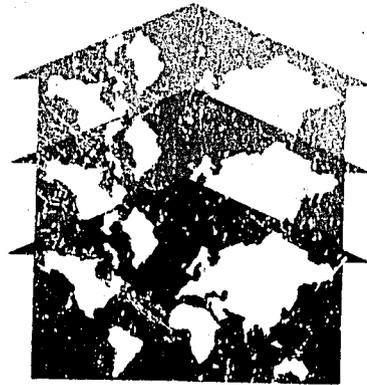


FN-ARM-186  
186-52062

17

**EVALUACION DE LOS ANTE-PROYECTOS DE LEY SOBRE:  
SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO  
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA,**

**GUATEMALA  
APRIL 15, 1986**



**OFFICE OF HOUSING  
AND URBAN PROGRAMS  
AGENCY FOR  
INTERNATIONAL DEVELOPMENT**

Prepared by  
**PADCO**  
**PLANNING AND DEVELOPMENT  
COLLABORATIVE INTERNATIONAL**

PN-AY 186

**EVALUACION DE LOS ANTE-PROYECTOS DE LEY SOBRE:  
SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO  
FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA**

**GUATEMALA  
April 15, 1986**

## CONTENIDO

	PAGINA
<b>PREFACE</b>	
<b>I. ESTRUCTURA DE ACTIVIDAD</b>	<b>1</b>
A. Objetivos Buscados	1
B. Desarrollo del Trabajo	1
C. Escenario Local	2
<b>II. EVALUACION DE LOS PROYECTOS DE LEY PARA LA CREACION DE UN SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO Y UN FONDO DE VIVIENDA</b>	<b>5</b>
A. Síntesis Conceptual	5
1. Atención hecha de las variables socioeconómicas del sector, se concluye	5
2. Ante el diagnóstico precedente, surgen claras tres líneas de acción	6
B. Situación del Sector Habitacional	6
1. Aspectos Macroeconómicos	6
2. Actividad Financiero Habitacional	9
3. Aproximación a las Necesidades Urbanas	12
4. Areas de Acción Prioritarias	14
C. Proyecto de Ley para la Creación de un Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SNAP)	17
1. Consideraciones Generales	17
2. Análisis Global del Proyecto	17
3. Revisión del Proyecto y Propuestas de Modificación	18
4. Exposición de Motivos	22
5. Otros Aspectos Relacionados	22
6. Asistencia al F.N.A.	24
7. Asistencia a las Asociaciones	25
D. Fondo Social de Vivienda	25
1. Articulado Propuesto	26
2. Comentarios Adicionales	28
<b>II. ANEXOS AL INFORME</b>	
Anexo 1 - Documentos Analizados	31
Anexo 2 - Participantes FHA	33
Anexo 3 - Personas Asistentes a la Reunion de la Comision Nacional de Vivienda	35
Anexo 4 - Variables de Situación	37
<b>IV. DECRETO DE LEY QUE ESTABLECE EL SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO</b>	<b>39</b>
<b>V. ANTEPROYECTO DE LEY DE CREACION DEL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FOSVI)</b>	<b>89</b>

## CUADROS

	PAGINA
CUADRO 1 - Relación PIB/Ingresos/VAC	7
CUADRO 2 - Relación Cartera - Vivienda/Ahorros	10
CUADRO 3 - Relación Cartera Vivienda - Cartera Total	11
CUADRO 4 - Perfil General Urbano	13
CUADRO 5 - Formulación Política Planes y Programas	15
CUADRO 6 - Problema de la Vivienda	16

## **PREFACE**

Este informe presenta los resultados del estudio llevado a cabo bajo contrato con la Oficina Regional de Vivienda y Desarrollo Urbano (RHUDO) de la Agencia Internacional para el Desarrollo (USAID) para revisar los ante-proyectos de ley en Guatemala sobre: Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, y Fondo Social para la Vivienda.

El autor está agradecido con todas las personas que aportaron para la elaboración del presente estudio. Este informe fue preparado por Pedro Lasa (PADCO) en marzo de 1986.

## I. ESTRUCTURA DE ACTIVIDAD

### A. OBJETIVOS BUSCADOS

De acuerdo con los términos de referencia, el propósito del estudio fue revisar los ante-proyectos de ley sobre:

- Sistema nacional de Ahorro y Préstamo
- Fondo social para la vivienda.

Siendo estas leyes de gran importancia en la vida del sector vivienda, se buscó evaluar la estructura institucional propuesta versus un óptimo operacional deseable, así como la relación entre la nueva institucionalidad y los agentes existentes en el campo habitacional.

### B. DESARROLLO DEL TRABAJO

La contraparte local (Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas - F.H.A. y la Cámara Guatemalteca de la Construcción C.G.C.), estructuraron los trabajos en dos etapas, a saber.

Comprendiendo la primera semana - Estudio de los proyectos de Ley y recolección de antecedentes.

Comprendiendo la segunda semana - Discusión y promoción de los proyectos ante diversos grupos de los sectores público y privado.

En base al marco precedente y con los ajustes exigidos por razones de coordinación se desarrolló la labor de campo.

En cumplimiento de la tarea analicé, entre otros los documentos que aparecen en el anexo 1, y participé en las siguientes reuniones.

- Lunes 10 de marzo - F.H.A. - Recepción de proyectos de ley y explicación de la posición del FHA y plan de trabajo.
- Martes 11 de marzo - Reunión con los presidentes de la Cámara Guatemalteca de la Construcción, C.G.C. (Ing. Enrique Batres), de la Asociación Nacional de Constructores de Vivienda, Anacovi (Ing. Carlos Cruz) y el Ing. Fernando Aguilar, director de ambas asociaciones.
- Jueves 13 de marzo - Reunión con el Ministro de Economía, Lic. Lizandro Sosa.
- Viernes 14 de marzo - Reunión con el Ministro de Comunicaciones y Obras Públicas, Ing. Eduardo Goyzueta.

- Martes 18 de marzo - Reunión con las Juntas Directivas del Banco Nacional de la Vivienda, y el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.
- Miércoles 19 de marzo - Reunión desayuno con el Sector Privado (132 participantes). El acto fue presidido por el señor Secretario de Planificación Arq. Hermes Marroquín y contó también con la Asistencia del Vice Ministro de Obras Públicas, Ing. Arturo Batres.
- Reunión con el Presidente Encargado de la República Lic. Roberto Carpio Nicole.
- Jueves 20 de marzo - Reunión desayuno con miembros del Congreso de la República, que participarán en el debate de las leyes (ver anexo 2).
- Reunión con la Comisión Nacional de Vivienda (ver anexo 3).
- Viernes 21 de marzo - Reunión con el director de la Misión AID, Sr. Charles E. Costello.
- Reunión con los presidentes del F.H.A., Cámara de la Construcción y Asociación de Constructores de Vivienda.
- Sábado 22 de marzo - Reunión con el Presidente del Banvi, Lic. René Calderón.

A través de todas estas reuniones se logró transmitir el potencial de las leyes propuestas y a la vez dar las debidas notas de atención, sobre los riesgos inherentes a una inadecuada implementación de las mismas.

Pocas veces es posible en tan breve tiempo alcanzar una tan amplia cobertura de los sectores interesados.

### C. ESCENARIO LOCAL

De todos es sabido, que proyectos de ley como los mencionados se han tratado de implementar sin éxito en Guatemala en el transcurso de la última década, igualmente nunca ha dejado de haber interés por los mismos.

Cabe por tanto preguntarse, que es lo que hace diferente la actual coyuntura para esperar un posible resultado positivo.

Al respecto quizás lo más relevante es el cambio en el entorno político. Existe una clara conciencia en general, al margen del aspecto político partidista, de que se inicia una nueva etapa en el modo de desenvolverse el manejo de la cosa pública y en concreto, el actual gobierno ha enunciado en forma más o menos directa, tres líneas de acción:

- Plan económico de corto plazo - Esencialmente estabilizador de la economía y con un alto componente de disciplina monetaria y fiscal acorde con los lineamientos de los organismos de crédito internacionales.

