la economía del país.

En 2012 las remesas alcanzaron los US\$4.700 millones, lo que representa un 11% del PIB nacional. Junto con inversiones directas extranjeras por un valor aproximado de US\$ 1.300 millones, las remesas eclipsaron los ingresos obtenidos por las principales exportaciones del país, a saber, el café, el azúcar y los plátanos.

Según el estudio, durante el período 2000-2006 este incremento en las remesas, de la que se benefician en torno a 1,5 millones de guatemaltecos, resultó en una reducción de un 4 % de la tasa de pobreza.

Casi el 100 % de las remesas provenían de migrantes residentes en los Estados Unidos, donde se estima que hay entre uno y 1,5 millones de guatemaltecos. De ellos, alrededor de un 60 % está en situación irregular.

1.8.1 Definición de préstamo

Préstamo, es la cesión o entrega de un bien que se hace a condición de devolución¹⁶. Un préstamo es una operación financiera por la cual una persona (prestamista) otorga mediante un contrato o acuerdo entre las partes, un activo (normalmente una cantidad de dinero) a otra persona (prestatario), a cambio de la obtención de un interés (precio del dinero)¹⁷. Cantidad de dinero que se solicita generalmente a una institución financiera, con la obligación de devolverlo con un interés¹⁸, un verbo que hace referencia a entregar algo a otra persona, quien debe devolverlo en un futuro. El prestamista otorga una cosa para que quien recibe el préstamo pueda utilizarla en un período de tiempo. Una vez finalizado ese plazo, debe devolver la cosa prestada.

En este sentido, habría que dejar patente la existencia de lo que se conoce como casa de préstamos. Este es un espacio donde las personas que necesitan dinero en metálico de manera urgente acuden con el claro objetivo de que allí les presten la cantidad que necesitan con la contraprestación de

¹⁶ Definición de la Real Academia Española. (RAE)

¹⁷ Diccionario Económico, Economipedia.

¹⁸ Idem.

entregar en prenda todo tipo de objetos valiosos que posean tales como joyas, bienes inmuebles entre otros.

A nivel financiero, el préstamo o crédito es dinero que se solicita a una entidad bancaria o similar. A la hora de devolver el préstamo, hay que hacerlo, por lo general, abonando intereses. Es decir: si una persona solicita un préstamo de 1.000 unidades monetarias a un banco y acuerda reintegrar el monto en el plazo de un año con una tasa del 10% de interés, deberá devolver, a los doce meses, 1.100 unidades monetarias.

Cabe destacar que los bancos están en condiciones de rechazar o denegar los pedidos de préstamo que hacen sus clientes. Estas instituciones, antes de otorgar el crédito, solicitan diversos avales que le aseguren que podrá cobrar el dinero una vez concluido el plazo del préstamo. Además, se encargan de estudiar el historial financiero del solicitante, para comprobar si tiene deudas incobrables u otros problemas económicos.

El trámite de estos préstamos personales o de consumo suele llevar menos tiempo que en caso de los hipotecarios y en muchas ocasiones se puede disponer del dinero en un plazo de 48 horas. El plazo para la devolución de este tipo de préstamos varía desde un mes hasta los 5 años, y en muy pocas ocasiones hasta 6 años.

1.8.2 Préstamos con aval

En este tipo de préstamos existe una tercera persona (avalista, fiador, codeudor) que responde de igual forma y medida que los prestatarios en caso de incumplimiento de las cuotas de devolución del préstamo. Suele ocurrir en la actualidad en el caso de solicitar un crédito.

1.8.3 Préstamos Hipotecarios

La hipoteca es un derecho real de garantía, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente de pago de un crédito o préstamo), que confiere a su titular un derecho de realización de valor de un bien, (generalmente inmueble) el cual, aunque gravado, permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta forzosa del bien gravado con la hipoteca, cualquiera que sea su titular en ese momento para, con su importe, hacerse pago del crédito debido, hasta donde alcance el importe obtenido con la venta forzosa promovida para la realización de los bienes hipotecados.

1.8.3.1 Características comunes de un préstamo garantizado:

- Son para hipotecas de valores elevados.
- Por lo general, se pagan en un tiempo más largo que una hipoteca normal.
- Por lo general, ofrecen tasas mensuales más bajas (por la misma cantidad) que una hipoteca común.

Los prestamistas (entidades aprobadas) prefieren la seguridad de una hipoteca asegurada porque implican menos riesgo, comparando con una hipoteca común: tienen más posibilidades de recuperar la deuda si el prestatario falla en hacer su pago.

Una de las características por las que se prefieren hipotecas aseguradas es porque pueden pedir más dinero y pagarlo en períodos más largos con respecto a una hipoteca común. Esto puede resultar en un repago mensual mucho menor (aunque a largo plazo probablemente tenga que pagar mayor

interés). En muchos casos, las hipotecas aseguradas también vienen con una tasa de interés más baja.

1.8.4 Préstamos con garantía de hipoteca asegurada

Son los que otorgan las instituciones dedicadas al aseguramiento mediante la emisión del seguro de hipoteca y/o fianza de pago. Inicialmente esta actividad era exclusiva para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas FHA, sin embargo, con la emisión del Decreto ley 120-96 del Congreso de la República (ley de Vivienda y Asentamientos Humanos), específicamente el artículo 33, se descentraliza tal función que la podrán realizar las aseguradoras y afianzadoras autorizadas. Reformada por el decreto 12-2014.

1.8.5 Hipoteca asegurada

Es aquella que está asegurada contra una propiedad (generalmente una casa). Esta “seguridad” significa menos riesgo para el prestamista dado que tiene una mejor posibilidad de recuperar su inversión si el prestatario tiene problemas para devolver el dinero. La seguridad es la compensación del valor de la hipoteca contra algo de igual valor (o preferentemente, de mayor valor). La seguridad en una hipoteca es un acuerdo vinculante legalmente en donde el prestamista puede, si es necesario, forzar al prestatario que libere el valor de la garantía para pagar la deuda si se violan los términos del préstamo.

Capítulo II

MARCO LEGAL

2.1 Marco legal guatemalteco

El marco legal proporciona las bases sobre las cuales las instituciones constituyen y determinan el alcance y naturaleza de participación. La Constitución de la República de Guatemala es la ley suprema en el país y ha sufrido varias modificaciones a lo largo de la historia. Se han aprobado constituciones en 1945, 1965 y 1986.

Las diferentes constituciones de la República de Guatemala se refieren al papel del estado con relación a la vivienda. La Constitución de la República, de 1945 en su capítulo II, Garantías sociales, Sección 1, Artículo 67 dice “se fomentará la construcción de viviendas baratas y colonias para los trabajadores.

La administración pública dictará las medidas tendientes a que las viviendas de los trabajadores indígenas en fincas rústicas, formen aldeas dentro de la misma propiedad con el objeto de que aquellos disfruten de los beneficios culturales y sanitarios de los centros urbanizados” Algo similar se encuentra en la Constitución de la República de Guatemala de 1965 en su artículo 115 “El estado velará porque las viviendas de los trabajadores sean adecuadas y llenen las condiciones necesarias de salubridad. Fomentará la construcción de casas y el establecimiento de colonias para los trabajadores”.

Más recientemente en la Constitución de la República, de 1986 en el Artículo 119 Obligaciones del Estado, inciso g) fomentar con prioridad construcción de viviendas populares mediante sistemas de financiamiento adecuado a efecto de que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en

propiedad. La ley de Vivienda y Asentamientos Humanos decreto 9-2012; ley de Desarrollo Social, decreto 42-2001.

Cuando se trate de viviendas emergentes o en cooperativa, el sistema de tenencia podrá ser diferente. La Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (PNVAH) se plantea como una política de Estado, con una visión de largo plazo, que establece las líneas de acción necesarias para orientar la formulación de planes, programas y proyectos habitacionales, en forma integrada y congruente con los planes socioeconómicos del país. Toma en cuenta las perspectivas de los diferentes actores involucrados en el proceso. Los beneficiarios, los productores de vivienda, las instituciones financieras para la vivienda, las municipalidades y el gobierno central.

La PNVAH es de alcance nacional pues incluye a todos los sectores socioeconómicos rurales del país. La política estará orientada a:

- La población en condiciones de extrema pobreza, que habita en zonas precarias y de alto riesgo
- La población que, aunque vive en condiciones de pobreza tiene cierta capacidad al ahorro y que el apoyo del estado puede encontrar en el mercado una solución habitacional o mejora de la vivienda.
- La población con capacidad de ahorro.

