

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE INGENIERIA

SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO
PARA
CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

TESIS

PRESENTADA A LA JUNTA DIRECTIVA

DE LA

FACULTAD DE INGENIERIA

DE LA

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

POR

BARRY JOHNSTON GIORGIS

AL CONFERIRSELE EL TITULO DE:

INGENIERO CIVIL

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GUATEMALA, FEBRERO DE 1969

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

BIBLIOTECA CENTRAL-USA
DEPOSITO LEGAL
PROHIBIDO EL PRESTAMO EXTERNO

OP. T. (47) DL
08

JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE INGENIERIA
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

DECANO	ING. AMANDO VIDES T.
VOCAL 1o.	ING. MARCO ANTONIO CUEVAS
VOCAL 2o.	ING. FRANCISCO UBIETO
VOCAL 3o.	ING. ADOLFO BEHRENS
VOCAL 4o.	BR. ROLANDO LLOVERA
VOCAL 5o.	BR. VICTOR H. GONZALEZ
SECRETARIO	ING. JORGE LAZO M.

TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
GENERAL PRIVADO

DECANO	ING. AMANDO VIDES T.
VOCAL 1o.	ING. OTTO BECKER M.
EXAMINADOR	ING. HECTOR CENTENO
EXAMINADOR	ING. CARLOS E. ANTILLON
SECRETARIO	ING. JORGE LAZO M.

DEDICO ESTE ACTO

A mis padres:

MANUEL JOHNSTON Jr.

ROSA GIORGIS DE JOHNSTON

A mi abuelo:

MANUEL JOHNSTON O.

A la memoria de mi abuela:

ELISA T. v. DE GIORGIS

TESIS DE REFERENCIA
NO

SE PUEDE SACAR DE LA BIBLIOTECA
BIBLIOTECA CENTRAL - USAC.

HONORABLE TRIBUNAL EXAMINADOR

Cumpliendo con lo establecido por la Ley Universitaria, tengo el honor de presentar ante ustedes mi trabajo de tesis titulado:

SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO

P A R A

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

tema que me fuera asignado por la Junta Directiva de la Facultad de Ingeniería.

CONTENIDO

- 1) Introduccion
- 2) Sistema F.H.A.
- 3) Sistema de Créditos Supervisados
- 4) Otros sistemas de financiamiento
- 5) Consideraciones y Conclusiones

INTRODUCCION:

Es evidente que la construcción de la vivienda y su financiamiento continúan siendo un problema que no ha logrado alcanzar una solución adecuada.

Tal afirmación por supuesto no es nueva. Pero desde que fuera expuesta por primera vez, parece que los esfuerzos realizados, los serios estudios llevados a cabo y los programas con carácter experimental pues tos en práctica con más o menos éxito, nos ocorren a n una y otra vez, en forma persistente, ante un problema de primera magnitud.

Esto, claro está, no significa que continuemos en el punto de partida; al contrario, las metas alcanza das muestran un avance tanto en el orden tecnológico como en el socio-económico, pero desafortunadamente el ritmo con que el problema se intensifica es más rápido que el que adquieren las medidas financieras tendientes a resolverlo; no así para las técnicas que se han logrado normar y regular a través del control de la construcción mediante las especificaciones míni mas requeridas.

La solución del problema de la construcción de la vivienda y su financiamiento requiere de una acumu lación permanente de medios de riqueza que pueden con sistir en bienes de capital o esfuerzo humano. La posi bilidad de obtener dicha acumulación es la que determi nará la existencia o inexistencia de dicha solución.

Aún lograda esa fuerte acumulación de riqueza se llega en realidad a la conclusión de que el problema es de gran magnitud y que los bienes y esfuerzos no al canzan ni con mucho en nuestro medio, a representar la solución definitiva para él.

Ahora bien, en este sentido surge una nueva con
troversia. Esta es:

- 1) Quién debe llevar a cabo la acción de un progra
ma, cualquiera que éste sea; y,
- 2) Cómo y bajo qué formas o sistemas debe finan-
ciarse.

En principio la tarea correspondía a la empre-
sa privada, luego, igual que en muchas normas de po-
lítica, se pensó en el Estado como responsable direc-
to. En la actualidad los criterios se han unificado con-
cluyéndose por admitir una estrecha colaboración en-
tre ambos.

Al respecto es posible que si se establecen dos
sectores de población atendiendo al nivel de ingresos,
aunque es difícil precisar un límite, nos encontramos
con un pequeño grupo cuyos gastos son cubiertos am-
pliamente dejándole todavía disponible un apreciable ex
cedente de sus respectivos ingresos, siendo este sec-
tor el que puede financiar su vivienda por medio de la
empresa privada.

Al segundo grupo se le puede subdividir a su
vez por el nivel de sus ingresos en:

- a) Familias cuyo nivel de ingresos es igual al ni-
vel de gastos; y,
- b) Familias cuyo nivel de ingresos sobrepasa lige-
ramente el nivel de gastos y poseen alguna ca-
pacidad de inversión y ahorro para la construc-
ción de su vivienda.

El primer grupo es el que desafortunadamente es mayor en nuestro país y requiere una vivienda mínima adecuada, no teniendo posibilidades de financiarla. Para este grupo es indispensable, pues, la elaboración de una política estatal de financiamiento.

El otro, que se puede clasificar como la clase que cuenta con un nivel más alto que el mínimo, cuenta con una capacidad potencial de pago pero no puede obtener vivienda por sí solo, sino a través de sistemas crediticios especializados, por medio de los bancos e instituciones del sistema.

El presente trabajo tiene como finalidad dar a conocer cuáles son algunas fuentes de financiamientos y métodos a seguir para conseguir la construcción de vivienda.

SISTEMA F. H. A.

El F.H.A. en Guatemala surgió como una necesidad para fomentar y promover "inversiones de capital" para hacerle frente a la demanda potencial de vivienda, siendo así como en virtud del Decreto No. 1448 del Congreso de la República, de fecha 7 de junio de 1,961, se creó el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, cuyo reglamento fué emitido según Acuerdo de 14 de mayo de 1962 entrando prácticamente en operaciones en octubre del mismo año.

Hay que hacer constar que no es realmente un sistema directo de financiamiento, sino que se propone, según la Ley, el fomento de la construcción de viviendas mediante la promoción y el estímulo de la inversión de capitales privados en viviendas destinadas a darse en propiedad a familias que posean capacidad financiera para pagar una cuota inicial equivalente al 10% del valor del inmueble que se adquiere y para hacer frente a los pagos mensuales, que no deben gravar los ingresos familiares en más de un 25% y para lo cual se autorizan préstamos a 5, 10, 15, 20 y 25 años plazo.

El sistema F.H.A. facilita la clase de operaciones necesarias, otorgando garantías ilimitadas respaldadas por el Estado a los Bancos y a los inversionistas por medio de hipotecas, de valores F.H.A. y del seguro de hipotecas llamado a cubrir cualquier pérdida que pudiera resultar o del deudor no cumpliera con su compromiso de pago.

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas de Guatemala es, según la Ley, un organismo descentralizado del Gobierno, con personería jurídica propia y un capital propio que asciende a los Q.900,000.

más el fondo de garantía de las emisiones de bonos inmobiliarios los que, de acuerdo a la legislación, cuentan con el siguiente respaldo:

- a) Con Fondo de Garantía constituido con la parte inicial del capital más el importe neto de las utilidades anuales del F. H. A. ;
- b) Con el Fondo Inmobiliario que se integrará con los inmuebles y créditos que hayan sido dados al F.H.A. por los asegurados y los inmuebles que hayan sido cedidos por los deudores hipotecarios, así como los que adquiera por adjudicación en los procedimientos ejecutivos;
- c) Con el producto de las ventas que se hagan de los inmuebles integrantes del Fondo Inmobiliario y con las cantidades que reciba judicial o extrajudicialmente, para la amortización o pago parcial o total de los créditos hipotecarios integrantes del Fondo Inmobiliario;
- d) Con la garantía ilimitada del Estado.

POLITICA DEL F. H. A.

Para que las operaciones del F. H. A. respondan a los principios de validez económica y seguridad enunciados por la Ley y para que sean dirigidas al logro del mejoramiento de la vivienda, se debe procurar que las propiedades posean condiciones estructurales y funcionales para dar servicio satisfactorio continuo y a largo plazo, para que se pueda considerar como una inversión sólida.

Las propiedades deben poseer cualidades que

evidencien valores reales tangibles y que ofrezcan seguridad y satisfacción a sus propietarios. Estas no deben tener características que propendan al deterioro o menoscabo de barriadas residenciales o bien que ejerzan influencia adversa en las propiedades.