- Plan de gasto social - Mientras dure el esquema de reordenamiento y en tanto se logra la reactivación económica, proyecta el gobierno planes de empleo temporal (obras públicas, trabajo por alimentos y similares). El financiamiento de esta actividad esencialmente estará basado en los impuestos a las exportaciones especialmente favorecidas en el mercado internacional (caso del café).
- Prioridad hacia una enérgica acción habitacional. A diferencia de otros períodos, la vivienda no se enfrenta como un problema únicamente, sino como prioridad en la gestión del gobierno.

Lo complejo del tema y el interés del Gobierno de enfrentar la vivienda con criterio de largo plazo, que es la forma apropiada de encarar el sector, ha significado la ausencia de la vivienda en el plan estabilizador de corto plazo. No obstante lo anterior, la decisión de actuar de inmediato se manifiesta en tres áreas.

- Interés por crear un mecanismo estable de recursos al sector: Fondo Social de Vivienda.
- Creación de la Comisión Nacional de Vivienda con el objeto de determinar la Política de Vivienda a seguirse.
- Presión del Banvi por obtener recursos adicionales (BID), para desarrollo de nuevos programas.

Dentro del esquema precedente, es que juegan su rol los ante-proyectos de ley objeto del presente estudio.

Sin embargo por los riesgos y potencialidades implicados en una situación todavía tan poco definida como la descrita, es preciso hacer ciertas consideraciones adicionales.

La creación de un Fondo Social de Vivienda, es el mecanismo más fácil que tiene a su disposición un Gobierno cuando deseando hacer viviendas carece de una red de instituciones adecuadas o enfrenta escasez de recursos para el sector. (Ambas circunstancias se dan en Guatemala). El grave riesgo de iniciar un fondo que directamente reparta recursos, supuestamente sin costo, es que distorsiona el mercado, descapitaliza la economía, minimiza el potencial de acción habitacional y desarrolla una burocracia totalmente innecesaria. Por ello un Fondo de Vivienda en Guatemala, que puede ser altamente deseable debe ir unido a un sistema especializado de intermediación para vivienda de carácter privado (Sistema A y P), y ser a través de los agentes financieros y con criterios de escasez que se manejen los recursos.

Implementar las dos leyes de esta naturaleza sería la primera y más importante decisión de política habitacional.

Tomando en cuenta el vacío precedente, no se puede esperar para tomar decisiones a que se implemente una política integral de vivienda, que depende de una pluralidad de factores y que se vincula al esquema de crecimiento económico que en el modelo de reactivación se fije y dentro del cual deberá jugar un importante papel.

Por ello, la política de vivienda que la Comisión Nacional estudie, deberá distinguir las estrategias de corto plazo frente a las de largo plazo.

En las primeras lo más importante es llenar los vacíos más graves existentes y canalizar recursos en forma reproductiva.

Mientras el sector aumenta su dinamismo es que se estudiará el esquema integral de mediano y largo plazo, necesariamente unido al plan de desarrollo económico y social y en el que deberá distinguirse con claridad, el componente de gasto social en vivienda que el gobierno desee asegurar presupuestariamente, y la inversión habitacional que con carácter económico y reproductivo debe alcanzarse.

Finalmente es importante agilizar y adecuar las instituciones públicas del sector a la nueva dinámica habitacional. Los puntos más serios que deben evaluarse en este campo, son los siguientes:

- F.H.A. - Hasta el presente por haber operado con el sector bancario ha mantenido criterios de análisis, así como, normas y estándares altamente restrictivos. Ante una acción masiva de fomento habitacional dirigida a amplios niveles de la población, esta institución de fomento debe readecuar su línea de acción actual a riesgo de entorpecer la acción habitacional y perder su carácter original.
- BANVI - Por las características que hoy rodean a esta institución, no es la más apropiada para un manejo eficiente de recursos. Por ello debe impedirse que sea quien en forma exclusiva disponga de los recursos del Fondo, como en algunos momentos han sugerido sus directivos y más bien apoyarse la desburocratización y la búsqueda de productividad en este Banco.

Todos estos aspectos son vistos con claridad por los más altos personeros del gobierno y en consecuencia han invitado al sector privado a que sea el promotor de ambas leyes, asegurándose así su eficaz implementación.

## II. EVALUACION DE LOS PROYECTOS DE LEY PARA LA CREACION DE UN SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO Y UN FONDO DE VIVIENDA

### A. SINTESIS CONCEPTUAL

Para mejor interpretar lo que posteriormente se indique sobre los proyectos de ley, a continuación se incluye una síntesis-diagnóstico de la situación del sector habitacional.

#### 1. Atención hecha de las variables socioeconómicas del sector, se concluye:

- a. Que el proceso de urbanización reciente seguirá y que ello no es sino un signo de la dinámica del país que no debe ser frenado, sino orientado.
- b. Que la evolución económica de signo negativo en lo macroeconómico y en lo individual, se traduce en una pérdida de calidad de vida y en una disminución del ahorro interno, base de generación de riqueza. Por ello, cualquier inversión en vivienda debe enforzarse simultáneamente con criterio social y de reproductividad económica para justificar el uso sectorial de un bien escaso, el dinero.
- c. La estructura o red institucional que atiende el sector está claramente polarizada entre el sector público, que por vocación y responsabilidad debe actuar entre los sectores de menores ingresos, y el sector bancario cuya vocación se orienta hacia los sectores de más alta renta y enfrenta una pluralidad de actividades entre las cuales la vivienda es marginal. Esto presiona por la creación de un sistema especializado privado habitacional de instituciones de Ahorro y Préstamo, cuya única actividad sea promover el sector.
- d. La necesidad de producción habitacional normal, sólo fraccionalmente atendida en el presente, requiere de inmediato disponer de una masa creciente de recursos. La cantidad del nuevo ahorro generado por las instituciones de Ahorro y Préstamo, no será muy significativo en un inicio, por ello es importante considerar un ahorro previsorio, un Fondo de Vivienda que con carácter inmediato desencadene actividad habitacional con alto componente de ocupación directa e indirecta.
- e. La escasez de actividad y de recursos disponibles canalizados al sector, ha implicado la falta de una definición clara de política habitacional que debidamente actualizada orientara las estrategias prioritarias a adoptar. La inexistencia de un esquema institucional completo y de mecanismos de inversión programables y crecientes exige se disponga de una definición política eminentemente operativa y con clara determinación de prioridades en ambos campos.

## 2. Ante el diagnóstico precedente, surgen claras tres líneas de acción:

- a. Definición de una política o estrategia nacional de vivienda, estrechamente vinculada al plan económico global y con vocación reactivadora, dentro del marco social buscado.
- b. Implantación de un sistema completo de Ahorro y Préstamo que no sustituye ninguno de los agentes existentes, sino que llena un claro vacío institucional y permite a quien fija las políticas y estrategias, asignar tareas y responsabilidades.
- c. Creación de un fondo de vivienda como instrumento de acción habitacional masivo, concebido con criterio de mejorar la eficiencia del mercado habitacional y no para distorsionar el mismo.

El manejo de los recursos se hará con criterio de función social y económica y no de subsidio descapitalizador. El fondo será herramienta clave en tres campos:

- Fomento del Ahorro Interno, y de las instituciones especializadas.
- Herramienta para el cumplimiento del plan sectorial.
- Estabilizador del sector de producción.

El origen de los recursos podrá ser vía cotización patronal o mediante la aplicación del principio de indemnización universal.

Este fondo no deberá prestar directamente, sino usar los agentes especializados, tanto públicos como privados.

