

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTA DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

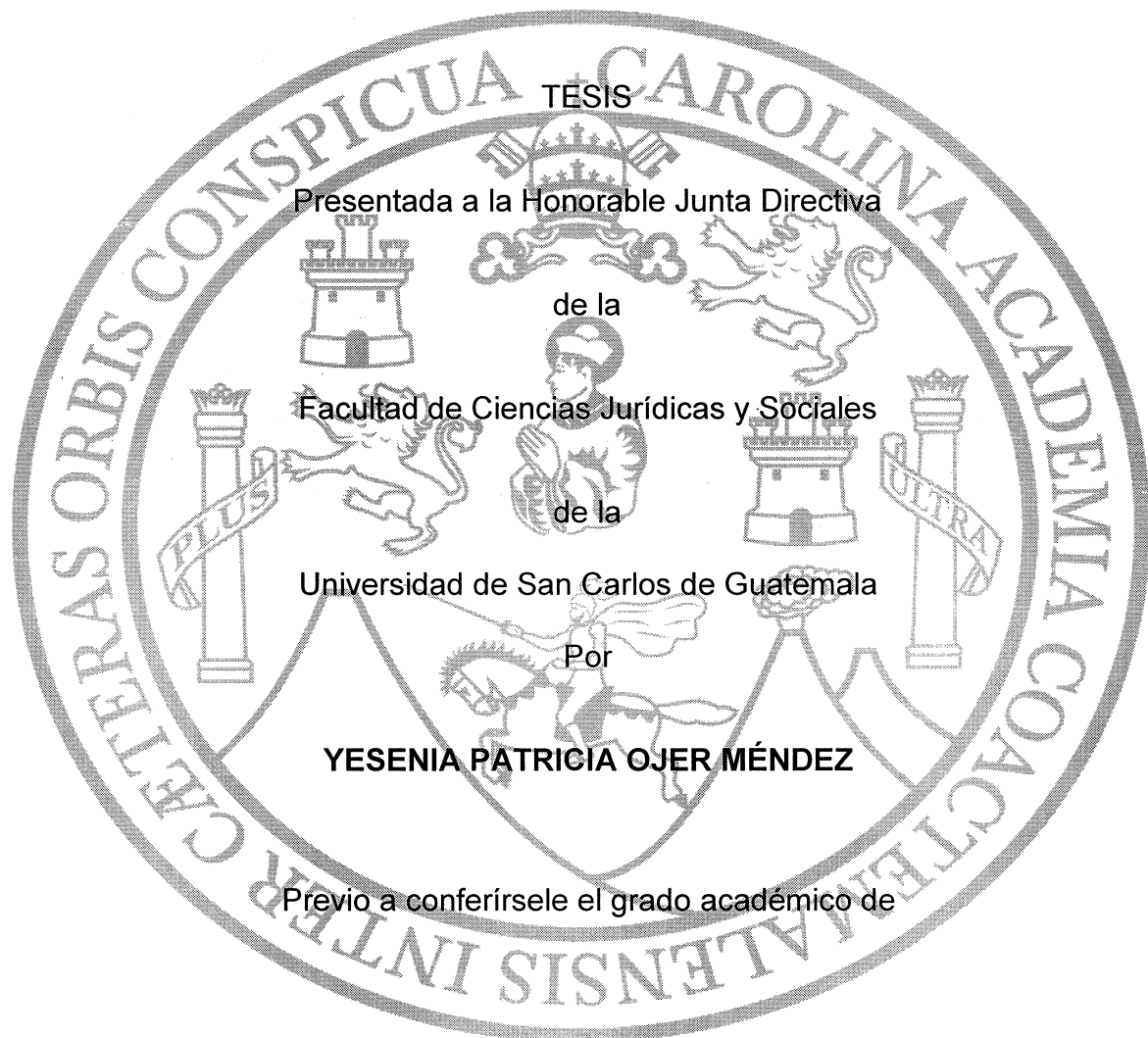


YESENIA PATRICIA OJER MÉNDEZ

GUATEMALA, MAYO DE 2019

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTA DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**PROCEDIMIENTOS LEGALES Y ADMINISTRATIVOS A LOS QUE PUEDEN OPTAR
LOS DEUDORES HIPOTECARIOS BAJO EL SISTEMA F.H.A.**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

YESENIA PATRICIA OJER MÉNDEZ

Previo a conferirsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, mayo de 2019

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO: Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL I: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II: Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV: Br. Denis Ernesto Velásquez González
VOCAL V: Br. Abidán Carías Palencia
SECRETARIO: Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

RAZON: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala

REPOSICIÓN DEL DOCUMENTO ELABORADO
 EL VEINTE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DOCE

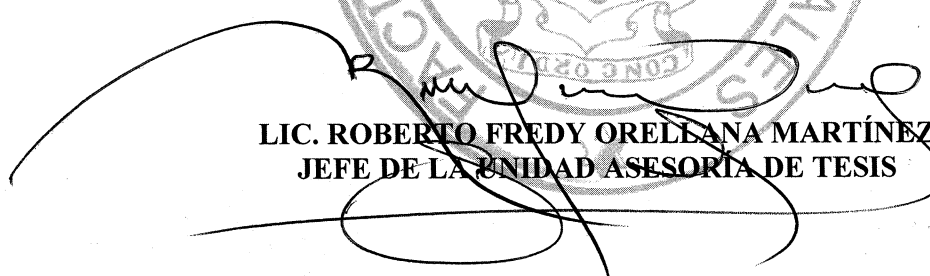


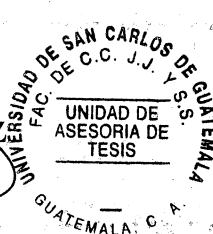
UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, diecisiete de octubre del año dos mil diecisiete.

ASUNTO: YESENIA PATRICIA OJER MÉNDEZ, CARNÉ NO. 9614194. Solicita que para la elaboración de su tesis de grado, se le apruebe el tema que propone, expediente No. 1198-11.

TEMA: "PROCEDIMIENTOS LEGALES Y ADMINISTRATIVOS A LOS QUE PUEDEN OPTAR LOS DEUDORES HIPOTECARIOS BAJO EL SISTEMA F. H. A."

Con base en el dictamen emitido por el (la) consejero (a) designado (a) para evaluar el plan de investigación y el tema propuestos, quien opina de que se satisfacen los requisitos establecidos en el Normativo respectivo, se aprueba el tema indicado y se acepta como asesor (a) de tesis al (a la) Licenciado (a): María del Rosario Yela García Abogado (a) y Notario (a), colegiado (a) No. 9731.


LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ
JEFE DE LA UNIDAD ASESORIA DE TESIS



Adjunto: Nombramiento de Asesor
 c.c. Unidad de Tesis
 RFOM/srrs





USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala

REPOSICIÓN DEL DOCUMENTO ELABORADO
 EL VEINTE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DOCE



Guatemala, 17 de octubre del año 2017.

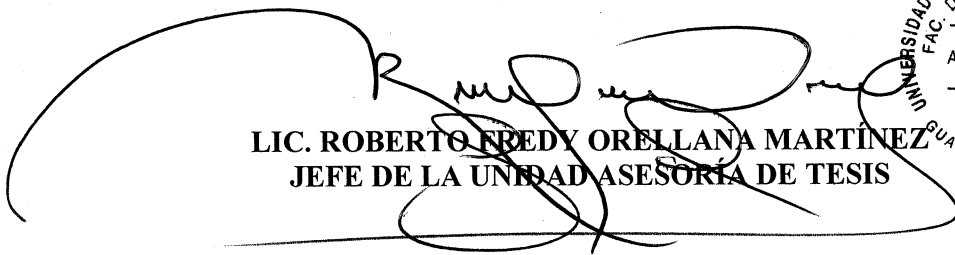
Licenciado (a)
 MARÍA DEL ROSARIO YELA GARCÍA

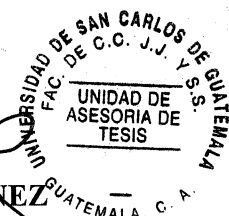
Licenciado (a) Yela García:

Atentamente me dirijo a usted para hacer de su conocimiento que recibí el dictamen del (de la) Consejero (a)- Docente de la Unidad de Asesoría de Tesis de ésta Facultad, en el cual hace constar que el plan de investigación y el tema propuesto por el (la) estudiante: YESENIA PATRICIA OJER MÉNDEZ, CARNE NO. 9614194, intitulado: "PROCEDIMIENTOS LEGALES Y ADMINISTRATIVOS A LOS QUE PUEDEN OPTAR LOS DEUDORES HIPOTECARIOS BAJO EL SISTEMA F. H. A." reúne los requisitos contenidos en el Normativo respectivo.

Me permito hacer de su conocimiento que como asesor (a) esta facultado (a) para realizar modificaciones que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".

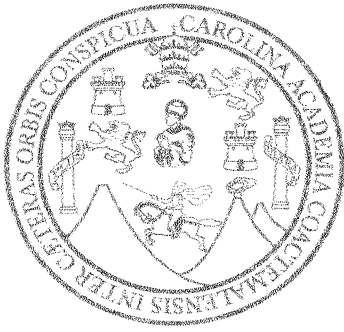
"ID Y ENSEÑAD A TODOS"


LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



c.c. Unidad de Tesis, interesado y archivo





Licenciada Maria del Rosario Yela Garcia
Abogada y Notoria



Guatemala 18 de noviembre del 2014

Licenciado
Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala.
Ciudad Universitaria



Señor Jefe de la Unidad de Tesis:

De conformidad con el proveído de fecha veinte de marzo del año dos mil doce en el que se me asigna la asesoría del trabajo de Tesis presentado por la bachiller Yesenia Patricia Ojer Méndez titulado: **PROCEDIMIENTOS LEGALES Y ADMINISTRATIVOS A LOS QUE PUEDEN OPTAR LOS DEUDORES HIPOTECARIOS BAJO EL SISTEMA F. H. A.**, informo lo siguiente:

1) CONTENIDO CIENTÍFICO Y TÉCNICO

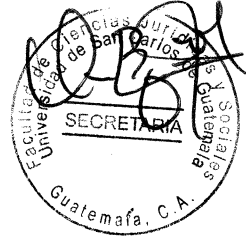
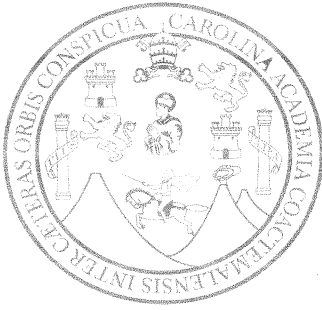
La estudiante Ojer Méndez, realizó una investigación con un aporte valioso a la sociedad, porque con el contenido explicativo y la información desarrollada en el presente trabajo se contribuye a que el deudor hipotecario bajo el sistema FHA evite enfrentar un proceso judicial, pierda su inversión y posteriormente su vivienda, todo a razón del incumplimiento de sus obligaciones.

2) METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

El tema presenta modelos prácticos y de fácil comprensión para toda persona que se interese en préstamos hipotecarios; el texto refleja el compromiso informativo abordado por la ponente, quien utilizó las técnicas necesarias con el objetivo de dar a conocer los procedimientos legales y administrativos a todo deudor hipotecario incidente en mora.

4) DE LA REDACCIÓN

La estudiante utilizó una redacción que reúne las expectativas exigidas porque es precisa y recurrió a bases legales acordes al tema en general.



Licenciada María del Rosario Yela García
Colegiada 9,731

5) CONTRIBUCIÓN CIENTÍFICA

El trabajo deja evidencia de las dificultades que las personas acreedoras de préstamos hipotecarios bajo el sistema FHA tienen, debido a la falta de información divulgada por las entidades aprobadas, quienes se ven beneficiadas por el incremento de intereses moratorios y se les hace más rentable continuar desembolsando créditos sin que posteriormente se efectúe una devolución de la inversión al deudor moroso.

7) DE LA BIBLIOGRAFÍA

Con la cita de leyes, los libros de consulta, las resoluciones administrativas del FHA y las descripciones de los conceptos relacionados al tema, se enriqueció el contenido de la Tesis.

8) CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES:

La bachiller dejó claro el déficit habitacional existente en Guatemala y recomienda hacer del conocimiento público toda ley, reglamento, acuerdo o resolución administrativa que el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas apruebe para las disposiciones y procedimientos a seguir en los asuntos referentes a préstamos hipotecarios bajo el sistema FHA.

Se hace la aclaración de que la bachiller Yesenia Patricia Ojer Méndez, no es pariente dentro de los grados de ley con la Asesora y que se le indicó cada corrección para que el contenido fuere acorde a las leyes aplicables.

Por los puntos indicados sobre el contenido del trabajo de Tesis presentado que cumplen con los requerimientos exigidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, me permito emitir **DICTAMEN FAVORABLE** con el objeto de continuar con el trámite correspondiente.

Sin otro particular, me es grato suscribirme con muestras de mi alta consideración y estima.

María del Rosario Yela García
Abogada y Notaria

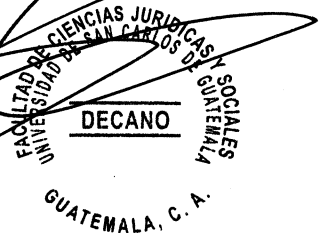

Licenciada María del Rosario Yela García
Colegiada 9,731
ASESORA

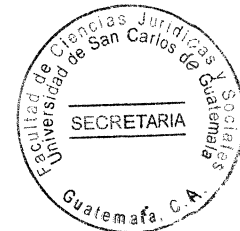


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 26 de febrero de 2019.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante YESENIA PATRICIA OJER MÉNDEZ, titulado PROCEDIMIENTOS LEGALES Y ADMINISTRATIVOS A LOS QUE PUEDEN OPTAR LOS DEUDORES HIPOTECARIOS BAJO EL SISTEMA F.H.A. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/JP.





DEDICATORIA

- A DIOS:** Gracias porque me has dado la vida, la salud y el entendimiento para lograr con éxito mis mayores anhelos.
- A MIS PADRES:** Porque me han guiado con amor. Gracias por el apoyo incondicional, moral y económico. Sin ustedes, mi logro no hubiera sido posible.
- A MIS HIJOS:** Que éste triunfo les sirva de motivación y ejemplo para que se forjen su futuro con esfuerzo y determinación; que tengan la certeza de que nada es imposible, pero todo lo que emprendan necesita compromiso.
- A MIS HERMANOS:** Gracias por todos sus consejos. Los amo incondicionalmente.
- A:** Carlos E. Franco Larios, le comparto mi triunfo.
- A MI CUÑADA:** Eugenia Jauregui, te quiero como hermana y te respeto. Gracias porque eres mi amiga, mi confidente y la persona en quien más confío.
- A MIS AMIGOS:** Ángel Reyes, Rosario Yela y Felipe de León, gracias por su cariño sincero.
- A MIS PADRINOS:** Dr. Carlos Nisthal, Lic. Estuardo Saenz, Lic. Mario Ojer, gracias por su apoyo y consejos.



A:

La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, porque en sus aulas compartí conocimientos, nuevas experiencias, nervios, sonrisas y desvelos. Gracias por la formación profesional y la conciencia social que me inculcaron sus catedráticos.

EN ESPECIAL:

A usted que lee la presente tesis, que la investigación le ayude a resolver sus dudas.



ÍNDICE

Pág.

Introducción	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1. La vivienda.....	1
1.1. Antecedentes históricos de la vivienda	2
1.2. La vivienda como un derecho humano y social.....	14
1.3. Problemática habitacional en Guatemala.....	16
1.4. Aspectos a determinar en la compra de un bien inmueble.....	22

CAPÍTULO II

2. Leyes que se han creado con el fin de subsidiar o reducir el problema de la vivienda en Guatemala.....	25
2.1. Antecedentes históricos de los planes de vivienda en Guatemala	33
2.1.1. Objetivos y creación del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.....	34
2.2. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.....	37
2.2.1. Fines del sistema	38
2.2.2. Función del sistema	38
2.2.3. Organización del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.....	39
2.2.4. Misión del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas	40
2.2.5. Visión del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas	40
2.2.6. Valores del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.....	41
2.3. Actores que funcionan a través del sistema F.H.A.....	41
2.4. Préstamo hipotecario bajo el sistema F.H.A.....	44
2.5. Garantías del sistema F.H.A.	45
2.5.1. Fondo de Garantía	49

2.5.2. Fondo inmobiliario	50
2.5.3. Ventas de inmuebles.....	50
2.5.4. Garantía ilimitada del Estado	51

CAPÍTULO III

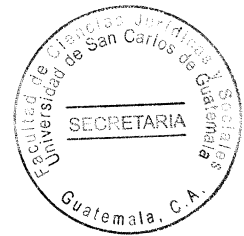
3. De los documentos legales que intervienen en un préstamo hipotecario bajo el sistema F.H.A.	53
3.1. Procedimiento para la obtención de una vivienda bajo el sistema F.H.A.	61
3.2. Facilidad en la obtención de un préstamo hipotecario F.H.A.	63
3.3. Tasa de interés preferencial	64
3.4. Plan de amortizaciones	66
3.5. Falta de pago de las amortizaciones autorizadas de un deudor hipotecario.....	67

CAPÍTULO IV

4. Procedimientos legales y administrativos para la modificación de préstamos hipotecarios bajo el sistema F.H.A	73
4.1. Procedimientos legales	74
4.1.1. Juicio ejecutivo en la vía de apremio	74
4.1.2. Cesión voluntaria especial	77
4.2. Procedimientos administrativos.....	79
4.2.1. Cesión voluntaria	80
4.2.2. Renegociación o reestructuración de préstamos hipotecarios F.H.A..	84
4.2.3. Novación de préstamos hipotecarios F.H.A.	85
4.2.4. Novación de préstamos hipotecarios F.H.A.	85
4.2.5. Pago por subrogación..	89
4.2.6. Pago por transmisión de deuda.	90



CONCLUSIONES	91
RECOMENDACIONES	93
BIBLIOGRAFÍA	95



INTRODUCCIÓN

Debido al aumento de la población se crea la necesidad de establecer diferentes sistemas habitacionales que vengan a suplir necesidades de vivienda en la metrópoli y el área rural, a tal razón las grandes inmobiliarias presentan opciones agradables, confortantes y atractivas para las familias guatemaltecas. Las inmobiliarias a su vez, garantizan su inversión con el respaldo del Estado, quien establece un sistema adecuado que le permite atender los diferentes programas habitacionales para que llenen las condiciones de salubridad, que establece el Artículo 105 de la Constitución Política de la República de Guatemala, de esa cuenta se crea el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

La problemática que actualmente se presenta, es que el trabajador asalariado no cuenta con los ingresos necesarios para comprar una vivienda; por tal motivo se ve en la necesidad de solicitar préstamos hipotecarios a las entidades bancarias para que le autoricen un financiamiento con garantía hipotecaria; estas entidades ven el factor riesgo como primer punto estratégico y amparan sus inversiones con el seguro de hipoteca emitido por el Instituto de Hipotecas Aseguradas, pero el FHA busca amparar también al deudor hipotecario quien en ocasiones pierde su vivienda debido a la crisis económica o el desempleo.