Los préstamos hipotecarios han de constituir obligaciones que guarden relación con los ingresos totales del deudor, en tal forma que estos guarden una proporción adecuada dentro del total de sus obligaciones, para comprobar lo cual el F.H.A. realizará un detallado estudio socio-económico.

Los préstamos hipotecarios han de ser transacciones sólidas desde el punto de vista económico. Para que sean asegurable, toma en cuenta los siguientes factores:

- 1) Que el riesgo de los préstamos hipotecarios es la probabilidad de que el deudor no cumpla la promesa de pago futuro, de acuerdo a lo estipulado. Este análisis tiene por objeto determinar el grado de riesgo que existe en los préstamos sometidos a seguros y limitar mediante la aplicación de normas predeterminadas referidas a la aceptabilidad de riesgos, las probabilidades de morosidad o de ejecución.
- 2) Como razón o fundamento económico del préstamo, no se considera la venta forzosa como fin de liquidar la deuda o evitar la pérdida de la inversión.

La política de préstamos hipotecarios que el F.H.A. estima, se fundamenta en que el deudor quiera y pueda continuar cumpliendo la obligación que adquiere. Es en este sentido que el F.H.A. determinará la aceptabilidad del riesgo en todo préstamo hipotecario, para lo cual toma en cuenta las diferentes causas de incum-
pl

plimiento, realizando entonces; análisis de crédito que pueden ser:

- a) Análisis de crédito de inversión.
- b) Análisis de crédito comercial (cuando el propietario es una sociedad).
- c) Análisis de crédito del consumidor.
- d) Análisis de crédito en ventas a plazos (realizando es tos c) y d) cuando la transacción hipotecaria es a largo plazo).
- e) Análisis de crédito profesional.

El riesgo moral es un elemento de importancia a considerar en todos los tipos de crédito, ocupando un lugar prominente en el análisis de préstamos hipotecarios.

El Análisis de crédito considera:

- 1) Investigación sobre las características del deudor.
- 2) Estimación sobre la cantidad máxima y el período de amortización del préstamo.
- 3) Estimación del ingreso efectivo del deudor hipotecario.
- 4) Estimación de gastos en perspectiva por concepto de la vivienda y los que de ella se derivan y demás gastos periódicos del deudor.
- 5) Estimación de la inversión necesaria para cerrar la operación hipotecaria.

La base principal del sistema F.H.A. la constituyen las Entidades Aprobadas, que son las que se encargan del trámite, del financiamiento y la administración de las hipotecas.

El F.H.A. no realiza el financiamiento de las construcciones, no tramita los préstamos, pues sólo

se ocupa de asegurar las hipotecas con el objeto de dar incentivo a los inversionistas de la vivienda. Es decir, pues, que todos sus ingresos forman un fondo de disponibilidad privativa, para emplearlos exclusivamente en el cumplimiento de sus fines.

Para que puedan asegurarse créditos hipotecarios representados por cédulas, en la emisión de éstas deberá intervenir una Entidad Aprobada o un Banco afiliado al sistema F.H.A., garantizando el pago de la obligación por una Entidad Aprobada o bancaria afiliada. En todo caso es indispensable que el producto de las cédulas se destine exclusivamente al financiamiento de la compra o construcción de viviendas.

Lo más importante para la Entidad Aprobada en la administración de las hipotecas, es mantenerlas al día y evitar a todo trance los atrasos, para lo cual ésta queda autorizada para cobrar cargos por mora hasta del 2% del importe mensual de la amortización capital e intereses.

ENTIDADES APROBADAS

Definición: Entidad Aprobada es la persona jurídica autorizada por el F.H.A. y que la declare como tal, siempre que se someta a las condiciones de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas y a inspección de la Superintendencia de Bancos:

- A) Los Bancos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, Bancos hipotecarios, Bancos de Capitalización e instituciones bancarias que tengan departamento hipotecario constituido y aprobado de acuerdo con la Ley de Bancos.

- b) Las compañías de seguros y las personas jurídicas cuyas actividades incluyan las de otorgar préstamos, realizar inversiones hipotecarias, administrar hipotecas propias o ajenas y que tengan un capital pagado no menor de ---- Q.100,000. , y,
- c) Las entidades constituídas legalmente como cooperativas, sociedades mutualistas, cajas de ahorro, cuyas actividades beneficien exclusivamente a sus asociados, que tengan un capital pagado no menor de Q.100,000. y que demuestren a satisfacción de F.H.A. responsabilidad y capacidad para actuar como Entidad Aprobada.

Es pues de hacer notar que por las anteriores definiciones se consideran Entidades Aprobadas como personas jurídicas, eliminando las personas individuales, pues el privilegio para este trámite debe caer en instituciones de comprobada responsabilidad.

Corresponde a la Entidad Aprobada la obligación de proteger los derechos del F.H.A., la constitución de las hipotecas mediante el otorgamiento de escritura de préstamos y la emisión de la cédula hipotecaria, la cual, una vez asegurada por el F.H.A., se puede ofrecer en venta al público o, a terceros inversionistas.

La administración de la hipoteca es un deber de la Entidad Aprobada y no una función del F.H.A., por lo que éste autoriza a cobrar por el trabajo que lleva, comisiones sobre saldos de capital de la siguiente manera:

En préstamo de Q.1,000 a Q.5,000	2%
En préstamo de Q.5,100 a Q.10,000	1½%
En préstamo de Q.10,100 a Q.15,000	1%

Las entidades Aprobadas por el F.H.A. a la fecha del presente trabajo son:

Banco Granai & Townson
Banco Inmobiliario
Banco de Occidente
Banco de Comercio e Industria
Banco de Londres
Banco del Agro., S.A.
Banco el Trabajador
Crédito Hipotecario Nacional
C. A. S. A.
Seguros Cruz Azul
La Previsora Ltda.

En el proceso de solicitud presentado por las Entidades Aprobadas aparece cierta terminología que conviene definir a continuación:

- a) Resguardo de asegurabilidad: No es más que el documento que emite el F.H.A. comprometiéndose a formalizar oportunamente el seguro de hipoteca, siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos en los mismos.
- b) Seguro de Hipoteca es el documento que emite la Institución de Fomento de Hipotecas Aseguradas garantizando al acreedor el pago de una obligación hipotecaria, en caso que el deudor no cumpla con dicha obligación.
- c) Acreedor hipotecario, es el prestamista original o sus sucesores, de una obligación hipotecaria.

- d) Deudor hipotecario es el prestatario original, sus herederos o sucesores, de una obligación hipotecaria.
- e) Hipoteca asegurada es la obligación con garantía hipotecaria que asegura el F.H.A.
- f) Bonos F.H.A. son los valores que emite dicha Institución para el pago del seguro de la hipoteca en caso de incumplimiento del deudor hipotecario. Son valores públicos.
- g) Cédula Hipotecaria: Son los valores que emiten las Entidades Aprobadas por una suma igual al valor de los préstamos asegurados por el F.H.A.; dichas cédulas tienen por objeto colocar entre los inversionistas valores negociables y contribuir a la captación de capital y ahorros.

RELACIONES ENTRE F.H.A.,
ENTIDADES APROBADAS, CONTRATISTAS
Y CLIENTES:

Las distintas operaciones administrativas que dan origen a un seguro de hipoteca F.H.A. para proveer de vivienda al cliente por medio de dicha garantía hacia el inversionista, permite deslindar las relaciones que se presentan entre el F.H.A., instituciones de préstamos hipotecarios y las personas que están vinculadas con el sistema.

Relación F.H.A. - Entidades Aprobadas:

Como anteriormente se mencionó, es principio administrativo F.H.A. que todo trámite operativo debe encausarse a través de la Entidad Aprobada. Para cualquier caso que se tramite se puede dividir la rela-

ción F.H.A. Entidad Aprobada, de la siguiente manera:

- a) Resguardos de Asegurabilidad;
- b) Seguros de hipotecas;
- c) Administración de las mismas.

Resguardo de asegurabilidad: El resguardo de asegurabilidad es el documento que emite el F.H.A. comprometiéndose a formalizar oportunamente el seguro de la hipoteca, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos por el mismo.

Los resguardos de asegurabilidad pueden ser:

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

Pudiendo ser en uno u otro caso para viviendas proyectadas o existentes.

El resguardo de asegurabilidad con deudor específico es aquel en el cual aparece designado el deudor hipotecario, refiriéndose éste a una propiedad determinada.