La argumentación precedente se agrava al reflejar Guatemala todas las variables de situación que hacen del sector habitacional una de las áreas críticas a atender en el balanceado desarrollo económico-social de un país (ver anexo 4), y que conjuntamente tipifican el denominado problema habitacional (ver anexo 5).

## B. SITUACIÓN DEL SECTOR HABITACIONAL

En una breve relación de datos se procurará a continuación ubicar cuantitativamente el problema del sector construcción en general, y de la vivienda en particular en la actual coyuntura guatemalteca.

### 1. Aspectos Macroeconómicos

La evolución del PIB en términos reales medido a través del PIB per cápita, refleja un comportamiento negativo en el período (cuadro 1), Sin embargo la posición comparativa entre los países seleccionados se mantiene sin variación en el período, Guatemala ocupa la posición 10, entre 18 países, es decir esta en la mitad del rango.

## CUADRO - 1

## RELACION PIB/INGRESO/VAC

(US\$ - 1982)

	PIB PER CAPITA			VAC / PIB						
	1982	POSI- CION	1983	POSI- CION	1984	POSI- CION	1982	1983	1984	POSI- CION
ARGENTINA	1925.	5	1920.6	5	1929.2	5	5.2	4.7	3.6	13
BOLIVIA	561.	18	503.7	18	475.2	18	1.6	1.7	1.4	18
BRAZIL	1685.7	7	1591.6	8	1625.7	8	6.3	5.5	5.3	3
COLOMBIA	1047.7	14	965.7	14	1044.8	13	3.6	3.4	3.8	12
COSTA RICA	1523.5	9	1295.3	9	1565.4	9	5.4	3.6	4.1	10
CHILE	1644.5	8	1606.8	7	1674.1	6	5.0	5.2	5.1	4
ECUADOR	1202.8	11	1125.5	12	1124.1	12	4.7	4.3	4.2	8
EL SALVADOR	734.5	16	716.9	16	707.9	16	3.2	3.3	3.1	15
GUATEMALA	1297.7	10	1226.6	10	1194.3	10	3.4	2.6	2.1	17
HONDURAS	694.	17	667.1	17	663.1	17	4.0	4.1	4.2	9
MEXICO	2259.1	2	2075.3	4	2086.1	2	5.4	4.7	4.7	7
NICARAGUA	909.5	15	916.7	15	873.8	15	1.9	2.1	2.2	16
PANAMA	2205.1	3	2147.5	2	2021.7	4	8.1	5.5	5.1	5
PARAGUAY	1739.6	6	1634.9	6	1633.7	7	6.7	6.5	6.2	2
PERU	1117.4	13	1970.2	13	978.4	14	5.6	5.0	4.8	6
REP. DOM.	1191.	12	1203.3	11	1193.4	11	6.1	6.8	6.9	1
URUGUAY	2201.	4	2081.1	3	2023.7	3	5.0	4.0	3.3	14
VENEZUELA	2670.	1	2446.7	1	2339.9	1	5.4	5.0	3.9	11

Sin embargo al medir el valor agregado de la construcción (V.A.C.) como porcentaje del PIB, vemos el comportamiento altamente negativo con la gran diferencia de que Guatemala ocupa en esta actividad el penúltimo lugar, (17 de 18) con sólo Bolivia detrás.

Aparece aquí una distorsión manifiesta entre el nivel de riqueza general y el peso del sector construcción. Dado que el concepto de construcción incluye tanto obras públicas como construcción privada, a través de la inversión geográfica bruta se puede alcanzar una aproximación de los respectivos roles públicos y privado.

**INVERSION GEOGRAFICA BRUTA EN CONSTRUCCION  
(000 Q. - 1975)**

	1980	1981	1982	1983	1984
Construcción Privada	40,563	24,099	26,735	29,481	28,347
Carreteras y Obras Públicas	130,843	175,457	148,742	98,778	61,837

Entre 1981 y 1984 la construcción privada en la que la vivienda es agente fundamental se mantiene estática a un nivel inferior en un 30% al de 1980.

Han sido las obras públicas las determinantes del nivel de actividad y su rápido descenso no ha tenido paliativo dada la poca vitalidad del sector constructivo privado.

Hacia el futuro, y conocidas las restricciones que para desarrollar gastos significativos en obras públicas tiene el presupuesto público, el revitalizar el sector privado es impostergable y en ello la vivienda puede ser el principal agente dinamizador ya que insume alto porcentaje de producción local.

La importancia de lo anterior cobra su debida magnitud, al observar la siguiente serie del empleo.

	1980	1981	1982	1983	1984
TOTAL EMPLEO	755,542	591,019	609,144	576,708	594,936
1980=100	100%	78%	81%	76%	79%

## 2. Actividad Financiero Habitacional

El financiamiento habitacional se lleva a cabo a través de tres (3) bancos estatales y quince (15) bancos comerciales hipotecarios.

Lo típico de Guatemala frente a la red de intermediación en otros países es que se confía a la Banca Comercial el financiamiento privado especializado con carácter exclusivo:

En los cuadros 2 y 3 aparece la relación entre la cartera de vivienda y ahorros y la cartera de vivienda y la cartera total.

Del análisis comparado resultan con claridad las siguientes conclusiones.

- ° El sector que ha mantenido un mayor dinamismo en vivienda ha sido la Banca estatal.
- ° La Banca privada va reduciendo el peso de la cartera de vivienda, traduciendo el poco interés por el quehacer habitacional con un crecimiento real negativo.
- ° Los niveles de cartera Q161 millones para 1984, y el promedio por Banco privado, 6.9 millones de Quetzales es totalmente desproporcionado en relación con las necesidades existentes.

CUADRO - 2

RELACION CARTERA VIVIENDA/ AHORROS

000 Q	SECTOR BANCARIO			BANCA ESTATAL			BANCA PRIVADA					
	AÑO	CART./VIV.	AHORROS	% 1/2	CART.VIV.	AHORROS	% 3/4	CART.VIV.	AHORROS	% 5/6	% 3/1	% 5/1
	1	2		3	4		5	6				
1980	87.567	1.274.819	6.9	14.982	100.351	14.9	72.675	1.174.469	6.2	17.1	82.9	
1981	100.440	1.322.398	7.6	22.250	105.487	21.1	78.190	1.216.910	6.4	22.2	77.8	
1982	138.556	1.239.648	11.2	45.760	104.527	43.8	92.805	1.135.120	8.2	33	67	
1983	141.870	1.429.329	9.9	42.951	117.922	36.4%	98.920	1.311.407	7.5	30.3	69.7	
1984	161.195	1.416.780	11.4	57.620	122.492	47	103.574	1.294.288	8	35.7	64.3	
80/84	84%	11.1%	65.2%	284.6%	22.1%	215.4	70%	10.2%	29%	108.8%	(22.5%)	

CUADRO - 3

RELACION CARTERA VIVIENDA - CARTERA TOTAL

000 Q	SECTOR BANCARIO			BANCA ESTATAL			BANCA PRIVADA				
	AÑO	CART. VIV. (1)	CAR/TOTAL (2)	% 1 (3)	CAR. VIV. (3)	CAR. TOTAL (4)	% 3/4 (5)	CAR. VIV (5)	CAR. TOTAL (6)	% 5/6 (6)	% 4/2 (7)
1980	87.567	1.158.825	7.6	14.982	139.337	10.8	72.675	1.019.488	7.1	12	88
1981	100.440	1.247.003	8	22.250	156.456	14.2	78.190	1.090.547	7.2	12.5	87.5
1982	138.556	1.307.334	10.6	45.760	153.452	29.8	92.805	1.153.882	8	11.7	88.3
1983	141.870	1.496.118	9.5	42.951	175.080	24.5	98.920	1.321.038	7.5	11.7	88.3
1984	161.193	1.674.936	9.6	57.620	184.426	31.2	103.574	1.490.510	6.9	11	89
	84%	44.5%	26.3%	204.6	32.4%	188.9	70% 4215	46.2%	(2.8)	(8.3)	1.1

### 3. Aproximación a las necesidades urbanas

Ante la distorsión precedentemente manifestada surge la duda de si las necesidades habitacionales desatendidas son tan cuantiosas como pareciera.