Se comprobó la hipótesis, porque en la actualidad muchos deudores hipotecarios se encuentran perdiendo su record crediticio y sus viviendas debido a que ignoran la existencia de los diferentes mecanismos legales y administrativos que tiene el sistema FHA a los cuales pueden optar para evitar la pérdida de su inmueble y de la inversión realizada por la familia.

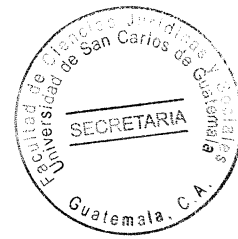
En la presente investigación el capítulo primero contiene conceptos básicos que describen una vivienda, la problemática habitacional en Guatemala y hace hincapié en que la vivienda es un derecho humano y social; su segundo capítulo presenta las leyes



que han sido creadas con el fin reducir o desaparecer el déficit habitacional; el capítulo tercero describe los requisitos para la obtención de un préstamo hipotecario bajo el sistema FHA; y el cuarto capítulo lleva implícito el objetivo principal del presente trabajo y da a conocer los diferentes procedimientos legales y administrativos que las entidades aprobadas (bancos) tienen para evitar que el deudor hipotecario bajo el sistema FHA pierda su vivienda por causa de mora.

Para el desarrollo de la investigación se utilizó el método de investigación analítico, con el cual se examinaron los conceptos fundamentales del tema; el método sintético, utilizado en las conclusiones y recomendaciones; el método deductivo, con el cual se presentan probables soluciones al tema desarrollado. Así mismo, se utilizaron las técnicas de investigación documental y bibliográfica, con las cuales se reforzaron conceptos y se ampliaron criterios jurídicos del tema.

El aporte esencial de la investigación es dar a conocer al público en general los procedimientos legales y administrativos que debe cumplir un deudor hipotecario que tenga su préstamo en mora y evitar el daño de su record de crédito por una demanda y la pérdida de su vivienda por remate de su bien inmueble.



CAPÍTULO I

1. La vivienda

“La vivienda es una edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndoles de las inclemencias climáticas y de otras amenazas.”¹

Desde la antigüedad los seres humanos siempre han buscado la forma de proteger a su familia de diferentes problemas que afectan a las viviendas, tal como sucede en con las inclemencias del tiempo, por tal razón, buscaron la forma de construirlas con materiales que se encontraban en su medio ambiente, como por ejemplo la tierra cruda que inclusive es utilizada en la actualidad para fabricar adobes y tapias, la tierra cocida o compuesto de barro como es conocida hoy en día y la paja aglutinada, con la cual se forman ladrillos que se ponen al sol para secar, para posteriormente construir bloques que forman paredes sólidas.

El tapial, era el más utilizado para la construcción de viviendas sencillas porque era trabajado casi siempre por los mismos miembros de la familia. Otros materiales de la construcción, era la cal aglutinante y éste en la actualidad es utilizado para los revestimientos impermeables.

En la época actual, las características de una vivienda tradicional se adecuan a las zonas según la temperatura de su ambiente, por ejemplo, en los lugares en donde el

¹ **Océano uno, Diccionario enciclopédico ilustrado. Pág. 1,231.**



calor del verano se hace insoportable, las habitaciones de una vivienda se disponen en torno a un patio y en las zonas frías las casas se construyen con muros para conservar el calor del sol.

Es entonces evidente que la vivienda, ha sufrido modificaciones y adaptaciones a través del tiempo, según los materiales y recursos necesarios para la subsistencia del hombre.

1.1. Antecedentes históricos de la vivienda

Cuando Guatemala inició su urbanización con los gobiernos liberales que reorientaron la economía nacional al cultivo de café y crearon condiciones financieras para introducir en la ciudad una infraestructura parecida a la vida urbana de Europa, el desarrollo urbano se hizo más notable.

“Durante la dictadura de Jorge Ubico se construyeron nuevos edificios administrativos, el Palacio Nacional de la Cultura, en la manzana de la antigua Municipalidad, La Policía en la sexta avenida, el Correos en la séptima avenida, la Sanidad Pública en la novena avenida, el edificio de la Aduana que se construyó en el mismo sitio y estilo, el Congreso, la Corte Suprema de Justicia y el Aeropuerto en el terreno de la finca La Aurora.”²

² Gordillo Castillo, Eduardo. **Historia del proceso de industrialización en Guatemala.** Pág. 25



Es durante la dictadura del General Jorge Ubico donde inicia un crecimiento demográfico por la migración de familias del área rural a la urbana, esto en su momento trae un impacto positivo porque disminuye la mortalidad, pese al aumento explosivo de la población capitalina.

Con el pasar del tiempo se empiezan a romper los límites urbanos previamente definidos y sus estructuras postcolonial dan paso a corrientes sociales intra-urbanas de grandes dimensiones, que empiezan a presentar nuevas opciones en la construcción de inmuebles. En la actualidad el aumento desmesurado de ciudadanos y la necesidad de vivienda dan como resultado la expansión de la ciudad hasta lugares inhabitables como barrancos, laderas de cerros y otros lugares que muchas veces no llenan los requisitos mínimos para ser habitables.

Es controversial que los gobiernos liberales de ese entonces modernizaran la ciudad capital únicamente en lo que hoy es el centro histórico ubicado en la zona uno, mientras que los márgenes se empezaban a llenar de asentamientos por la propia falta de viviendas en el área rural y en los alrededores del mismo municipio de Guatemala., "... la ciudad capital ha sufrido varios traslados desde su fundación, hasta llegar finalmente al Valle de la Asunción o de la Ermita, que es donde actualmente está ubicada. Aquí surgieron los primeros asentamientos precarios urbanos, pues la población en situación de pobreza y extrema pobreza decidió solucionar su carencia de vivienda, ocupando



terrenos baldíos, la causa principal fue, que sus precarias viviendas fueron destruidas por los terremotos de 1,917 y enero de 1,918.”³

Los gobiernos no prevén los problemas naturales y por lo tanto las familias emigran a lugares en donde pueden iniciar una vida ajustada a sus necesidades más inmediatas y forman comités con los vecinos que atraviesan los mismos problemas. El objetivo específico de estos comités es buscar terrenos que pueden ser habitables sin confirmar si éstos tienen dueños o son propiedad del Estado, lo que agrega al problema de vivienda, el conflicto del desalojo. En los desalojos casi siempre existen enfrentamientos peligrosos en donde los pobladores de los terrenos ocupados sufren lesiones no solo físicas sino también psicológicas. Entonces queda más comprobado el hecho de que el problema de vivienda no es únicamente el no poseer el inmueble, sino también es pelear por la tenencia de la tierra, remontándonos a épocas de terratenientes.

Es claro que existen problemas demográficos en la ciudad debido a la mala distribución de inmuebles por tamaños y dimensiones en las colonias o barrios de la ciudad, existen lugares amplios como estrechos los que provocan difícil acceso inclusive a sus propios habitantes. Por lo tanto el problema de vivienda no solo está enfocado a la no tenencia de la tierra sino también a la mala distribución de la misma.

³ Gálvez Sandoval, Lesbia Elizabeth. **Políticas de fomento de la vivienda popular en el marco de los acuerdos de paz.** Pág. 2.

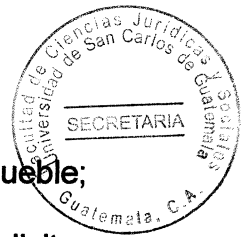


Debido a la migración de personas a la cabecera principal, se inicia un incremento desmesurado de la población que se centralizaba y acrecentaba en tiempo record, es por ello que “entre los años de 1964 y 1978 la población de Guatemala creció con una tasa anual de 2.9%, el crecimiento va de 4.446,759 habitantes en 1964 a 6.620,503 en 1,978. La ciudad mostraba un promedio de 691 habitantes por KM cuadrado. En 1,964 inicia un fuerte crecimiento de la capital que después de contener el 13% de población en todo el país, llegó a representar el 16% en 1,978 y el 17% e 1,982, con cerca de 1.300.000 habitantes.”⁴

Por el crecimiento poblacional y la incapacidad de las instituciones públicas y su falta de voluntad para atender las demandas básicas en el sector de vivienda, muchas familias optaron por invadir terrenos periféricos, en las zonas siete y once de la capital, en los barrancos céntricos se extendieron y densificaron inclusive hasta donde existen mayores riesgos y contaminación de aguas negras y basureros.

En la actualidad, cualquiera puede percibir que existe una carencia de viviendas en Guatemala y que para equilibrar este problema el Estado debe destinar fondos para contrarrestar el déficit habitacional; sin embargo, el Estado espera que sea el sector privado esencialmente el que invierta en proyectos de vivienda y en muy pocos casos el gobierno únicamente se limita a otorgar subsidios mínimos, y que el saldo del crédito para la adquisición de una vivienda se cubra con préstamos bancarios pre-autorizados.

⁴ Leytán Escobar, Sandra Guisela. **La vivienda productiva como un mecanismo idóneo para romper con la pobreza y extrema pobreza en Guatemala.** Pág. 39.



El subsidio ofrecido por el Estado es mínimo comparado con el valor de un inmueble; por esta situación, para adquirir una vivienda las familias se ven obligadas a solicitar créditos o préstamos hipotecarios a los bancos del sistema, quienes ofrecen cancelar el saldo total, para que el deudor se obligue a pagar cuotas con tasas de interés que van desde el dieciocho al veinticinco por ciento. El cual no tiene incluido el 1% de gastos administrativos cancelados en la primera cuota.

Toda familia que desee aplicar a los créditos o préstamos hipotecarios necesita tener un presupuesto holgado, que les permita subsistir cómodamente y también debe comprobar que sus ingresos son estables y que garanticen el fiel cumplimiento de la obligación adquirida.

Sin embargo, la mayoría de las familias en Guatemala se sostienen con salarios precarios que únicamente solventan las necesidades básicas de alimentación, vivienda y educación, porque el salario según el Acuerdo Gubernativo No. 470-2014 que se encuentra vigente desde el primero de enero del año dos mil quince, es de setenta y ocho quetzales con setenta y dos centavos diarios para las actividades agrícolas, lo cual equivale a nueve quetzales con ochenta y cuatro centavos por hora, este monto puede solventar el pago de transporte y algunos artículos de primera necesidad. Este salario también se encuentra vigente en la provincia, en donde los inmuebles también han subido de precio y se cotizan casi al mismo valor que en la ciudad de Guatemala.

El anterior acuerdo también señala que para las actividades no agrícolas el salario mínimo es de setenta y cuatro quetzales con noventa y siete centavos diarios, el

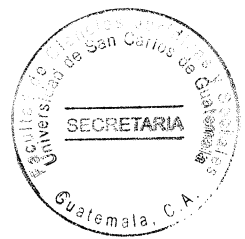


equivalente de nueve quetzales con ochenta y cuatro centavos por hora, este salario solo cubre las mínimas necesidades para una familia en la ciudad capital.

El caso más precario, en cuanto a los salarios mínimos, es el que se contempla para la actividad exportadora y de maquila, el cual se encuentra regulado en el Decreto 29-89 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, en el cuerpo legal se establece que el salario para esta actividad es de setenta y dos quetzales con treinta y seis centavos equivalente a nueve quetzales con cuatro centavos por hora. Este salario lo ha adoptado la industria, las pequeñas y medianas empresas con el fin de mantener controlado su pasivo laboral y se han exonerado totalmente del pago de horas extras e incentivos. Se demuestra entonces que los salarios generalizados para la población son de sobre vivencia y que con dificultad les permite a las familias alimentarse, vestirse y trasladarse a su trabajo.

Una familia guatemalteca, según su presupuesto tiene diferentes opciones de vivienda a su disposición, estas van desde las más lujosas hasta las sencillas, según su poder adquisitivo; sin embargo, también existen familias que no tienen el nivel económico necesario para la obtención de una vivienda de su gusto y sin embargo optan por la compra de ellas, lo que constituye un riesgo latente en los créditos otorgados por las entidades aprobadas.

A continuación se describen algunos tipos de viviendas que actualmente se encuentran en el mercado de los bienes raíces:



a) Casa

“Edificio o parte de él donde viven una o más personas.”⁵

Es entonces una edificación construida para ser habitada por familias, la estructura de esta vivienda puede ser organizada en una o varias plantas, pero normalmente no supera los tres niveles. Esta estructura también puede disponer de un sótano o de una losa denominada azotea. Si, el terreno dispone de suficientes metrajés, puede contar con patio y jardín.

El término casa es utilizado para describir al lugar en el que históricamente se desarrollan las actividades y relaciones de la vida familiar, en esta infraestructura y sus componentes, las personas viven desde su nacimiento hasta la muerte o llegan en estadías permanentes o transitorias. A sus habitantes les sirve de refugio contra la lluvia, el viento y demás agentes meteorológicos y los protege de posibles intrusos humanos o animales. Además la casa es el lugar donde almacenan los enseres y todas sus propiedades los habitantes.

b) Cabaña

Se describe como: “Casa en el campo, pequeña y tosca, hecha con ramas, troncos y materiales de poco valor.”⁶

⁵ **Océano uno, Diccionario enciclopédico ilustrado. Pág. 218.**

⁶ **Ibíd. Pág. 215.**



En uso moderno, una cabaña es una vivienda, típicamente construida en un área rural o semi-rural fabricada con materiales humildes pero es posible ver viviendas con estilo de cabañas en las ciudades y aéreas más exclusivas.

Originalmente las cabañas albergaron a trabajadores agrícolas y a sus familias, estas eran unidades campesinas más pequeñas y no se consideraban una vivienda independiente como hoy, sino era una granja completa la que se encontraba a disposición de los trabajadores que trabajaban la tierra, de donde obtenían frutos con los que también alimentaban a sus familias.

c) Departamento o apartamento

“Vivienda más pequeña que un piso, generalmente con una o dos habitaciones, cocina y servicio, situada en un edificio en el que suele haber más viviendas del mismo tipo.”⁷

El apartamento o departamento es una superficie inferior horizontal, es el lugar que se pisa, en lenguaje coloquial los diferentes niveles de una propiedad horizontal son denominados pisos.

El Artículo 528 del Decreto Ley 106 los define como los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma

⁷ **Ibíd.** Pág. 302.

separada o en condominio, siempre que tenga salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

Es evidente que el término piso, es una palabra distintiva de una vivienda familiar o no familiar y que opta el nombre de apartamento o departamento si se encuentra ubicado en un edificio de dos o más niveles los cuales contienen aprovechamientos compartidos por los dueños o condueños. En Guatemala, actualmente se encuentran en construcción varios edificios ubicados en sitios claves de la ciudad con el fin de que las familias de pocos miembros, opten por este tipo de viviendas para economizar espacio en la metrópoli y para centralizar la plusvalía en aéreas exclusivas o semi-exclusivas.

d) Ático

“Piso o apartamento construido en la azotea de un edificio, generalmente es más pequeño que los demás del mismo edificio, pero tiene una terraza mayor.”⁸

Éste, es un espacio habitable ubicado directamente debajo de la azotea de un edificio. En la antigüedad el ático era la parte menos noble de un edificio debido a que su accesibilidad era demasiado costosa, en la actualidad con la implementación de ascensores en los edificios, el ático se convirtió en la parte más lujosa y exclusiva denomina pent-house y en propiedad horizontal o en los denominados edificios habitacionales, los áticos son los más costosos y exclusivos por el valor que tienen respecto de su construcción. Así mismo, se toma en consideración el costo de

⁸ *Ibíd.* Pág. 38.



elevadores y escaleras de emergencia, también representa un valor más alto en cuanto a seguros por riesgos de infraestructura.

e) Dúplex

“Esta es una vivienda unifamiliar contigua de dos plantas. Su concepto es moderno y únicamente es utilizada por Arquitectos o personas que se dedican a la industria de viviendas o bienes raíces. Podría incluso indicar que este no es un término de lenguaje latino, sino más bien una adaptación de un lenguaje internacional.”⁹

En Guatemala, el concepto de dúplex no es conocido en las familias de bajos y medios recursos, únicamente se escucha entre las familias más adineradas del país, quienes han adoptado este lenguaje como propio y según sus gustos, han adoptado entre las modificaciones a sus viviendas el estilo que este tipo de vivienda les presenta.

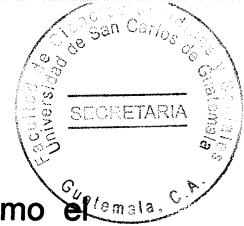
f) Loft

“Es un piso convertido en un apartamento o estudio para artistas”¹⁰

Este sitio era utilizado por los estudiantes y artistas de una forma más o menos clandestina y con el tiempo estos grandes espacios libres fueron rehabilitados y adaptados a restaurantes, tiendas, estudios de pintura o fotografía, como galerías de arte y posteriormente fueron adaptados a viviendas de lujo, espaciosas y confortables

⁹ **Ibíd.** Pág. 93.

¹⁰ **Ibíd.** Pág. 811.



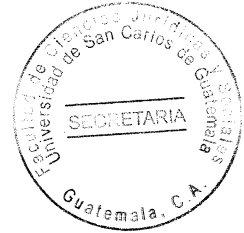
que invitaban a la calma. En Guatemala, no existe un tipo de vivienda como el denominado loft o al menos no se denomina de esta manera, debido a que la cultura es conservadora y este tipo de viviendas tiene espacios libres, sin puertas y su aspecto es industrial.

Los habitantes de un loft implementan en los mismos espacios jardín interior, talleres, áreas de meditación, lo cual permite una sensación espacial en donde predomina la luz natural con una continuidad visual, esquemas de color y aromas exóticos.

g) Villa

La villa se trata de una población que ha recibido a lo largo de la historia ciertos reconocimientos o determinados privilegios, en ella residen autoridades reconocidas de una población específica; sin embargo, por diversas razones no se le ha concedido la categoría de ciudad.