Resguardo de asegurabilidad sin deudor específico es aquel en el que no se conoce, o mejor dicho no aparece designado, el deudor hipotecario. En estos casos el F.H.A. promete emitir el seguro por la cantidad fijada, siempre y cuando se ofrezca en su oportunidad un deudor cuyo crédito y condiciones personales sean satisfactorias. Estos resguardos sin deudor específico se solicitan en los casos de proyectos de viviendas realizados por contratistas que se han ajustado desde el inicio de las obras al sistema F.H.A. y una vez terminadas de construir las casas se ofrecen a l

público, y obtenido el comprador se presenta al F.H.A. para su aprobación.

Según el artículo 10° del reglamento del F.H.A., para la tramitación de la solicitud de resguardo debe acompañarse un cheque a favor del F.H.A. por el importe de los derechos, que ascienden a cinco quetzales por millar o fracción de millar, del préstamo solicitado, con un mínimo de 15 quetzales. Estos derechos cubren la tramitación de la solicitud y no serán devueltos aunque el caso resultare rechazado por el F.H.A. En ningún caso habrá reembolso de los derechos de solicitud, ni ajuste por haberse aprobado un préstamo por una suma distinta de la solicitada.

Sólo en el caso en que se retire la solicitud después de un examen preliminar, sin que la misma sea aceptada para su tramitación por el F.H.A., la solicitud y el cheque serán devueltos a la Entidad Aprobada.

Solicitud de Resguardo de Asegurabilidad:

Corresponde a la Entidad Aprobada, previo análisis del proyecto que se tramite; la presentación de la solicitud de resguardo de asegurabilidad.

Si esta es aceptada por el F.H.A., se emitirá un resguardo de asegurabilidad a nombre de la Entidad Aprobada, que amparará la negociación concertada y el correspondiente crédito hipotecario y el derecho a los beneficios del seguro de hipotecas.

El resguardo de asegurabilidad debe contener, por lo menos, los datos siguientes:

- a) Nombre de la Entidad Aprobada que tramite la solicitud;
- b) Nombre del acreedor hipotecario beneficiario del seguro;
- c) Las especificaciones del inmueble y de la construcción objetos del seguro, su financiamiento y plan de amortización;
- d) Manifestación de que la escritura de hipoteca que será objeto del seguro, estará constituida de acuerdo con los requisitos que establece el reglamento;
- e) Duración del seguro;
- f) Primas mensuales que deban pagarse;
- g) Manifestación de que el crédito hipotecario quedará definitivamente asegurado siempre que la Entidad Aprobada cumpla con las condiciones fijadas sobre el particular en el resguardo de asegurabilidad;
- h) El resguardo de asegurabilidad se reemplazará con un resguardo de seguro en cuanto se cumpla con las estipulaciones citadas en los incisos de a) a g);
- i) Se manifiesta entonces que el seguro de hipoteca será reclamable y pagadero según la ley emitida por F.H.A.
- j) Cualesquiera otras condiciones del seguro.

Ahora bien, para los casos en que la solicitud no sea elegible para el seguro, el F.H.A. remitirá un informe a la Entidad Aprobada estipulando las razones por las que la solicitud no es elegible.

La duración de los resguardos tendrá una vigencia de 12 meses en los casos de obras proyectadas y de 6 meses en los casos de obras existentes. Los resguardos podrán prorrogarse por una sola vez por el -

mismo período para el que fueron emitidas, previo el pago de los derechos correspondientes que no podrán ser menores de 10 Quetzales, solicitándose dentro de los treinta días anteriores a su vencimiento.

Los resguardos de asegurabilidad pueden ser traspasados de una Entidad a otra, debiendo existir constancia por escrito del traspaso y notificar del mismo al F.H.A.

Préstamos:

a) Destino de los préstamos: Los resguardos se emitirán conforme lo determina el reglamento en los casos en que los préstamos se destinen a los fines siguientes:

- I) Viviendas proyectadas que ocuparán sus propietarios: Tratándose de proyectos de viviendas cuyas obras no han sido iniciadas al solicitarse el resguardo, se considera el caso del propietario de lote que proyecta construir su vivienda, o el caso de contratistas que fabrican casas y después las ofrecen en venta al público.

- II) Mejoras, reparaciones y ampliaciones de viviendas o construcciones accesorias adicionales, no contemplado en el reglamento F.H.A., en la estimación del préstamo, el valor del inmueble ni los plazos considerados para otros casos. La reglamentación complementaria para esta clase de préstamos indica que los montos podrán ser desde Q.1,000. hasta Q.5,000. en múltiplos de cien hasta el 75% del valor total del costo de dichas obras determinado por el F.H.A. con 5 ó 10 años plazo.

- III) Compra de viviendas ya construídas que ocupará el deudor hipotecario: En este caso se trata de obras ya terminadas o construídas al momento de solicitarse el resguardo.
- IV) Construcción de viviendas para alquiler.
- V) Cancelación de una deuda hipotecaria sobre vivienda ocupada por el deudor.

El valor del préstamo hipotecario que la Entidad Aprobada propone, está especificado en el reglamento de la manera siguiente: para viviendas que varían de Q. 1,000. a Q. 15,000., en múltiplos de cien a plazos de 5, 10, 15, 20 y 25 años y conforme a la actual tabla de porcentajes que se aplica al avalúo del inmueble practicado por el F. H. A.

Fracción de la Valuación F. H. A. del inmueble:	Deudores ocupantes		Deudores no ocupantes
	Vivienda:		Viviendas:
	Proyectada	Existente	Proyectadas
Los primeros Q. 5,000.	90 %	70 %	80 %
Los segundos Q. 5,000.	85 %	65 %	75 %
Los excesos de Q. 10,000.	80 %	60 %	70 %

Del cuadro se deduce que la inversión inicial mínima del deudor hipotecario por los porcentajes máximos de asegurabilidad corresponde al tipo de vivienda proyectada con deudores ocupantes.

Con el propósito de esquematizar los porcentajes anteriores se presenta un ejemplo tabulado con una evaluación por el F. H. A. de Q. 12,500.

% según préstamo	VIVIENDA PROYECTADA								Vivienda existente ocupada por su propietario			
	Que ocupa su propietario				Deudor no ocupante							
	90%	85%	80%	Valor Parc.				Valor Parc.				Valor Parc.
Los primeros Q. 5,000.	4500	--	--	4500	4000	--	--	4000	3500	--	--	3500
Los segundos Q. 5,000.	--	4250	--	4250	--	3750	--	3750	--	3250	--	3250
Los Excesos de Q.10,000	--	--	2000	2000	--	--	1750	1750	--	--	1500	1500
Valor Total del resguardo	--	--	--	10750	--	--	--	9500	--	--	--	8250
Enganche				1750				3000				4250

b) Seguro de Hipotecas:

El seguro de hipoteca representa un documento que garantiza al acreedor del pago de una obligación hipotecaria en caso de incumplimiento del deudor. El F. H.A. extiende el seguro de hipoteca cuando habiéndose cumplido todos los requisitos de asegurabilidad, se endose el seguro para que se otorgue el préstamo y se inscriba la escritura en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A partir de la fecha del endoso del seguro, el F. H.A. y la Entidad aprobada quedarán obligados al cumplimiento de todo lo establecido en la Ley, Reglamento y Normas Operativas del sistema.

Mediante este seguro de hipoteca el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas garantiza al acreedor hipotecario contra pérdidas que éste pudiere sufrir por razón del incumplimiento del deudor, asegurándose el cobro del capital pendiente de pago, intereses acumulados y gastos en que fuere necesario incurrir para adjudicarse el inmueble hipotecado.

Al cumplir los requisitos establecidos en el resguardo de asegurabilidad e inscrita la primera hipoteca, el F.H.A. emitirá el seguro de hipoteca previa presentación por la Entidad Aprobada de los siguientes documentos:

- 1) El resguardo de asegurabilidad firmado por el deudor hipotecario y Entidad Aprobada;
- 2) La escritura, pagaré o cédula hipotecaria representativa de la hipoteca;
- 3) Pago de la prima inicial anual del seguro de hipoteca; y,

4) Copia del estado de cierre de la operación firmada por la Entidad Aprobada, detallando todos los cargos y derechos cobrados al deudor.

Los préstamos para ser asegurables deben estar constituidos en primera hipoteca, incluyendo en el gravamen, además del terreno, las obras construídas en el mismo y los demás derechos que tenga el deudor sobre el inmueble. El monto máximo de préstamo asegurable no podrá exceder de Q.15,000. por cada undad de vivienda.