Partiendo de este criterio, el papel del Estado, por medio del ente rector del sector vivienda el Ministerio de Comunicaciones y Vivienda (CIV), es el de facilitar, coordinar, regular y fiscalizar el sector, mejorar la eficiencia del mercado habitacional y las condiciones habitacionales en lugar de proyectos individuales y mejorar el proceso de formulación y aplicación de la política. Los principios básicos sobre los que se sentará dicha política serán equidad social, integridad, desarrollo sostenible y participación ciudadana.

2.2 Antecedentes del FHA

Las gestiones que antecedieron a la creación del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, FHA datan del mes de mayo de 1958, al ser nombrada por el ejecutivo la Comisión Nacional de Vivienda, para constituir el proyecto de Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

“Con el propósito de crear una estructura consistente del proyecto de ley, el gobierno de la república solicitó el asesoramiento de dos expertos norteamericanos, quienes con ayuda de profesionales guatemaltecos estudiaron las condiciones económicas y sociales del país con el objeto de mejorar el instrumento político que haría posible implementar el sistema de hipotecas aseguradas en Guatemala, tomando como referencia las experiencias vividas en los Estados Unidos de Norteamérica desde el año 1934, cuando fue creada la Federal Housing Administration FHA, con el objeto de fomentar mejoras en los estándares de vivienda y proporcionar un sistema de seguro hipotecario, asimismo las experiencias de Puerto Rico desde 1938 y Cuba desde 1953.” El objetivo principal de la Administración Federal de la Vivienda -FHA-, era promover y fomentar la construcción de viviendas y proporcionar fuentes de trabajo en una época en que eran necesitadas con urgencia, combatir la desconfianza de los inversionistas y en particular de las instituciones financieras para que canalizaran sus inversiones a la actividad de la construcción.

De las investigaciones realizadas a través de entrevistas y reuniones con altos funcionarios de gobierno, diputados del Congreso de la República, representantes de la iniciativa privada, funcionarios del sistema bancario nacional y otros sectores financieros, la Comisión para la Asistencia y el Asesoramiento del Gobierno de Guatemala en el establecimiento de un programa de seguro de hipoteca sobre vivienda del tipo del FHA en

Guatemala que complementado con el proyecto existente sirvió de base para la creación de la Ley Orgánica del FHA, Decreto Ley No. 1448 del Congreso de la República, el 7 de junio de 1961¹⁹, sancionada por el ejecutivo el 19 de junio y publicada en el diario oficial “El Guatemalteco # 19” el 22 de junio de 1961.

Inicialmente el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas FHA, funcionó como un departamento adscrito al Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala y se estipuló que se desligaría de dicha institución a los tres años, contados a partir de la fecha de inicio de sus operaciones, siempre que cubriera sus gastos y pérdidas. La Junta Directiva del Crédito Hipotecario Nacional, actuó también como Órgano de Dirección del FHA, durante los años que estuvo adscrito a él.

A finales de 1961, la Junta Directiva del Crédito Hipotecario Nacional con la colaboración de la Agencia Internacional para el Desarrollo, -AID-, designó a cuatro funcionarios para un entrenamiento en la Federal Housing Administration de Washington de los Estados Unidos de Norteamérica y Puerto Rico, quienes a su regreso ocuparon los cargos de dirección del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas de Guatemala. En el período de organización se contó con la colaboración y asesoramiento de dos expertos norteamericanos y con la cooperación de la misión de la Agencia Internacional para el Desarrollo.

Los primeros 6 meses de 1962, se dedicaron principalmente a la elaboración del proyecto del reglamento del decreto 1448, el que contó con la aprobación de la Junta Directiva del Crédito Hipotecario Nacional y dictamen de la Junta

¹⁹ Ver Ley de FHA y sus reformas

Monetaria para finalmente ser aprobado por el ejecutivo el 14 de mayo de 1962 y publicado en el Diario Oficial el 16 de mayo del mismo año, el cual entró en vigor un día después de su publicación.

“El 21 de mayo de 1962, el Presidente Constitucional de la República inauguró el inicio de las operaciones del FHA, manifestando la importancia que para su gobierno tenía la creación del sistema de hipotecas aseguradas en Guatemala y lo que esperaba de él, posteriormente se iniciaron pláticas de carácter divulgativo, para dar a conocer el sistema a las entidades bancarias, aseguradoras, inversionistas, profesionales, constructores, promotores y demás personas interesadas en las actividades de desarrollo y construcción de vivienda. Derivado de lo anterior, se observó reacciones positivas de las instituciones bancarias y aseguradoras para obtener la calidad de entidades aprobadas y poder operar con el sistema. El FHA, se creó como una entidad descentralizada con personalidad jurídica y capacidad para contar con patrimonio propio cuyo capital inicial se constituyó en Q. 900,000.00 que proporcionó el estado de conformidad con el Decreto No. 1390 del Congreso de la República.” A tres años de operación del sistema FHA, se produjo un resultado económico positivo y de esta base se promulgó el Decreto Ley No. 292 que dio por finalizada la dependencia del instituto con el Crédito Hipotecario Nacional, tal como lo estipuló el Decreto Ley 1448 en sus disposiciones transitorias; tomó posesión la Junta Directiva propiamente del FHA el 19 de enero de 1965.

“Con el sistema FHA, las entidades rompieron con el tradicionalismo de conceder préstamos a corto plazo, presentando para el usuario ventajas significativas, como el plazo de la obligación hasta un máximo de 20 años, con cuotas mensuales niveladas, exoneración de impuestos del papel sellado y timbres fiscales y garantías técnicas en la construcción de las viviendas.

2.2.1 Qué es FHA

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas FHA, es una institución descentralizada del estado con capital propio, que fue creada el 7 de junio de 1961, mediante el Decreto Ley No. 1448 del Congreso de la República de Guatemala. Su objetivo primordial es facilitar la adquisición de vivienda a las familias guatemaltecas a través de asegurar la inversión en financiamiento a largo plazo que efectúen las entidades aprobadas. Forma parte del sistema financiero guatemalteco. El cual en su definición más amplia es el conjunto de instituciones que generan, recogen, administran y dirigen el ahorro así como la inversión, dentro de una unidad político económica, y cuyo establecimiento se rige por la legislación que regula las transacciones de activos financieros y los mercados e instrumentos que permiten la transferencia de esos activos, entre ahorrantes, inversionistas o los usuarios del crédito. (Memoria de labores 2002). El sistema financiero en general comprende la oferta y la demanda de dinero y los valores de toda clase en moneda nacional y extranjera.

Para su regulación el sistema financiero guatemalteco se divide en:

- **Regulado:** está integrado por instituciones legalmente constituidas, autorizadas por la Junta Monetaria y fiscalizadas por la SAT. Se integra por el Banco Central (Banco de Guatemala), los bancos del sistema, las sociedades financieras, las casas de cambio y los auxiliares de crédito (almacenes generales de depósito, seguros y fianzas), el sistema financiero se encuentra organizado bajo la estructura de la Banca Central. Su organización es la siguiente: Junta Monetaria, Banco de Guatemala, Súper Intendencia de Bancos, instituciones bancarias, sociedades financieras privadas, almacenes generales de depósito, compañías aseguradas, compañías de fianzas, casas de cambio entre otras. Entidad Aseguradora de

Hipoteca “Es una empresa dedicada al aseguramiento de hipotecas mediante la emisión de un seguro de hipoteca y/o fianza de pago. (Banco de Guatemala y Superintendencia de Bancos)

- No regulado: Son instituciones constituidas legalmente como Sociedades Mercantiles, generalmente sociedades anónimas. No están reconocidas, ni son autorizadas por la Junta Monetaria como instituciones financieras y como consecuencia, no son fiscalizadas por la Superintendencia de Bancos, su autorización responde a una base de tipo general legislada básicamente en el Código de Comercio, dentro de estas instituciones se encuentran las entidades fuera de plaza u Off Shore, las casas de bolsa, las emisoras de Tarjetas de Crédito, empresas de arrendamiento financiero y factoraje, empresas de remesas, entre otras.

Inicialmente esta actividad era exclusiva para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-, pero con la emisión del Decreto Ley 120-96 del Congreso de la República (Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos), específicamente el artículo 33, se descentraliza tal función que la podrán realizar las aseguradoras y afianzadoras, autorizadas”. (Banco de Guatemala y Superintendencia de Bancos)

El sistema FHA, promueve la inversión de las entidades aprobadas por medio de cédulas hipotecarias, creando los mecanismos necesarios a efecto que les sea atractiva la inversión en vivienda, así como la participación de promotores y constructores de proyectos habitacionales. La función principal

del Sistema -FHA-, es asegurar la inversión para financiar viviendas a largo plazo a través del seguro de hipoteca.