En el cuadro 4 se ha simulado un perfil general de necesidades urbanas.

En primer lugar se presentan datos conocidos para 1984, como son los permisos de construcción (2,200) y las viviendas financiadas a través de los mecanismos F.H.A. y Banvi.

Por una u otra vía el rango de viviendas efectuadas parece estar entre 2000 a 3000.

A continuación se cuantifica la necesidad de vivienda normal, esto es la que atiende el crecimiento demográfico y la obsolescencia dejando sin atender el déficit de arrastre. Del cálculo resulta la necesidad de construir 6.7 viviendas por cada 1000 habitantes por año, o lo que es lo mismo sobre 21000 unidades en el ámbito urbano. Lo ejecutado por el sector formal, apenas alcanza al 15% de las necesidades, que es el mismo nivel de atención del Banvi en el área metropolitana, si se comparan solicitudes versus producto entregado.

Finalmente al hacer una estimación de la inversión requerida por el sector público y especializado si lo hubiere, para atender respectivamente 4 deciles cada uno, con soluciones de valor medio de Q 6000 en el sector público y Q 12500 en el especializado resulta una inversión anual necesaria de 158.7 millones de quetzales, equivalente a la cartera acumulada por todo el sector financiero al 31-12-84.

Frente a una realidad como la descrita, que aunque no es matemáticamente exacta, es correcta como diagnóstico no cabe hablar de simples ajustes al sector sino que es necesaria una acción frontal y efectiva que transforme la realidad precedente.

CUADRO - 4

PERFIL GENERAL URBANO

AÑO 1984	CONSTRUC. PRIVADA 1	SEGUROS EMITIDOS	SOLUC. BANVI	DEMANDA BANVI/MET	BANVI SOL. DEMANDA
Unidades Vivienda	2, 220	1, 420	1 000	6, 795	15%

ACTIVIDAD CONSTRUCTORA NORMAL:

$$C_n = \frac{1}{5.4} \left[ 0.3 + \frac{2}{75(2.75 \times 0.03 - 0.03)} \right] = 6.7 \text{ viviendas } \times 1000 \text{ habitantes}$$

- Población urbana + 3, 2 millones,  $C_u = 21.440$  viviendas (soluciones habitacionales).
  - Necesidades x decil = 2, 145
  - Sector Bancario, 2 deciles = 4, 290
  - Sector Público, 4 deciles = 8, 580 x 6, 000 = 51.480
  - Sector especializado 4 deciles = 8, 580 x 12, 500 = 107.250
- } 158.730 Millones

1- Permiso de construcción emitidos

#### 4. Areas de acción prioritarias

Siendo necesaria pues una acción efectiva e inmediata es ineludible ubicar las fallas más severas dentro de lo que debiera constituir un escenario de normalidad en el sector.

El cuadro 5 muestra los diferentes insumos del comportamiento habitacional, y es en el campo de la obtención de recursos donde la realidad guatemalteca pareciera más débil, esto es contando con:

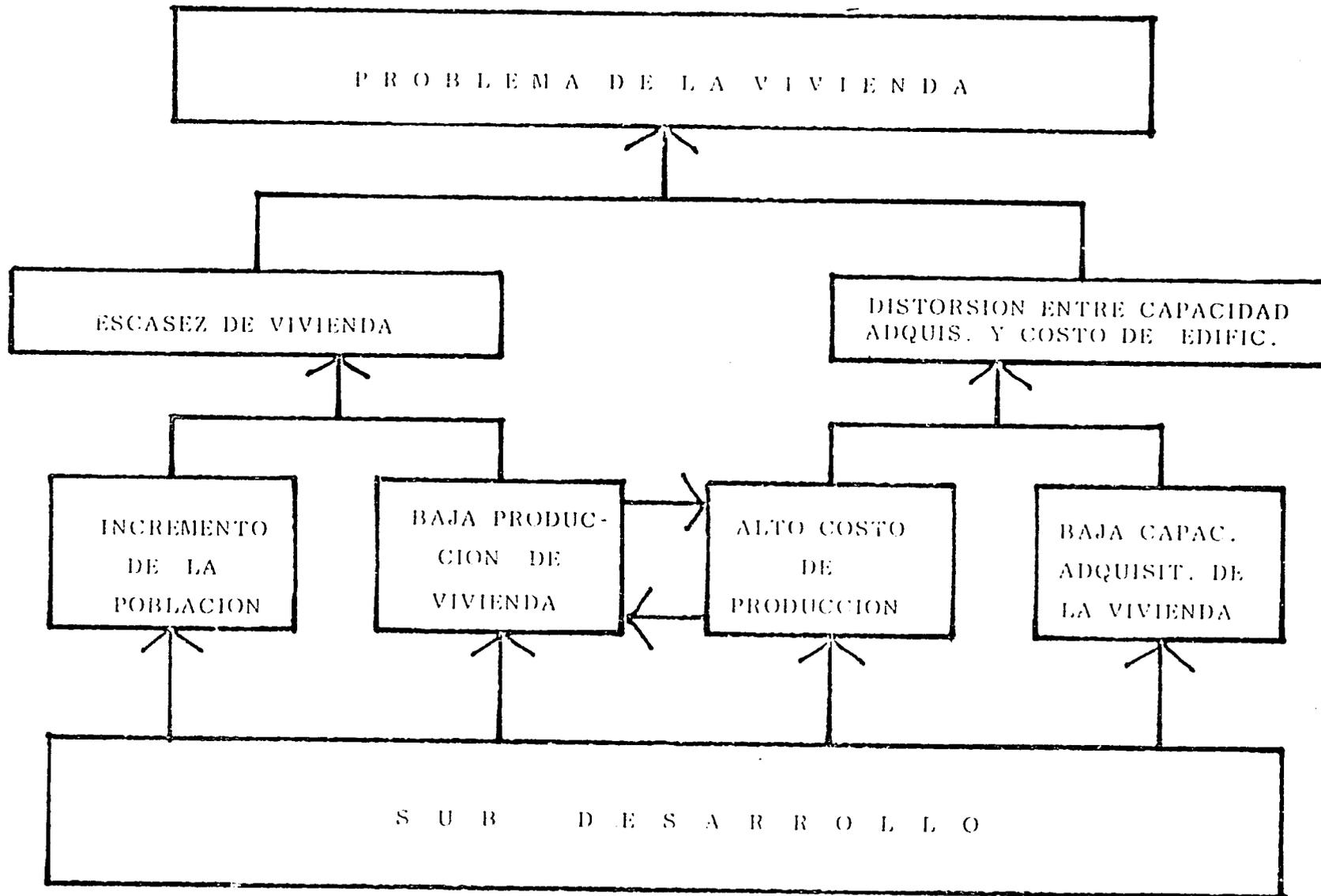
- Sistema especializado de financiamiento habitacional y,
- Instrumentos de captación y colocación.

La necesidad de nuevos mecanismos de financiamiento para mejorar la accesibilidad, (cuadro 6) esta reconocida en la constitución vigente cuando en su Artículo 105 dice "El Estado, ..... apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento .....".

Para llenar las deficiencias descritas y poder otorgar alternativas de financiamiento, es que se presentan los dos proyectos de ley que a continuación son analizados.



CUADRO 6



## C. PROYECTO DE LEY PARA LA CREACION DE UN SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO (SNAP)

### 1. Consideraciones Generales

La creación de un sistema especializado que trabaje con mentalidad y vocación únicamente habitacional no es una idea o un principio exótico, sino una realidad existente en todas las economías libres no sólo de América Latina sino del mundo.