En caso de incumplimiento del deudor hipotecario la Entidad Aprobada puede optar por conservar el inmueble y volverlo a renegociar con otro posible cliente, no haciendo efectivo el cobro del seguro al Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, o bien optar por el cobro del mismo y para lo cual tiene que llenar los siguientes requisitos:

1) Solicitar al F.H.A., en forma escrita, el cobro del seguro dentro de los 30 días siguientes a la fecha de adjudicación del inmueble;

2) Presentar al F.H.A. la liquidación correspondiente al saldo adeudado por capital, intereses y costas;

3) Traspasar al F.H.A., mediante escritura pública, el inmueble que garantizaba la obligación hipotecaria objeto del seguro, entregándolo completamente desocupado, en estado de conservación aceptable y libre de todo gravamen, impuestos, contribuciones, etc.

"RELACION F.H.A. CLIENTE:"

Se considera como cliente al comprador del inmueble el cual como ya se estableció solicita un res-

guardo de asegurabilidad para el seguro de un préstamo hipotecario. Es esta la forma como el sistema de financiamiento F.H.A. se relaciona con el cliente, siendo el vínculo de unión la Entidad Aprobada, es pues una relación indirecta.

Toda solicitud que a nombre del deudor hipotecario (cliente) tramite la Entidad Aprobada debe presentarse en los formatos establecidos por el F.H.A.

"ADQUIRIENTE O DEUDOR HIPOTECARIO"

Definición:

El sistema F.H.A. describe como deudor hipotecario a toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera que tenga suficiente capacidad de pago para atender la obligación hipotecaria y en ese concepto puede solicitar un préstamo F.H.A. a una Entidad Aprobada.

El deudor hipotecario o cliente será el solicitante de un préstamo destinado a la construcción de la vivienda, ya sea que ésta la construya una compañía dedicada a la construcción de vivienda, o bien cuando sea propietario del lote sobre el cual se pretende edificar. También entra en esta definición los que soliciten préstamos para la compra de casas, ampliaciones o mejoras y para la cancelación de hipotecas.

El mecanismo operativo que se requiere para la obtención de los préstamos está condicionado a las características del tipo de vivienda su localización y el cliente o deudor hipotecario siendo así, la modalidad que se presenta en las operaciones la siguiente:

1) Viviendas proyectadas:

- a) En desarrollos de urbanización proyectada,
- b) En urbanizaciones existentes, redesarrollos y casos aislados (dueños de lotes)

2) Viviendas existentes:

- a) Adquisición de vivienda,
- b) Reparación y mejoras de vivienda,
- c) Refinanciamiento de la misma.

Los préstamos hipotecarios F.H.A. no cubren en su totalidad el valor de la propiedad, esto es debido a que el deudor según la legislación F.H.A. para efectuar una operación de préstamo debe tener el valor del enganche equivalente al 10% del valor del inmueble. Siendo el valor inicial que aporta el deudor, la diferencia entre la cantidad del seguro y el precio. Sin embargo el precio de compra de la propiedad y el estimado del F.H.A. no son siempre idénticos.

Cuando la propiedad que se hipoteca es una construcción proyectada, el pago del enganche es el valor requerido por la empresa Constructora al adquiriente de la vivienda, para ilustrar como se determina el enganche a aportar se pone el siguiente ejemplo:

Precio de venta en la propiedad	Q.10,750.00
Valuación estimada del inmueble, según F.H. A.	Q. 9,700.00
Cantidad del préstamo valuado por F. H. A. (Vivienda Proyectada)	
Los primeros Q.5,000.00 90%	Q. 4, 500.00
Resto Q.4,700.00 85%	Q. 4, 000.00 Q. 8,500.00
Enganche requerido Q.10,750 - 8,500	Q. 2,250.00

El adquirente debe pagar además de la cuota inicial (enganche), los costos de cierre, que incluyen, costos de valuación, notariales. Estos costos generalmente llamados de financiamiento podrían hacerse como parte de la cantidad del préstamo cuando la valuación F.H.A. excede al costo de compra y los requerimientos de crédito lo hacen posible, pero generalmente no resulta así entonces las Entidades Aprobadas para facilitar la compra han empleado lo que han llamado Enganche diferido que consiste en elevar las primeras mensualidades recibiendo al inicio únicamente parte del enganche o pago inicial.

Los gastos para el cierre de la operación tienen que ser razonables y ajustados a los límites que autoriza el F.H.A., las cantidades máximas que determina el reglamento por avaluo e inspección de la obra y los de concertación del préstamo quedan comprendidos en una comisión sobre el monto del préstamo que se cobre por una sola vez así:

Para vivienda proyectada 2% con un mínimo de Q. 50.00 y 1% para viviendas existentes, con un mínimo de Q. 25.00.

Además el adquirente paga las comisiones por la administración de la hipoteca sobre saldos de acuerdo a la siguiente tabla:

- a) 2% en préstamos hasta Q. 5,000.00
- b) 1½% en préstamos desde Q. 5,100.00-Q. 10,000.00
- c) 1% en préstamos desde Q. 10,150.00-Q. 15,000.00

Siendo el interés que devenga el inversionista 8%, lo que da por resultados los siguientes intereses según sea el caso a, b, o, c. 11%, 10½%, 10% y a estos habrá que agregarles 1% que se deriva en mitades c/uno

correspondiente a seguros contra incendio y terremoto.

El F.H.A. respaldado con las leyes y reglamentos ofrece al deudor y acreedor hipotecario:

AL DEUDOR HIPOTECARIO O ADQUIRIENTE:

a) Facilidad de préstamos con plazos de 5, 10, 15, 20 y 25 años que le permiten adquirir vivienda con un mínimo de 10% de enganche.

b) Adquirir viviendas bien diseñadas, seguras y confortables, con servicios de urbanización completa.

AL ACREEDOR HIPOTECARIO:

a) Invertir capital en valores cien por ciento sólidos con intereses exonerados de impuestos presentes y futuros.

b) Respaldo del capital invertido con fondos F. H.A. y la garantía ilimitada del Estado.

SISTEMA DE CREDITOS SUPERVISADOS

Bajo este tipo de financiamiento para la vivienda se operó el mayor volúmen de construcciones antes de que el sistema F.H.A. iniciara sus funciones en Octubre de 1962.

Consiste fundamentalmente en la concesión de préstamos hipotecarios ordinarios pagaderos por medio de cuotas mensuales niveladas con el propósito de destinarlos a:

- 1) Construcción de la propia vivienda;
- 2) Ampliación de la propia vivienda;
- 3) Reparación de la vivienda propia;
- 4) Compra de casa de habitación destinada a la vivienda propia;
- 5) Liberación de gravámenes hipotecarios sobre la propia vivienda.

SOLICITANTES DE CREDITO

Se les concede préstamo aquellas personas moralmente solventes y que demuestren capacidad económica para cumplir con sus obligaciones, esto lo logra establecer la Institución Bancaria llevando a cabo en estudio socio-económico por intermedio de una Trabajadora Social que confronta la información previa que ha referido el solicitante y cuyo costo corre a cuenta del mismo.

En dicha información a la Institución, van indicados los nombres y apellidos completos del solicitante y su conyuge con la información personal de ambos, la clase de depósitos que tiene en la Institución (lo que es preferible para la concesión del préstamo), ocupa-

ción, remuneración que obtiene, indicando si está libre de gravámenes o no, monto del préstamo, con el plazo que pretende se le otorgue y el destino que le dará al mismo, egresos familiares y en base a ello la capacidad de pago.

GARANTIA:

Las Instituciones Bancarias que conceden este tipo de préstamos tienen por norma hacerlo sobre la primera hipoteca de propiedades raíces (bienes inmuebles) ubicados en el perímetro urbano.

Los préstamos no pueden exceder del 50% del valor de la propiedad conforme avalúo practicado por sus peritos y aprobado por la Junta Directiva, cuando el avalúo sea menor o igual que el valor declarado para el pago de la contribución sobre inmuebles, ni podrá exceder del 50% del valor declarado para el pago de dicha contribución cuando el avalúo sea mayor que la declaración, esto es en el caso en que se de una propiedad ya construída como oferente de garantía.

Cuando el préstamo y las ampliaciones posteriores tienen por destino específico la construcción, mejoras o reparaciones del inmueble que se hipoteca lo que procede a realizar la Institución Bancaria para los efectos de reinscripción de la matrícula fiscal es una certificación del avalúo del terreno o casa, además hace constar en el mismo documento que sobre el inmueble valuado se ejecutará construcción Supervisada, indicando su valor presupuestado. Sumando los valores dará el avalúo definitivo del inmueble.

