



Uniapravi

UNION INTERAMERICANA PARA LA VIVIENDA



Cuaderno N° 275:
SISTEMA DE HIPOTECAS
ASEGURADAS EN GUATEMALA
Abril – Junio 2023

Unión Interamericana para la Vivienda

SISTEMA DE HIPOTECAS ASEGURADAS EN GUATEMALA

CUADERNO N° 275

Abril – Junio 2023

Publicado por la Unión Interamericana para la Vivienda

Bajada Balta 169, 4to. Piso
Lima 18, Perú
Casilla Postal N° 18-1366
Teléfonos: (51-1) 444-6605
E-mail: uniapravi@uniapravi.org
Website: www.uniapravi.org

Las opiniones vertidas en este documento, así como los análisis y las interpretaciones que se contienen, son de exclusiva responsabilidad del autor y no necesariamente son coincidentes con los de la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi)

PRESENTACIÓN

En el presente ejemplar de la Serie Cuadernos, la Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI) presenta “SISTEMA DE HIPOTECAS ASEGURADAS EN GUATEMALA”

*El presente cuaderno, tiene como base la ponencia desarrollada por la Sra. **Carol de Martínez**, Gerente del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, FHA, Guatemala, durante la 55ª Conferencia Interamericana para la Vivienda, en Sesión 3: Innovaciones en programas y políticas de vivienda para impulsar el mercado de vivienda, organizada por UNIAPRAVI, en las instalaciones del Hotel Hilton, en Ciudad de Panamá, Panamá, los días jueves 25 y viernes 26 de agosto de 2022.*

Este cuaderno, describe brevemente el FHA Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, actores, y funcionamiento del sistema de hipotecas aseguradas, resultados de FHA, asimismo describe los programas para vivienda social y prioritaria que apoya el FHA en Guatemala.

UNIAPRAVI expresa su público agradecimiento a la Sra. Carol de Martínez, por su valiosa participación en la 55ª Conferencia Interamericana para la Vivienda que contribuye en la elaboración de este ejemplar de la Serie Cuadernos de UNIAPRAVI.

UNIAPRAVI espera que este documento contribuya a seguir compartiendo las experiencias y lecciones en el ámbito del financiamiento habitacional de los diversos países en la región.



*José Luis Ventura Castaños
Presidente*

SISTEMA DE HIPOTECAS ASEGURADAS EN GUATEMALA

CUADERNO N° 275

Abril – Junio 2023

ÍNDICE

| | | |
|----|--|----|
| 1. | El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas-FHA..... | 5 |
| | a. Principales elementos para evaluar el riesgo..... | 6 |
| | b. Seguro de hipoteca..... | 7 |
| | c. Seguro de desgravamen..... | 7 |
| 2. | Resultados de FHA..... | 8 |
| 3. | Manuales para facilitar el acceso a la vivienda social..... | 9 |
| | a. Manual de vivienda social..... | 9 |
| | b. Manual de vivienda prioritaria..... | 10 |
| 4. | Ley de Interes Preferencial, Decreto 27-2022 del Congreso de la República..... | 10 |

Carol de Martínez,
Gerente del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, FHA, Guatemala

1. El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas-FHA

FHA es una institución estatal descentralizada, con personería jurídica y patrimonio propio, cuyo sistema tiene por objetivo la emisión del seguro de hipoteca y seguro de desgravamen.

El FHA fue creado el 7 de junio de 1961, mediante Decreto No.1448 del Congreso de la República de Guatemala, con el propósito de apoyar la adquisición de vivienda en Guatemala.

Los principales actores del sistema FHA, son:

- Entidades aprobadas, son los Bancos y otras entidades especializadas en general y administrar las hipotecas.
- Desarrolladores, son las empresas que desarrollan y/o construyen los proyectos habitacionales.
- Deudor hipotecario, es la persona que compra la vivienda en los proyectos habitacionales.

El seguro de hipoteca puede ser emitido para las siguientes operaciones:

- Vivienda proyectada, son las viviendas que se están construyendo dentro de un desarrollo habitacional y el mismo ha sido elegible en FHA.
- Vivienda existente, es una casa usada o bien que no está dentro de un desarrollo habitacional.
- Construcción en lote propio. Se puede asegurar el crédito que se otorgue para la construcción de una vivienda. Este producto permite a los propietarios de terrenos que no pueden tener acceso a un crédito para construcción en el sistema financiero, obtenerlo con el seguro de hipoteca de FHA.
- Liberación de gravamen hipotecario. En caso una persona tenga la hipoteca con una entidad no financiera o con una persona particular, se podrá trasladar a un Banco para obtener mejores de financiamiento.

a. Principales elementos para evaluar el riesgo

i. Elegibilidad de proyectos

El desarrollador deberá ingresar su proyecto a FHA, para que el mismo cumpla con las normas de planificación y construcción de la institución. Los planos constructivos deben estar autorizados antes de iniciar la obra. El FHA deberá realizar las inspecciones en el proceso constructivo, desde los cimientos hasta la inspección final, es decir al finalizar la vivienda.