En algunos casos las villas fueron constituidas en documentos antiguos, sobre todo de la época medieval y moderna, en otros casos su denominación deriva de la costumbre popular de quienes la han denominado así por la importancia en su mismo entorno. En el departamento de Sacatepéquez, específicamente en Antigua Guatemala, podemos localizar varias villas en las cuales residen familias de renombre e inclusive extranjeros han comprado este tipo de viviendas con el fin de lograr una conglomeración familiar.



h) Chalet

El diccionario Merriam-Webster define como chalet, a la vivienda de madera con tejado en pendiente y con alero sobresaliente.

El término hoy en día es usado para referir a cualquier casita de campo o alojamiento construido con forme a los requerimientos de sus habitantes. En Guatemala el chalet es utilizado por las familias únicamente como una casa vacacional o de visita en la que usualmente se llevan a cabo reuniones y es utilizada como lugar de descanso, estas casas son construidas a orillas de lagos, el mar o ríos, las regiones en las cuales se construyen son el sur, el oriente, el sur oriente y el nororiente del país debido a la calidez del clima.

Los chalets generalmente no son habitados por sus dueños, éstos a su vez alojan a una pequeña familia con el fin de que les de mantenimiento y servicio a las áreas comunes y privadas; estas familias se denominan guardianes y tienen el beneficio de gozar del inmueble sin paga a cambio. Otros dueños de estos inmuebles suelen poner en renta los shalets a cambio de un pago con cobro por día o fin de semana, puede cualquier familia que esté interesada en utilizarlo, pagar su precio y utilizar las instalaciones y los beneficios que presenta, ya que la mayoría de estos inmuebles son construidos a las orillas del mar, ríos y lagos, con este atractivo muchas familias optan por su alquiler.



1.2. La vivienda como un derecho humano y social

Artículo 25 de la declaración universal de los derechos humanos “(...) toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure el bienestar, la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, entre otros.”¹¹

Es entonces la vivienda una de las necesidades más esenciales a cumplir por los gobiernos en cada uno de los Estados que tenga como objetivo el bien común de sus habitantes. Guatemala, es uno de los países que tiene regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala que su fin primordial es el bien común de sus ciudadanos, por lo tanto el gobierno debe proporcionarles los lineamientos y financiamientos adecuados para que el problema de vivienda disminuya gradualmente hasta controlarlo totalmente.

“El escrito donde se establece la Declaración Universal de los Derechos Humanos no es obligatorio para los Estados, únicamente sirvió como base para la creación de las dos convenciones internacionales de la ONU, las cuales son: El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.”¹²

¹¹ Organización de las Naciones Unidas. **Resolución 214 de la declaración universal de los derechos humanos.** Artículo 25.

¹² Organización de las Naciones Unidas. **Asamblea General de Naciones Unidas.** Resolución 2200 A (XXI). 16 de diciembre de 1966.



Guatemala ha adoptado en su legislación la creación de programas que tratan los problemas de vivienda. Sin embargo, el problema no ha disminuido, por el contrario se puede mencionar que va en incremento, por la constante creación de asentamientos en los alrededores de la ciudad, mismos que suplen momentáneamente el problema, pero acrecientan nuevos inconvenientes como la delincuencia organizada.

La extrema pobreza que se refleja en los asentamientos deja como resultado un atractivo enfoque de desviación visual para las autoridades, quienes no desean ver que son utilizados como cuevas para resguardar y acumular los productos de actos ilícitos.

Después de hacerse público el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y del Comité Derechos Sociales Naciones Unidas algunos países decretaron como un derecho la tenencia de la vivienda, otros países crearon leyes específicas para tratar el aspecto de vivienda para sus ciudadanos, inclusive hay leyes vigentes que permiten que un ciudadano exija jurídicamente ante los tribunales pertinentes el cumplimiento de este derecho de vivienda.

En Guatemala se regula el derecho a la vivienda y la obligación del Estado de fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto de que el mayor número de familias guatemaltecas disfruten en propiedad viviendas.

La vivienda entonces, es un derecho inherente a la persona humana y por consiguiente a la familia y sus miembros, porque la familia es reconocida como el núcleo de la



sociedad y el Estado la reconoce como génesis primario y fundamental de los valores espirituales y morales, por lo tanto el Estado de Guatemala es el responsable de promocionar el bien común y presentar a las familias opciones accesibles para la obtención y tenencia de una vivienda.

En la actualidad, este fin del Estado no se cumple ya que no existe un sistema integral que ofrezca a las familias un bajo costo en los inmuebles, por el contrario su valor incrementa año con año y la plusvalía inclusive está llegando a las orillas de la ciudad.

1.3. Problemática habitacional en Guatemala

En Guatemala existe un déficit habitacional en todo el país, mismo que no se desconoce porque existen publicaciones y estudios profundos entre los cuales se destaca el publicado en la revista Crónica el diecinueve de marzo del año dos mil catorce, en esta publicación se describe la vida humilde de una familia del departamento de Totonicapán que emigró hacia la capital por la precariedad de su diario vivir, esta familia a la presente fecha no tiene acceso a ningún tipo de crédito para la obtención de una vivienda digna, simplemente porque no cumple con los requisitos que un banco del sistema solicita para la aprobación de un préstamo y el gobierno tampoco colabora con este tipo de familias porque simplemente se enfoca en los problemas políticos y no ve los problemas sociales por los que atraviesa el país en la actualidad.



Como la familia que se describe en esta entrevista, existen muchas familias de bajos recursos y otras familias sumergidas en la extrema pobreza que jamás serán favorecidos con créditos otorgados por los bancos del sistema, en virtud de que no tienen ingresos estables provenientes de un empleo digno que les merezca la estabilidad económica que se requiere para la obtención de una vivienda digna.

El gobierno del año dos mil cuatro, ofreció contrarrestar la problemática habitacional invirtiendo seiscientos millones de quetzales para otorgar un subsidio de dieciséis mil quetzales a las familias que aplicaran en el proyecto. En el mismo año, se realizaron estudios que hacen referencia a la problemática habitacional, en el cual se indica que: "Más de un millón y medio de viviendas son necesarias para solucionar el déficit habitacional existente en Guatemala. Las personas más afectadas son aquellas de menores ingresos, quienes no encuentran alternativas ni opciones que les permita adquirir una casa que reúna las condiciones mínimas para vivir con dignidad."¹³

Actualmente, la situación que se presenta por el problema habitacional en Guatemala es preocupante y derivado de ello se da el fenómeno de asentamientos, los cuales se encuentran ubicados en áreas de riesgo, sin las condiciones necesarias para ser habitables y poniendo en peligro latente a las familias que los habitan.

Las familias que habitan en los denominados asentamientos a pesar de encontrarse expuestas a los riesgos por desastres naturales, no los desalojan ya que no tienen otro lugar en donde albergarse.

¹³ Gutiérrez Martínez, Brenda. **La vivienda en Guatemala, un problema que urge resolver.** Pág. 1.



“Según datos del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, actualmente existen 600,000 casas que no reúnen las condiciones mínimas para ser habitables, conviviendo 4.8 personas por habitación.”¹⁴

Este dato era significativo para el año dos mil cuatro, cuando se llevó a cabo dicho estudio, sin embargo para la presente fecha la cifra ha aumentado considerablemente pues aunado a la necesidad habitacional también se encuentra el incremento poblacional en todo el país.

El dato que presenta el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social al respecto de la cantidad de habitantes por vivienda a la presente fecha no es real, pues de una familia se forman nuevos grupos familiares, quienes se quedan viviendo en la misma casa de sus progenitores y en muy pocas ocasiones estas nuevas familias emigran para alquilar un cuarto de bajo costo que generalmente se encuentra ubicado en áreas marginales o lugares de alto riesgo, porque el precio del alquiler es bajo.

A estos nuevos núcleos familiares, también les es imposible comprar una vivienda digna en la cual sus hijos puedan crecer libres de la contaminación social que las aéreas marginadas del país les presenta, desatándose entonces una nueva problemática, porque la necesidad es grande y la posibilidad es poca.

¹⁴ **Ibíd.** Pág. 1.

Según la clasificación de viviendas, el precio aproximado de una casa sencilla ubicada en un sector de baja plusvalía es de aproximadamente ciento setenta y siete mil sesenta quetzales exactos (Q.177,060.00) y si una familia desea calificar a un crédito con garantía hipotecaria a un plazo de cinco años, la familia "tendrá que pagar aproximadamente 55 mil quetzales más, si es financiado a veinte años, esto aumentará a trescientos cincuenta y cuatro mil quetzales, pagando el doble o el triple del valor original de la casa."¹⁵

Es necesario dejar claro que para obtener un crédito se debe tomar en cuenta que los bancos del sistema piden requisitos que puedan respaldar el mismo y que entre esos requisitos está el salario el cual deberá ser lo suficientemente alto para cubrir el monto de las cuotas a pagar y que le deje a la familia un margen económico para mantener la estabilidad económica. Si la familia no califica para el crédito, el financiamiento no es otorgado y el sueño de tener casa propia se viene a la borda.

La vivienda es un derecho humano que se encuentra respaldado con la idea de la dignidad humana y el valor de la seguridad que debe ser otorgada por el Estado a través de la entidades específicas, este deberá apoyar la planificación y la construcción de conjuntos habitacionales, así mismo, deberá establecer los adecuados sistemas de financiamiento que le permitan a los trabajadores atender las condiciones de salubridad, tal como lo establece el Artículo 105 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

¹⁵ *Ibíd.* Pág. 1.

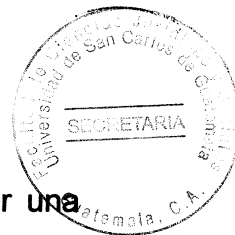
Este precepto legal obliga a que el gobierno plantee políticas integrales de vivienda orientada reducir el déficit existente en Guatemala y que oriente a las personas de menores ingresos a la obtención de una vivienda digna, en la cual se pueda integrar a la familia como un todo y que se cumpla el precepto muy conocido que dice que la familia es el núcleo de la sociedad.

El proyecto presentado por el gobierno del año dos mil cuatro, indica que “se invertirán Q600 millones y que se construirán 60 mil casas por año, que se otorgara un subsidio de Q16 mil quetzales teniendo las familias que aportar Q4 mil, para viviendas que no sobrepasen los Q. 80 mil”¹⁶

Este proyecto presentó una gran oportunidad para que los bancos del sistema triplicaran su inversión y esa es la razón por la cual estas entidades se encuentran dispuestas a invertir en grandes cantidades de dinero.

Cumpliendo con el fin del bien común que estipula la Constitución Política de la República de Guatemala, debería orientar su ayuda inmediata hacia las personas de escasos recursos, promoviendo y subsidiando viviendas de bajo costo, sin intereses y con cuotas mínimas. Con esta ayuda el problema habitacional del país se reduciría proporcionalmente hasta lograr solventarse por completo, pero actualmente se presenta un panorama contrario porque los proyectos habitacionales tienen valores inalcanzables para la mayoría de la población y el problema se incrementa constantemente, porque también aumenta el número de habitantes en el país.

¹⁶ Ibid. Pág. 1.



Por su parte, también los diferentes sectores de la sociedad deberían proponer una política de vivienda que siendo consensuada y revisada contenga planes orientados a la mayoría más necesitada, porque el problema habitacional necesita una especial atención tanto en la ciudad como en el área rural y especial esta última, porque es allí donde las condiciones de vida de las personas necesita del total apoyo de estas entidades y del Estado para solucionar sus carencias no solo de vivienda, sino de todo aquello que les brinde la oportunidad de tener una vida digna.

En el área rural y en la ciudad existen viviendas improvisadas que carecen de servicios de drenajes, agua, luz y esto expone a sus habitantes a diferentes enfermedades porque los materiales que se utilizan en su construcción son cartón, lámina, piedras, bajareque, pedazos de madera. Y por esa falta de comodidad y salubridad devienen enfermedades que se propagan en su población, esto da como resultado que el sistema de salud colapse, porque la demanda aumenta.

Se deja entonces evidenciado que el problema habitacional afecta directa e indirectamente otros sectores esenciales y es por ello, que el gobierno deberá tomar en cuenta que el problema de vivienda es urgente y que se deben implementar opciones para que todas las familias de bajos recursos puedan adquirir un terreno o una casa que contenga todos sus servicios básicos a un bajo costo. Si, se suple esta problemática, se elevará el nivel de vida y la economía del país, pues la vivienda es un derecho inalienable de todos los seres humanos y con ello se crea una nueva visión de futuro para las personas que piensan que la obtención de una vivienda propia es solamente un sueño.



1.4. Aspectos a determinar en la compra de un bien inmueble

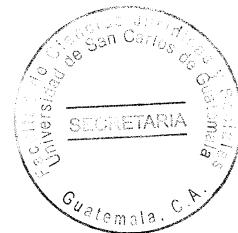
Cuando una familia compra un bien inmueble siempre buscará que cumpla con ciertos requisitos como lo son:

- a) Una ubicación segura
- b) Libre del riesgo de inundaciones y deslizamientos
- c) Que las paredes del inmueble no sufran de grietas, huecos en donde puedan habitar animales que generen enfermedades.
- d) Que el entorno se encuentre libre de contaminación
- e) Que cuente con espacios libres y de recreación
- f) Que cuente con espacios limpios y ordenados para los alimentos domésticos

Para una familia también es determinante que una vivienda contenga:

- a) Agua potable

Líquido vital y esencial para la conservación de la vida humana, es un factor básico en la salud de la población y por lo mismo debe ser limpia y segura para su consumo. El agua purificada es un derecho, pero también una responsabilidad de todos debido a su importancia, este es un elemento relevante a considerar por una familia que opta por la adquisición de una vivienda, para garantizar la salubridad del contorno ambiental.



b) La seguridad

En Guatemala se tienen altos índices de delincuencia que afectan la vida de la población, por tal motivo los habitantes buscan regiones que estadísticamente registren menos peligro, daños o riesgos. De esta cuenta los complejos habitacionales han optado por contar con una o varias garitas de seguridad para que sus habitantes sientan la confianza de que su familia y pertenencias se encuentran resguardadas.

c) Higiene y control de sectores

Para que la vivienda proporcione seguridad sanitaria es importante conservar el orden y limpieza de las áreas comunes de los complejos o de sus alrededores, protegiendo a la familia del riesgo de vectores conocidas como moscas, cucarachas, ratas o insectos los cuales transmiten enfermedades como el dengue, la malaria, diarrea y otras.

d) Un ambiente familiar en la vivienda

Este ambiente familiar se expresa mediante las relaciones de afecto que existan entre los habitantes de una vivienda. El afecto contribuye al desarrollo de un clima de bienestar en sus habitantes especialmente de los niños que se encuentran en proceso de crecimiento y desarrollo, ya que se debe partir de que los padres contribuyen con gran influencia en el comportamiento de los hijos y que este comportamiento es aprendido en el seno de la familia. Un ambiente familiar adecuado previene problemas

como la violencia intrafamiliar, el abuso, el maltrato y otros delitos que acrecientan la problemática de seguridad en nuestro país.





CAPÍTULO II

2. Leyes que se han creado con el fin de subsidiar o reducir el problema de la vivienda en Guatemala

Puesto que el ser humano es considerado un ser social por naturaleza, no puede permanecer alejado de los grupos sociales, lo que lo hace circunscribirse a las reglas de la colectividad, esto en la actualidad significa que debe proveerse de políticas y leyes para lograr sus objetivos, lo que provoca la creación de leyes, utilizadas como mecanismos para la resolución de los conflictos, por lo que se hace necesario, en esta investigación precisar sobre las más importantes.

a) Constitución Política de la República de Guatemala

El Artículo 67 regula que el Estado protegerá el patrimonio familiar y la vivienda, estas dos instituciones gozaran de una protección especial, de una asistencia crediticia y de técnica preferencial para que garantice la posesión y el desarrollo, con el fin primordial de asegurar que todos los habitantes tendrán una mejor calidad de vida.

El bien común es el principio general del Estado, sin embargo hasta el momento no se ha visto una asistencia crediticia y preferencial que garantice la posesión de una vivienda para familias de bajos recursos. Únicamente las personas con capacidad económica tienen la posibilidad de obtener una vivienda digna.



El mismo cuerpo legal señala que el Estado por medio de las entidades específicas fomentará con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto de que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad.

Actualmente se encuentra una entidad descentralizada con un macro desarrollo en la planificación, crédito y adjudicación de bienes inmuebles denominada Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, entidad que es el objeto principal del presente estudio y debido a la aceptación que ha obtenido de la población es necesaria la publicación de la ley que regula la entidad y los procesos que se llevan a cabo para la adquisición de una vivienda.

b) Decreto Número 1448 del Congreso de La República de Guatemala, Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas

Su objeto es aligerar la molesta situación de la carencia de vivienda y reducir esta problemática con la inversión de capitales privados por medio de créditos destinados a familias que tienen niveles de ingresos y ahorro adecuados y suficientes para la adquisición, esta entidad también ofrece oportunidades a personas de pocos recursos para obtener casa propia sin mayor esfuerzo que el de pagar una determinada suma a su alcance, lo cual redundará en la economía nacional y tiende a resolver la problemática social de la vivienda. La ley del FHA, plasma un objetivo claro en beneficio de la población guatemalteca; sin embargo, es necesario confirmar si toda la población está siendo beneficiada del fin por el cual se originó esta institución.



c) **Acuerdo Gubernativo No. 232-2008 Reglamento de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas**

Este reglamento es creado con la finalidad de que el FHA cumpla con los términos establecidos en su ley, de manera que contribuya con la reducción del déficit habitacional del país. Su contenido define los diferentes términos propios del sistema FHA y el trámite de aprobación de una entidad aprobada, la obligación del deudor hipotecario de pagar una sola vez los derechos de solicitud del resguardo de asegurabilidad, los gastos de avalúo e inspección de la obra, los honorarios y gastos notariales, impuestos, así como los honorarios del Registro General de la Propiedad, regula también la comisión por la concentración del préstamo que acuerda la junta directiva del FHA, y algunos otros gastos siempre que estos sean de carácter general.

También señala el Artículo 34 de esa misma ley: “los requisitos mínimos del inmueble para que las viviendas sean construidas en terrenos de buena calidad con fáciles vías de comunicación, calles y aceras terminadas, instalaciones de energía eléctrica, agua y drenajes de acuerdo a los requerimientos del FHA y de las leyes y disposiciones sobre urbanización.”¹⁷

Sin embargo, no siempre se cumple con esta dispersión pues varios inmuebles están contruidos en aéreas que fueron constituidas como peligrosas por su origen geográfico y pese a ello, las inmobiliarias construyen utilizando mecanismos elaborados por ingenieros y arquitectos.