APORTACIONES DEL SOLICITANTE

Siendo pues que el valor máximo del préstamo aportado por la Institución Bancaria es equivalente al 50% del valor de la garantía, el solicitante debe aportar el otro 50% entregándolo con el valor del terreno en que se construirá la vivienda dinero, en efectivo, siendo esta aportación equivalente a la mitad de la diferencia que resulte entre el valor de la construcción y el valor del terreno, ejemplo:

AREA A CONSTRUIRSE 200 mts.²

a) Presupuesto según contrato (casa)	Q. 10,000.00
b) Avalúo del terreno por la Institución Bancaria... Q. 2,000.00 -- Q. 2,000.00	
Total...	Q. 12,000.00
(a-b) Aporte en efectivo del solicitante...	Q. 4,000.00 -- Q. 4,000.00
INVERSION DE INSTITUCION; 50% del total; Q. 6,000.00	
Aporte del solicitante, 50% del total	Q. 6,000.00

Al ser concedido el préstamo el solicitante debe depositar en una cuenta específica en la Institución la suma que se haya comprometido a aportar en efectivo. En caso de no hacerlo así, la resolución del otorgamiento del préstamo se anula automáticamente.

Al cumplir con la condición anterior y una vez escriturado el préstamo, el contratista dispondrá de los fondos en forma gradual y escalonada existiendo - previa autorización de conformidad del préstamo y del Supervisor y de acuerdo a las siguientes normas:

- a) Las inversiones iniciales se hacen con los fondos aportados por el propietario, es pues la primera disponibilidad equivalente al 50% de las aportaciones del prestatario, (terreno más capital) es decir

según el ejemplo: Q.2,000.00 + Q.4,000.00

b) Al agotarse los fondos del propietario previa comprobación, la Institución principia su financiamiento, con una disponibilidad igual al 50% de la inversión aportada por el Banco 50% de Q.6,000.00 = Q.3,000.00 y, cuando esta se invierta en su totalidad;

c) La tercera disponibilidad de fondos equivale a la mitad de la anterior y así sucesivamente hasta completar el valor total del préstamo concedido.

CONDICIONES Y LIMITACIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE ESTOS PRESTAMOS:

Las condiciones para el otorgamiento de estos préstamos son las siguientes:

a) En ningún caso excederán del monto máximo de Q.15,000.00;

b) Los préstamos se conceden a un plazo máximo de 15 años, pero en forma general de 5 - 10 años;

c) La tasa de intereses es la que autoriza la Junta Monetaria, siendo en la actualidad de ocho por ciento (8%) anual;

d) La amortización del préstamo deberá ser cubierto por cuotas mensuales niveladas que incluyan:

- 1) Amortización del Capital;
- 2) Intereses sobre saldos mensuales insolutos;
- 3) Prima del Seguro de Incendio y Terremoto.

DE LA CUOTA:

La cuota mensual nivelada de amortización del préstamo, en ningún caso podrá ser superior al 25% de los ingresos netos del solicitante. Iniciándose el plazo del crédito a partir del día primero del mes calendario siguiente a la fecha en que se termine la construcción de la obra y sea recibida a satisfacción por el propietario y el Supervisor, haciendo notar que durante el período de construcción el prestatario únicamente pagará los intereses causados por las entregas de dinero que efectúe la Fuente Financiera del % que ella aporta, verificando dichos pagos mensualmente y teniendo que estar totalmente cancelados al finalizar la obra.

El prestatario puede efectuar pagos o abonos extraordinarios a su cuenta siempre que estos no sean menores de Q. 300.00.

Al hacerlo así puede optar por cualquiera de las dos siguientes alternativas:

a) Seguir pagando una cuota igual o aproximada a la que se encontraba obligado, antes de hacer el abono extraordinario, acortando el plazo que falta para la cancelación total de la deuda, o,

b) Pagar una cuota menor proporcional durante el tiempo que le falte por terminar de amortizar el préstamo.

La cuota mensual nivelada de amortización de la deuda, en la que se incluye pago de intereses, amortización del capital y prima de los Seguros de incendio y terremoto se calculan mediante el monto inicial de la deuda multiplicado por los factores de acuerdo con el plazo pactado.

PLAZO		FACTOR	PLAZO		FACTOR
Años	Meses		Años	Meses	
1	12	0.0872197825	9	108	0.0132793527
2	24	0.0454556749	10	120	0.0123985684
3	36	0.0315675374	11	132	0.0116363919
4	48	0.0246483034	12	144	0.0111005556
5	60	0.0205165313	13	156	0.0106117912
6	72	0.0177783846	14	168	0.0101991854
7	84	0.0158364854	15	180	0.0098473956
8	96	0.0143921286			

En el ejemplo con una inversión de parte de la Institución de Q. 6,000.00 en un plazo de 60 meses se tendría una cuota mensual nivelada equivalente a Q.123.10.

ENTREGA DE FONDOS AL CONSTRUCTOR

Se pagará al Ingeniero Constructor contra estimaciones semanales, quincenales o mensuales que deben tener la siguiente información:

- a) No. de la Estimación;
- b) Nombre del propietario de la construcción;
- c) Nombre del Ingeniero o Arquitecto Constructor;
- d) Nombre de la Institución que da el Financiamiento;
- e) Dirección de la obra;
- f) Fecha de la planilla;
- g) Resumen del valor de material y transporte;
- h) Resumen del valor de mano de obra.

Del total de los conceptos g) y h), se deduce el 10% de fianza y el resto se cancelará en un plazo no mayor de 24 horas mediante un cheque contra la cuenta

depositada en la Institución a nombre del prestatario.

La forma de presentar la estimación es:

No. de la Estimación Personal _____
Construcción propiedad de: _____
Ingeniero Constructor: _____
Financiamiento: _____
Situada en: _____
Ingeniero Supervisor: _____

Semana del ___ al ___ de _____ de 1969.

a) Por valor de materiales y transporte. Q. _____
b) Por valor de mano de obra Q. _____
Suma Q. _____
(-) 10% de Fianza Q. _____
Líquido a recibir..... Q. _____

A continuación se detalla la inversión, firman conformes y Vo.Bo.

f) Propietario

(f) Ing. Constructor

Vo.Bo. Ing. Supervisor

Vo.Bo. Encargado de la Institución.

Las estimaciones deben hacerse en cuadruplicado con las firmas del propietario, del Ingeniero Constructor y el Vo.Bo. del Ingeniero Supervisor y del encargado de la sección de crédito de la Institución, quedándose c/una de estas personas con una copia de la misma.

Las estimaciones solo podrán hacerse por las cantidades que se hayan invertido, no pudiendo hacerse anticipos.

En caso de haber cualquier discrepancia en los gastos que se hayan ocasionado, debe controlarse estos, por medio del presupuesto que es presentado originalmente el cual debe servir como norma para la utilización de los gastos que se efectúen, para lo cual se ha redactado el presupuesto estimado en orden ascendente de la construcción

OBLIGACIONES:

I) **DEL CONSTRUCTOR:** El Ingeniero Constructor al firmar el contrato, adquiere ciertos compromisos, pu diéndose citar entre ellos los siguientes:

a) **Tiempo de construcción:** Es el tiempo en que se com promete al constructor a entregar la obra, tomando no ta que el tiempo máximo permisible oscila de 9 a 12 - meses, según la Institución Bancaria que esté financian do la obra; después de transcurrido este período inme diatamente entra a correr una multa de diez quetzales diarios. Esta multa incluye cualquier tamaño o pre cio de la obra, exceptuándose los casos en que por mo tivo justificado se impida la continuación de la misma y se pase del tiempo estipulado.

En el caso en que por motivos justificados se pare la construcción, se deberá dar por recibida la obra por parte del Ingeniero Supervisor, siempre que la obra esté en el avance físico de acuerdo con los términos del contrato y planos, lo que deberá exigir para reci birla.

La iniciación de la obra se computará a partir de la firma del contrato o al momento en que sea recibida la licencia de construcción.

b) Responsabilidad: El constructor será el responsable ante el propietario si no cumple con las obligaciones contraídas en el compromiso o contrato de construcción y como garantía del mismo depositará en concepto de fianza el 10% del valor de cada estimación, conforme la entrega de fondos que realice la Institución financiera, incluyendo el aporte en efectivo del prestatario, de manera tal que al finalizar la obra se ha acumulado un depósito total equivalente al 10% del costo de construcción. Cuando el Ingeniero contratista entregue la obra a satisfacción del prestatario, del Supervisor y de la Institución, sin más trámites que simples notas se procede a levantar un acta y, a continuación le será devuelto al contratista el dinero depositado por él. Si hubiere algún defecto y el contratista se negare a repararlo, el Supervisor determinará el justo valor del mismo y se deducirá del antedicho depósito.

c) Cumplimiento: Para cumplir con la fecha de entrega de la construcción por parte del contratista, se ha establecido la multa de diez quetzales diarios, teniendo como máximo el plazo de 30 días, la cual se descontará de la fianza que ha depositado en cumplimiento del presente compromiso, exceptuándose aquellos casos en que la demora se deba a conflictos sociales que afecten al ramo de la construcción, o, a la escasez de materiales en el mercado, caso que debe ser comprobado fehacientemente y del conocimiento del Ingeniero Supervisor.