Si bien no todo lo foráneo es trasladable, tampoco es cierto que nuestras realidades en especial Latinoamericanas sean tan disímiles.

Lo cierto es que una acción permanente y creciente en el campo de la vivienda, es prácticamente impensable sin un grupo de empresas únicamente orientadas a actuar en tan difícil campo.

Esto viene corroborado por la experiencia guatemalteca donde pese al loable esfuerzo de la banca por mantener un nivel continuado de actividad los resultados son pobres, en lo que influye lo diverso de carteras a atender.

Se ha objetado con frecuencia que ampliar la gama de instituciones que compiten por el ahorro no resulta sino en una traslación interna de recursos, entre más agentes financieros.

Al respecto caber hacer varias observaciones:

- a. Dadas las características de imagen y clase de servicio que las instituciones de A y P prestan, la clientela de tipo difiere de la que opera con los bancos y siempre ha resultado en un aumento de la masa interna de ahorros, variándose las curvas de comportamiento histórico.
- b. Con el desarrollo de la actividad de A y P, la masa del ahorro interno que va a vivienda, es superior a los históricos y en este sentido puede hablarse más que de una traslación de recursos de una reasignación más efectiva.
- c. Finalmente, si el sector privado quiere enfrentar el reto de desarrollar un campo de urgente atención y tan necesario para el desarrollo económico y social, no pareciera coherente impedirlo.

La calidad empresarial guatemalteca, unida a la experiencia en A y P acumulada en casi tres décadas de operar en América Latina deben resultar en una acción de muy alto nivel y productividad.

### 2. Análisis Global del Proyecto

El texto del proyecto de ley que se adjunta, es completo y redactado siguiendo los patrones de las experiencias en Latinoamérica.

Ahora bien quizás por el tiempo en que originalmente se redactó (1977) adolece de ciertas deficiencias que en aras de una mayor efectividad pueden sin grandes cambios corregirse.

El proyecto básicamente integra el sistema bajo una estructura trinitaria.

- Organismo Central - Fondo Nacional de Ahorro.
- Entidades de primer grado - Asociaciones de A y P.
- Organismo Supervisor - Superintendencia de Bancos.

Desde el punto de vista conceptual el proyecto se ha revisado con el siguiente criterio.

- a. Reducir el riesgo de complejidad burocrática del organismo central y apoyar su papel promotor del sector.
- b. Ampliar la gama de poderes del sector privado dentro de un claro esquema de control y supervisión.
- c. Aprovechar al máximo el potencia<sup>1</sup> de las estructuras existentes de apoyo al sector, F.N.A., superintendencia de Bancos.

### **3. Revisión del proyecto y propuestas de modificación**

A continuación y en forma detallada se incluyen las propuestas de modificación.

#### **a. Considerandos**

A la luz de la nueva Constitución deben enriquecerse los considerandos. A tal fin sería conveniente cambiar el 2º y 3º quedando como sigue:

2º Considerando "Que la Constitución de la República de Guatemala en su artículo 1º dice: El Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia; su fin supremo es la realización del bien común".

3º Considerando: "Que los artículos 105 y 109, g de la Constitución determinan como función específica del Estado, apoyar el establecimiento de adecuados esquemas de financiamiento que permitan el acceso a la vivienda del mayor número de familias guatemaltecas con especial consideración de los trabajadores".

Los demás considerandos pueden permanecer en su actual redacción:

#### **b. Articulado del proyecto**

Artículo 1: Se mantiene.

Capítulo I. debe añadirse domicilio, quedando en consecuencia "Creación, objeto y domicilio".

Artículo 2: Se le añade al final:

"El domicilio del Fondo estará en la ciudad de Guatemala y podrá tener oficinas en el interior de la República, previa aprobación del Ejecutivo Nacional".

Artículo 3: Se reacondiciona en los siguientes términos.

Artículo 3. Para el efectivo cumplimiento de esta ley, el Fondo tendrá las siguientes funciones y atribuciones.

- Autorizar y promover la formación y el funcionamiento de Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la vivienda.
- Prestar asistencia financiera y técnica a dichas Asociaciones.
- Promover la inversión de recursos públicos y privados nacionales y extranjeros en la solución de vivienda. Comprar y vender bienes muebles e inmuebles y realizar inversiones en el país o en el exterior. Cuando las operaciones sean externas deberá obtener la autorización previa de la Junta Monetaria.
- Vigilar el funcionamiento de las Asociaciones de A y P.
- Garantizar los depósitos de Ahorro que se efectúen en las Asociaciones otorgando seguro a los ahorradores bien directamente, bien a través de otra entidad fijando la prima correspondiente y dentro de los límites que esta ley y su Reglamento Operativo establezcan.
- Fomentar el desarrollo de un mercado secundario de créditos hipotecarios y participar en él por cuenta propia o de terceros.
- Actuar como agente o representante de las asociaciones.
- Las demás que le señale la ley y sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

Artículo 6. El último párrafo se elimina por ser contradictorio con el artículo 8º, e innecesario, en consecuencia el artículo 6º terminará con "... El Presidente tendrá voto calificado para decidir en caso de empate".

Artículo 8. Se sustituye el término Junta Directiva por Directorio que es el usado en el resto de los artículos quedando en consecuencia; "Las sesiones del Directorio...".

Artículo 9. Este artículo debe reordenarse y ajustar en la siguiente forma:

- El acápite n, pasara a ser el a, corriéndose en consecuencia el resto de los acápites.
- El acápite d en el proyecto quedará como sigue "Establecer las normas de operación del Fondo y de las Asociaciones de conformidad con esta Ley y su Reglamento Operativo".
- El acápite f.1.e se iniciará de la siguiente forma "Establecer el régimen de tasas de interés, comisiones ...".

- El acápite o del proyecto, quedará como sigue: "Establecer las condiciones financieras que de conformidad con lo aprobado por la Junta Monetaria, debe aplicar el sistema en sus operaciones activas y pasivas, así como determinar las primas o condiciones generales aplicables a la contratación de los Seguros de Ahorro, F.H.A., incendio y otros riesgos dentro de los límites que establece esta ley y su reglamento".

Artículo 10. A continuación de este artículo y dentro del capítulo III se incluirán los siguientes artículos que denominaremos 10-a y 10-b.

Artículo 10-a: "El Presidente y los directores del Fondo así como sus suplentes deberán reunir los siguientes requisitos:

- Ser guatemalteco y mayor de 25 años.
- Ser persona solvente y de reconocida competencia.

Artículo 10-b: No podrán ser Presidentes ni directores del Fondo.

- Quienes desempeñen cargos o empleo públicos remunerados excepción hecha de los casos enumerados en el artículo 6 de esta ley.
- Los parientes dentro del cuarto grado de consaguinidad o segundo de afinidad con el Presidente de la República, Ministro de Economía o Finanzas o de un miembro del directorio.
- Los insolventes o quebrados mientras no hubieran sido rehabilitados y los condenados por quiebra culpable o fraudulenta.
- Los que sean deudores reconocidamente morosos de cualquier institución de crédito.
- Los que hubieran sido condenados por delitos que impliquen falta de probidad.
- Los que por cualquier razón sean incapaces para desempeñar dichas funciones.

Artículo 11. La tercera línea quedará así: "... tendrá por objeto complementar los recursos que las Asociaciones invierten en vivienda, reformatar ..."

Artículo 14. La primera línea incluirá lo siguiente:

"El fondo podrá comprar y vender en mercado abierto, a través de las asociaciones o directamente de ser necesario ...".

Se elimina en la última línea en párrafo " a fin de lograr una expansión moderada de su monto". Termina por tanto el artículo con la palabra "operaciones".