¹⁷ **Reglamento de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas. Artículo 34.**



d) Resolución administrativa FHA número 119-2004

Esta resolución deja claro que dentro del sistema FHA, las entidades aprobadas son las únicas autorizadas para gestionar la emisión de los seguros de hipoteca y todas las diligencias relacionadas con el trámite de aprobación.

e) Resolución FHA número 199-2008, Política de enganches menores al cinco por ciento

La Junta Directiva aprobó “la política de enganches menores al 5% para la emisión de resguardos de asegurabilidad, teniendo como objetivo fundamental lograr que un mayor número de familias guatemaltecas puedan adquirir una vivienda sin más esfuerzo que le de pagar un enganche mínimo y mensualmente una cuota de acuerdo a sus posibilidades económicas.”¹⁸

El reglamento autoriza “enganche menor al cinco por ciento a los adquirientes de viviendas en relación al valor FHA o al precio total de venta, este valor constituirá el cien por ciento del resguardo de asegurabilidad como monto asegurable de acuerdo a la normativa. El monto asegurado no deberá ser mayor de Q300,000.00. Por su parte el Artículo 6 señala que los núcleos familiares que pueden adquirir viviendas proyectas o existentes, deberán cumplir con las siguientes condiciones.”¹⁹

¹⁸ Junta Directiva del Instinto de Hipotecas Aseguradas FHA. **Resolución administrativa 12-2007**. Pág. 1.

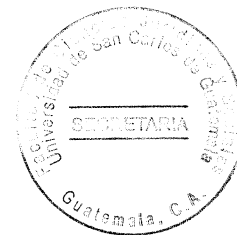
¹⁹ **Ibíd.** Pág. 1.



Así mismo, el reglamento establece:

1. Rango de veintitrés a sesenta años de edad para el deudor hipotecario
2. La relación entre la cuota mensual del préstamo y los ingresos netos mensuales del núcleo familiar, el cual debe ser de un máximo de treinta por ciento.
3. El deudor hipotecario debe ser de nacionalidad guatemalteca y su lugar de residencia la república de Guatemala y en casos especiales otro país.
4. Estabilidad laboral, o sea permanencia en un mismo lugar de trabajo, con un mínimo de un año.
5. Los resguardos de asegurabilidad se emitirán únicamente en quetzales.
6. Se efectuaran otros análisis que se consideren necesarios para determinar con la mayor certeza la situación económica del deudor y/o del núcleo familiar.
7. Resolución número 202-2008. Normativo para la emisión, modificación, terminación y rehabilitación de los seguros de hipoteca.

El normativo establece las normas para la emisión del seguro de hipoteca, mismo que debe presentarse con una solicitud dentro de los cinco meses contados a partir del primer día del mes siguiente a la fecha de autorización de la escritura pública en el que se formalizó el crédito hipotecario a asegurar. La modificación del seguro de hipoteca se llevará a cabo si el seguro está vigente y los pagos de la prima de seguro se encuentren al día.



f) Trámite establecido en la Ley de Fomento de Hipotecas Aseguradas

“Adjuntar dos fotocopias legalizadas del primer testimonio de la escritura pública o del documento en donde se formalizo la modificación del crédito asegurado, posteriormente se debe inscribir en el Registro General de la Propiedad, en donde conste que la hipoteca continua ocupando el primer lugar y que sobre el inmueble no posan otros gravámenes o limitaciones, así mismo se debe presentar original y fotocopia de la cédula hipotecaria originalmente emitida la cual debe incorporar las nuevas condiciones de la modificación.”²⁰

Para que la terminación del Seguro de Hipoteca se lleve a cabo “la entidad aprobada gozará de un periodo de gracia de dos meses para efectuar el pago de la prima de seguro de hipoteca y en caso de que dicho pago no se efectuó dentro del período indicado, la vigencia del seguro de hipoteca terminará de conformidad con lo establecido en el inciso a) del Artículo 24 del Reglamento de la ley del instituto.”²¹

Por su parte, la rehabilitación de los seguros de hipoteca se da cuando su vigencia haya terminado por la falta de pago; en caso de traspaso a otro deudor que no haya sido previamente aprobado por el FHA; porque el Instituto reciba petición conjunta de la entidad aprobada y del deudor hipotecario para la terminación voluntaria o por traspaso sin la autorización previa del FHA, salvo en los casos de los fideicomisos de exclusión de activos y pasivos a que se refiera la Ley de Bancos y Grupos Financieros y cuando

²⁰ **Normativo para la emisión, terminación y rehabilitación de los seguros de hipoteca.** Resolución 202-2008 de la Junta Directiva del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas. Pág. 2.

²¹ **Ibid.** Pág. 2 Segundo Párrafo.



el FHA declare improcedente un reclamo de seguro de hipoteca de conformidad con las normas aplicables.

g) Resolución FHA número 215-2008, modificación al manual para la emisión de seguros para créditos hipotecarios dentro del Sistema FHA

El Reglamento de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas establece que los préstamos objeto de resguardo de asegurabilidad pueden tener plazos de amortización de hasta por cuarenta años y para tal efecto, el mismo reglamento regula que "(...) la edad máxima de los deudores hipotecarios según el plazo máximo en años en que fue autorizado un préstamo hipotecario bajo este sistema."²²

Es aconsejable que los optantes a deudores hipotecarios determinen un plazo de veinticinco años, mismos que pueden ampliar en caso de crisis económica hasta los cuarenta reglamentados, para evitar con ello problemas judiciales.

h) Resolución FHA número 71-99, normativo para el reclamo, liquidación y pago del seguro de hipoteca

En esta resolución se aprobaron normas operativas que agilizan el pago del seguro de hipoteca, mediante otros procedimientos que garantizan al inversionista y a las entidades aprobadas la recuperación del capital. El objetivo primordial era evitar que las

²² Junta Directiva del Instituto de Hipotecas Aseguradas **Modificación al manual para la emisión de seguros para créditos hipotecarios del sistema FHA. Resolución 215-2008 Pág. 1.**



entidades aprobadas vieran como riesgo poner a disposición de sus clientes **SU** inversión.

Esta resolución es la más importante para el objeto de la presente tesis, pues en ella se encuentran implícitas las normativas relacionadas a la obligación que tiene toda entidad aprobada de informar de la mora en la cartera FHA al Instituto de Fomento Hipotecas Aseguradas y también de las opciones que la entidad aprobada puede ofrecer a sus clientes previas al cobro del reclamo del seguro de hipoteca, entre estas opciones se encuentran la cesión voluntaria, la cesión voluntaria especial y lo relacionado al proceso ejecutivo en la vía de apremio.

- i) Decreto número 19-2002, Ley de Bancos y Grupos Financieros. Es una normativa que permite el desarrollo de los bancos del sistema para que éstos realicen eficazmente sus operaciones y presenten mejores servicios a sus usuarios.

Su integración a la presente investigación versa en que las entidades aprobadas por el FHA son los bancos del sistema y el principal requisito para constituirse como tal, es encontrarse legalmente inscrito y regulado por las leyes específicas del país. Por tal motivo, para ninguna empresa legalmente constituida en Guatemala puede tener impedimento alguno para poner su capital en inversión directa en bienes inmuebles, la construcción de los mismos y sobre todo la venta al cliente precalificado.



2.1. Antecedentes históricos de los planes de vivienda en Guatemala

La primera entidad que se creó con el objetivo de reducir el problema de vivienda en Guatemala fue en "1948, cuando el gobierno de Juan José Arévalo creó el Instituto de Fomento de la Producción –INFOP- que incluía la vivienda entre sus postulados, luego en 1,956 surge el Instituto Cooperativo Interamericano de Vivienda (Iciv) con el que se logró construir 4,536 viviendas en un período de cuatro años. Cinco años después surge el FHA, que actualmente continúa vigente y activo. En 1965 nació el Instituto Nacional de la Vivienda –INVI- proyecto que tiene entre sus frutos las colonias: el Maestro zona 15, Primero de Julio en zona 19, y los condominios de la Colonia Justo Rufino Barrios en zona 21. El gobierno demócrata-cristiano (1,986-1,990), presentó un plan de vivienda encaminado a mejorar las condiciones habitacionales en el país. Este plan se lograría mediante el fomento de la llamada autoconstrucción de esa cuenta nace el BANVI, entidad que no llenó los fines y en un futuro se limitaría a otorgar créditos para ampliación, mejoramiento.

La construcción de viviendas mediante el programa llave en mano, que consistía en la compra de unidades habitacionales a constructoras privadas para adjudicarlas a terceros, deudores hipotecarios, pero debido a la poca capacidad de pago, no se logró llegar a la mayor parte de la población, por lo que se implementaron programas de inversión, financiamiento y asistencia técnica, incluyéndose el Programa de Mejoramiento de Áreas Urbanas Progresivas, quien fue apoyado por organizaciones no gubernamentales y ejecutado por los mismos pobladores bajo la supervisión técnica del BANVI, este nuevo programa era dirigido para asentamientos precarios. Otro programa



fue el denominado **Financiamiento para Urbanización y Construcción de Conjuntos Habitacionales** conocido como **Capital de Trabajo**, en el que se facilitó el recurso financiero al promotor inmobiliario para la producción de conjuntos habitacionales.”²³

Algunos de estos programas fueron objeto de corrupción ya que los anticipos de dinero para las obras fueron muchas veces destinadas a constructoras fantasmas, según lo señalaran los gobiernos posteriores, así mismo la prensa y la opinión pública denunciaron públicamente que las supuestas familias debieron pagar incluso el total del recurso financiero ofrecido para su beneficio.

2.1.1. Objetivos y creación del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas

“La Federal Housing Administration, por sus siglas en inglés literalmente *Administración Federal de Vivienda*, es una entidad gubernamental de los Estados Unidos creada en 1934 en el marco del New Deal de la administración de Franklin Delano Roosevelt, mediante la National Housing Act, literalmente -Ley Nacional de Vivienda- y encargada de garantizar préstamos realizados por bancos y entidades de créditos para la compra o construcción de inmuebles destinados a vivienda. La finalidad de esta organización era mejorar a largo plazo las condiciones de vivienda en los Estados Unidos y proporcionar un sistema adecuado para la financiación de casas garantizando hipotecas y estabilizando así el mercado inmobiliario”²⁴

²³ Consejo Provincial de Educación. **Centro de Estudios Urbanos y Regionales, planes de vivienda en Guatemala**. Pág. 2.

²⁴ <http://es.wikipedia.org>. (Consultado el 15 de mayo 2015)



Los resultados obtenidos en los Estados Unidos de América sirvieron de incentivo para los países latinoamericanos entre ellos Guatemala, quien inicia con el sistema y crea una institución para cumplir con ese fin, surgiendo entonces el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas mediante el Decreto Legislativo número 1448 en junio de mil novecientos sesenta y uno, en su inicio el único banco adscrito a este sistema era el Crédito Hipotecario Nacional, quien lo financió durante tres años consecutivos, hasta que el mismo Instituto tuvo la capacidad de hacerlo por sí mismo.

Durante los primeros meses de su creación la administración de la institución se dedicó a la preparación del proyecto del reglamento, a la elaboración de los formularios a utilizar en las operaciones regulares, a diseñar el formato del seguro de hipoteca, el modelo de las tablas de amortización, el faccionamiento de escrituras públicas, la cédula hipotecaria, los sistemas contables a seguir y sus reglas internas.

“Al terminar la organización interna-administrativa se inaugura el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas el 21 de mayo de 1962. Luego de tres años en operación, se crea el Decreto Ley No. 292 el cual pone fin a la tutela del Banco Crédito Hipotecario Nacional y modifica varios de los artículos de la ley original del FHA, entre las modificaciones más importantes encontramos que los préstamos para viviendas concedidos por las entidades aprobadas y emisores de cédulas hipotecarias con seguro FHA, se sujetarían exclusivamente a los límites y condiciones que fijaría el mismo instituto.”²⁵

²⁵ <http://fha.gob.gt/institucional/quienes-somos.html>. (Consultado el 18 de diciembre 2014)



Otra de las modificaciones es que se “exonera de: **a)** Toda clase de impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones fiscales, directas o indirectas, muebles o inmuebles, rentas o ingresos de cualquier clase o sobre los actos, contratos o negocios que celebre, cuando el pago pudiera corresponderle. **b)** De toda clase de impuestos y contribuciones o tasas fiscales, presentes o a futuro y de arbitrios, tasas municipales, sobre la emisión, inscripciones, negociaciones, pago de capital e intereses, liquidación, conversión de las cédulas hipotecarias, bonos, certificados, letras, notas y demás valores que emita y sobre las operaciones de compra y venta de bienes y valores en general, cuando el pago pudiere corresponderle. **c)** De toda clase de derechos, tasas e impuestos, contribuciones y recargos que pesen o lleguen a pesar sobre los artículos que importe, siempre que se designe exclusivamente a la organización, instalación y labores de sus oficinas o dependencias y **d)** Del pago de tasas postales y de telecomunicaciones.”²⁶

La ley del instituto presenta garantías fundamentales para los inversionistas, sin embargo no se puede decir lo mismo en el caso del deudor hipotecario que se encuentra adscrito al sistema, pues todo deudor que se encuentre en mora, que ceda el inmueble voluntaria o involuntariamente no tiene derecho a la devolución del enganche y el capital pagado hasta el momento de la cesión.

Las finalidades de la Federal Housing Administration son claras, porque es el gobierno de los Estados Unidos el que financia los complejos de habitación para que las familias de bajos recursos obtengan una vivienda, en la que sus habitantes puedan desarrollarse; sin embargo, en Guatemala “se crea una entidad estatal descentralizada,

²⁶ **Ibíd.** Pág. 1.



con personalidad jurídica, con capacidad para contratar y patrimonio propio que se denominara Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, institución cuyo sistema tiene por objeto realizar operaciones en relación con hipotecas constituidas en garantía de préstamos otorgados con intervención de las entidades aprobadas por dicho sistema (...)"²⁷

La descripción anterior constituye que el FHA es una entidad privada amparada por el Estado, que beneficia únicamente a la clase trabajadora con poder adquisitivo para pagar cuotas altas, enganches del cinco por ciento para de inmuebles valorados en un mínimo de quinientos mil quetzales exactos, lo cual deja como resultado un enganche de veinticinco mil quetzales exactos, cifra que no está al alcance de muchas familias guatemaltecas. Sin embargo, el propio consumo social obliga a que algunos soliciten préstamos para el enganche, lo que provoca una doble deuda, porque deben cancelar uno fiduciario y uno hipotecario incrementando sus obligaciones y por ende reduciendo su capacidad de pago.

2.2. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas

Tiene como función "otorgar el seguro de hipotecas que establece su Ley, el cual consiste en garantizar al titular y al legítimo tenedor de un crédito, préstamo o cédula hipotecaria, mediante el pago de prima pactada, el cobro íntegro del principal, intereses y demás obligaciones."²⁸

²⁷ <http://fha.gob.gt/institucional/quienes-somos.html>. (Consultado el 18 de diciembre 2014).

²⁸ <http://fha.gob.gt/mision-vision-valores/>. (Consultado el 15 de mayo 2014).



No es por demás indicar que la función del FHA es clara, que se encuentra apegada a derecho y que ofrece más garantías a las entidades afiliadas que al deudor, lo cual en cierta forma crea cierta desigualdad frente a los sujetos obligados.

2.2.1. Fines del sistema

El fin establece que el sistema debe ofrecer oportunidades a personas de pocos recursos para la obtención de casa propia, también fomentar la construcción de viviendas en gran escala mediante la inversión de capitales privados, lo cual redundaría en la protección de que el FHA ofrece a sus entidades aprobadas sin embargo el fin no tiene como objetivo proteger al comprador del bien inmueble sino ofrecer garantías efectivas y seguras para la recuperación de inversión con un supuesto moderado lucro.

El fin esencial del sistema entonces redundaría en beneficio de la economía nacional y tiende a resolver en parte el problema de vivienda, sin embargo, no resuelve el problema de raíz, pues año con año se incrementa la tasa de natalidad y con ello la necesidad de utilizar más fincas y dividir las en porciones que cada vez son más pequeñas y se reduce con ello la capacidad de la tierra para ser cultivada y aprovechada por el agro.

2.2.2. Función del sistema

La función principal es la de asegurar la inversión para financiar viviendas a largo plazo a través del seguro de hipoteca.



2.2.3. Organización del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas

El FHA es dirigido por una Junta Directiva que se integra por un presidente y cinco vocales. El nombramiento de esta junta se encuentra regulado en la misma ley con el fin de establecer la forma de dirigir y ejecutar el presupuesto dentro de la misma organización, a continuación se describe lo que establece la propia ley respecto de la administración del Instituto.

Según el Artículo uno del Decreto Ley 63-82 del Congreso de la República de Guatemala, el Organismo Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Economía nombra los miembros de dicha junta, de la siguiente manera: El presidente y un vocal elegidos por el Organismo Ejecutivo, los demás vocales a propuesta en terna de las siguientes entidades: Un vocal por la Junta Montería, un vocal por el Banco Nacional de la Vivienda, un vocal por las entidades aprobadas y afiliadas al Sistema FHA y un vocal por la Cámara Guatemalteca de Construcción. En igual forma serán nombrados cinco vocales suplentes.

El objeto de que cada entidad nombre sus vocales se debe a que necesitan tener representación en la toma de decisiones y mantener un nexo directo con el Instituto para traslado de información de una entidad a otra, todos los vocales nombrados duran en el ejercicio de sus funciones dos años.



2.2.4. Misión del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas

“Contribuir a que las familias guatemaltecas adquieran vivienda digna.”²⁹

Analizando un poco la misión se puede entender que el interés del FHA es llegar a las familias que deseen adquirir una vivienda a la que denominan digna, lo que generalmente podría determinarse como aquella vivienda que llene los requisitos mínimos para su habitación y que estos requisitos son los que determinan el valor del inmueble.

2.2.5. Visión del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas

“Ser el principal promotor del financiamiento para la construcción y adquisición de viviendas.”³⁰

Esta visión se ha concretado pues en Guatemala actualmente no existe otra institución que promueva, apruebe y respalde complejos y desarrollos habitacionales a gran escala, como lo hace el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, ya que pueden existir otras entidades vigentes sin embargo son obsoletas porque no tiene el capital, la inversión y la publicidad necesaria.