Vencido el plazo de 30 días, el propietario podrá dar

por terminado el compromiso de construcción, así como cualquier compromiso relacionado con el mismo.

El propietario podrá deducir responsabilidades al Ingeniero constructor que no entregue la obra en el término estipulado, además de la multa.

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

d) Compromiso: El Ingeniero constructor queda comprometido por el término de dos años a partir de la fecha de recibo de la construcción por el propietario, a reparar, a requerimiento del mismo, los defectos que aparecieran como consecuencia de la colocación de los materiales empleados que incluyan:

- a) Grietas en terrazas y paredes;
- b) Grietas en los pisos;
- c) Picaduras comprobadas en la tubería de agua potable;
- d) Defectos en los drenajes causados por mala colocación de los materiales.

Cuando tales defectos se comprueben que son debidos al mal uso que el propietario ha hecho de los mismos, el gasto de reparación será cubierto únicamente por el propietario.

e) Varios: El constructor podrá aceptar las modificaciones que le proponga el propietario siempre que estas no cambien el valor de lo pactado en el contrato,

debiendo hacerse con la debida anticipación y de común acuerdo. Cuando las modificaciones aumenten el valor de la construcción, no es necesaria la autorización del Ingeniero Supervisor, sólo es suficiente hacerlo de su conocimiento; pero si dichas modificaciones disminuyen el valor contratado, debe hacerse del conocimiento del Ingeniero Supervisor y tener el visto bueno de la Institución.

El contrato de construcción podrá ser rescindido de acuerdo con las partes, debiendo modificar inmediatamente al Supervisor e Institución.

II) DEL SUPERVISOR:

La Institución Bancaria asegurará que las inversiones en préstamos hipotecarios para el financiamiento de viviendas se destine a dicho fin, por medio de una supervisión periódica de la obra, cerciorándose que el proceso de construcción se rija por los planos y especificaciones presentados en calidad, forma y tiempo y que ofrezca las demás seguridades del caso. La supervisión no implica responsabilidad de la Institución Bancaria ante el usuario del préstamo.

Esta supervisión está a cargo de un Ingeniero Colegiado designado por la Institución y quien devengará una comisión equivalente al 2% del valor de la obra, sin terreno, corriendo este porcentaje a cargo del prestatario y formando parte del costo de construcción.

FORMA DE REALIZAR LA SUPERVISION:

El Ingeniero encargado queda en la obligación de visitar las obras las veces que considere necesario y conveniente, no debiendo limitar sus visitas a cier-

tos período, y está facultado para pedir la información que fuere necesaria a cualquiera de los contratistas y para lo cual debe recordarse que el Ingeniero o Arquitecto constructor directamente responsable por la ejecución de la obra, calidad de materiales, diámetro de hierros, etc., siendo él por lo tanto responsable por cualquier modificación que se hiciere en el contrato.

Para el informe del supervisor a la Financiera sobre el avance correcto de la obra, bastará la aprobación de las estimaciones que se presenten, que se tomarán como informe de ejecución. El supervisor está autorizado para aceptar modificaciones de la obra siempre y cuando el precio de la contratación no sufra modificaciones. El Ingeniero encargado de la supervisión debe dar toda clase de facilidades a los constructores con el objeto de lograr el mejor desarrollo y ejecución de la obra, comprendiéndose con esto tomar decisiones rápidas y determinantes en el mismo momento, evitando el papeleo inútil y pérdidas de tiempo.

Una vez que la construcción se dé por terminada y se reciba el aviso por escrito de parte del propietario y del contratista, el Ingeniero Supervisor se apersonará en la obra llevando consigo el juego de planos, presupuesto, contrato, etc., para ir inspeccionando unidad por unidad las indicaciones del contrato, con lo cual se indicará que la casa está terminada. Este último queda responsable por el debido cumplimiento de lo pactado y que la garantía sea suficiente en relación al préstamo concedido. Procede a notificar a la Institución para levantar el acta correspondiente, en la cual se anotará la presencia de las siguientes personas: propietario, contratista, Ingeniero Supervisor, y Encargado de Créditos de la Institución, dejando constancia en la misma de la forma en que se concedió el préstamo, número del contrato, número del préstamo

y valor del mismo, así como que la obra ha sido ejecutada en los términos descritos en el contrato y que fue recibida de acuerdo con los mismos. En esta acta se toma nota de la devolución de la fianza del Ingeniero Contratista, así como el pago correspondiente al Ingeniero Supervisor.

OTROS SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO

En los capítulos precedentes se ha hecho mención a los sistemas de financiamientos que hacen posible la construcción de la vivienda a cierto grupo de personas que poseen alguna capacidad de inversión y ahorro para la obtención de la misma.

Toca ahora abordar el grupo más numeroso en nuestro medio socio-económico, que es aquel que requiere de la ayuda financiera del Estado a través de sistemas crediticios especializados por medio de instituciones del sistema. Siendo en esta forma como en Guatemala surgió el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) que es una entidad descentralizada del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

Política del INVI.

El Instituto Nacional de la Vivienda tiene por objeto o norma trabajar con criterio práctico y objetivo, logrando realizar esto por medio de la contratación de los servicios de personal técnicamente capacitado y que se encuentre en aptitud de diseñar viviendas que resulten adecuadas a las necesidades habitacionales de las familias adquirientes, de diferentes ingresos y proporciones ej.: Proyecto 4-4, Proyecto 4-3, Colonia 1º de Julio, Colonia el Maestro, etc. etc, y para alcanzar dichas metas tiene como atribuciones principales los siguientes:

1o.) Adquirir toda clase de bienes y contratar los servicios necesarios para su establecimiento, operación y desarrollo e importar aquellos materiales necesarios para sus fines y que no sean producidos en el país.

2o.) Vender las viviendas y locales que construya sujetándose a los acuerdos y reglamentos respectivos.

3o.) Incrementar sus operaciones, administrar los bienes y llevar el control de los fondos que constituyen su patrimonio.

4o.) Obtener préstamos Nacionales o del exterior con el objeto de tener financiamiento para lograr el desarrollo de la vivienda

Programa del INVI

Para solucionar en la medida de sus posibilidades las deficiencias habitacionales que confronten un numeroso núcleo de la población urbana, el INVI ha tratado de adecuar diferentes sistemas constructivos y de modalidades de programas de viviendas a las capacidades de pago de las familias de ingresos moderados, sector éste al que atiende en especial, estando limitado este estrato por grupos familiares con ingresos comprendidos entre los Q.45.00 y Q.185.00 al mes.

Habiendo logrado poner en ejecución a la fecha los siguientes programas:

- 1o.) AUTO CONSTRUCCION
- 2o.) PROPIETARIOS DE LOTES
- 3o.) PROGRAMA TRI-PARTITO
- 4o.) CONSTRUCCION DIRECTA
- 5o.) REHABILITACION DE VIVIENDA
- 6o.) SITIO URBANIZADO.

1o.) AUTO - CONSTRUCCION:

En la construcción de la vivienda por el sistema de Auto - construcción, también llamado de "Esfuerzo propio y ayuda mutua", se ha estimulado la ambición de personas de bajos ingresos de la población para que contribuyan con entusiasmo a la construcción de su vivienda, consistiendo este sistema en una combinación de trabajo pagado y voluntario. Existiendo dos modalidades de contribución para ello; máxima y mínima.

Contribución Máxima:

Esta es la que se manifiesta en la forma más sencilla y tradicional, se lleva a cabo cuando los integrantes de un grupo familiar por sus propios medios construye su vivienda, la familia reúne sus propios materiales, los prepara, les da forma y edifica la casa en su totalidad, para lo cual no requiere la mano de obra especializada, siendo esta la forma como han surgido los barrios marginales en nuestras ciudades.