Artículo 15. Las dos primeras líneas se modifican de acuerdo al siguiente tenor: "Instituyese, a cargo del Fondo un seguro de devolución de los saldos efectivos de Ahorro recibidos por las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la vivienda ...".

Artículo 19: Se sustituiría el contenido de las líneas 6 y 7 por considerar arbitrario el texto actual quedando como sigue:

"y condiciones compatibles con las características del riesgo asumido. A este fin el Fondo deberá hacer las apropiaciones y reservas necesarias.

Artículo 21. La primera línea quedará como sigue:

"Cuando el Fondo otorgue dichos seguros la prima será determinada por el Directorio...".

Artículo 33. La tercera línea se modificaría en el siguiente sentido: "más, con el objeto de promover y recibir ahorros del público para destinarlos a conceder préstamos exclusivamente".

Artículo 36. El párrafo d, se amplía dado que constituye uno de los aspectos críticos de selección institucional".

El estudio económico financiero elaborado por un economista colegiado, que incluya las proyecciones razonables de la institución, la justificación de su viabilidad y el presupuesto operativo del primer año de la Asociación, con indicación de la zona donde se propone mayoritariamente operar.

Artículo 37. Complementando lo anterior, se añadirá al primer párrafo final lo siguiente:

"... proceda para cerciorarse de la capacidad y solvencia de los organizadores y de la viabilidad del plan económico-financiero propuesto".

Artículo 33. La línea 7, se modificará como sigue: "dichos recursos no podrán ser utilizados sino para cubrir los gastos de organización e instalación y financiar las actividades".

Artículo 39. Acápites C terminará como sigue: "Ires, facultades y atribuciones de los organizadores, y los derechos y deberes de los asociados".

Artículo 41. En la actual redacción haría impensable que nadie formara una asociación mutualista, por ello se recomienda la siguiente redacción:

Artículo 41. "En caso de intervención o liquidación dentro de los tres primeros años mencionados en el artículo 38 de esta Ley, cualquier pérdida que resultará se imputará a la respectiva cuenta de ahorros abierta por los socios...".

Artículo 53. Para mayor claridad se debiera ampliar la línea 4 como sigue:

"positante de ahorros en una asociación mutualista tiene un voto por cada cien quetzales de depósito que"

Artículo 61. Con el propósito de flexibilizar la gama de operaciones pasivas hacia el futuro pudiera ser oportuno ampliar este artículo con la siguiente redacción que se añadirá al actual texto: "Con autorización de Fondo las instituciones podrán establecer sistemas de cuentas especiales de ahorro que tendrán los derechos y obligaciones que en su caso se establezca, así como obtener toda clase de préstamos o endeudamiento destinado a incrementar los recursos habitacionales".

Artículo 71. En orden a prever los conocidos riesgos del deterioro de la inversión en el largo plazo, se añadiría en la página 39, al último párrafo del artículo 71, 4a. línea lo siguiente "Asociaciones con especial consideración de los mecanismos para ajustes de las tasas de interés en los préstamos de largo plazo. Los préstamos que se otorguen a los directores y gerentes..."

Artículo 78. Lo genérico de la facultad y la amplitud de poderes de intervención, exigen tipificar la aplicación de este artículo o directamente eliminarlo. De mantenerse añadiría al primer párrafo. "el siguiente régimen especial cuando existe presunción razonable y fundada de riesgo de insolvencia o de inadecuado manejo de la Asociación".

Artículo 83. El segundo párrafo no es fácilmente inteligible la recomendación sería o aclararlo o eliminarlo.

#### 4. Exposición de Motivos:

La exposición de motivos presentada junto al documento, luce demasiado extensa, y es más bien una explicación detallada de lo operatoria de una asociación no muy precisa, ni exacta en muchos casos, incluido el hecho de recomendar al Banvi como organismo central del sistema lo que está eliminado del texto legal, y es absolutamente improcedente.

Con el fin de aligerar el proyecto, reduciría, la exposición de motivos, a un breve documento motivacional que incluiría el diagnóstico que aparece en las páginas de este documento, mas el punto I "Los sistemas de Ahorro y Préstamo", de la actual Exposición de Motivos; del punto II "Fondo Nacional de Ahorro y Préstamos", pueden incluirse los puntos II.1 y II.2; del acápite III. "Las Asociaciones de Ahorro y Préstamos para la vivienda, sólo el punto 1.1 "Generalidades".

#### 5. Otros aspectos relacionados:

##### a. Riesgo de aumento burocrático:

La lógica preocupación de que un nuevo sistema habitacional no se transforme en una recarga burocrática, debe ponderarse en la doble perspectiva del sistema.

- 1) Sector privado habitacional - En este campo, no cabe hablar de aumento burocrático sino de ampliación del soporte institucional del quehacer privado a la actividad vivienda.

El punto crítico es la competencia con la banca que deberá resolverse mediante las reglas de una ágil competencia en el mercado.

- 2) Sector público habitacional - En el ámbito del sector público es donde pueden surgir las críticas a la creación de un nuevo organismo público. Las preguntas a hacerse sobre el tema son:

- ¿Es necesaria una nueva entidad?
- ¿Qué amplitud de funciones debe desarrollar?

Necesidad del Fondo Nacional de Ahorro - F.N.A.

La incorporación del F.N.A. como organismo central es consubstancial, a la esencia de un sistema de A y P.

Siempre ha nacido mediante la concertación sector público privado con los siguientes fines.

- Apoyar la motivación del sector privado a involucrarse en operaciones de largo plazo.
- Crear un mecanismo de comunicación, mediante el cual el gobierno pueda movilizar al sector privado en función de una política nacional de vivienda, y también lograr que el sector privado especializado pueda ser tenido en cuenta a la hora de la toma de decisiones políticas, cosa que se logra si hay un interés directo público como es el F.N.A.
- Finalmente hay operaciones (Mercado secundario, préstamos internacionales, etc.), que requieren de cierta seguridad pública en su instrumentación jurídica y de eficacia privada en su implementación, lo que se logra mediante la estructura tradicional de A y P.

Por todas estas razones es favorable la existencia de un organismo central y siempre con el criterio de que no es problemático en el aspecto burocrático crear las instituciones que se precisan, sino eliminar o reducir las innecesarias o las sobredimensionadas.

En este orden de cosas cabe cuestionarse si debe ser independiente o asignarse la tarea a una empresa pública existente.

La especialidad de la operación, induce a que sea nueva sin embargo, cabría considerar como hipotéticas alternativas dentro del campo habitacional público.

- Banvi
- F.H.A.

En relación con el Banvi, la conclusión es totalmente negativa, puesto que existe un claro conflicto de intereses y prioridades, amén de que difícilmente podría otorgar una clara dirección y apoyo a un sistema nuevo en el cúmulo de problemas propios sin resolver.

El F.H.A. pudiera más fácilmente cumplir ese rol, pero aceptando la pérdida del carácter netamente asegurador y reestructurando el actual esquema de dirección, organizativo y de filosofía de empresa.

Por ello como primera alternativa la recomendación sería una nueva institución y como segunda un F.H.A. reformado.

Con el fin de mantener el carácter estrictamente técnico y especializado del organismo central debe evitarse que duplique lo que otras entidades del sector público pueden hacer y esto se refiere esencialmente a dos campos.

- Seguros: Donde el F.H.A. debe dar toda la cobertura incluyendo un aumento de su actual gama de servicios.
- Supervisión: Que debe quedar en manos de la superintendencia de Bancos.

De este modo el organismo central debe ser una estructura básicamente de dirección política y de fomento del campo financiero especializado como es el caso del mercado secundario.

**b. Otros Efectos Institucionales.**

Constituido un sistema A y P, el sector de la construcción tendrá un apoyo permanente y otros grupos como Fenacovi más alternativas que las limitadas actuales.

Todo esto considerando, el sistema de A y P, en su conjunto debe ser un alimentador de la productividad general.