El seguro de hipoteca garantiza a los intermediarios financieros o inversionistas el retorno del capital y los correspondientes intereses en caso que los deudores hipotecarios no cumplan con las obligaciones de los créditos otorgados.

2.2.2 Quiénes forman parte del sistema FHA

Dentro del sistema FHA existen varios actores, los cuales se mencionan a continuación.

a) El FHA

Es el rector del sistema y es una entidad estatal, descentralizada, que se convierte en garante de la hipoteca que se realiza a la vivienda que se está comprando, a través de un estudio de capacidad de pago hecho al núcleo familiar que está comprando. Por lo cual, se cubre el reclamo de hipoteca a la entidad aprobada, en el caso de que los compradores por diferentes motivos no cumplan con la obligación contraída.

b) Entidades aprobadas

“Son las personas jurídicas aprobadas por el FHA para presentar solicitudes de seguro, constituir y administrar hipotecas aseguradas.”

Son consideradas entidades aprobadas las que el FHA declare como tal, siempre que éstas estén sometidas o supervisadas por la Superintendencia de Bancos (SIB) y hayan sido aprobadas conforme a la ley de bancos.

Son los bancos, financieras o inversionistas los que otorgan el préstamo para la compra de vivienda. Cada entidad aprobada, incluye dentro de su organización un departamento FHA, el que se encarga exclusivamente de desarrollar las políticas internas y la administración de las operaciones FHA de dicha entidad. Siendo éstas las que dan el financiamiento al deudor hipotecario.

c) Desarrolladores

Son las empresas que planifican, desarrollan y/o construyen los proyectos habitacionales.

d) Deudor hipotecario

“Es el prestatario original, sus sucesores o causahabientes de una obligación hipotecaria.”

También se refiere a la forma como se le denomina al comprador de la vivienda a plazos, por medio del sistema FHA

DIAGRAMA DEL SISTEMA FHA



Fuente: Memoria de Labores 2013

2.2.3 Operaciones que se pueden realizar a través de FHA

De acuerdo a su objetivo primordial, el FHA atiende a través de las entidades aprobadas la compra de vivienda proyectada y vivienda existente, liberación de gravamen hipotecario, terminación ampliaciones o mejoras de vivienda, así como cesión y traspaso de derechos.

a) Vivienda proyectada

Se refiere a la vivienda que ha sido aprobada por el FHA como proyecto de construcción y que posteriormente es sometida a las inspecciones reglamentarias, hasta su finalización.

b) Vivienda existente

Es el tipo de vivienda que no fue supervisada por el FHA durante el proceso de construcción, la cual sí es objeto de una inspección para determinar su aceptación y valor dentro del sistema FHA

c) Liberación de gravamen

Se da cuando una vivienda se encuentra hipotecada y el deudor o propietario quiere cancelar dicha hipoteca, trasladando la obligación a otro banco o entidad aprobada por el FHA.

d) Terminación, ampliación o mejoras de vivienda

Aquí el deudor ya cuenta con la propiedad y siempre debe cumplir con los requisitos demostrando la capacidad de pago del crédito solicitado. Debe presentar certificación del registro de la propiedad en la que se confirme que la propiedad en la que se harán las mejoras está libre de hipotecas y ésta queda hipotecada a favor de la entidad que otorga el financiamiento.

e) Cesión o traspaso de derechos

Se da por diferentes motivos de los propietarios y deudores de la vivienda, ya sea por no poder pagar, por querer comprar en diferente sector o por querer adquirir una casa más grande, etc. Es una operación que tiene como fin concluir legalmente con la obligación de pago de unos deudores hipotecarios y automáticamente trasladar dicha obligación a otros, los que deben ser aprobados por el FHA, a cuyo grupo familiar también se le realiza.

El análisis respectivo de capacidad de pago. En este caso, es la entidad aprobada quien solicita al FHA el análisis del nuevo grupo familiar.

f) Resguardo de asegurabilidad

“Es el documento que emite el FHA comprometiéndose a formalizar oportunamente el seguro de hipoteca, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el mismo.”

Siendo éste el documento donde se encuentran detalladas las medidas y características del inmueble, así como datos legales del registro de la propiedad; por lo cual sirve de base para realizar la escrituración y posterior a ello la inscripción de la hipoteca.

g) Seguro de hipoteca

Es el documento que se emite para garantizar a las entidades financieras e inversionistas de riesgos en caso de incumplimiento de pago del deudor hipotecario.

h) Seguro de desgravamen.

El seguro de desgravamen se instituyó en el 2013, dicho seguro cubre a los participantes en la operación ante eventualidades como la invalidez total o parcial, muerte y desempleo. Es decir si ingresaran como núcleo familiar cónyuges e hijos solteros y ante la eventualidad del siniestro en alguno de los miembros del núcleo el seguro cubre la proporción de deuda de este miembro o la relación de la parte de la cuota que le corresponde.

i) Reclamo del seguro de hipoteca

Es el pago que realiza el FHA a la entidad financiera por el incumplimiento de la obligación hipotecaria asegurada. El FHA garantiza el pago de los saldos a capital, intereses y gastos judiciales a partir del inicio de la mora del deudor, hasta un año después de haberse iniciado el proceso de juicio ejecutivo en la vía apremio y cuatro meses en caso de que el deudor ceda voluntariamente los derechos de la vivienda.

2.3.3 Estructura organizacional del FHA

Para tener mejor perspectiva del área de la organización en la que se efectuará la investigación, es preciso revisar el organigrama actual de la institución en estudio. En el organigrama se puede observar que el estudio se realiza en el Departamento de Riesgos que pertenece a la Subgerencia de Operaciones, pero también abarca las actividades del Departamento de Mercadeo que reporta directamente a la Gerencia.

Capítulo III

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

En este apartado se validará o se rechazará la hipótesis planteada: “Una de las causas que más impacta en el acceso a crédito para vivienda, es el promedio de ingreso que exige la Hipoteca Asegurada como requisito para la cobertura, esto margina como beneficiarios a los núcleos familiares con ingresos bajos.”

3.1 Diagnóstico

Como se indicó anteriormente la situación respecto a la vivienda en Guatemala es crítica, existe un déficit cuantitativo y un déficit cualitativo, juntos aproximadamente llegan a 1.5 millones de viviendas, sin embargo la oferta de vivienda nueva crece a un ritmo mucho menor que la demanda²⁰, entre 2009-2010 el promedio de viviendas nuevas fue de 20,000 unidades, el incremento de nuevos hogares en el mismo período fue de 44,000; por lo que la brecha de vivienda se expande rápidamente²¹.

El déficit cuantitativo está concentrado en las familias de escasos recursos, a partir del bajo nivel de ingresos y la poca o nula propensión al ahorro, por lo tanto estas familias no son sujetos de acceso a crédito para la adquisición de vivienda.

Para reducir el déficit de vivienda, a lo largo de los años se han creado diferentes instituciones, estas han tenido a su cargo la construcción de viviendas populares, o dar subsidios para el mejoramiento o ampliación de vivienda, pudiendo mencionar las siguientes:

²⁰ Lineamientos de Política Económica, Social y de Seguridad 2011-2021. (CIEN, 2011)

²¹ Lineamientos de Política Económica, Social y de Seguridad 2011-2021. (CIEN, 2011)

Viceministerio de la Vivienda, el cual tiene la responsabilidad de coordinar a las entidades que tienen una relación directa o indirecta con la construcción de vivienda, entre las que podemos mencionar.

- Banco Nacional de la Vivienda BANVI El único Banco estatal que fue creado para satisfacer la demanda de vivienda de los sectores más vulnerables de la sociedad guatemalteca.
- Fondo Guatemalteco para la Vivienda. –FOGUAVI-
- FONAPAZ
- UDEVIPO, es la Unidad Para el Desarrollo de la Vivienda Popular, esta tiene a su cargo la conclusión de los procesos del BANVI²².
- Coordinadora Interinstitucional de Asentamientos Precarios – CIAP-

BANVI el decreto 2-73 de fecha 24 de enero de 1973 le dio vida al Banco Nacional de la Vivienda con carácter de entidad estatal, descentralizada y con patrimonio propio como ente financiero del Estado que tendría por objeto la realización de programa de desarrollo urbano y de construcción de viviendas que satisfagan las necesidades de la población de menores ingresos. Sin embargo el 1 de octubre de 1997 por medio de Decreto 89-97²³ se promulga la disolución del Banco Nacional de la Vivienda por la existencia de problemas de orden legal, financiero y administrativo que lo hacen inoperante.