²⁹ <http://fha.gob.gt/mision-vision-valores>. (Consultado el 18 de diciembre 2014).

³⁰ **Ibíd.** (Consultado el 19 de diciembre 2014).



2.2.6. Valores del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas

Entre los valores que impulsa el FHA se encuentran, “la integridad, el compromiso, la excelencia, la responsabilidad y el servicio”³¹

Estas cualidades el FHA las desarrollado hasta el momento en su actuar con transparencia y honestidad pues cada una de las normas se encuentra apegada a su ley y reglamento, los cuales presentan políticas y procedimientos viables para cualquier optante a un crédito.

2.3. Actores que funcionan a través del sistema FHA

a) Entidades financieras

“En general, cualquier entidad que ofrece servicios financieros, sea cual sea la modalidad, a su clientela. [...] En definitiva las entidades que operan en los sistemas financieros, en cualquiera de las tres grandes áreas en las que éstos se dividen: Área de Banca, Área de Valores y Área de Seguros [...]”³²

En Guatemala por lo general son los bancos del sistema los que se encuentran afiliados al sistema FHA, quien a su vez precalifican a los optantes de créditos o préstamos hipotecarios y posteriormente los bancos proceden al desembolso del monto total para

³¹ **Ibíd.** (Consultado el 18 de diciembre 2014).

³² **Ibíd.** (Consultado el 15 de mayo 2015).



el pago del inmueble, se queda entonces el deudor hipotecario adscrito al sistema con la obligación de pagar las cuotas niveladas por los años en que se amortice la deuda, lo que significa que el inmueble será la garantía de pago. El deudor al momento de adquirir el préstamo muchas veces desconoce que el inmueble será de su propiedad hasta que termine de cancelar su préstamo.

b) Desarrolladores

Son las empresas que desarrollan y/o construyen los proyectos habitacionales. También son conocidas como inmobiliarias o bienes raíces.

Estas inmobiliarias también pertenecen a la red aprobada por el FHA y muchas de ellas se constituyen deudoras de los mismos bancos del sistema, porque la construcción de los complejos habitacionales son financiados por los bancos quienes terminan enriqueciéndose por las ganancias obtenidas. Los desarrolladores de complejos habitacionales cobran al deudor hipotecario el interés, los gastos administrativos y operativos dentro del valor total del inmueble y aunado a ello cobran el total de la construcción, mano de obra y los materiales sobrevaluados al mercado, con el fin de que su ganancia supere el ciento cincuenta por ciento.

c) Deudor hipotecario

Es toda persona que compra la vivienda con los beneficios financieros que ofrece el FHA. Se puede describir al deudor hipotecario también como: "Persona que somete



algún bien inmueble o derecho real a hipoteca, como garantía del pago de un deudas conservando el derecho de propiedad. Se procede a la subasta pública del bien cuando no se puede hacer frente a los intereses de la deuda”³³

El deudor hipotecario, es la persona que después de calificada se constituye deudor del banco adscrito al sistema, y este deudor es quien debe cancelar cuotas niveladas que incluyen altos intereses, cobro administrativo y seguros que únicamente benefician a las entidades y no a la familia que adquirió el bien. Se debe tomar nota, de que la familia aprobada, debe tener un ingreso familiar que supera cinco veces el salario mínimo anual, esto significa que el núcleo debe trabajar a razón de dependencia o ser comerciante para poder obtenerlo, de lo contrario no es calificado para el crédito.

d) Entidades aprobadas

“Se consideran entidades aprobadas las que el FHA declare como tales, entre las siguientes: a) Entidades bancarias y sociedades financieras constituidas o aprobadas de conformidad con la ley. b) Las compañías aseguradoras y afianzadoras constituidas o aprobadas de conformidad con la ley. c) Las cooperativas, sociedades mutualistas, cajas de ahorro y demás entidades cuyas actividades beneficien exclusivamente a sus asociados,...”³⁴

³³ **Ibid.** (Consultado el 9 de septiembre 2014).

³⁴ **Reglamento de la ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas. Artículo 3.**



Como se explicó, las entidades aprobadas son todos los bancos que están legalmente inscritos al sistema, que cumplen con balances atractivos para avalar la compra de una vivienda, también todas aquellas empresas dedicadas a bienes raíces, afianzadora, aseguradoras y constructoras.

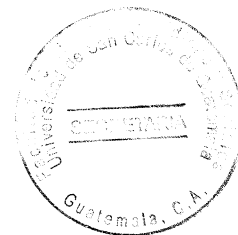
2.4. Préstamo hipotecario bajo el sistema FHA

Los aspectos del programa FHA para el financiamiento de un préstamo hipotecario, según el Reglamento del FHA son:

- a) Pago inicial de cinco por ciento en viviendas FHA
- b) El FHA regula los costos de cierre
- c) Cien por ciento de financiamiento disponible
- d) No hay reservas requeridas

Las directrices para calificación de créditos y preselección de optantes hecha por el FHA son:

- a) No hay puntuación de FICO mínimos o puntaje de crédito
- b) El FHA permite comprar una vivienda después de dos años de una quiebra
- c) El FHA permitirá la compra de una vivienda tres años después de una ejecución hipotecaria.



2.5. Garantías del sistema FHA

En este sistema también existen mecanismos de resguardo sobre los intereses que se persiguen, los cuales por ser de índole legal, se describen de la siguiente manera:

a) La hipoteca

La hipoteca es una forma de garantía muy eficaz y por ello, es mayoritariamente usada por las entidades financieras de crédito, bancos y cajas de ahorro, en sus préstamos y créditos, llamados hipotecarios por hallarse su devolución garantizada por el derecho real de hipoteca cuya confianza ha propiciado un notorio desarrollo del crédito territorial y favorece la creación de la llamada burbuja inmobiliaria.

El Código Civil, Decreto Ley 106 en su Artículo 822 la define a la hipoteca como un “derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación.”

La hipoteca es entonces, un derecho real de garantía y de realización de valor, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación, esta obligación normalmente es de pago de un crédito o de un préstamo que en los casos del sistema FHA recaen sobre un bien inmueble, mismo que debe ser gravado a favor del banco que le haya desembolsado el crédito al deudor hipotecario, pudiendo el banco, en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta forzosa del bien gravado con la hipoteca. El importe debe realizarse por medio de



cheque de caja o en efectivo, siempre que se cumpla con las normas reguladoras de lavado de dinero y leyes fiscales del país. Así mismo, la compra debe constar en Acta emitida por el Juzgado que tenga a su bien el juicio, entregando copia de las actuaciones únicamente a los interesados.

b) Contrato de hipoteca

Es un documento que constituye un derecho real de garantía, adscrito por el acreedor y el deudor para asegurar el cobro de un crédito. El contrato fija las directrices por medio de las cuales tomará posesión el deudor de uno o varios bienes inmuebles determinados y la forma en que deba cobrarse el importe de su venta. El contrato de hipoteca va implícito en la escritura de compraventa que el deudor firma con la entidad aprobada, es por ello que este contrato no es susceptible para el deudor pero sí lo es para el acreedor.

Por ejemplo, si una persona compra una vivienda por medio de un crédito o un préstamo a un banco, debe colocar esa misma propiedad en garantía hipotecaria a favor del mismo banco que se lo desembolsó y si se diere el caso y el deudor no cumple el pago de las cuotas, esa propiedad podrá ser rematada para que el acreedor pueda cobrar el monto de su crédito. Mientras tanto, si el deudor paga las cuotas, podrá usar y gozar sin problemas del inmueble adquirido.



En el sistema FHA, el contrato de hipoteca propiamente dicho se denomina contrato de compra venta de bien inmueble bajo el sistema FHA o indistintamente el nombre que le dé la entidad aprobada, pero siempre debe llevar consignado que pertenece al sistema del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas para que la entidad aprobada distinga los créditos internamente y que el instituto avale el crédito como parte del sistema.

En este caso el deudor hipotecario tiene derecho a los denominados beneficios que el sistema le presentará en el caso de que el deudor presentare mora en el pago de sus cuotas niveladas mensuales. Y el acreedor tendrá el derecho de reclamarle al instituto el pago total del adeudo, más las costas procesales y daños y perjuicios si los hubiera al momento de generarse una liquidación por juicio ejecutivo en la vía de apremio a causa de la mora del deudor.

c) Seguro de hipoteca

La Ley del Instituto de Hipotecas Aseguradas, Decreto 1448 del Congreso de la República de Guatemala, en su Artículo 14 señala que el seguro de hipoteca garantiza al titular y al legítimo tenedor del crédito, préstamo o cédula hipotecaria, mediante el pago puntual de la prima pactada el cobro íntegro del principal, intereses y demás obligaciones de los préstamos, conforme y en la forma que se hubiere consignado en el documento o título que ampare las obligaciones hipotecarias aseguradas.



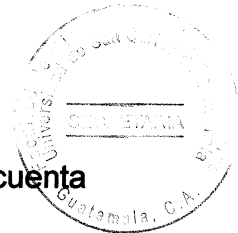
Este documento ampara la inversión que desembolsó la entidad aprobada en el crédito otorgado al deudor hipotecario bajo el sistema FHA, el mismo queda en poder y resguardo del banco o la financiera porque si se da el caso de que el crédito entre en mora y se vea la necesidad de realizar un reclamo para el pago del seguro, la entidad aprobada debe entregar al reclamo entre otros documentos el seguro de hipoteca original para que proceda dicho reclamo y posteriormente se haga efectivo el reintegro de la inversión. Si el seguro de hipoteca no se adjunta, el reclamo no procede y el FHA tiene la potestad de no pagar el seguro a la entidad aprobada.

d) Deudor hipotecario

Es definido en el Reglamento del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, Acuerdo 232-2008, Artículo 2, inciso e) como el prestatario original, sus sucesores o causahabientes de una obligación hipotecaria. Por su parte la gran Enciclopedia de Economía define al deudor hipotecario como la “Persona que somete algún bien inmueble o derecho real a hipoteca, como garantía del pago de una deuda, conservando el derecho de propiedad (...)”³⁵

En otras palabras el deudor hipotecario es aquella persona que se hace llamar dueño del bien inmueble que es puesto en garantía para avalar un crédito que tiene el riesgo de no ser cancelado en el tiempo establecido en la escritura que contiene el contrato de compra venta bajo el sistema FHA.

³⁵ www.economia48.com/diccionarioenlinea/. (Consultado el 9 de septiembre 2014).



A las entidades aprobadas no les interesa de que el deudor hipotecario se dé cuenta que el inmueble que ocupa no es de su propiedad, sino hasta haber cumplido con el plazo establecido en el contrato y haberle cancelado el total adeudado.

e) Bonos inmobiliarios FHA

Son documentos valor que se emiten para solventar las obligaciones derivadas de los seguros de hipoteca concedidos en los términos que la Ley del FHA establece. Los bonos son valores públicos y tienen, además de los privilegios de la ley antes indicada, la que el Estado les conceda.

Los bonos inmobiliarios FHA tienen como cobertura específica el fondo de garantía, fondo inmobiliario, venta de inmuebles y una garantía ilimitada del Estado.

2.5.1. Fondo de garantía

“Es el fondo constituido con la parte del capital inicial (...) aportación de Q9000,000.00 que el Estado le otorgó al Instituto el cual se acrecentará con el importe neto de las utilidades anuales del FHA; el instituto debía usar el monto adecuado para sus gastos de organización, instalación y operación inicial.”³⁶

En el Artículo 4 de la Ley del FHA, se encuentra la descripción del fondo de garantía, mismo que en su momento fue otorgado por el Gobierno a la institución para que inicie

³⁶ Convención de libre cambio de productos naturales y manufacturados. Washington 7 de febrero de 1923. Pág. 2.



su objetivo principal, que es el contribuir con la construcción, planificación y venta de viviendas dignas para la población. Posteriormente la institución se autofinanciaría y hasta hoy en día, este autofinanciamiento continúa siendo rentable.

2.5.2. Fondo inmobiliario

Este fondo se integra con los inmuebles y créditos hipotecarios que hayan sido cedidos al FHA, por los asegurados y los inmuebles que hayan sido cedidos por adjudicación en los procedimientos ejecutivos.

En otras palabras, todos aquellos deudores hipotecarios que hayan caído en moras de cobro extrajudicial o judicial, que se vean en la necesidad de ceder los inmuebles por la vía voluntaria o por la orden judicial de adjudicación, dieron al inicio de la relación contractual, entiéndase compra venta un enganche e inclusive el pago de algunas cuotas, pero estas no son devueltas por ningún motivo al deudor hipotecario y ese dinero es depositado en el fondo inmobiliario que el Instituto de Hipotecas Aseguradas administra.

2.5.3. Ventas de inmuebles

El producto de las ventas de los inmuebles integra y conforma el Fondo Inmobiliario y con el monto que se recibe judicial o extrajudicialmente por la amortización, pago total o pago parcial de los créditos hipotecarios se constituye el mismo fondo.



El capital del Instituto de Hipotecas Aseguradas es rentable para la propia institución y se puede comprobar con los estados financieros presentados anualmente ante la Junta Monetaria y publicados en los diarios de más circulación del país, lo cual permite que las entidades aprobadas tengan confianza para invertir en los proyectos habitacionales y los clientes para la adquisición de viviendas en estos proyectos.

2.5.4. Garantía ilimitada del Estado

Está de más indicar que el Estado es un ente protector y con respecto del FHA, está obligado a garantizar cada una de las operaciones que lleve a cabo el instituto, en tal virtud el Estado es la carta de presentación de la institución ante las entidades aprobadas, lo que les permite a los bancos del sistema tener la plena certeza de que su capital invertido en los proyectos habitacionales, será restituido en el momento que así lo requiera, siempre que éste cumpla con los lineamientos establecidos para que su capital regrese en caso de incumplimiento de pago por parte del deudor hipotecario.





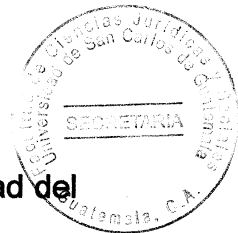
CAPÍTULO III

3. De los documentos legales que intervienen en un préstamo hipotecario bajo el sistema FHA

Los documentos denominados legales, son aquellos que el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas constituyen para la obtención de un bien inmueble, estos documentos deben ser presentados inclusive antes de que el crédito sea aprobado, porque con dichos documentos la entidad aprobada comprobará la capacidad de pago y el nivel de endeudamiento que pueda tener el aspirante a constituirse como deudor hipotecario bajo ese sistema. Los documentos legales dentro del proceso administrativo para la adquisición de préstamos hipotecarios bajo el sistema FHA son los siguientes:

a) Forma FHA No. 2-4/04

Es el formulario dirigido a quienes son dueños, codueños y propietarios de negocios, con este formulario el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas inicia el proceso de calificación del aspirante o aspirantes, el cual contiene información de la fuente de ingresos, estado de resultados y el balance general de una empresa mercantil o negocio legalmente inscrito, el cual debe contener el principal requisito que es la firma y sello del perito contador que lleve los registros contables de la entidad. Este profesional debe estar debidamente inscrito en la Superintendencia de Administración Tributaria y debe tener el número de registro respectivo.



A este formulario se le adjuntan los documentos legales que acrediten la propiedad del negocio, empresa mercantil, compañía limitada, etc., entre ellos: la escritura pública de constitución de sociedad, el acta de representación legal y/o administrador, la patente de comercio, patente de sociedad, licencia de sanidad, en caso de ser una entidad que tenga relación con la manipulación de alimentos, medicamentos, etc., copia del permiso de puerta abierta y cualquier otro que legalice la función del negocio o entidad jurídica, así mismo deben estar debidamente legalizados por un Notario para que se garantice su autenticidad.

b) Forma FHA No. 2-3/00

El formulario tiene dos funciones primordiales, la primera es lograr recopilar la mayor cantidad de información financiera del aspirante y la segunda es dar inicio a la solicitud del resguardo de asegurabilidad. Con este documento el solicitante es pre-calificado y debe proporcionar datos personales, familiares, laborales y crediticios con los cuales avala su capacidad de pago; el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas por medio de un delegado confirmará la veracidad de los documentos y si el solicitante cumple con los requisitos requeridos, obtendrá su papelería el visto bueno para que se emita una aprobación parcial, misma que será remitida directamente al banco que desembolsará el préstamo o el crédito hipotecario, quien también realizará una investigación para corroborar que todos los datos no hubieren sido manipulados.



c) Forma FHA 2-2/00

Este es el formulario más importante porque en él se hace constar que el solicitante está calificado para optar al préstamo hipotecario bajo el sistema FHA.

Esta es la solicitud de emisión del resguardo de asegurabilidad y contiene datos detallados del comprador previamente calificado, acá ya existe información como precio de venta del bien inmueble, enganche, valor de las primas de seguros, tasa de interés, plazo en meses y el tipo de moneda con el cual compra y amortizara el pago del bien inmueble. Existe también un apartado en el que el comprador detalla el presupuesto familiar, el estado patrimonial y referencias bancarias, crediticias, familiares.

d) Formulario IVE 01, 02 y 03

Estos formularios son obligatorios en todos los trámites financieros ya que la Superintendencia de Bancos los exige para confirmar el flujo de moneda que cada una de las personas maneja en cualquiera de las entidades financieras, afianzadoras y bancarias. El rubro principal es establecer las cantidades de efectivo que el solicitante maneja en sus cuentas de bancos, estableciendo no solo los movimientos bancarios legales sino también aquellos que puedan ser fraudulentos y que se puedan considerar como lavado de dinero y otros activos. Con estos formularios se crea un expediente individual por cada cliente de entidades financieras, bancarias y todas aquellas entidades que tienen relación directa o indirecta con el manejo de moneda quetzal, dólar o cualquier otra moneda permitida en Guatemala.



e) Escritura pública

“Es el instrumento público por el cual una o varias personas jurídicamente capaces establecen, modifican o extinguen relaciones de derecho.”³⁷

La escritura de compraventa de bien inmueble bajo el sistema F.H.A., contiene los mismos requisitos legales que toda escritura con garantía de un bien inmueble, sin embargo entre sus cláusulas se debe describir a la cedula hipotecaria, el resguardo de asegurabilidad y el seguro de hipoteca que son garantías para la entidad aprobada, y estos documentos son los fundantes al momento de existir un reclamo al instituto para que posterior se realice el reintegro según la liquidación.