**c. Requerimiento de Asistencia Técnica.**

La infraestructura empresarial y tecnológica de Guatemala es de alta calidad, por ello lo que la asistencia técnica debe procurar, es la reducción del tiempo que se emplee en adquirir y en poner en uso todas las técnicas apropiadas al desarrollo moderno de un sistema de ahorros, debiéndose por tanto considerar:

**6. Asistencia al F.N.A**

a. Organización y métodos, con especial énfasis en la definición de políticas y objetivos y evaluación de comportamiento propio y del sistema.

**b. Promoción de recursos.**

Es vital que en una primera etapa pueda disponer el sistema de una masa apreciable de recursos que desencadene una fuerte actividad habitacional.

En el uso de estos recursos, no tanto se debe depender de una política habitacional, general, cuanto seleccionar proyectos de impacto asegurado que permitan a las asociaciones de Ahorro y Préstamo, ganar imagen y captar ahorros.

#### **7. Asistencia a las Asociaciones**

Los campos de atención serían.

- a. Entrenamiento y preparación del personal a los distintos niveles.
- b. Diseño e implantación de esquemas de planificación financiera y de selección de objetivos.
- c. Plan integral de mercadeo, en especial de Ahorros.
- d. Planificación a mediano plazo, que incluye las siguientes áreas.
  - Financiera
  - Organizacional
  - Objetivos

Adicionalmente y según el crecimiento previsible, pudiera proyectarse un centro de entrenamiento y desarrollo de recursos humanos y técnicos.

#### **D. FONDO SOCIAL DE VIVIENDA**

Ante la decisión de crear un Fondo de Vivienda es preciso tener en cuenta que:

- En la actual coyuntura económica el primer objetivo debe ser reactivar el circuito económico en base a altas tasas de productividad. Esta es hoy la primera y más urgente "función social", la vivienda adecuada será resultado natural de ello.
- Dadas las sumas que se estima maneje el Fondo, no se preveen distorsiones significativas en la evolución de la economía.
- El modo en que el Fondo está concebido y tipificado en el proyecto de ley es inadecuado pudiendo frustrar, de ser aplicado, los beneficios esperados. Se requiere que se reestructure el proyecto dejando al Fondo como una entidad de segundo grado, con facultades amplias y flexibles y con claro mandato de ayudar a implementar la política general de vivienda y desarrollo urbano.
- Su fuente de fondos será el ahorro previsional compulsorio que parece ser hoy la vía más rápida de capitalización, pero ello le exige manejarlo con criterio de rentabilidad y con carácter devolutivo.
- Debe el Fondo ir creando las condiciones para que en un futuro pueda mantener un mercado habitacional creciente de modo que conjugando diferentes medidas fortalezca y propicie una mayor eficiencia de todo el sector financiero habitacional y posibilite el crecimiento del mismo.

En base en los criterios precedentes se sugieren las siguientes modificaciones al articulado.

### 1. Articulado propuesto

Artículo 1. Constituyese con carácter previsional el Fondo Guatemalteco de Vivienda, como una institución financiera de Derecho Público, con la finalidad de acumular productivamente los fondos de los trabajadores recibidos de acuerdo a la presente ley y administrarlos eficientemente en la adecuada atención del problema habitacional de los trabajadores cotizantes. No se incluye en este programa a los trabajadores agrícolas.

Artículo 2. El Fondo Social para la Vivienda es una institución financiera, autónoma, de derecho público, con personalidad jurídica propia con autonomía de gestión financiera y administrativa y sin más limitaciones que las que emanan de esta ley y tendrá su domicilio en la ciudad de Guatemala, pudiendo establecer dependencias en cualquier lugar del territorio nacional.

Artículo 3a. Los recursos financieros que obtenga el Fondo de acuerdo a lo establecido en el artículo 5o., son reintegrables incrementados por los intereses que se le acrediten y cuyo monto y régimen deberán obligatoriamente ser establecidos por el directorio antes de dar inicio a las operaciones, y revisado por lo menos una vez cada año. Los recursos del fondo se destinarán exclusivamente a financiar a los trabajadores cotizantes la adquisición de soluciones habitacionales apropiadas, las inversiones así realizadas, seguirán las normas que dicten las sanas prácticas financieras y permitan cumplir la función social específica que la ley persigue.

Artículo 6a. En caso de jubilación, incapacidad o cesantía permanente total, el trabajador tendrá derecho a la devolución de los depósitos que tenga a su favor, más los intereses acreditados. En caso de muerte...

Artículo 9. Para el cumplimiento adecuado de sus fines, el Fondo realizará todas aquellas acciones que tiendan a facilitar a todos los trabajadores públicos y privados no agrícolas del país, el acceso a soluciones habitacionales. Los créditos que conceda el Fondo se harán bajo términos y condiciones favorables para los trabajadores a través de instituciones intermediarias calificadas previamente por el propio Fondo, quienes serán responsables de generar y administrar su propia cartera, por cuenta propia.

El fondo con el fin de aumentar el número de las personas atendidas y crear condiciones más favorables para los trabajadores de menos renta podrá establecer tasas diferenciadas y porcentajes de descuento diferentes, de acuerdo a las políticas que al respecto implante el directorio.

En cualquier caso, los préstamos otorgados con recursos del fondo deberán llenar los siguientes requisitos.

- Garantía real para créditos a mediano y largo plazo.

- Rentabilidad promedio de la cartera superior en todo momento al costo del dinero recibido más los gastos de operación.
- Posibilidad de reajuste de la tasa financiera.

Artículo 10o. Para poder cumplir con su objetivo principal, el Fondo podrá realizar las siguientes operaciones:

- Comprar o descontar total o parcialmente; hipotecas o títulos representativos de las mismas otorgadas a favor de trabajadores cotizantes.
- Comprar, conservar en cartera y vender títulos de crédito y títulos valores de fácil realización.
- Descontar documentos de crédito y obtener financiamiento del Banco de Guatemala y de otras instituciones financieras.
- Obtener financiamiento interno y externo.
- Administrar, sin fines lucrativos, los recursos que el Estado o terceras personas le entreguen con el fin específico de que dichos recursos los emplee en el financiamiento de soluciones habitacionales.
- Realizar otras operaciones compatibles con sus finalidades.

Artículo 12o. La Junta Directiva será la máxima autoridad del Fondo Nacional de la Vivienda y se integrará de la siguiente forma:

- 2 Directores propietarios nombrados por el Organismo Ejecutivo por conducto del Ministerio de Economía.

Uno de ellos tendrá el cargo de Presidente del Fondo y el otro de Vocal;

- 2 Directores propietarios representantes de las Asociaciones Patronales, se excluirá de esta representación a las Asociaciones Patronales agrícolas.
- 2 Directores propietarios nombrados por los Sindicatos de Trabajadores registrados conforme la Ley excluyendo los Sindicatos de Trabajadores Agrícolas.
- Un director propietario nombrado por la Cámara Guatemalteca de la Construcción.
- Un director propietario nombrado por las instituciones especializadas de financiamiento habitacional.

Los miembros de la Junta Directiva durarán en sus cargos 2 años y podrán ser reelectos a petición del sector que representen.