El gobierno ha impulsado programas de subsidios para paliar el déficit de vivienda, con una relación de 1 a 3, en donde por cada unidad monetaria que

²² BANVI, Banco Nacional de la Vivienda.

²³ Iniciativa de Ley sobre Adjudicación de Bienes Inmuebles Ubicados en Proyectos Ejecutados por el BANVI

aporte el beneficiario el estado aporta 3. Llegando a un monto máximo de US\$ 2,667.00, en la actualidad el subsidio es de Q. 35,000.00 (FOPAVI).

FOGUAVI se crea el 10 de septiembre de 1992, por medio del acuerdo gubernativo 759-92 y se modificó el 15 de diciembre de 1993, por acuerdo gubernativo 765-93; instituyéndose el 20 de febrero de 1995 con acuerdo gubernativo 101-95. Fue creado como Institución Financiera de Segundo Piso²⁴.

FONAPAZ, creado en 1991 con el Acuerdo Gubernativo 408-91; también es creada como institución de segundo piso, trabaja con las comunidades por medio de propuestas y proyectos, su prioridad son las personas que se encuentran en pobreza extrema.

Una de las causas del incremento del déficit habitacional es que no hay continuidad en lo que respecta a los proyectos de vivienda popular. No se tiene un control real sobre los subsidios que otorga el estado.

Las instituciones antes mencionadas, por lo general son intermediarios o instituciones de segundo piso, ya que no pueden realizar transacciones financieras directas con los beneficiarios. Y ninguna de las mencionadas anteriormente ha logrado funcionar más allá de las dos décadas. El FHA, la institución con mayor prestigio, ha sido un gran instrumento de política de vivienda²⁵, la única institución que ha realizado operaciones durante más de cincuenta años, sumado a la combinación de factores tanto financieros como

²⁴ Es decir que no realiza operaciones financieras directamente con el público, Artículo 7 del Acuerdo Gubernativo 286-98

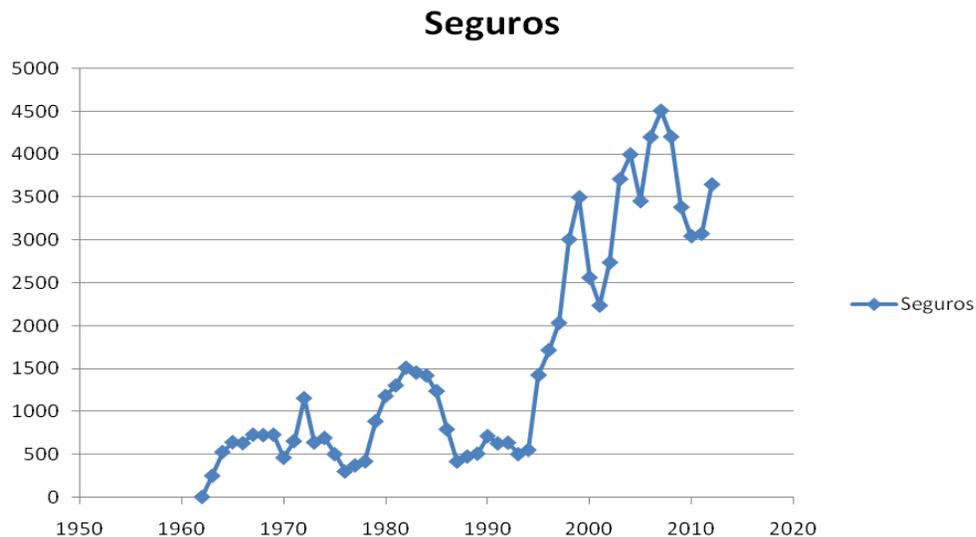
²⁵ Debido a que da condiciones más favorables, bajo las cuales se llevan a cabo las transacciones financieras, por ejemplo plazos más largos, porcentaje de enganche menor, entre otros.

de eficiencia operativa; sin embargo a pesar de estas ventajas, el FHA no ha tenido el impacto esperado en la reducción del déficit habitacional.

El FHA durante sus primeros 51 años ha emitido 82,815²⁶ seguros de hipoteca, lo que técnicamente equivale a 82,815 familias que han adquirido vivienda. Tomando el déficit actual de vivienda esta relación es de 6.788%, es decir el FHA en 51 años cubrió aproximadamente el 7% de dicho déficit. Por lo que a lo largo de este tiempo ha tenido una cobertura anual promedio de 0.14% a razón de 1,716 al año adquiridas en este periodo.

Para poder establecer la cronología de la hipoteca asegurada en Guatemala se han elaborado las siguientes tablas y gráficas que muestran la tendencia que ha registrado a lo largo de 51 años. (1962-2012)

Gráfica No. 4
Seguros emitidos 1962-2012



²⁶ Datos de la Memoria de Labores 2013.

Desde 1962, año en que FHA inició operaciones hasta el 31 de diciembre de 2012 se ha emitido 82,815 seguros de hipoteca. En el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2008 al 31 de diciembre de 2012 fueron aseguradas 17,362 hipotecas (Memoria de labores FHA 2013), lo que técnicamente es la adquisición de la misma cantidad de viviendas, con un promedio de 3,472 viviendas por año.

3.2 Caracterización y determinación de la muestra

De los 17,362 seguros emitidos en el periodo 2008-2012 se tomó un total de 514 núcleos familiares que reúnen las condiciones siguientes Q. 115,000.00 de precio de venta en un terreno de 75 metros cuadrados y una construcción de 45 metros cuadrados y que los núcleos familiares obtengan ingresos hasta Q. 3,000.00.

La cuota deber representar hasta el 35% del ingreso neto mensual) y un núcleo familiar que tenga estas característica, califica para un resguardo (o monto a financiar) de Q.110, 000.00.

Para realizar la determinación de la muestra se tomaron en cuenta la totalidad de seguros emitidos durante el 2008- 2012. De los cuales se tomaron en cuenta las viviendas que fueron adquiridas con un precio máximo de venta de Q. 115,000.00 y que contaban con el beneficio de subsidio estatal, quedando como resultado un total de 514 seguros de hipotecas.

Para la determinación de la población total a estudiar con las características anteriores, sumando el nivel de ingreso familia hasta Q 3,000.00; fueron 128 núcleos familiares los que reunieron el total de las condiciones.

A estas 128 familias adquirientes de vivienda (población total) se les aplicó la fórmula para determinar la muestra siguiente:

Cálculo del tamaño de la muestra

Error	5.0%
Tamaño de la Población	128
Nivel de confianza	95%

$$\frac{N * (\alpha_c * 0,5)^2}{1 + (e^2 * (N - 1))}$$

La fórmula antes descrita mostró un total de 96 núcleos familiares, los cuales se tomaron en cuenta para la realización de una encuesta de opinión y de esta forma determinar la importancia que la población le da a la hipoteca asegurada, esta encuesta, sirvió solamente para determinar si el sistema de hipoteca asegurada podría cubrir a este mercado. Los resultados se analizan a continuación.

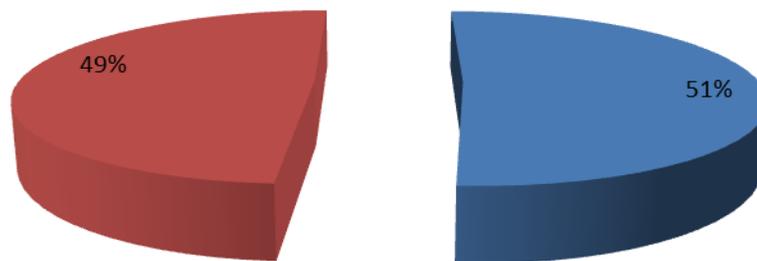
Se tomaron 96 núcleos familiares para encuestarlos, la encuesta contaba de 6 preguntas con respuesta “si o no”, para determinar si la hipoteca asegurada es importante para las personas que han adquirido su vivienda por medio de la hipoteca asegurada.

3.3 Resultados de la encuesta

A continuación se presentan los resultados de la encuesta que respondió el público respecto a la adquisición de su vivienda por medio de la hipoteca asegurada.