Contribución Mínima:

Es bajo esta modalidad como ha operado el programa de Esfuerzo propio y Ayuda mutua en nuestro medio, puesto que en un principio se aprovechó el trabajo voluntario en la construcción misma de las viviendas, pero por las experiencias posteriores se llegó a la conclusión que los trabajadores debían someterse a un aprendizaje que consumiría un período de tiempo que se podría usar valiosamente en otra forma de trabajo, mencionándose entre estas las variantes siguientes.

a) Construcción de casa-nucleos de una sola habitación, para las que se utiliza mano de obra especializada, cons

truyéndose más adelante las demás piezas mediante el esfuerzo propio.

b) Producción mediante el esfuerzo propio, de materiales y elementos de construcción tales como arena, bloques, ladrillos y madera, suministrando estos materiales a obreros remunerados que construyen las viviendas.

c) Construcción de los cimientos y muros. El sistema de Esfuerzo Propio y Ayuda Mutua o Auto-construcción es la modalidad que le implica al beneficiario aportar en trabajo el pago inicial de su propia vivienda computable este tiempo en horas trabajo y comprometiéndose a cancelar el resto del costo de su vivienda en cuotas mensuales niveladas a un plazo de 20 años.

2o.) PROPIETARIO DE LOTE:

Consiste este programa en la acción conjunta del INVI y el solicitante que debe tener en propiedad un lote urbanizado que posea los servicios públicos mínimos indispensables tales como agua, energía eléctrica, red de drenajes etc., y las características que cumplan con las especificaciones y requisitos exigidos por la Munidipalidad respectiva.

El costo de construcción de la vivienda no podrá exceder de Q3,000.00 y no deberá tener una superficie de construcción mayor de 75 metros cuadrados.

Obligaciones del Beneficiario:

a-) Autorizar al INVI para que compruebe la veracidad de las declaraciones.

b-) Para garantizar el pago del préstamo, el financiado deberá constituir a favor del INVI, primera y única hipoteca sobre el inmueble donde se ejecute la construcción

d-) El beneficiario no puede solicitar cambios a los planos de construcción aprobados por el Instituto.

e-) El beneficiario deberá aportar en efectivo el equivalente al 10% del costo de construcción de la vivienda.

Obligaciones del INVI:

A) Supervisar la buena ejecución de los trabajos, a través del Departamento de Supervisión.

B) Que la construcción de la vivienda se efectúa por medio y bajo la responsabilidad de un Ingeniero Civil o Arquitecto Colegiado Activo, quien será seleccionado directamente por el beneficiado.

C) Que los materiales, métodos y sistemas de construcción que hayan sido aceptados por el INVI, no sean modificados, para lo cual el Ingeniero o Arquitecto que se haga cargo de la construcción, debe presentar como requisito previo para que el contrato de financiamiento cobre vigencia, una fianza que cubra hasta la cantidad de UN MIL QUETZALES (Q. 1000.00.) para garantizar y responder por los daños y perjuicios que ocasione el incumplimiento del contrato.

D) Determinar que el destino que se le de a la construcción sea el de la vivienda propia y que no se transfiera a terceras personas.

De la Cuota:

- A) El plazo para amortizar el crédito lo determinará el Depto. Socio-Económico y en todo caso no será menor de 10 años ni mayor de 20 años.
- B) La tasa de intereses será de 5.3/4% sobre saldo in solutos.
- C) El INVI cobrará el 1% anual del total del crédito por administración.

3o.) PROGRAMA TRES PARTES:

El programa de construcción de viviendas por tres partes, consiste en la acción conjunta de la Empresa, el trabajador de la Empresa y del INVI, con la finalidad de fomentar un capital capaz para poder financiar a largo plazo la construcción de viviendas, que luego se adjudiquen a los trabajadores de la Empresa participante.

La selección y aceptación de la Empresa la hace el INVI, comprobando previamente su funcionamiento legal y capacidad de financiamiento.

Beneficiario de este tipo de programa puede ser todo trabajador que llene los requisitos exigidos por el INVI, entre ellos tener un ingreso comprendido entre los Q.40.00 y Q.185.00, pero la Gerencia del Instituto podrá considerar aisladamente algunos casos especiales que no llenen este requisito; al beneficiario lo selecciona la Empresa, lo califica y acepta el INVI de conformidad con las normas establecidas y reglamentos del mismo.

Plan de Financiamiento:

La Empresa y el INVI contribuirán con un máximo del noventa por ciento(90%)determinando la participación de cada uno en este porcentaje mediante acuerdo mutuo; pudiendo ser la contribución del porcentaje de la Empresa, en terreno, urbanización, capital o trabajo de Empresas constructoras, siempre y cuando lleve la parte de financiamiento que le corresponde.

El otro diez por ciento(10%)será la participación del adjudicatorio, que puede ser en efectivo o en cualquier otra forma que se convenga en el momento de formarse el convenio INVI-Beneficiario.

El costo de la vivienda es alrededor del orden de los Q.2000.00 a Q.3000.00, el cual cubre el costo de la construcción, el terreno y la urbanización, a un plazo de amortización de la vivienda que en ningún caso será mayor de veinte 20 años, con una tasa de interés del 8% anuales sobre saldos pendientes de pago.

La empresa recuperará su inversión más intereses, a través de pagos que le hará el INVI, de acuerdo a los contratos suscritos entre ambas entidades.

Relaciones Contractuales:

A) Las condiciones de las relaciones contractuales entre la Empresa y el INVI, serán estipuladas en escritura Pública, suscrita por ambos formulándose dichas condiciones en forma conjunta.

B) El INVI reconoce a la Empresa un interés sobre su participación, fijando el monto de acuerdo a las condiciones del plazo de amortización del Capital invertido.

C) Los convenios INVI-Empresa; INVI- Beneficiario son independientes de las relaciones Patrono-trabajador.

D) Cuando el Beneficiario es empleado de la Empresa que financia parte del programa, debe autorizar al patrono, para que de su sueldo o salario le sean descontadas las cuotas respectivas a cuenta de su vivienda, hasta la cancelación total del adeudo y en este caso el Empresario se compromete a la entrega de las cuotas respectivas, siendo de su cargo, la mora en que incurra cualesquiera de los Beneficiarios mientras conserve su calidad de empleado o trabajador.

E) Las condiciones contractuales entre INVI-Beneficiario sean las mismas que para los programas regulares ya citados anteriormente.

De esta clase de programas es el que actualmente se está desarrollando en la Ciudad de Escuintla en la localización Modelo con 188 viviendas sobre una área total de 125 manzanas que serán entregadas al término del presente año con total en costo de Q.2700.00 c/u pagaderos en 20 años y con la participación,

Empresa privada	35 %
INVI	55 %
Beneficiario	<u>10 %</u>
T o t a l.....	100 %

El INVI se encuentra realizando los trabajos de supervisión a través de su Departamento respectivo para garantía de los Empresarios y Beneficiarios.

4o.) CONSTRUCCION DIRECTA:

Programa que consiste en la adjudicación de la vivienda totalmente terminada a los Beneficiarios mediante un pago inicial del 10% del costo de la vivienda y el pago del crédito restante a 20 años plazo en cuotas que oscilan alrededor de los Q.15.00.

Esta clase de viviendas son ejecutadas a través de Administración o por contratación.

5o.) REHABILITACION DE VIVIENDAS:

Este programa consiste en la mejora de ciertas viviendas que su estado de deterioro no ha sido tan avanzado y permita mejorar las condiciones de habitabilidad de las mismas.

Por lo general se aplica a las instalaciones domiciliarias tales como agua y drenajes, luz eléctrica, llevando a cabo éstas directamente o, a través de terceras personas o instituciones públicas o privadas con quienes se contrata su ejecución.

Beneficiarios:

Los beneficiarios son seleccionados, aceptados y clasificados por el INVI, deben sujetarse a todas las leyes, reglamentos y disposiciones del mismo.

Condiciones:

A) Ser legítimo propietario de la vivienda que se desea rehabilitar.

B) Que la vivienda esté ubicada en un sector que cuente con los servicios.

Financiamiento:

A) El beneficiario y el INVI cubren la totalidad de los gastos que ocasione la Rehabilitación, de mutuo acuerdo y determinando en qué porcentaje cada uno.

B) Generalmente para este tipo de programas el aporte del beneficiario consiste en el financiamiento de sus propias instalaciones interiores; por ejemplo: en el caso de agua y drenajes serán las redes interiores hasta los límites de propiedad de su terreno.

C) El aporte del INVI consiste en el financiamiento de la construcción de las instalaciones necesarias para poder habilitar la vivienda; en el ejemplo serían las instalaciones domiciliarias para agua y drenajes.

De la Cuota:

El INVI cobra a los beneficiarios una tasa de intereses equivalente al 8% anual sobre saldos deudores.