Por su parte el Artículo 49 del Código de Notariado regula que las escrituras que constituyen hipoteca de cedulas deberán contener los siguientes requisitos:

1. El valor total del crédito que garantiza la hipoteca y el monto de cada serie, si se emitieren varias.
2. El valor y numeración que correspondan a las cédulas de cada serie.
3. El tipo de interés, el tiempo y lugar del pago.
4. La moneda en que se hace la emisión y la especie en que las cédulas serán redimidas.

³⁷ Jiménez Armau, Enrique. **Derecho notarial**. Pág. 416.



5. El plazo para redención del capital adeudado o los plazos sucesivos en el caso de hacerse amortización gradual.
6. Designación de la finca hipotecada, su ubicación municipal y naturaleza de sus productos y frutos.
7. El valor del inmueble consignado en la matrícula de bienes afectos a la contribución del tres por millar.
8. La designación del fideicomisario, en caso de que fuere necesario tal nombramiento.
9. El nombre de la persona natural o jurídica encargada de hacer el servicio de la deuda; pago de intereses, comisiones y amortizaciones.
10. El nombre de la persona o personas a cuyo favor se hace la emisión, en caso de que no le fuere al portador o a favor del propio otorgante.
11. La especificación de las emisiones anteriores, si las hubiere.
12. El orden de preferencia para su pago, si la emisión se dividiere en series.

Es entonces necesario que previo a la firma de una escritura pública que contenga implícito un contrato de préstamo o crédito hipotecario bajo el Sistema FHA, llene y contenga los requisitos antes indicados, para cumplir con los requerimientos que la ley establece y evitar que el proceso de la adquisición del bien inmueble se paralice para subsanar algún error o la omisión de estos requisitos. Si fuera el caso y no se cumple con toda la papelería, el proceso se detendrá hasta que se cumpla con la entrega de toda la documentación.



f) Resguardo de asegurabilidad

La Ley del FHA, en el Artículo 11, inciso d) define al resguardo de asegurabilidad como un documento legal emitido por el Instituto de Hipotecas Aseguradas, en el cual se fijan los tipos de interés de los préstamos hipotecarios que serán objeto del seguro, dentro de los límites que la Junta Monetaria establecerá específicamente para ellos, tomando en consideración los plazos largos de las operaciones y la necesidad de asegurar su financiación. El resguardo de asegurabilidad es un título único que se emite al portador en el que se expresa el valor total del financiamiento para el análisis del seguro de desgravamen, en este resguardo también se expresa los deducibles, las carencias y condiciones de asegurabilidad del inmueble.

g) Seguro de hipoteca

Este es un documento administrativo legal, que certifica la emisión de la cédula hipotecaria, otorga el número interno de proceso que servirá para identificar individualmente a cada deudor hipotecario dentro del sistema FHA. También identifica el nombre de la entidad aprobada, el nombre del deudor y el total a asegurar, el que deberá tomarse como valor principal a la hora de una posible liquidación.

Contiene la fecha de inicio y la fecha final y hace referencia del número de escritura, fecha y notario que autoriza la misma, estos requisitos sirven para darle vida a la compra venta de bien inmueble bajo el sistema FHA.



El seguro de hipoteca viene a proteger a las entidades aprobadas de los deudores hipotecarios que no puedan pagar los préstamos. De esa cuenta las entidades aprobadas podrán exigir un seguro de hipoteca para determinados préstamos. El seguro de hipoteca reduce el riesgo al prestamista ya que la póliza que incluye muchas veces el crédito o préstamo ampara contra daños de infraestructura, incendios, desastres naturales que constituirían el inmueble como pérdida total.

h) Cédula hipotecaria

Este es un título de crédito que se emite al portador, con la finalidad de que la entidad aprobada pueda negociar con ellas en el momento en que así lo considere necesario o por complacencia. La cédula hipotecaria representa el valor indicado en ella, tiene un número de identificación que lo individualiza. Se constituye título ejecutivo al momento de que el deudor hipotecario incumpla con sus pagos programados. Entre otros documentos la cédula hipotecaria se adjunta al momento de que la entidad aprobada realiza el reclamo directamente al Instituto de Hipotecas Aseguradas, porque sin este reclamo la entidad aprobada no tendrá aval de dicha institución, teniendo que hacerse cargo del cobro y pago del bien inmueble

“Las cedulas hipotecarias son títulos emitidos por entidades financieras que pagan un interés fijo y que tienen como garantía la totalidad de los créditos hipotecarios concedidos por las entidades que los emiten. Su emisión está restringida a entidades de crédito oficial, sociedades de crédito hipotecario y cajas de ahorro



restringida a entidades de crédito oficial, sociedades de crédito hipotecario y cajas de ahorro (...)³⁸

La cedula hipotecaria constituye uno de los documentos más importantes para reclamar el pago de un préstamo o crédito en mora.

i) Póliza contra incendio y terremoto

Este es un seguro en caso de siniestro que el inmueble puede sufrir en cualquier momento, garantiza el pago de la deuda a la entidad aprobada, la aseguradora cancelará el valor de capital, primas de seguros e intereses, algunas entidades solicitan como requisito para el pago del seguro que el deudor tenga al día el pago del préstamo hipotecario, cuota nivelada anterior al mes del reclamo.

j) Póliza de seguro de vida

Algunas entidades aprobadas tienen el pago de la póliza de seguro de vida del deudor hipotecario y su aval o avales, este es un rubro obligatorio que se incluye en la cuota nivelada mensual y este cubrirá únicamente el valor del capital que se adeude al momento de que el deudor fallezca, los familiares podrán gestionar lo correspondiente al pago única y exclusivamente si son cónyuges, hijos y familiares hasta el cuarto grado consanguíneo.

³⁸ www.wikipedia.org. (Consultado el 9 de septiembre 2014)



k) Recibo de pago de impuesto de IUSI

Es el recibo que emite la municipalidad de la jurisdicción en la que se encuentra ubicado el inmueble, este pago cancela el Impuesto Único sobre Inmuebles, el cual es obligatorio y lo realiza la entidad aprobada directamente en las cajas de la municipalidad. Posteriormente la entidad aprobada le cobra este monto al deudor hipotecario de forma amortizada dentro de las cuotas niveladas.

Si hubiere un reclamo por mora es procedente que se solicite a la municipalidad el último recibo debidamente pagado para adjuntarlo al expediente, de lo contrario el FHA no le dará trámite y por consiguiente no se podrá renegociar el préstamo.

l) Título de agua.

Es un título que certifica y acredita la propiedad de media paja de agua potable que el inmueble tiene para su uso, goce y disfrute. En casos muy extraños el título acredita la propiedad de una paja de agua potable por un bien inmueble.

3.1. Procedimiento para la obtención de una vivienda bajo el sistema FHA

- a) El cliente visita cualquiera de los proyectos que se encuentren bajo la cobertura del sistema FHA.



- b) El cliente elige la casa de habitación en el proyecto de sus interés y determina las condiciones financieras de la negociación. Estas condiciones son propias de cada entidad aprobada (entiéndase bancos del sistema)
- c) El cliente debe presentar al promotor la documentación requerida, completando los formularios FHA y documentos que comprueben sus ingresos.
- d) El promotor ingresa la papelería al Instituto de Hipotecas Aseguradas quien procede a analizar los documentos en un máximo de 5 días hábiles.

Cuando el proceso está completo, se aprueba la solicitud de crédito y posteriormente el cliente firmará la escritura de promesa de compra venta o compra venta según sea el caso, posteriormente el departamento jurídico o el notario de la confianza de la entidad aprobada autorizará la escritura y posteriormente la inscribirá en el Registro de la Propiedad, donde anotaran el gravamen que contiene la garantía hipotecaria. En la escritura se delimitan y se detallan todas las generales necesarias para la identificación del bien inmueble anotado y también las del deudor hipotecario y la entidad que intervino como acreedora del préstamo para que sea totalmente legal. En este tipo de escrituras no puede existir error alguno, de ser así se deberá ampliar mediante el faccionamiento de otra escritura que modifique o subsane cualquier error.

La anotación de la hipoteca siempre será identificada con la letra "A", para que en caso de que existan otros juicios que soliciten un embargo precautorio sobre ese mismo bien inmueble; la entidad aprobada tenga a su favor la primera anotación y con ello el concurso de créditos y el remate posterior del bien inmueble para pago de obligaciones, sea a favor del F.H.A.



3.2. Facilidad en la obtención de un préstamo hipotecario FHA

El FHA respalda la solicitud del préstamo o crédito para que la entidad aprobada se lo otorgue rápido y fácilmente. La aprobación se lleva a cabo posterior al análisis de crédito y comprobación de que todos los documentos que el aspirante presente son confiables y luego el FHA enviará la resolución a la entidad aprobada por la vía de correo certificado directo para que la entidad aprobada desembolse el monto total del precio del bien inmueble al desarrollo o inmobiliaria que promueve el fraccionamiento, el residencial o cualquier otro complejo habitacional.

Para que el FHA apruebe el crédito se deben cumplir con ciertos requisitos, de los cuales se mencionan los siguientes:

1. Llenar debidamente la forma RA-RG-03-VI Balance General (forma FHA No 2.-4/04)³⁹;
2. Forma RA-RG-02-V1 Solicitud de Resguardo de Asegurabilidad, confirmación de empleo e ingresos⁴⁰;
3. Forma RA-RG-01-V1 Solicitud de Resguardo de Asegurabilidad⁴¹;
4. Constancias y certificaciones de ingresos, los que deberán tener un máximo de seis meses, a la fecha de presentación de la solicitud, los cuales deben ser extendidos, firmados y sellados por el gerente general, propietario, representante legal ó gerente de recursos humanos, y el contador de la empresa;

³⁹ www.FHA.gob.gt. (Consultado el 9 de septiembre del 2014).

⁴⁰ *Ibíd.* (Consultado el 9 de septiembre del 2014).

⁴¹ *Ibíd.* (Consultado el 9 de septiembre del 2014).



5. Fotocopia del documento personal de identificación.

En el caso de solicitantes extranjeros se requerirá:

6. El pasaporte;
7. Original de estados de cuenta de depósitos monetarios o estado de cuenta electrónico sellado por el banco o fotocopia de libretas de ahorro o fotocopia de los recibos de alquiler de vivienda; estos documentos deberán ser de los últimos tres meses, entre otros si aplica.

Todos estos documentos se insertan en un folder tamaño oficio y se les asigna un número interno para que posteriormente se identifique al deudor hipotecario según el correlativo de los créditos que han sido otorgados bajo este sistema y el mismo número es trasladado al Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas para que lleven el mismo control, sin embargo el mismo instituto también les asigna un número interno que identifica también a la entidad aprobada y con estos números se registran los pagos o las moras del deudor hipotecario.

3.3. Tasa de interés preferencial

Se encuentra regulada la tasa de interés en el Artículo 15 inciso e) del Decreto 1448, estableciéndola como: "La tasa de interés no deberá exceder de la fijada por el FHA, esta será de acuerdo a las disposiciones de la Junta Monetaria. El interés solo se deberá computar sobre el monto adeudado, esto quiere decir que los cargos del Seguro



de Hipoteca y otros servicios se fijaran por aparte y estos deben ser pagados por mensualidades.”

“Se toman en cuenta los ingresos del núcleo familiar y el margen típico requerido por las entidades aprobadas para mantener una cierta proporción de deuda – ingresos es el de 35% para un préstamo convencional y el FHA requiere una tasa de deuda-a-ingreso de 41% o menor para calificar para una hipoteca.”⁴²

Constituyen núcleo familiar, padres e hijos, los cónyuges, los hijos y padres solteros, las parejas comprometidas, siempre que presenten copia legalizada del contrato prematrimonial, donde se garantice que la pareja se casará en una fecha determinada.

Es de tomar en consideración que este porcentaje no está regulado como tal en ningún decreto, ley o reglamento. Las leyes que regulan el sistema FHA únicamente hacen referencia a las tasas autorizadas que tenga la Junta Monetaria, pero estos porcentajes son los más usuales en la banca y para que una familia tenga un margen del treinta y cinco por ciento, debe tener ingresos mensuales fijos de once mil quetzales exactos, lo cual margina totalmente a las familias que subsisten con el salario mínimo actual de sesenta y ocho quetzales con noventa y un centavos y contradice el objetivo por el cual fue creado el instituto.

Para facilitar la adquisición de vivienda, se acepta el ingreso mensual de núcleos familiares establecidos por el FHA.

⁴² **Ibíd.** (Consultado el 9 de septiembre del 2014).



Adicionalmente, si se compra casa en proyectos aprobados por el FHA, las viviendas cuentan con servicios de agua, luz, calles pavimentadas, planta de tratamiento de agua, áreas verdes, seguridad y urbanización.

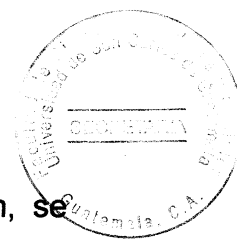
Estas adiciones no serán cubiertas por el seguro o por el resguardo, sino que cada uno de los habitantes del complejo deberá pagar una cuota mensual para que estas áreas comunes continúen siendo atractivas para los vecinos, es por ello que en cada colonia, residencial o condominios los vecinos deben crear una administración interna para que por medio de ella se mantengan en buen estado todos aquellos servicios adicionales inclusive el pago de seguridad privada.

3.4. Plan de amortizaciones

“El plazo de amortizaciones para el pago del préstamo o crédito es de hasta 40 años (...)”⁴³

Definido el plazo del préstamo por el comprador del bien inmueble y aprobado previamente por el banco, afianzadora o financiera y por el instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, se procede a la formación del expediente, el cual es trasladado a la junta directiva del instituto para su visto bueno, posteriormente el expediente es trasladado al notario quien será el encargado de faccionar la escritura de compraventa

⁴³ Resolución FHA 215-2008. **Modificación de la emisión del seguro de hipoteca bajo el sistema FHA.** Pág. 1.



bajo el sistema FHA, el deudor y el representante legal del banco la firmaran, se inscribirá ante el Registro General de la Propiedad de Guatemala, pagando los impuestos de ley, posteriormente se enviará un a DICABI y Catastro para que se cumpla con todos los requisitos de la ley, con este último requisito la municipalidad donde se encuentre ubicado el inmueble determinará el cobro por concepto del impuesto único sobre inmuebles, mismo que será pagado directamente por el banco o la entidad aprobada que haya realizado el préstamo ya que el cobro del mismo se encuentra amortizado en cada una de las cuotas del crédito.

3.5. Falta de pago de las amortizaciones autorizadas de un deudor hipotecario

Los clientes dejan de pagar sus préstamos a causa del denominado sobreendeudamiento.

El sobreendeudamiento no es más que el resultado de que una persona tenga varias deudas en diferentes entidades bancarias, financieras, tarjetas de crédito o inclusive prestamistas, que en determinado momento les impiden solventar todas y cada una de sus obligaciones.

Hay datos e informes de sobreendeudamiento en el país, pero no hay publicidad alguna que ayude a los clientes y que les detalle las acciones que deben emprender en caso de que su crédito presente mora. Las entidades aprobadas optan por demandas a sus clientes morosos y no por publicarle los mecanismos administrativos o legales para



evitar la pérdida de su vivienda o de darle la directriz más viable para la devolución del inmueble que su cliente que no puede continuar pagando.

El desconocimiento sobre la gestión alrededor de la falta de pago, la influencia de la ley y sus reglamentos referente a este tema, no son conocidos por un gran porcentaje de personas en nuestro país, esto debido a que los bancos mantienen un tabú con respecto de los riesgos de incumplimiento de pago y mucho menos informan de las opciones de renegociación de los contratos de crédito y de la refinanciación de los préstamos a aquellos que ya cayeron en mora.

La problemática económica a nivel mundial conlleva a un sobreendeudamiento de la población y Guatemala no se encuentra exenta de esta problemática. Las estadísticas del Banco de Guatemala en relación a la cartera vencida en su último informe demuestran que existe un incremento considerable de este rubro. Es necesario indicar que en la estadística que se presenta no especifica el rubro de endeudamiento únicamente por préstamos hipotecarios FHA, la estadística demuestra el endeudamiento a todo nivel, lo cual constituye deudas por falta de pago en créditos hipotecarios, préstamos prendarios, tarjetas de crédito, créditos fiduciarios, créditos back to back, entre otros.

“La estadística indica que a enero del 2,014 en Guatemala se tiene en cartera vigente en créditos y préstamos por Q123.993.677 y que estos créditos se encuentran vencidos un total de Q1.675.416. La siguiente estadística presenta los estatutos de los créditos vencidos y se puede establecer que Q183.790 se encuentran en proceso de proroga



en cobro administrativo, un total de Q958.613 y en cobro judicial Q535.014. La última estadística hace referencia a la fluctuación que la cartera ha tenido durante todo el periodo⁴⁴

Esta estadística deja evidencia el nivel de endeudamiento de la población de Guatemala; la integración de la cartera del sistema bancario representa que un noventa y ocho por ciento de los clientes bancarios, tiene préstamos o créditos y que algunos de ellos se encuentran en mora de una a dos cuotas, lo cual no es un riesgo tan relevante para la banca, sin embargo el uno punto treinta y cinco por ciento de esos clientes se encuentra en cobro judicial, o sea que presenta una mora de por lo menos tres cuotas vencidas, esto quiere decir que existe un incremento de los clientes que actualmente se encuentran demandados por falta de pago de sus créditos o préstamos.

La integración de la cartera vencida que presenta el Banco de Guatemala al cierre del año dos mil catorce, en cobro administrativo hay un total de novecientos cincuenta y ocho mil quetzales con sesenta y un centavos, lo que generalmente significa mora de treinta a noventa días. En cobro judicial el monto es de quinientos treinta y cinco quetzales con ciento veinte días en mora o más, lo cual indica que existe un alto índice de endeudamiento de todos los clientes del sistema bancario y que estos clientes se encuentran cancelando intereses moratorios adicionales a los intereses generados por el desembolso de sus créditos o préstamos. La estadística no presentada un indicador específico de préstamos hipotecarios bajo el sistema FHA, los niveles de

⁴⁴ <https://www.banguat.gob.gt/inc/main.asp?id=42&aud=1&lang=1>. (consultado el 31 de enero del año 2014).



endeudamiento son de diversos préstamos entre ellos están incluidos los prestatarios, fiduciarios y también los hipotecarios, se hace la anterior referencia para que quede claro que los montos indicados no son de créditos hipotecarios bajo el sistema FHA.