Gráfica No. 5

■ Hombres ■ Mujeres

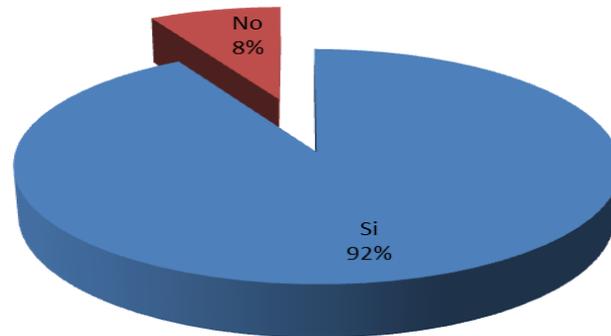


Fuente. Elaboración propia con datos de encuesta realizada para el presente trabajo

Del total de la muestra el 48.95% eran mujeres lo que demuestra el papel que la mujer está jugando actualmente, este fenómeno podría darse porque son familias mono parentales dirigidas por mujeres o también han optado a ingresos como núcleo familiar y ellas aportan más ingresos al hogar.

En la encuesta se determinó que el 42 % de las mujeres tienen negocios propios, por lo general se desenvuelven en la economía informal.

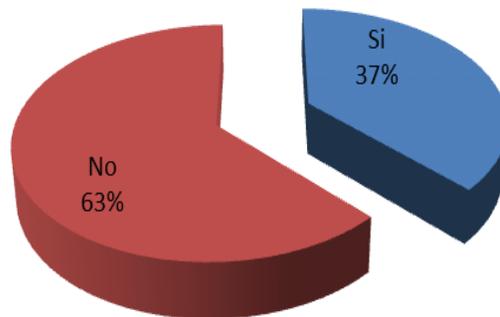
Gráfica No. 6
Beneficio de adquirir vivienda por medio de hipoteca asegurada



Fuente. Elaboración propia con datos de encuesta realizada para el presente trabajo

El 92% de los encuestados considera que el sistema de la hipoteca asegurada es beneficioso para el acceso al crédito para vivienda. Dentro de los beneficios pueden mencionarse un enganche mínimo (5%), plazos más largos, en algunos casos de hasta 360 meses (30 años).

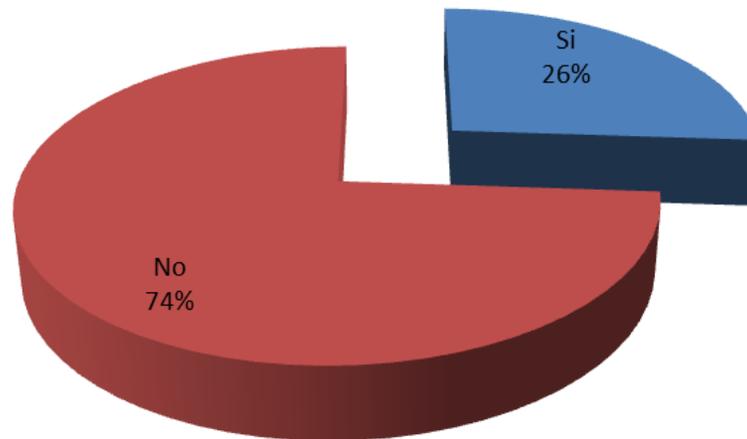
Gráfica No. 7
Tuvo dificultad para adquirir su vivienda por medio de hipoteca
asegurada
2012



Fuente. Elaboración propia con datos de encuesta realizada para el presente trabajo

El 37.5% de las personas que respondieron la encuesta mencionaron haber tenido inconvenientes a la hora de hacer el trámite. Sin embargo eran inconvenientes tales como papelería incompleta, y en ocasiones por malas referencias.

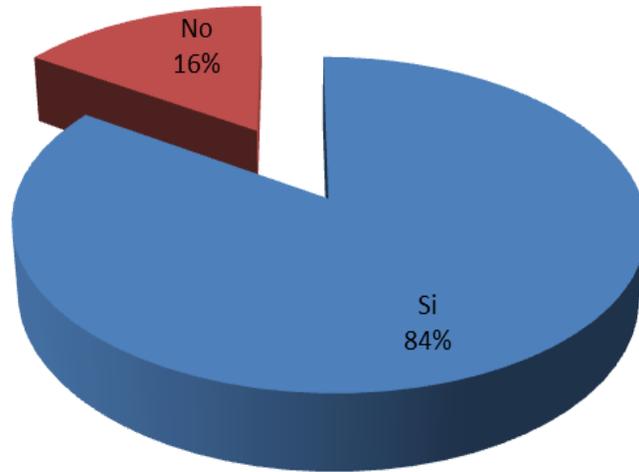
Gráfica No. 8
Tomaría crédito directo con el Banco para adquirir su vivienda
2012



Fuente. Elaboración propia con datos de encuesta realizada para el presente trabajo

Un 26% de la población de bajos ingresos tomaría una deuda para vivienda por medio de crédito hipotecario directo. Aunque esto represente plazos más cortos y una tasa de interés más alta. En los casos de crédito directo sube la tasa de interés y por lo general el plazo es hasta 20 años dependiendo de la edad del solicitante.

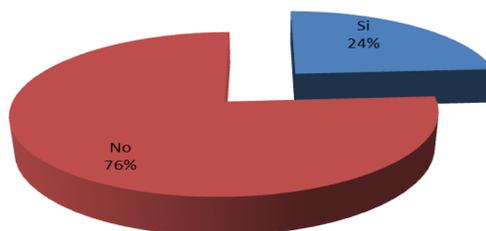
Gráfica No. 9
Considera bueno el sistema de Hipoteca asegurada
2012



Fuente. Elaboración propia con datos de encuesta realizada para el presente trabajo

El 84.38% de esta población considera este mecanismo de política pública como un buen sistema para desarrollar programas de vivienda popular. Ya que este segmento de la población tiene poco acceso al crédito para vivienda.

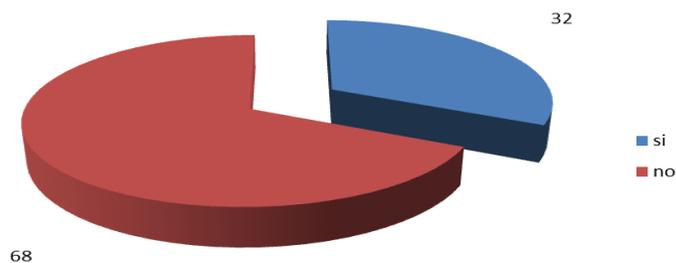
Gráfica No. 10
Utiliza tarjeta de Crédito
2012



Fuente. Elaboración propia con datos de encuesta realizada para el presente trabajo

El 23.95 % utiliza tarjetas de crédito, aunque lo utiliza como medio de pago.

Gráfica No. 11
Tiene otras deudas
2012



Fuente. Elaboración propia con datos de encuesta realizada para el presente trabajo

El 32.30% tiene préstamos con Bancos y otras entidades financieras, después de los bancos son las cooperativas quienes acaparan este mercado. Lo cual los hace vulnerables en cuanto a su capacidad de pago de la deuda contraída para la adquisición de vivienda.

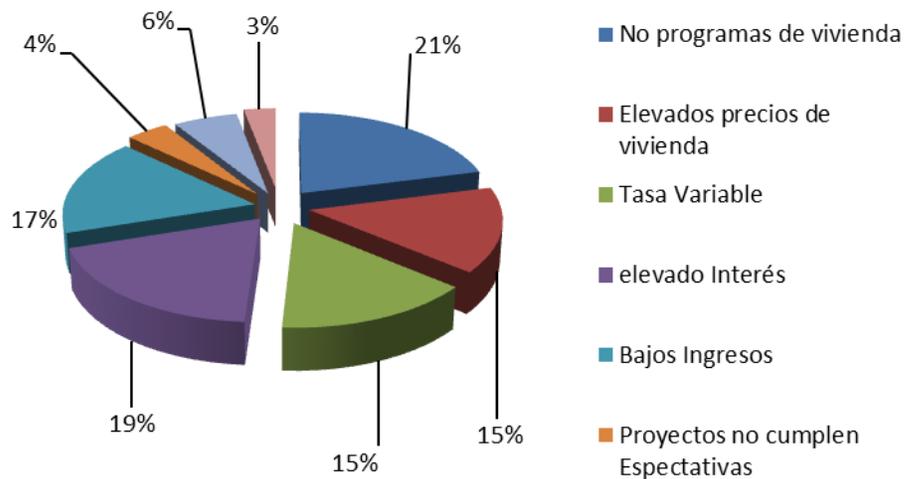
Al final se les planteó cuál es el mayor problema que han enfrentado para el acceso a un crédito para vivienda.

Se mencionaron los siguientes problemas

- a) Bajos ingresos
- b) Elevadas tasas de interés
- c) Interés variable
- d) Elevados precios de las viviendas
- e) Malas referencias en los burós de créditos
- f) Sólo trabaja un miembro de la familia
- g) Los proyectos existentes no cumplen con sus expectativas.
- h) Los resultados se muestran a continuación.