Debe completarse un expediente legal para verificar la certeza jurídica del terreno en el que desarrollará el proyecto y que se cumpla con todos los permisos de la legislación vigente en Guatemala.

El expediente de prevención de lavado de dinero debe completarse de acuerdo a la legislación vigente para su revisión.

ii. Análisis de capacidad de pago

Los expedientes de solicitud de resguardo, son evaluados para determinar si tienen capacidad de pago y si pueden optar al seguro de desgravamen (vida y desempleo). Actualmente los solicitantes pueden destinar el 40% de sus ingresos para el pago de la cuota.

Si los solicitantes califican se procederá a emitir lo que denominamos “Resguardo de Asegurabilidad”, documento en el cual se indican los términos y condiciones bajo las cuales deberán escriturar en el momento que la vivienda esté terminada.

b. Seguro de hipoteca

En caso de incumplimiento por parte del deudor al banco, el FHA pagará a la entidad bancaria el saldo de capital más 18 meses de intereses y costas judiciales.

La entidad bancaria deberá hacer el proceso de ejecución por la vía judicial, adjudicará y entregará a FHA la vivienda desocupada y en estado de habitabilidad.

FHA realiza un avalúo del inmueble y después de fijar el nuevo precio de venta proceda a promoverlo para su respectiva venta.

El seguro de hipoteca actualmente tiene una recuperación del 97%.

c. Seguro de desgravamen

El seguro de desgravamen tiene las coberturas de fallecimiento, invalidez temporal y permanente y desempleo.

La cobertura de fallecimiento e invalidez pagará a la entidad bancaria el saldo de capital y hasta 12 meses de intereses.

En caso de desempleo por causa injustificada, FHA cubrirá hasta seis cuotas del préstamo a la entidad bancaria.

Para una mejor comprensión sobre la función de FHA, mostramos a continuación lo que denominamos el ciclo inmobiliario:

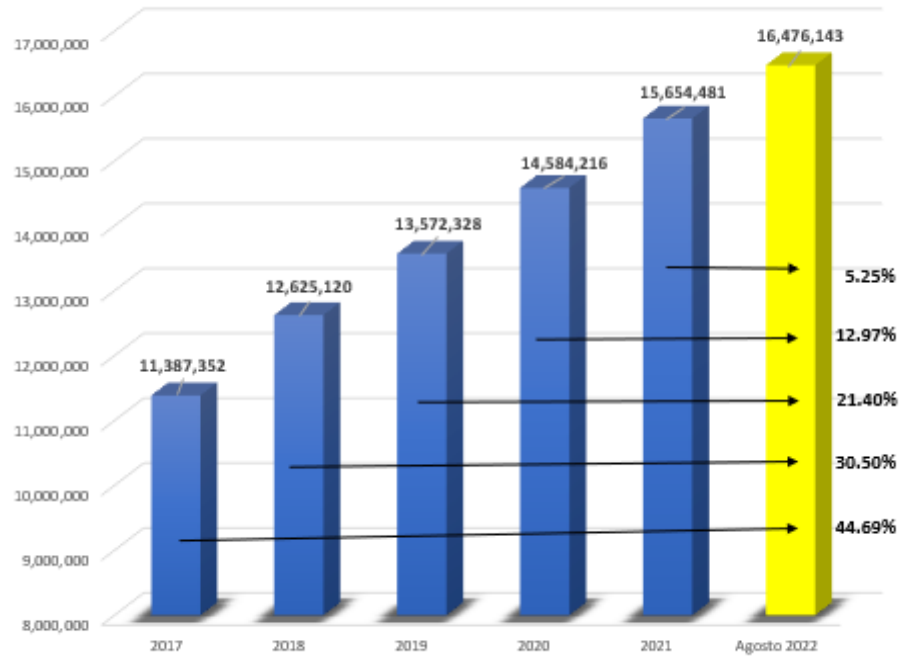


2. Resultados de FHA

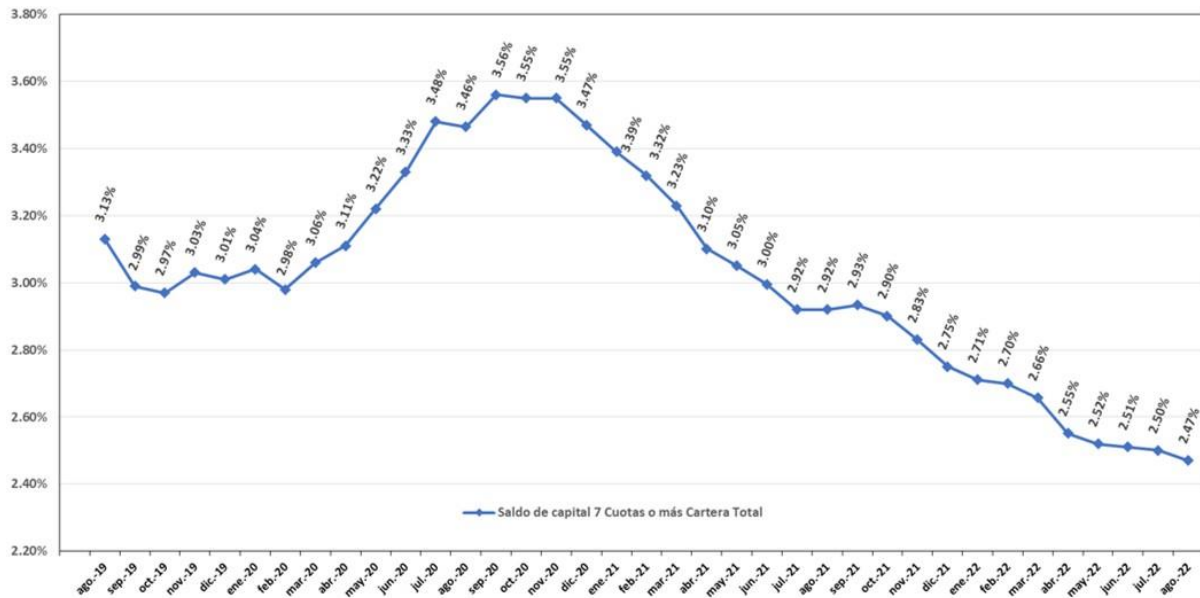
Crecimiento de Cartera Asegurada

Últimos 5 años

(en miles de quetzales)



Mora de la cartera asegurada



Proyectos en proceso de evaluación



3. Manuales para facilitar el acceso a la vivienda social

a. Manual de vivienda social

El programa de vivienda social impulsado por el FHA flexibiliza las políticas de análisis de capacidad de pago, facilitando así la adquisición de la primera vivienda para personas individuales y familias guatemaltecas sin acceso a créditos bancarios en proyectos habitacionales que cuenten con servicios de agua, luz y seguridad, así como áreas recreativas, construidos con materiales de calidad, cumpliendo con las normas vigentes de construcción.

Características generales de vivienda social



PRIMERA VIVIENDA

Familias y personas guatemaltecas que desean adquirir su PRIMERA VIVIENDA.



PRECIO MÁXIMO 170 SALARIOS MÍNIMOS

Precio de venta máximo hasta por el valor equivalente a ciento setenta salarios mínimos para actividades no agrícolas, más la bonificación incentivo de Q250.00 (Q.545,570.80)



CARENCIA DE BIENES

El núcleo familiar o la persona individual debe de Carecer de Bienes Inmuebles.



VIVIENDA PROYECTADA

Aplica para casos de vivienda proyectada en proyectos declarados elegibles por FHA.

b. Manual de vivienda prioritaria

El programa de la Municipalidad de Guatemala busca fomentar el desarrollo de vivienda asequible para las familias guatemaltecas, ubicada en localizaciones privilegiadas, cercanas al transporte público y con acceso a servicios en la ciudad de Guatemala.

Características generales de vivienda prioritaria



PRIMERA VIVIENDA

Familias y personas guatemaltecas que desean adquirir su PRIMERA VIVIENDA.



PRECIO DE VENTA MÁXIMO DE 91 SALARIOS MÍNIMOS

Precio de venta máximo hasta por el valor equivalente a noventa y un salarios mínimos para actividades no agrícolas, más la bonificación incentivo de Q250.00 (Q.292,040.84)



CARENCIA DE BIENES

El núcleo familiar o la persona individual debe de Carecer de Bienes Inmuebles.



INGRESOS POR NÚCLEO FAMILIAR

Ingreso mensual hasta por un máximo de cuatro salarios mínimos por núcleo familiar.

4. Ley de Interés Preferencial, Decreto 27-2022 del Congreso de la República

En el mes de mayo del año 2022, fue publicado el Decreto 27-2022 por medio del cual se autoriza la aplicación de la tasa de interés preferencial, la cual beneficiara a la población guatemalteca.

La aplicación de la tasa de interés preferencial es la tasa de interés anual que absorbe el Estado a través del mecanismo de acreditación de ISR o impuesto de solidaridad, a cargo de las entidades financieras aprobadas FHA, de la siguiente forma:

- Subsidio del 40% de la cuota 1 a la 48.
- Subsidio del 30% de la cuota 49 a la 84

La tasa de interés preferencial para vivienda, es la porción de la tasa anual del crédito que paga el beneficiario después de restarle la tasa de interés subsidiada, sumándole los seguros FHA, seguro de hipoteca y seguro de desgravamen.

PRECIO DE VENTA MÁXIMO



Q. 545,570.80
Precio por el valor equivalente a ciento setenta (170) salarios mínimos, para actividades no agrícolas, más la bonificación incentivo de Q250.00



Q.292,040.84
Hasta por el valor equivalente a noventa y uno (91) salarios mínimos.

INGRESOS MENSUALES DE LOS SOLICITANTES



No tiene límite



Hasta 4 salarios mínimos

Actualmente esta Ley ha hecho que se promuevan los proyectos de vivienda social, teniendo ingresados en FHA en proceso de elegibilidad a la fecha 29 proyectos para un total de 4,139 unidades habitacionales.