El beneficiario debe efectuar las amortizaciones de capital y pago de interés, según las correspondientes cuotas niveladas.

El barrio La Reformita de la zona 12 será este año el primer ensayo realizado por el INVI con este programa.

Sitio Urbanizado:

Es la adjudicación de un lote con todos sus servicios públicos necesarios y la subsiguiente dirección para que los mismos beneficiarios puedan construir su vivienda, ya sea por auto-Construcción ó por medio de otro programa adecuado.

Este programa no ha sido aplicado aún por el Instituto, pensándolo desarrollar en un futuro próximo.

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES:

CONSIDERACIONES:

Como apunté anteriormente, la solución del problema de la construcción de la vivienda y como caso primordial, su financiamiento necesita de medios de riqueza, ya sea monetaria o de esfuerzo humano.

Lo anterior si es aplicable al aspecto general de la vivienda, se agudiza cuando se particulariza en los casos individuales, ya que sólo el esfuerzo humano, no basta, puesto que se precisa del factor económico, o en su defecto de bienes que garanticen su obtención.

Como es fácil notar, dentro de los casos particulares citados anteriormente no podrán incluirse los pertenecientes al grupo que ha catalogado como de: familia cuyo nivel de ingresos es igual al nivel de gastos, ni aún las familias cuyo nivel de ingresos sobre pasa ligeramente el nivel de gastos y poseen alguna capacidad de inversión y ahorro para la construcción de su vivienda, porque éstos irremediamente tendrán que acogerse a los sistemas que antes he mencionado, de fomento de hipotecas aseguradas, de créditos supervisados y a los aplicados por el INVI.

Analizar las ventajas y desventajas que pudiera o tiene el autofinanciamiento de la vivienda, frente a dichos sistemas podemos notar que se aquilatan notablemente, aunque obligadamente dominan las primeras.

En efecto la política del F.H.A; bajo la cual obliga que las viviendas a erigirse posean las condiciones estructurales y funcionales satisfactoriamente, así como el velar porque sus características no vayan en menoscabo de su vecindario ó ejerzan influencia adver

sa en él, sobrepasa en mucho las condiciones que se exigen a los propietarios que bajo su cuenta y riesgo construye su vivienda ya que las disposiciones municipales sólo se concretan a fijarle una alineación y revisar los planos, no pudiendo empero evitarle que la vivienda sea antiestética con respecto al barrio, o que al propietario se le agoten los medios y la construcción no se termine, aunque sus moradores ya habiten en ella. Lo anterior si lo garantiza el sistema de préstamos hipotecarios que el F.H.A contempla, ya que se fundamenta en que el deudor puede continuar cumpliendo la obligación que ha adquirido, puesto que adopta la aceptabilidad del riesgo. A la par de lo anterior aparece el hecho de que una persona con el suficiente respaldo económico o con bienes de garantía suficientes, puede aportar las mismas seguridades, con sólo que tenga breve noción de lo que es el bien vivir, y a un costo infinitamente inferior al que representaría el acogerse a los sistemas mencionados. Además que también puede hipotecar sus bienes por su cuenta y riesgo y sin someterse a tan largo plazo de pagos e intereses.

Igual ventaja podrá adjudicársele a la vivienda sutofinanciable sobre el otro sistema o sea el de créditos supervisados, ya que únicamente se requiere un simple contrato propietario-constructor así sea este último Arquitecto, Ingeniero, Constructor Autorizado o maestro de Obra; con el cual también además de que se asegura la terminación de la obra, también se puede exigir la presentación de los presupuestos y planos debidamente detallados, tal como lo exige el sistema mencionado y sin crearle a tal construcción compromisos a veces tan irrealizables como lo constituye la fianza del 10% sobre el total de la obra, con lo que ya se discrimina indebidamente, ya que no debe de ser más que el propio propietario el garante de las obligaciones.

Lo anterior hace saltar a la vista de que los sis temas mencionados no puede equiparse con la vivienda autofinanciable, ya que solo son funcionales dentro de los grupos de familias mencionados.

El financiamiento de la vivienda ha sido duramente criticado por los técnicos en economía, pues no la consideran como industria de producción de riqueza, sino que de consumo, sin embargo los beneficios de la actividad de la construcción son evidentes, pues generan ocupación de mano de obra calificada y no calificada, incluso pudiendo ser de analfabetos que es un alto porcentaje en nuestro medio.

CONCLUSIONES:

1^o) Hay pocos sistemas de financiamiento considerando el nivel de ingresos de la población, que se ha estimado en la siguiente forma:

<u>Ingreso Mensual:</u>	<u>% en el país:</u>
a - Q. 0 - Q.40.00	20
b - Q. 41.00 - Q.185.00	60
c - Q. 186.00 - Q.250.00	13
d - Q. 251.00 - a más	7

a) Es indudable que el 20% comprendido en este es tracto no le permiten sus ingresos para el finan ciamiento de la vivienda propia, siendo éste por centaje el que se ha ido a refugiar a viviendas improvisadas constituyendo con ello las abundan tes áreas marginales. Para éste grupo fami liar el Estado en un futuro no lejano tendrá que proporcionarle un tratamiento especial para

lograrle un nivel socio-económico más elevado y lograr así aliviar dicha situación.

- b) En el segundo estrato que es donde aparece con centrado el mayor número de familias (60% del total), es el que se encuentra cubriendo en par te el INVI. Sí tienen ya una capacidad de pa go que les permite adquirir su propia vivienda co n amortizaciones a largo plazo dentro de los in gresos requeridos por la Institución, no dá ndo se abasto ésta para lograr cubrir en su totali dad dicho grupo, para lo cual se recomienda in crementar los programas planificados por el INVI, en especial aquellos en que toma pa rte la Iniciativa Privada, a través de las diferentes empresas, ya que el INVI por razones financie ras no puede cubrir la totalidad de los casos.

- c) Es este estrato el que no se encuentra cubierto en ninguno de los sistemas de financiamie nto - descritos en el presente trabajo, no habiendo encontrado en las diferentes fuentes de informa ción quién los cubra por su nivel de ingresos , pues se encuentran en el límite máximo del IN VI y llegan al límite mínimo de los otros siste mas, recomendándose para éste la creación de cooperativas de ahorro y préstamo o bien la creación de sociedades de iniciativa privada con suficiente respaldo económico, para no recar gar más aún la demanda actual que tiene ya el Instituto de la Vivienda.

- d) Al 7% de la población es el que se encuentra cu briendo en la actualidad los sistemas FHA y Cré dito Supervisado, ya que estos consideran un in greso mínimo mensual de Q. 250.00, para lo que consideran una cuota mensual nivelada, que no

exceda del 25% de los ingresos mensuales, pero para poder afianzarse a ellos se requiere financiamiento parcial (enganche: 10% FHA y 50% Crédito Supervisado) y suficiente capacidad de pago para poder cumplir con el compromiso.

- 2^o) Es indudable que se debe determinar la realidad en el campo del financiamiento para la construcción de la vivienda, para poder contrarrestar y corregir las deficiencias observadas, llevando esta política implícita la coordinación de todas las entidades que directa o indirectamente participan en el esfuerzo para resolver el problema dentro del marco general del desarrollo, obteniendo financiamiento de origen externo e interno al máximo, hasta lograr obtener el punto de equilibrio para financiar construcción de viviendas a la par del adelanto de las demás fuentes de bienes de producción del país, y poder cumplir con las obligaciones adquiridas a través de dichos préstamos.

Barry Johnston Giorgis

Ing. Franklin Matzdorf M.,
A s e s o r.

Vo. Bo.:

Ing. Enrique Godoy S.
Jefe del Departamento de
Ingeniería Industrial.

IMPRIMASE:

Ing. Amando Vides T.,
D e c a n o

BIBLIOGRAFIA

Política de la habitación, sistemas y medios para el hogar propio. Eduardo Perotti

Vivienda en América Latina, Unión Panamericana.

Vivienda en Guatemala, Comisión Nacional de Vivienda.

Consideraciones sobre el problema de la vivienda en Guatemala y su financiamiento, Vicente Secaira.

Diagnóstico preliminar sobre el problema de la vivienda

J.M. Monzón

M. Alemán

I.N.V.I.

Fco. López V.

Manual y reglamentos para Entidades Aprobadas F. H.A.

Manual para presentación de Proyectos ante el F.H.A. (tesis) César Garzaro.

Manual de construcción de viviendas mediante el esfuerzo propio. Naciones Unidas.

Boletín Estadístico. Banco de Guatemala.