Gráfica No. 12

Mayor inconveniente al adquirir vivienda



Fuente. Elaboración propia con datos de encuesta realizada para el presente trabajo

Se encontró que el 21% considera que el mayor problema es que no se continúa con los programas y proyectos para dotar de vivienda a la población de bajos ingresos.

El 18% afirma que son los elevados intereses que se puedan cobrar por optar a un crédito para vivienda aunado a los bajos ingresos que perciben. El 19% dice que son los bajos ingresos que obtienen ya que no cuentan con un empleo formal.

Los elevados precios de las viviendas, es considerado por el 15% de este grupo, como el mayor problema para el acceso a la vivienda.

La tasa de interés variable fue tomada en cuenta por el 15% de la población ya que la tasa no prevalece por más de un año, esto los obliga a solicitar plazos más largos, lo cual no es factible muchas veces debido a las políticas crediticias de la entidades financieras.

3.4 Propuesta

Teniendo en cuenta los instrumentos con los que se cuentan actualmente para la adquisición de vivienda en Guatemala, el Estado como garante del bienestar de las familias, puede tomar en cuenta lo siguiente:

3.4.1 Enlace interinstitucional FOPAVI-CHN-FHA

Las instituciones en Guatemala, siendo estas autónomas o semi autónomas o de carácter Gubernamental, enfocadas a satisfacer la necesidad de vivienda para las familias de todos los estratos están:

- FOPAVI institución gubernamental creada para otorgar subsidio directo a las familias en situación de extrema pobreza que carecen de una solución habitacional, servicios que presta:

- Subsidio para compra de lote urbanizado para construcción de vivienda.
- Subsidio para construcción de casa para vivienda.
- Otorgan el subsidio máximo de Q 35,000.00 para cada núcleo familiar.

- CHN

Institución gubernamental financiera, dentro de sus productos financieros, está los préstamos hipotecarios casaplan; que es exclusivamente para vivienda:

- Compra de casa.
- Lote urbanizado para vivienda.
- Construcción en lote propio.
- Ampliaciones o mejoras para vivienda.
- Traslado de hipotecas.
- Plazos de 5 a 25 años

- FHA

Institución que atiende a través de las entidades financieras, que avala las condiciones de negociación de préstamos a través de hipotecas, entre una institución financiera, vendedor de vivienda y comprador de vivienda, entre sus productos están:

- Compra de casas
- Remodelaciones
- Construcción en Lote Propio
- Bodegas

- Oficinas en áreas urbanizadas
- Liberación de gravamen
- Cesión de derecho.

3.5 Condiciones y requisitos que debe llenar el solicitante

- Los optantes compradores con FHA y CHN deben llenar básicamente los requisitos que solicitan las instituciones financieras por medio de las empresas que venden soluciones habitacionales:
- Constancias de ingreso
- Documentos de identificación
- Solicitud de crédito
- Copia de estados de cuenta bancarios
- Factura de energía eléctrica
- Copia de carnet del NIT
- Comprobante del destino de los recursos.
- Beneficiarios de subsidio FOPAVI, los requisitos para optar son los siguientes:
 - Solicitud por escrito de subsidio
 - Certificación de ingresos mensuales
 - Fotocopia de DPI
 - Fotocopia de Certificado de nacimiento de toda la familia.
 - Declaración de no haber tenido benéfico anteriormente.
 - Para adquisición de bien inmueble, carencia de bienes.

3.6 Comprobación de hipótesis

La Constitución de la República de Guatemala en su artículo 119 literal g), se debe fomentar con prioridad la construcción de vivienda mediante sistemas

de financiamiento adecuado a efecto de que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad. En la presente investigación se demostró la hipótesis **“Una de las causas que más impacta en el acceso a crédito para vivienda, es el promedio de ingreso que exige la Hipoteca Asegurada como requisito para la cobertura, esto margina como beneficiarios a los núcleos familiares con ingresos bajos, en el departamento de Guatemala período 01 de enero de 2008 al 31 de diciembre de 2012”**.

Según datos de la Cámara de la Construcción en el periodo 2010-2011, se sumaron 44,000 nuevos hogares, sin embargo la oferta de vivienda solamente fue de 20,000 unidades entre condominios y torres de apartamentos. Asumiendo que se vendan todas las viviendas que fueron construidas en este periodo, quedan 24,000 familias que no pueden tener acceso al crédito para vivienda. Esta demanda insatisfecha deberá sumarse al déficit lo que refiere que en 10 años aumentará en aproximadamente un cuarto de millón de familias que no cuentan con una vivienda digna en propiedad. Esto en términos porcentuales sería un crecimiento del 14%. Quienes más sufren este flagelo son las familias de bajos recursos y aquellas que se encuentran en pobreza extrema.

Es importante mencionar que en Guatemala se cuenta con los elementos necesarios para reducir el déficit habitacional.

El primer elemento es la base legal:

- Artículo 119 literal g de la Constitución de la República de Guatemala.
- La Ley de Vivienda 120-96
- Política de Vivienda y Asentamientos Humanos.

La Ley de Vivienda 120-96, la Política de Vivienda y Asentamientos Humanos 2004, instituciones como FOPAVI que es el ente encargado de subsidiar la vivienda en el país, como se ha mencionado anteriormente

El segundo elemento la institución estatal FOPAVI la cual se encarga de otorgar subsidios para la vivienda, según el presupuesto 2015 se tiene para ejecución en subsidios Q. 459,480,000.00. Esto representa 13,128 subsidios en dicho periodo, sería una reducción de 1% en el déficit actual de vivienda.

El tercero, es el Crédito Hipotecario Nacional (CHN), originalmente fue creado con este fin y fomentar la adquisición de vivienda por medio de créditos con hipoteca, aunque se diversificó a partir de 1979.

Se toma el FHA como el cuarto elemento, aunque se debe aclarar que no se tomaría el Sistema FHA como tal sino solamente el modelo de funcionamiento, pues se debe copiar la estructura organizativa y el fin que persigue como institución y reproducirlo a mayor escala aunado a las dos instituciones que se mencionaron anteriormente y en un enlace interinstitucional para lograr el objetivo.

Dentro del Sistema FHA se encuentra la modalidad de Construcción en Lote Propio (CLP), que sería de gran ayuda al momento de implementarse. Esta modalidad ha tenido muy buena aceptación entre las familias que cuentan con lote propio. También la Política de Vivienda y Asentamientos Humanos (PVAH) en su numeral 2.5.1 literal c), tiene como objetivo promulgar las reformas para legalizarlos asentamientos precarios.

Teniendo como base el modelo de funcionamiento del FHA y como única entidad financiera el Crédito Hipotecario Nacional con una tasa fija conjunta de 8.5% anual, desglosada de la siguiente manera 6.07% de interés más una prima de 1% de seguro de hipoteca y 0.43% (actualmente se ha modificado

al 0.20% de seguro de desgravamen que cubriría fallecimiento, invalidez parcial o total y desempleo (6 cuotas a partir del mes en que se hace el reclamo). el sistema FHA el cual tiene como parte de política de calidad **“...asegurar hipotecas para que las familias guatemaltecas puedan adquirir y conservar en propiedad una vivienda digna...”** Esta institución a pesar de tener cobertura nacional únicamente se ha concentrado en el departamento de Guatemala. De acuerdo a la memoria de labores 2013 durante sus primeros 50 años el FHA ha logrado reducir el déficit en 0.14% anual es decir 1,716 viviendas por año. Ha sido la única institución que se ha mantenido vigente por más de medio siglo como promotora de la inversión en construcción y adquisición de vivienda para lograr reducir en alguna medida el déficit habitacional. A pesar de esto este sistema es una poderosa herramienta de política pública para vivienda según los Lineamientos de Política Pública Económica Social y de Seguridad 2011-2020, (CIEN 2011).

Uniando todos estos elementos y aplicados a los núcleos familiares que obtengan ingresos de Q. 3,000.00 (salario mínimo), esto tomando como referencia la calificación que hace FHA. Sumando a esto un subsidio estatal de Q. 35,000.00 y una capacidad de pago para un monto a financiar de Q. 110,000.00 daría como resultado la compra de una vivienda de Q. 145,000.00. Con esta base se puede dar vida a un Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas para la Vivienda Popular.