A diferencia de los montos representados en moras de cobro administrativo y judicial, se encuentran los préstamos en proceso de prórroga, los cuales según la estadística antes indicada cerraron con un monto de ciento ochenta y tres quetzales con setenta y tres centavos. Este indicativo comprueba que son pocos los clientes que se ven beneficiados con las opciones viables para reestructurar y continuar pagando sus créditos sin intereses moratorios.

El sistema financiero de otros países está implementando una herramienta muy eficaz denominada *creditscoring* que permite a los bancos del sistema anticiparse al riesgo de sobreendeudamiento de sus clientes y permite el ofrecimiento de renegociar sus créditos o préstamos.

*“El creditscoring, también conocido como calificación del riesgo de insolvencia o morosidad, puede definirse en una primera aproximación, como sistema que, mediante predicciones, califica un crédito y mide el riesgo de incumplimiento inherente al mismo”*⁴⁵

⁴⁵ Rayo Cantón, Salvador. **Diseño de un sistema de CreditScoring para entidades de Microfinanzas.** Pág.6.

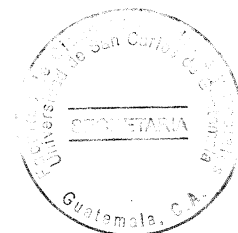


Este sistema pretende reconocer a una persona que tiene atrasos en el pago de luz, agua, telefonía u otros servicios lo cual es un indicador de que pronto podrá caer en mora con la banca y que generalmente estos clientes con problemas de insolvencia empiezan a incumplir en sus préstamos corrientes como tarjetas de crédito, pero tratan de salvar la deuda hipotecaria.

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas y las entidades aprobadas tienen leyes y procedimientos vigentes que colaboran con los deudores hipotecarios bajo el sistema FHA para que renegocien sus créditos en mora, estos procedimientos evitan el sobreendeudamiento de una persona y permiten que una familia se libere considerablemente del problema psicológico derivados por la pérdida de una vivienda.

Por ello en Guatemala es necesario publicar estos mecanismos administrativos y judiciales para renegociar los préstamos hipotecarios bajo el sistema FHA y con ello evitar que muchas familias continúen perdiendo sus inmuebles, la inversión y el record de crédito.





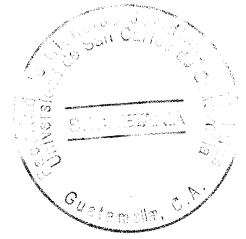
CAPÍTULO IV

4. Procedimientos legales y administrativos para la modificación de préstamos hipotecarios bajo el sistema F. H. A.

Para comprender el desarrollo del presente capítulo es necesario definir el concepto de procedimiento y para tal efecto a continuación se describe una breve definición: "m. Acción de proceder. Método de ejecutar alguna cosa. Actuación que se sigue mediante trámites judiciales o administrativos"⁴⁶

Traducido al sistema F.H.A., se puede decir que, el procedimiento es el actuar del deudor hipotecario adscrito al sistema para renegociar la deuda que presente mora. Los procedimientos en el sistema pueden ser legales cuando interviene un órgano jurisdiccional competente denominado Juzgado de Primera Instancia Civil y Mercantil quien será el ente encargado de dilucidar legalmente el traslado del bien inmueble después de que se cumplan con los plazos establecidos para que el deudor hipotecario pueda solventar su deuda y si no lo hace durante el tiempo en que este activo el juicio, el juez determinara después de una subasta pública a quien se debe otorgar el bien inmueble, siendo casi siempre las entidades aprobadas. También existe un procedimiento administrativo, mediante el cual el deudor hipotecario tiene la posibilidad de renegociar su deuda y si es aprobado, tendrá la opción a no perder la vivienda para él y su familia.

⁴⁶ Océano uno, Diccionario enciclopédico ilustrado. Pág. 2006.



4.1. Procedimientos legales.

Son procedimientos legales cuando existe un proceso judicial iniciado, esto quiere decir que la entidad aprobada entabló una demanda en contra del deudor hipotecario bajo el sistema FHA, la acción es iniciada por la entidad aprobada o banco del sistema cuando el crédito presenta una mora de ciento veinte días en atraso.

Los procedimientos legales, únicamente se pueden solicitar cuando la demanda en juicio ejecutivo en la vía de apremio ya se encuentre en trámite, esto significa que el deudor hipotecario solo podrá renegociar su deuda después de que sea demandado y de que la hipoteca se encuentre legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad. Aunado a ello, es necesario que el deudor se acerque directamente con la entidad aprobada, ya que dentro de los requisitos se encuentra el reclamo que ésta le debe realizar al instituto y después de su visto bueno, continua el procedimiento legal que a continuación se detalla:

4.1.1. Juicio Ejecutivo en la Vía de Apremio

El Artículo 294 del Código Procesal Civil y Mercantil, regula la procedencia del Juicio Ejecutivo en la Vía de Apremio, en el que claramente se lee: “Procede la ejecución en vía de apremio cuando se pida en virtud de los siguientes títulos, siempre que traigan aparejada la obligación de pagar cantidad de dinero, líquida y exigible: 1. Sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada; 2. Laudo arbitral no pendiente de recurso de casación; 3. Créditos hipotecarios; 4. Bonos o cédulas hipotecarias y sus cupones; 5.



Créditos prendarios; 6. Transacción celebrada en escritura pública; y 7. Convenio celebrado en el juicio.”

Para los efectos del presente estudio, el numeral tres del párrafo anterior claramente indica que procede el Juicio Ejecutivo en la Vía de Apremio, cuando medie un título que trae aparejada la obligación de pagar cantidad de dinero, líquida y exigible por los créditos hipotecarios, esto quiere decir que toda persona que haya suscrito en escritura pública una compraventa de bien inmueble bajo el sistema F. H. A., puede ser sujeta de la acción por parte del acreedor hipotecario cuando el deudor se encuentre en mora del pago del préstamo. La entidad aprobada auxiliada de un profesional del derecho, presenta su solicitud y posterior a que el juez le dé trámite, se inicia la negociación del crédito, siempre realizando el procedimiento establecido en ley.

El deudor hipotecario adscrito al sistema FHA, que presente moras de ciento veinte días o más es demandado por el banco del sistema que desembolsó el préstamo para la adquisición del bien inmueble, en los órganos jurisdiccionales, que casi siempre son los Juzgados de Primera Instancia Civil y Mercantil, por la cuantía o monto del préstamo.

Posteriormente el demandado es notificado de la demanda y requerido de pago, si el deudor hipotecario adscrito al sistema, paga al momento de que el ministro executor lo requiere, éste lo hará constar en el acta de requerimiento de pago y se tendrá por bien hecho, terminando el juicio.



Si, por el contrario el deudor hipotecario adscrito al sistema, es notificado y requerido del pago, pero no cancela el monto adeudado, el mismo ministro executor lo hace constar en el acta de requerimiento, dando pauta a que la entidad aprobada por medio de su representante legal, quien debe ser auxiliado por un profesional del derecho, solicite el remate del bien inmueble hipotecado a favor del FHA.

El deudor hipotecario será notificado de cada una de las acciones que el demandante hará dentro del juicio y tendrá la oportunidad de cancelar el monto total adeudado, que incluirá capital, intereses, mora, honorarios y costas procesales hasta antes de que el Juez ordene que se fACCIONE la escritura traslativa de dominio, que es el momento procesal oportuno para que la entidad aprobada adjudique el bien inmueble a su favor o a favor del Instituto de Hipotecas Aseguradas, esta decisión la toma la entidad aprobada según le sea conveniente.

La entidad aprobada que decida adjudicar el bien inmueble a favor del FHA, realizará una liquidación para recuperar la inversión y cualquier otro gasto en el que se haya incurrido a consecuencia del juicio entablado en contra del deudor hipotecario que incurrió en mora. Luego de finalizado el juicio, ejecutado, liquidado y escriturado el inmueble se debe inscribir en el Registro de la Propiedad de Guatemala, a favor del Instituto de Hipotecas Aseguradas, quien posteriormente volverá a colocar el inmueble en venta, tomando como base para valorar el inmueble la liquidación que se realizó en el juicio ejecutivo en la vía de apremio y los gastos que se realizaron para reparaciones cuando las casas se encuentran en deterioro, ya que muchas personas al sentirse



acosadas por el estrés de falta de pago, las destruyen porque han sido previamente avisados de que las casas les serán quitadas por falta de pago.

4.1.2. Cesión voluntaria especial

El Artículo 5 numeral 3 del Decreto 1448 indica que: “Es el acto por el cual el deudor hipotecario manifiesta su deseo de ceder el inmueble al FHA por intermedio de la Entidad Aprobada, mediante nota, la cual servirá de base para el trámite de aprobación del Reclamo por parte del FHA y consecuentemente para la escrituración”

La cesión voluntaria se denomina especial porque el deudor hipotecario bajo el sistema FHA cede o entrega el inmueble a la entidad aprobada después de haber sido demandado en la vía de apremio. El deudor no tiene el medio económico para cancelar las cuotas atrasadas, la mora, los intereses y los honorarios devengados por la demanda y se ve en la necesidad de entregar el inmueble por esta vía.

Así mismo, el Decreto 1448 regula que también la entidad aprobada debe cumplir con ciertos requisitos para que se apruebe su reclamo, estableciendo en su Artículo 6 que: “La entidad aprobada tendrá el derecho de iniciar la demanda siempre que se tome en cuenta el número de cuotas pagadas, según lo detalla la tabla autorizada para demandar en la vía de apremio al deudor hipotecario bajo el sistema FHA, por ejemplo de 7 a 12 cuotas pagadas, se demandará con una morosidad de 7 meses en atraso de pago; de 13 a 24 cuotas pagadas, la morosidad puede ser a partir del 8vo mes en

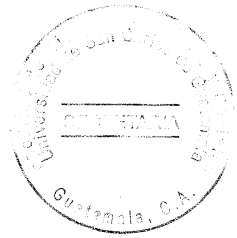


atraso y en el caso de un crédito con 25 a mas cuotas pagadas la morosidad será a partir del 9no mes de atraso”

Los deudores hipotecarios bajo el sistema FHA se atrasan en el pago de las cuotas por la pérdida de empleo, separación o divorcio del deudor y/o fiador, la muerte de uno de los deudores o fiadores, entre otras. Estas situaciones provocan no solo problemas financieros en la familia sino también problemas de enfermedades psicológicas y de desestabilización emocional, debido a que tienen posibilidades de perder la vivienda; aunado a lo anterior el deudor hipotecario pierde el record de crédito y se enfrentan a los órganos jurisdiccionales desconociendo la forma viable de defender las pretensiones de la parte actora o demandante, ignorando la existencia de procedimientos legales como cesión voluntaria especial que no es más que la devolución del bien inmueble, y que con ella se pone fin al proceso judicial iniciado en su contra.

El trámite de la cesión voluntaria especial del bien inmueble hipotecado bajo el sistema FHA es uniforme en todas las entidades aprobadas, algunas solicitan documentos adicionales para su control interno pero todas ellas deben solicitarle al deudor hipotecario que adjunte a la nota de cesión voluntaria especial los documentos siguientes:

- a) Recibo de luz
- b) Recibo de agua
- c) Recibo por otros servicios (seguridad, limpieza, basura, cable, internet, etc)



- d) Título de Agua
- e) Resguardo de asegurabilidad
- f) Seguro de hipoteca

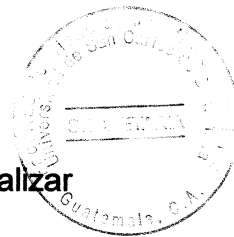
4.2. Procedimientos administrativos

El F.H.A. y las entidades aprobadas, notaron el incremento de mora en sus carteras específicamente en el año de mil novecientos noventa y nueve, año en el que la Junta Directiva crea el Normativo para el Reclamo, Liquidación y Pago del Seguro de Hipoteca. Este normativo propone opciones a las entidades aprobadas para que consideren la posibilidad de negociar los créditos, previo al cobro por reclamo del seguro de hipoteca o demanda ejecutiva en la vía de apremio como ya fue explicado.

En el Artículo 5 numeral uno del normativo regula el objetivo por el cual el cual fue creado, indicando que: “agiliza el pago del seguro de hipoteca, mediante la apertura de otros procedimientos que garantizan al inversionista y a las entidades aprobadas la recuperación del capital”

Este trámite en la realidad fue creado para garantizarle a las entidades aprobadas la pronta recuperación de su inversión, lo que en otras palabras se traduce como el préstamo desembolsado al deudor hipotecario bajo el sistema FHA.

El termino procedimiento es sinónimo de mecanismo, que se describe como “conjunto de piezas o elementos que unidos o acoplados entre si y mediante un movimiento



hacen un trabajo o cumplen una función, mecánica. Manera de producirse o de realizar una actividad”⁴⁷

Esta descripción se adapta al denominado mecanismo administrativo en los procesos internos de una entidad aprobada para modificar un préstamo hipotecario bajo el sistema FHA, estos mecanismos alteran internamente las estipulaciones del contrato entre el deudor hipotecario y la entidad aprobada sin modificar la escritura de compraventa del bien inmueble bajo el sistema FHA.

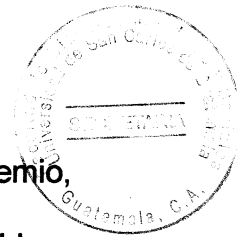
Los procedimientos o mecanismos administrativos autorizados por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas que modifican el crédito o préstamo hipotecario evitan que el deudor en mora sea demandado por la entidad aprobada y en su efecto pierda su inversión y el inmueble adquirido.

A continuación se detallan los procedimientos administrativas que cambian las estipulaciones de un crédito o préstamo hipotecario bajo el sistema FHA:

4.2.1. Cesión voluntaria

El Artículo 8 de la Resolución FHA 71-99, establece que: “El deudor que incurra en mora, podrá ceder voluntariamente el inmueble, en cuyo caso deberá otorgar la escritura traslativa de dominio a favor de la Entidad Aprobada y ésta a favor del FHA, en el mismo acto o instrumento público (...)”

⁴⁷ **Océano uno, Diccionario enciclopédico ilustrado. Pág. 796.**



En el procedimiento de cesión voluntaria, no media juicio ejecutivo en la vía de apremio, en éste únicamente existe la intención del deudor hipotecario de ceder el inmueble a consecuencia de verse imposibilitado de pagar el mismo.

Todo deudor hipotecario adscrito al sistema que se encuentre en el rango de las cuotas pagadas, tiene el derecho de ceder voluntariamente el bien inmueble, para tal efecto es necesario que cumpla con algunos requisitos que deben ser previamente aprobados por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas FHA.

Uno de los requisitos esenciales es que el deudor hipotecario al momento de optar por la cesión voluntaria del inmueble se encuentre dentro del rango de tres a cuatro cuotas en atraso, para el efecto debe dirigir una carta a la entidad aprobada o al Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas en la cual indique el número del caso, la ubicación exacta del bien inmueble, el nombre de la colonia, residencial o condominio, identificar el número de préstamo o crédito, si lo conoce; el nombre completo del deudor y fiadores si los hubiera, el código único de identificación del documento personal de identificación del deudor y fiadores y la firma de cada uno.

En algunas entidades aprobadas es obligatorio que se faccione acta notarial de cesión del bien inmueble, misma que contiene los requisitos indicados con anterioridad y posterior a la aceptación se forma un expediente designándole el número de caso que siempre será el número con que se identifica la aprobación del préstamo o crédito, a este expediente se le deben adjuntar los siguiente documentos:



- a) Original del recibo de luz, al día en los pagos.
- b) Original del recibo de agua, al día en los pagos.
- c) Recibos originales de los pagos de los servicios de seguridad, recolección de basura y cualquier otro que se encuentre sujeto a contrato.
- d) Seguro de hipoteca
- e) Cédula hipotecaria
- f) Título de agua

Para los servicios sujetos a contrato consistentes en internet, teléfono, cable y cualquiera semejante, la entidad aprobada le solicita al deudor hipotecario que presente copia del contrato que pone fin a la prestación de los servicios o en su efecto presente cualquier otro documento legal que traslade estos servicios a otra dirección que no corresponda a la ubicación del bien inmueble a ceder. El objeto principal de esta disposición es evitar que el deudor hipotecario bajo el sistema FHA incumpla con los contratos de suministro adquiridos y posteriormente le afecte directa o indirectamente a la entidad aprobada que le giró el préstamo o el crédito, e inclusive le afecte al propio Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

Cumplidos todos los requisitos antes descritos, la entidad aprobada dará trámite a la cesión voluntaria del bien inmueble o a la cesión voluntaria especial según sea el caso y consecuentemente realizará un cálculo que revela exactamente el valor de la deuda.

Cuando la entidad aprobada tiene el cálculo exacto del monto total adeudado, lo envía por correo electrónico al Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas y a



continuación sacará una copia del expediente completo para que el FHA lo firme de recibido.

Al momento de que el FHA plasma el sello y firma de recibido en la copia de los documentos enviados, se formaliza el reclamo y el préstamo o crédito se congela, esto quiere decir que no se continúan incrementando los intereses, la mora o cualquier otro cargo que se sume al monto total adeudado por el deudor hipotecario bajo el sistema FHA.

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas al momento de revisar el expediente confirmará que el estado de cuenta proporcionado por la entidad aprobada concuerde con los informes mensuales según lo estipulado en el Artículo 3 de la Resolución 71-99 que indica: "La entidad aprobada deberá presentar al FHA en los primeros cinco días de cada mes, un listado de los deudores que presentan cuotas en mora. Dicho listado deberá contener la siguiente información: Número de caso FHA, nombre del deudor, nombre del Proyecto, cuotas pagadas, cuota en mora, monto de las cuotas en mora y saldo a capital". Si, la entidad aprobada incumple con este informe y uno de sus clientes cae en mora, no podrá reclamar el reintegro de su préstamo o crédito.

Esto significa que si la entidad aprobada no se encuentra apegada a la regla de informar mensualmente de la mora de sus créditos, el proceso puede ser denegado por el FHA y de esa cuenta la entidad aprobada no podrá por ningún motivo reclamar la devolución de su inversión.



Por el contrario, en el caso de que alguno de los datos proporcionados en el informe adjunto al reclamo presente error, el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas remitirá el expediente a la entidad aprobada y le solicita que se modifique dicho error, este trámite no constituye incremento de intereses o mora al préstamo o crédito. Posteriormente, la entidad aprobada al subsanar el error debe remitir el expediente nuevamente al instituto y éste le dará el visto bueno. A partir de este momento inicia administrativamente el trámite del pago del seguro a la entidad aprobada.