3.6.1 Escenario General

Teniendo en cuenta las condiciones de venta y de ingresos, una persona o núcleo familiar que obtiene ingresos máximos de Q. 3,000.00, la cuota máxima que un podría pagarse es Q. 1,050.00; y un monto máximo a financiar de Q. 110,000.00 con un plazo de 25 años, y una tasa conjunta del 7.43% de interés desglosada de la manera siguiente, 6% de interés más 1%

del seguro de hipoteca, más 0.43% del seguro de desgravamen este último tiene cobertura por desempleo, invalidez total y/o parcial así como seguro de vida. Con estas condiciones en la operación los solicitantes tendrían que pagar una cuota mensual Q. 807.89, sin embargo de todos es conocido que la tasa de interés es variable, es decir aumenta en el primer año de vida del préstamo, siguiendo con este escenario la tasa ha de subir en un punto porcentual quedando una tasa conjunta de 8.43%, lo cual dejaría la cuota para los siguientes 24 años en Q. 880.57 esto es un aumento mensual de Q. 72.68 lo cual lo que se traduce en Q. 20,931.54 adicionales que se deben pagar en concepto de intereses. Con una fluctuación de otro punto porcentual los solicitantes quedarían en el límite de Q. 1,050.00 pues la cuota a pagar para los siguientes 23 años será de Q. 955.72 lo que representa Q. 75.15 adicionales, en promedio los intereses aumentan a razón de 18.85% respecto del valor de la vivienda; con cada punto porcentual que aumente la tasa de interés. Se debe tomar en cuenta que se debe sumar a esta cuota una serie de seguros e impuestos, y debido a esto último no se puede incrementar mucho la tasa de interés, pues aumentaría las posibilidades de impago y que la hipoteca asegurada se convierta en un reclamo

Cuadro No. 1

Salario vigente y expedientes aprobados por año

Año	Seguros Emitidos	Salario Mínimo Vigente
2007	1779	Q. 1,393.69
2008	1439	Q. 1,479.25
2009	1067	Q. 1,581.67
2010	831	Q. 1,703.33

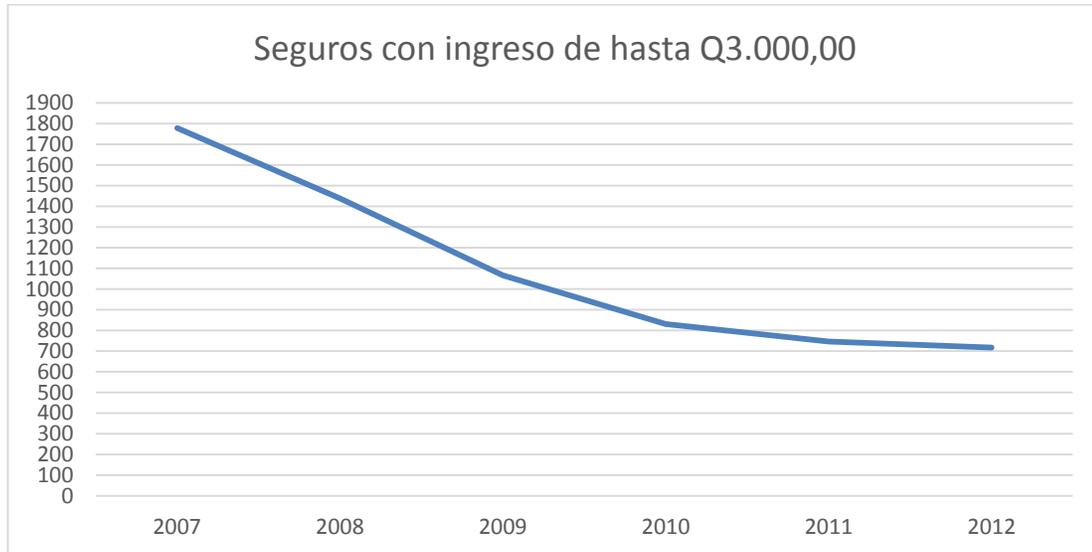
2011	746	Q. 1,937.54
2012	717	Q. 2,074.00

Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Trabajo y Previsión Social

El cuadro presentado muestra la cantidad de casos aprobados (seguros emitidos) con un ingreso de hasta Q. 3.000.00 quetzales mensuales por núcleo familiar y el ingreso mínimo de cada año. Resalta el hecho de que aunque el salario mínimo aumenta cada año, la cantidad de expedientes aprobados con ingresos de hasta Q. 3,000.00 va en descenso, esto obedece a que la hipoteca asegurada tiene un ratio de 10 salarios mínimos, según Lineamientos de Política Económica, Social y de Seguridad 2011-2021. (CIEN, 2011)

Como se mostró en la gráfica 12, son varios los inconvenientes que encuentran los solicitantes para el acceso a crédito

Gráfica No. 13
Seguros emitidos con ingreso de hasta Q. 3.000.00
2007-2012



Fuente: Elaboración propia con datos del FHA.

Como muestra la gráfica, cada año que pasa, el número de casos que se asegura es menor, debido al incremento de los precios de las viviendas y al ingreso que perciben las personas, cabe mencionar que para los promotores es más factible vender cinco casas de un millón de quetzales que 50 de cien mil, aunque esto no beneficie a la mayoría de personas que se encuentran en este nicho de mercado.

Conclusiones

- Se validó la hipótesis propuesta “una de las causas que más impacta en el acceso a crédito para vivienda, es el promedio de ingreso que exige la hipoteca asegurada como requisito de cobertura, esto margina como beneficiarios a los núcleos familiares con ingresos bajos”.
- Entre las principales causas que limitan el acceso a crédito para la adquisición de vivienda de los núcleos familiares con ingresos bajos se pueden mencionar, el elevado precio de las viviendas, las elevadas tasas de interés y los plazos cortos, cuando se hace un crédito directo con el banco.
- De acuerdo a lo que la investigación evidenció el sistema FHA, en Guatemala es el mejor mecanismo financiero por medio del cual se le proporciona al núcleo familiar mejores condiciones crediticias para el acceso al crédito.
- El estado de Guatemala cuenta con leyes, políticas e instituciones que pueden reducir el déficit habitacional, sin embargo la falta de seguimiento de programas de vivienda popular hace que aumente el déficit de vivienda en Guatemala.
- El sistema FHA es una herramienta valiosa debido a que es la única institución que ha permanecido durante más de cincuenta años. Aunque no ha tenido el protagonismo necesario para cubrir a la población de bajos ingresos

Recomendaciones

- Replicar el modelo FHA para dotar de vivienda a la población de ingresos bajos, tomando en cuenta las herramientas que coadyuvarán a la reducción del déficit habitacional en este sector de la población guatemalteca.

- Unificar el modelo FHA con el subsidio FOPAVI, para que esta parte de la población tenga mayores facilidades para el acceso al crédito para vivienda, financiado a través del CHN
- Fortalecimiento del sistema FHA, promoviendo el trabajo conjunto con otras instituciones del Estado para incrementar la cobertura de la Hipoteca asegurada hacia los sectores en pobreza y pobreza extrema.
- Creación de una institución que se dedique exclusivamente al aseguramiento de hipotecas de vivienda popular, y con esto motivar la inversión en la construcción de esta clase de viviendas.
- El FHA deberá asesorar a la nueva institución durante al menos cinco años para que no sea otra más de las que no han sobrevivido más allá de dos décadas.

ANEXOS

Anexo 1

Control de procesos dentro de FHA



FICHA DE PROCESO

Código: RA-FP-01
Vigencia: 13-03-2015
Página 1 de 2

CARACTERIZACION DE PROCESOS

Nombre del proceso		Resguardo de Asegurabilidad		
Responsable del Proceso		Subgerente de Operaciones		
Requisitos Legales Aplicables al Proceso		Ley y Reglamento FHA.		
Proveedor	Entrada	Actividades	Salida	Cliente
<ul style="list-style-type: none"> - Planificación - Casos Propios - Promotor/Desarrollador - Reestructuración - Elegibilidad de proyectos 	<ul style="list-style-type: none"> - Expediente 	<ul style="list-style-type: none"> - Gestión de Expedientes <ul style="list-style-type: none"> - Cobro de Derechos de Solicitud - Ingreso de datos al sistema (expediente) - Revisión de datos del expediente - Análisis de Crédito <ul style="list-style-type: none"> - Consulta de Referencias - Comprobación de Ingresos - Análisis de la Capacidad de Pago del Deudor - Análisis Inmobiliario <ul style="list-style-type: none"> - Revisión aspectos legales del Inmueble - Determinar el tipo de vivienda - Elaboración del avalúo - Análisis de Seguro de Degravamen <ul style="list-style-type: none"> - Revisión de la información de los deudores - Análisis de la información de la salud - Elaboración de Dictamen 	<ul style="list-style-type: none"> - Dictamen de Capacidad de Pago - Informe de Arquitectura y Valuación - Resguardo de Asegurabilidad 	<ul style="list-style-type: none"> - Seguro de Hipoteca - Promotor/Desarrollador - Entidad Aprobada/Banco Afiliado
Recurso Humano Responsable		Puntos de Control		

ELABORO:  **COORDINADOR DE ANÁLISIS DE CRÉDITO**
 REVISÓ:  **Subgerente de Operaciones**
 AUTORIZÓ:  **GERENTE**

COMITÉ DE FOMENTO DE HIPOTECA ASEGURADAS
F.H.A.

Encuesta de valoración y opinión

Ingresos: _____ Relación de Dependencia: _____ Negocio Propio: _____


<u>Edad:</u>
<u>Estado Civil:</u>

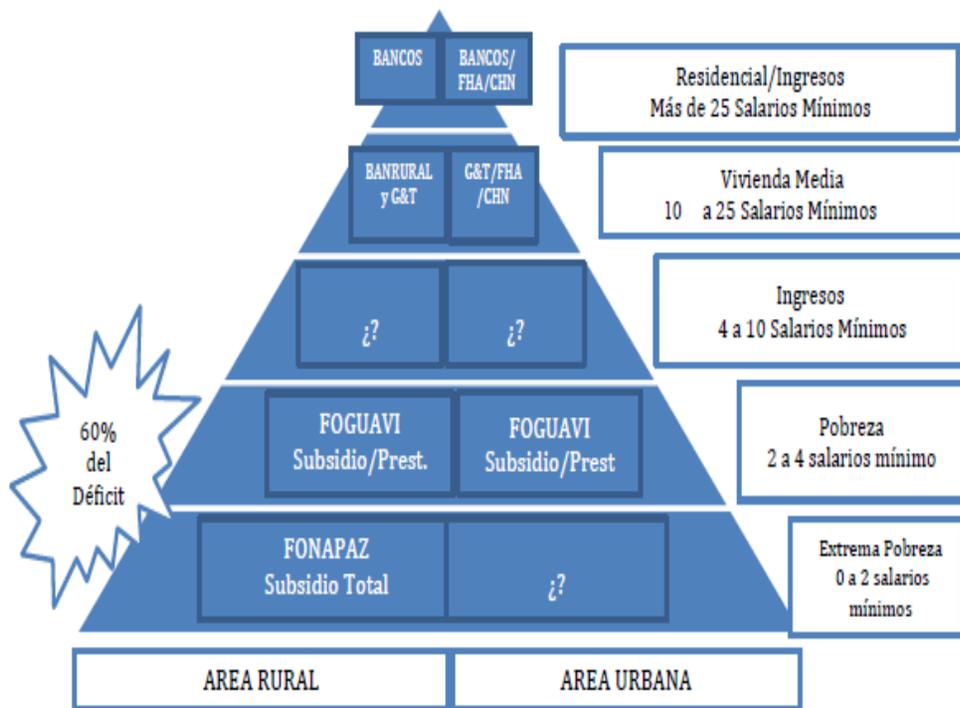
Conteste las siguientes preguntas con sí o no

Pregunta	Si	No
Le ha beneficiado haber adquirido su vivienda con hipoteca asegurada		
Tuvo dificultad para adquirir su vivienda con hipoteca asegurada		
En este momento, usted compraría su vivienda por medio de crédito directo.		
Considera la hipoteca asegurada como un apoyo para el financiamiento de vivienda.		
Utiliza tarjeta de crédito		
Tiene otras deudas, como por ejemplo préstamos		

Cuál de los siguientes ítems considera usted que es el más importante en cuanto al limitado acceso que tienen las personas de ingresos bajos, al crédito para vivienda. Márquelo con una X.

Bajos ingresos por parte de los núcleos familiares	
Elevadas tasas de interés	
Tasa de interés variable	
Elevados precios de las viviendas	
No existen programas para vivienda popular	
Malas referencias	

Sólo trabaja un miembro de la familia	
Los proyectos existentes, no cumplen con sus expectativas.	



GLOSARIO

Aval	Operación en la que en primer momento. No implica desembolso alguno, por parte de la entidad financiera que actúa como aval.
Bonos del Tesoro	Son valores mobiliarios que representan una fracción de la deuda pública que emiten los Estados para la financiación de su presupuesto
Deflacionar	Término utilizado en Economía para nombrar la caída de los precios que por lo general se ocasiona a partir de una recesión económica.
Índice de Gini	Es una medida de desigualdad ideada por el estadístico italiano Corrado Gini, la cual se usa normalmente se usa para medir la desigualdad en los ingresos, dentro de un país pero puede utilizarse para medir cualquier forma de distribución desigual.
Línea de Pobreza	Es el valor monetario de una canasta básica de bienes y servicios para un apersona para un periodo determinado, aquellos hogares cuyo consumo por persona es inferiores a esta línea son considerados pobres.
Optimalidad	Equivale seleccionar o buscar la mejor solución entra muchas posibles alternativas, puede ser visto como una secuencia de decisiones que nos proporcionan la solución correcta. El principio de Bellman indica: dada una secuencia óptima de decisiones toda subsecuencia de ella, es a su vez, óptima

SIGLAS

AID	Asociación Internacional de Desarrollo
BANVI	Banco Nacional de la Vivienda
CIAP	Coordinación Interinstitucional de Asentamientos Precarios
CIV	Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda
CLP	Construcción en Lote Propio
CGC	Cámara Guatemalteca de la Construcción
CHN	Crédito Hipotecario Nacional
CNV	Comisión Nacional de Vivienda
CEPAL	Comisión Económica Para América Latina
IDH	Índice de Desarrollo Humano
SAE	Small Areas Estimates
PEA	Población Económicamente Activa
INE	Instituto Nacional de Estadística
RAE	Real Academia Española
PNVAH	Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos
PV/RBD	Precio de venta /Renta Bruta Disponible
FHA	Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas
FHA	Federal Housing Administration
SIB	Superintendencia de Bancos
UCEE	Unidad de Construcción de Edificios del Estado
FOGUAVI	Fondo Guatemalteco de la Vivienda
FOPAVI	Fondo Para Vivienda
UDEVIPO	Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular

BIBLIOGRAFÍA

1. Boburg Castellanos, Pedro Roberto. LA FUNCIÓN DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN GUATEMALA. Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Económicas, Guatemala 1981, 96 p.
2. Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 1448, LEY DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS. Tipografía Nacional de Guatemala, C.A. Guatemala 1988, 27 p.
3. Constitución Política de la República de Guatemala 1985
4. Constitución Política de la República de Guatemala 1965
5. Constitución Política de la República de Guatemala 1945
6. DICCIONARIO PRÁCTICO ESPAÑOL MODERNO, Ediciones Larousse, Primera edición, Vigésimo sexta reimpresión, México, 1983, 569 p.
7. Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala. EL PLAN DE INVESTIGACIÓN. Documentación de Orientación Para Estudiantes de Administración de Empresas, Guatemala, 3 p.
8. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA-, MEMORIA DE LABORES 2002.
9. Manganelli Raymond y Klein Mark M. COMO HACER REINGENIERÍA. Grupo Editorial Norma, Bogotá Colombia 1995, 347 p.
10. Melendreras Soto, Tristán y Castañeda Quan, Luis Enrique. ASPECTOS GENERALES PARA ELABORAR UNA TESIS PROFESIONAL O UNA INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL. Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Económicas, Coordinación Para la Elaboración de Tesis, Guatemala, 104 p.

11. Ley de Vivienda decreto 120-96
12. Política de Vivienda y Asentamientos Humanos 2004
13. Reglamento de la ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA- Palacio Nacional, Guatemala 1962, 20 p.

Páginas consultadas

14. <http://www.degerencia.com/articulos.php>.
15. <http://www.geocities.com/WallStreet/Floor/5753>.
16. <http://www.improven-consultores.com>
17. <http://www.laina.mx.biblioteca.neswsletters>
18. <http://www.rst.com.ar/rst/reingenieria.htm>
19. <http://www.sistenet.com.ar/bpi.htm>
20. www.google.com

LEGISLACIÓN

Acuerdo Gubernativo 288-2016 Salarios mínimos para actividades agrícolas, no agrícolas y de la actividad exportadora y de maquila.

Congreso de la República de Guatemala Decreto 1441 Código de Trabajo de Guatemala

Congreso de la República de Guatemala Decreto 50-87 Reforma La Ley Del FHA Y Su Reglamento

Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 1448, Registro General de la Propiedad

Constitución Política de la República de Guatemala 1986