4.2.2. Renegociación o reestructuración de préstamos hipotecarios FHA

La renegociación procede cuando un deudor hipotecario bajo el sistema FHA, no tiene las condiciones de pagar el compromiso adquirido con la entidad aprobada, y ambas partes se encuentran en la disposición de modificar los términos de la deuda, en tal virtud este tipo de mecanismo administrativo también se denomina renegociación de créditos o préstamos. Con esta renegociación se busca que la deuda se ponga en las mejores condiciones para ser pagada y que los términos resulten más accesibles para cumplir con el adquirido por el deudor hipotecario.

La reestructuración de préstamos o créditos bajo el sistema FHA, se da respecto de los plazos de vencimiento del crédito o préstamo, modifica una deuda de corto plazo y la convierte en una deuda consolidada a largo plazo; el reestructuramiento se da en los montos anuales, los intereses y cualquier otro cargo semejante a pagar, de modo que estos resulten más uniformes, también procede cuando el deudor hipotecario desea refinanciar la deuda previamente contraída. En otros casos la entidad aprobada puede



establecer un convenio de pago con el deudor hipotecario, otorgándole los llamados períodos de gracia que son lapsos de tiempo que tiene el deudor que se encuentra en una situación financiera crítica antes de iniciar los pagos correspondientes, esto significa que durante ese tiempo (períodos de gracia) el deudor hipotecario no realizará pagos a capital sino exclusivamente pago de intereses.

4.2.3. Novación de préstamos hipotecarios FHA

La novación se define como: "Variación del objeto de la obligación o de sus condiciones principales, sustitución del deudor o subrogación del tercero en los derechos del acreedor"⁴⁸

Se puede entender entonces que la novación es el derecho, que tiene el deudor hipotecario bajo el sistema FHA de modificar o extinguirla obligación jurídica que tiene con la entidad aprobada y el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, mediante la transmisión de su obligación o por medio de la adquisición de otra obligación posterior.

Con respecto de los préstamos hipotecarios bajo el sistema FHA, la novación se puede dar cuando un deudor hipotecario con un préstamo o un crédito en mora, debe renegociar la deuda, sustituyendo la presente deuda con otra adquirida en la misma entidad aprobada, esto quiere decir que la entidad aprobada debe tener otra garantía del deudor con la que puede garantizar la nueva deuda. Por ejemplo, pueden optar a la

⁴⁸ www.expansion.com. (Consultado el 9 de septiembre del 2014).

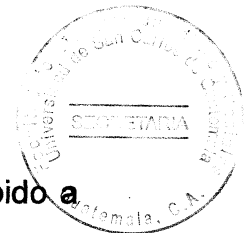


novación de créditos o préstamos todas aquellas personas que tienen inversiones a corto, mediano o largo plazo en la misma entidad financiera que a su vez es la entidad aprobada que les otorgó el préstamo o crédito para la adquisición de un bien inmueble, por lo tanto el deudor es cliente con potencial adquisitivo a plazo determinado, pero con una crisis financiera actual.

Dicho de otra manera, el deudor hipotecario bajo el sistema FHA presenta un atraso en el pago de un crédito o préstamo hipotecario pero tiene un fondo de pensión, un ahorro a plazo fijo, una cuenta of shoure o cualquier otro producto financiero que le garantiza a la entidad aprobada el pago del monto adeudado o inclusive el pago del monto total a capital adeudado.

El efecto más relevante de la novación de créditos o préstamos, es que el deudor elimina totalmente la figura del préstamo o crédito en mora y lo sustituye con una nueva cuenta por pagar que incluye el saldo total a capital, intereses, mora y cualquier otro que las partes acuerden. Usualmente el monto de la nueva deuda es mucho menor que la original, sin embargo este saldo puede ser mayor a la deuda original si la mora y los intereses generados al momento de la novación son muy altos.

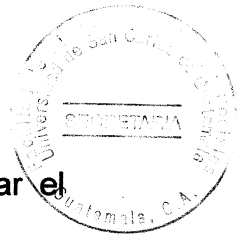
La novación debe ser por medio de escritura pública y en ella se debe hacer mención del crédito que sustituye; en otras escrituras únicamente se hace referencia del monto de la deuda y administrativamente la entidad aprobada cancela el préstamo anterior y lo sustituye únicamente por medio de sus controles financieros.



También es de tomar en cuenta que una novación conlleva mayores gastos debido a que la nueva escritura se inscribe nuevamente en el Registro de la Propiedad de Guatemala, se deben pagar los impuestos de ley y es obligatorio que se lleve a cabo la cancelación de la anotación de la hipoteca del crédito o préstamo anterior, para que surta efectos legales la nueva anotación; así mismo, se deben sumar los honorarios del notario y los gastos administrativos por el otorgamiento del nuevo crédito. Es debido a todos estos gastos que no se constituye como una negociación atractiva para un deudor en mora, pues le genera a largo plazo un gasto mayor y un nivel de endeudamiento muchas veces más grande.

4.2.4. Sustitución de deudor hipotecario FHA

La figura denominada sustitución de deudor, se maneja en dos ámbitos distintos, una de ellas es la que se conoce como -compra de derecho- esto quiere decir que un deudor hipotecario bajo el sistema FHA vende la propiedad sujeta al crédito autorizado y desembolsado por la entidad aprobada a una tercera persona. Esta tercera persona únicamente compra el derecho de continuar pagando el crédito o préstamo y de poseer el bien inmueble; sin embargo, esa compraventa no sufre una traslación de dominio porque no se registra en el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, en la entidad aprobada y no se hace la inscripción en el Registro de la Propiedad de Guatemala, por lo tanto esa compraventa no surte efectos legales para el nuevo comprador, por lo tanto esa compra venta no nace a la vida jurídica.



Esta compraventa denominada -compra de derecho- es una forma de trasladar el dominio de un bien inmueble no aceptada por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, debido a la falta de formalismos legales.

La compra de derecho de un bien inmueble, es una figura que puede estar sujeta a una estafa porque en la mayoría de los casos solo media un trato entre el deudor hipotecario y el comprador del supuesto derecho, sin la existencia de una escritura pública traslativa de dominio que avale la propiedad del bien inmueble.

Esta figura también puede ser denominada -compra venta entre particulares- porque los pagos a capital, amortizaciones y cualquier abono al crédito que se efectúe también será a favor del deudor hipotecario adscrito al sistema, pues el ajeno no figura legalmente en el convenio entre las partes.

Por otra parte, se encuentra la sustitución de deudor legalmente autorizada por el Instituto de Hipotecas Aseguradas y la entidad aprobada; esta sustitución del deudor se realiza de la siguiente manera:

El deudor hipotecario, ve la posibilidad de no perder la inversión que hizo hasta caer en mora y por sus medios encuentra un comprador del bien inmueble hipotecado bajo el sistema FHA. Entonces el deudor hipotecario en mora presenta una carta dirigida a la entidad aprobada con quien tiene el crédito hipotecario o bien la dirige directamente al Instituto de Hipotecas Aseguradas -FHA- pero de igual manera la debe presentar ante la entidad aprobada que le desembolse el préstamo.

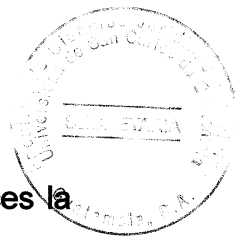


En la nota el deudor hipotecario hace del conocimiento a la entidad aprobada que por cuestiones económicas o personales desea que otra persona figure como deudor hipotecario del bien inmueble a su nombre, la entidad aprobada y el Instituto de Hipotecas Aseguradas realiza un análisis previo al posible nuevo deudor hipotecario que será adscrito al sistema y posteriormente dará su dictamen aceptando o denegando la sustitución.

Si la entidad aprobada y el Instituto de Hipotecas Aseguradas aceptan que se lleve a cabo la sustitución del deudor hipotecario, el optante o nuevo deudor hipotecario deberá completar los trámites respectivos hasta anotar la nueva hipoteca a su nombre; pero si la entidad o el instituto niegan la sustitución, el deudor hipotecario deberá continuar realizando los pagos respectivos de su crédito o en su efecto ceder el inmueble, por el contrario la entidad aprobada podrá demandar el pago por medio de la demanda en la vía de apremio.

4.2.5. Pago por subrogación

La figura de la subrogación se da cuando un tercero entiéndase banco del sistema, cooperativa o financiera, carga con el pago total de la obligación que contrajo el deudor hipotecario bajo el sistema FHA; esta tercera persona le pone fin al contrato y se constituye como nuevo dueño del bien inmueble. En la subrogación el tercero también puede establecerse como acreedor y llevar a cabo un contrato de compraventa con el deudor hipotecario, este último regresa a constituirse poseedor del bien inmueble, pero



tendrá la propiedad hasta que finalice el pago del nuevo préstamo, se da entonces la figura de transmisión de deuda con todas las formalidades que ésta conlleva.

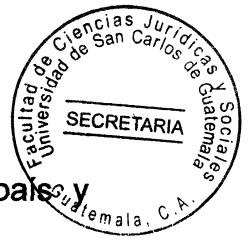
4.2.6. Pago por transmisión de deuda

La transmisión de deuda no es más que un contrato que realiza el deudor hipotecario bajo el sistema FHA con una entidad financiera ajena a la deuda anteriormente adquirida, en este nuevo contrato el deudor hipotecario le solicita a esta entidad que cancele el monto total o parcial de la deuda que tiene con el acreedor (entidad aprobada/FHA) y la garantía que el deudor ofrecerá para garantizar el debido cumplimiento de la obligación será el mismo bien inmueble o en su efecto el que solicite el nuevo acreedor.

La nueva entidad financiera no tomara la deuda como una compraventa adscrita al sistema, sino será una deuda con garantía hipotecaria y el trámite para la aprobación de este crédito dependerá de las políticas de la entidad financiera a la cual se avoque el deudor; de igual forma la garantía que el deudor ofrecerá será el mismo bien inmueble sujeto de la anterior obligación o en su efecto otra garantía que llene los requisitos necesarios para sujetarse a la nueva obligación adquirida. En estos casos el deudor únicamente será denominado deudor hipotecario y el campo legal del sistema FHA no amparara por ningún motivo este nuevo contrato.

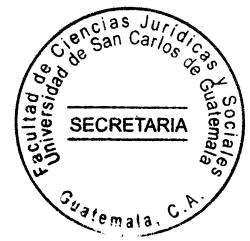
CONCLUSIONES

1. En Guatemala existe un déficit cualitativo y cuantitativo en el tema de vivienda. El crecimiento poblacional, está dando como resultado que el problema habitacional se convierta en un grave inconveniente para el Gobierno y la población en general, ha llegado a obligar a las familias a emigrar de sus lugares de origen o en los peores casos a invadir inmuebles.
2. Para regular la problemática de vivienda se encuentran leyes que están vigentes, de ellas devienen programas, proyectos y sistemas que el Estado protege con el fin de garantizar la posesión de viviendas y asegurarle a todos los habitantes una mejor calidad de vida; sin embargo, es preciso identificar si estos programas están cumpliendo su objetivo.
3. El sistema FHA fue creado con el fin de evitar el riesgo de crédito, lo cual era una posibilidad de pérdida asumida por un agente económico. Hoy en día entre los riesgos no se encuentra el crédito hipotecario bajo el sistema FHA porque se encuentra avalado con un seguro de hipoteca. Pero el riesgo que sufre el deudor hipotecario al momento de que su crédito cae en mora, lleva aparejada la pérdida del inmueble y la inversión efectuada.
4. El peligro que atraviesa el deudor hipotecario bajo el sistema FHA se debe al desconocimiento de los procedimientos legales y administrativos que garantizan la renegociación de los préstamos hipotecarios y evitan la problemática habitacional que



se encuentra aunada a la pobreza extrema que continúa deteriorando el país y provocando desestabilidad en las familias guatemaltecas.

5. Es necesario informar a todos los deudores hipotecarios bajo el sistema FHA que existen leyes vigentes y procedimientos establecidos por Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, con el fin de garantizar la propiedad del inmueble, evitar la pérdida de la inversión y coadyuvar al crecimiento económico.

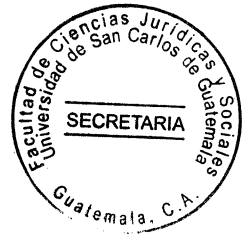


RECOMENDACIONES

1. Las entidades aprobadas por el sistema FHA, para colaborar con la disminución del déficit en el tema de vivienda en Guatemala, deben solicitar requisitos accesibles a las familias y regular el rubro de salario mínimo percibido por los deudores hipotecarios, porque éste es el factor problema que agrava la economía del país.
2. El Estado aunado a la creación de programas, proyectos y sistemas que garantizan la posesión de vivienda, debe conformar una tabla que establezca los precios de los inmuebles, los intereses devengados y la mora para los casos de compras al crédito, porque actualmente todas las entidades aprobadas utilizan los intereses que más les convenga.
3. El FHA y las entidades aprobadas deben crear un seguro que garantice la inversión del deudor hipotecario que contribuya a contrarrestar la problemática de endeudamiento en Guatemala, porque el déficit habitacional tiene aparejado el problema de pobreza y desestabilización económica.
4. Es necesario reformar el Artículo 31 del Reglamento de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, debido a que este artículo es la base legal para que el deudor hipotecario adherido al sistema, no reciba ninguna retribución económica al momento de devolver un inmueble por la vía de la cesión voluntaria o cesión voluntaria especial.

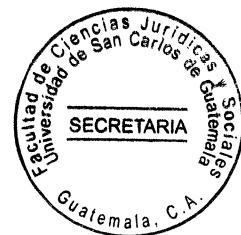


5. El presente trabajo de tesis publica los procedimientos legales y administrativos vigentes y aprobados por el sistema FHA, con el fin de que todo deudor hipotecario los conozca y pueda solicitarlos ante las entidades aprobadas en caso de que su crédito caiga en mora. Con la divulgación de estos procedimientos el deudor hipotecario adscrito al sistema evitará perder su vivienda porque optará por reestructurar su préstamo. Lo cual disminuye gradualmente el déficit habitacional e impide un decrecimiento económico.



BIBLIOGRAFÍA

- BANCO DE GUATEMALA. **Cierre anual publicado el 31 de enero del 2014**. Guatemala: Departamento de estadística. 2014.
- GÁLVEZ SANDOVAL, Lesbia Elizabeth. **Políticas de fomento de la vivienda popular en el marco de los acuerdos de paz**. Tesina. (Licda. Trabajo Social). Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala. Escuela de Trabajo Social. 2009.
- GORDILLO CASTILLO, Eduardo. **Historia del proceso de industrialización en Guatemala**. (s.e.). Guatemala: Lorena S. A. 14-41pp. 2001.
- GUTIÉRREZ MARTÍNEZ, Brenda. **La vivienda en Guatemala, un problema que urge resolver**. (s.e.). Guatemala. Equipo Nizkor. Online Donation. (s.e.d.). 2004.
- F.H.A. (Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas). (2014). **Facilitar a la familia guatemalteca la adquisición de una vivienda**. Guatemala: (en línea). 55 años. Consultado el 18 de mayo del 2015. Disponible en: <http://www.fha.gob.gt>
- JIMÉNEZ ARMAU, Enrique. (s.a.). **Introducción al derecho notarial**. (s.e.). Pamplona, España: Editorial Reus.
- LEYTÁN ESCOBAR, Sandra Guísela. **La vivienda productiva como un mecanismo idóneo para romper con la pobreza y extrema pobreza en Guatemala**. Tesina. (Licda. Ciencias Jurídicas y Sociales). Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. 2006.
- OCÉANO UNO. **Diccionario enciclopédico ilustrado**. Edición 1990. Barcelona, España. Grupo Editorial Océano. (s.v.). 1990.



ONU (Organización de Naciones Unidas). **Asamblea General de Naciones Unidas.** Resolución aprobada por la Asamblea general durante el 21 período de sesiones. Resolución 220A (XXI). Salón de la Asamblea General de New York, Estados Unidos de América: Jefes de Estado. (en línea). Consultado el 16 de diciembre del 2014. Disponible en [tps://www.un.org/es/documenting/ag](https://www.un.org/es/documenting/ag). 1948.

ONU (Organización de Naciones Unidas). (1996). **Declaración Universal de los Derechos Humanos.** (DUDH). Asamblea General de las Naciones Unidas en su resolución 214ª (III) el 10 de diciembre de 1948. París, Francia: Artículo 25. (en línea). Consultado el 16 de abril del 2015. Disponible en: [tps://www.un.org>documents>udhr](https://www.un.org/documents/udhr).

PARSONS, T. **Diccionario manual de lengua española vox.** Décima cuarta edición. Buenos Aires, Argentina. (1967).

RAYO CANTÓN, Salvador. **Diseño de un sistema de credit scoring para entidades de microfinanzas.** Edición 1995/2005. Universidad de Granada España. (s.d.e.).

Revista Crónica Guatemala. **Problemática de la vivienda en Guatemala.** (s.d.e.). Edición 119. (2015).

Unidad Editorial información económica S. L. Expansión. Unidad Editorial. Madrid, España. (en línea). 2017. Consultado el 9 de septiembre del 2014. Disponible en <http://www.expansion.com>

Universidad de San Carlos de Guatemala. **Planes de vivienda en Guatemala.** Guatemala: Centro de Estudios Urbanos y Regionales. (1994).

[Http://www.wconomia48.com](http://www.wconomia48.com) (consultado el nueve de septiembre del 2014).



Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente. 1986.

Código Civil. Decreto Ley 106.

Convención de libre cambio de productos naturales y manufacturados. Decreto Legislativo 1390. Washington. (1923).

Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas. Decreto Ley 1448. Congreso de la República de Guatemala.

F.H.A. Modificación al manual para la emisión de seguros para créditos hipotecarios dentro del Sistema FHA. Resolución número 215-2008. Acta número 73-2008. (2008).

F.H.A. Modificación de la resolución numero 86-2002 (Normativo para el Reclamo, Liquidación y Pago del Seguro de Hipoteca). Resolución 119-2004. Acta número 36-2004. (2004).

F.H.A. Normativo para la emisión, modificación, terminación y rehabilitación de los seguros de hipotecas del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas. Resolución número 202-2008. Acta número 71-2008. (2008).

F.H.A. Normativo para el Reclamo, Liquidación y Pago del Seguro de Hipoteca. Resolución número 71-99. Acta número 31-99. (1999).

Reglamento de la Ley del Instituto de Hipotecas Aseguradas. Acuerdo Gubernativo 232-2008. (2008).