Artículo 14. La Junta Directiva fijará todas las políticas que permitan al Fondo alcanzar los objetivos y fines de creación; para el efecto tendrá entre otras las siguientes atribuciones:

- Fijar las políticas y los planes del Fondo y de conformidad con los mismos aprobar las normas generales para:

- El financiamiento a que se refiere el Artículo 9o. En las normas a que se refiere este número, la Junta Directiva deberá determinar las prioridades que permitan atender con mayor eficiencia y equidad la demand de créditos.
- La adquisición de préstamos o títulos representativos de los mismos.
- Aprobar dentro de los primeros meses del año, la memoria anual, los estados financieros y otros estados contables del Fondo.
- Aprobar el proyecto de presupuesto de ingresos y egresos para someterlo a la consideración y aprobación del Poder Ejecutivo, en Finanzas Públicas.
- Aprobar los planes de labores y de inversión; y determinar la formación de las reservas que sean necesarias para garantizar el desarrollo y cumplimiento de los objetivos del Fondo.
- Proponer al Poder Ejecutivo los reglamentos necesarios para la ejecución de esta Ley;
- Emitir los reglamentos que requiera la administración interna del Fondo;
- Nombrar al Gerente, a los subgerentes, y al Auditor del Fondo.
- Fijar la cuantía de las dietas o remuneraciones a los miembros de la Junta Directiva y del Consejo de Vigilancia.
- Las demás que sean necesarias para la buena marcha del Fondo.

Artículo 22. El Fondo deberá llevar un registro de los patronos y trabajadores cotizantes. El patrono estará obligado a inscribirse e inscribir a sus trabajadores en el tiempo y forma que el Reglamento determine. El Fondo estará obligado a mantener individualizadas y al día las cuentas de los cotizantes y proporcionar a los mismos un estado de cuentas, una vez por año.

Artículo 27. El Fondo establecerá periódicamente los montos máximos de los créditos por adquirir. Las garantías de los préstamos y los valores máximos de vivienda, aceptables al Fondo.

Artículo 28. Los créditos que otorgue el Fondo. Deberán ser cubiertos por un seguro que libere al trabajador prestatario o a sus beneficiarios de las obligaciones derivadas de tales créditos. En los casos de incapacidad total, permanente o de muerte los saldos insolutos de los créditos a las viviendas por su valor destructivo deberán ser cubiertas contra diversos riesgos de daños, a juicio del fondo. Estos seguros constituyen un costo indirecto sobre cada crédito.

## 2. Comentarios Adicionales

Con las modificaciones anteriores y manteniendo clara la función incentivadora que debe cumplir el fondo, su impacto debe ser altamente positivo. El riesgo de sobredimensionamiento burocrático y de inadecuado uso de recursos, que en alto grado puede afectar estas instituciones queda minimizado al impedirle gestar directamente los préstamos.

En general los F.S.V. en América Latina, no han nacido para suplir la inexistencia de una estructura de financiamiento habitacional, sino que por el contrario son el reflejo de la imposibilidad que dicha estructura tienen de captar los enormes fondos necesarios para atender la demanda real.

Lo precedente lleva a una importante conclusión preliminar a saber:

- Un F.S.V., para cumplir su propósito, no requiere actuar como una entidad financiera más de primer grado, sino que por el contrario debe tratar de aprovechar al máximo la infraestructura existente por razones de eficiencia y costos.

La condición necesaria hoy para legitimizar la creación de un fondo es la existencia de un déficit de vivienda grave y creciente, esto lamentablemente es la regla en todos los países de nuestro continente, Guatemala no es la excepción.

Ahora bien la creación de un F.S.V. no es condición suficiente para hacer frente a la situación descrita si no se tiene en cuenta que:

- a. La asignación racional de recursos, sólo podrá hacerse en base a una Política Habitacional Nacional, que refleje una coordinación interinstitucional público-privada.
- b. Un F.S.V. es una estructura que maneja recursos financieros que de una u otra manera traducen un ahorro forzoso de la comunidad productiva orientados a atender necesidades crecientes por ello debe:
  - Manejar sus inversiones con carácter netamente productivo y reproductivo.
  - Preveer una adecuada devolución y compensación a los integrantes del fondo.

Siendo la razón última el otorgamiento de vivienda, necesidad básica de la familia, no es éste el único beneficio que un programa de esta naturaleza debe generar.

La inversión en el sector habitacional, debe ser elemento de reactivación económica por su alto componente ocupacional e impulsor de una gran cantidad de empresas suplidoras.

El riesgo más grave que existe en este orden de cosas, es que por ausencia de adecuada planificación, por rigidez en la capacidad instalada de la industria de la construcción, o por saturación en la producción de materiales, incrementos financieros al sector, no generen mayor calidad<sup>1</sup> de vivienda, sino simple aumentos de costos de carácter inflacionario.

---

<sup>1</sup>Se entiende aquí el término calidad, como un óptimo de relación entre precio de la vivienda y su valor de uso para las familias. A cada costo corresponde un óptimo de valor de uso, a ello denominaremos calidad adecuada.

En la programación del F.S.V., el logro de estos objetivos deber ser buscado con gran cuidado, pues el componente reactivador incidirá en una mejoría de la calidad de vida en general, siendo éste uno de los primeros beneficios que puede retornar el F.S.V. a sus aportantes y a la comunidad en general, y componente vital en la actual coyuntura económica.

## **ANEXOS AL INFORME**

## ANEXO - 1

## DOCUMENTOS ANALIZADOS

- Proyecto de Ley de Creación del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo.
- Proyecto de Ley de Creación del Fondo Social para la Vivienda - FOSVI.
- Memoria de Labores del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas FHA - 1984.
- Memoria de Labores del Banco Nacional de la Vivienda BANVI - 1984.
- Estudio Económico y Memoria de Labores del Banco de Guatemala - 1983
- Informe de Labores Instituto Guatemalteco de Seguridad Social IGSS.
- Boletín Estadístico Banco de Guatemala - junio 1985.
- Boletín de Estadísticas Bancarias diciembre 1984. Superintendencia de Bancos.
- Memoria de Labores Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda FENACÓVI.
- Leyes Bancarias, Financieras y Previsionales de Guatemala.

P A R T I C I P A N T E SDESAYUNO-CONFERENCIA PARA PRESENTAR LAS INICIATIVAS DEL FHA  
EN TORNO A LAS PROPUESTAS DE MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO PARA LA  
REACTIVACION DEL SECTOR VIVIENDA

Expositor: DR. PEDRO LASA IBARZABAL

Diputados del Congreso de la República

1. Baudilio Ordóñez
2. Francisco Ixcuictar
3. Faustino Vásquez
4. Otto Baechli
5. Tomás Ayuso Pantoja
6. Carlos González Quezada
7. Ramiro Leal
8. Eduardo Tager
9. César de Paz de León
10. Arturo Morán Martínez
11. Alfonso Alonzo Lima
12. Marina Molina de Martínez Mont
13. Franco Ovalle
14. Ricardo Gómez
15. Jorge Luis Archila
16. Rodolfo Maldonado
17. Francisco Colop García
18. Felipe Antonio Hernández
19. Ramiro García Paz

20. Víctor Moscoso
21. José Rolando Celop García
22. Aída de Rodríguez
23. Miguel Von Hoegen
24. Rubén Cuéllar Oliva
25. Guillermo Ruiz

Agencia para el Desarrollo Internacional

- A I D -

1. Joseph F. Lombardo

Administración

Instituto de Fomento de Bibliotecas Aseguradas

- F B A -

1. Arq. Rafael Escobar Donis  
Presidente
2. Lic. Oscar G. Osorio Molina  
Gerente
3. Ing. Jorge E. Girón Benard  
Subgerente Técnico

CONSEJO NACIONAL DE  
PLANIFICACION ECONOMICA  
Guatemala, C. A.

NUMERO _____ CLASIFICACION _____
-------------------------------------

*Sírvase referirse al número y clasificación de esta nota*

PERSONAS ASISTENTES A LA REUNION DE LA COMISION  
NACIONAL DE VIVIENDA.

Guatemala, 20.3.86

1. Leonel Lee Aldana	Dirección de Planificación	Comité de Reconstrucción Nacional
2. Enrique Batres	Presidente	Cámara Guatemalteca de la Construcción
3. Rafael Escobar	Presidente	F.H.A.
4. Oscar Osorio	Gerente	F.H.A.
5. Ariel Pérez	Asesor	BANVI
6. Fernando Masaya Marotta	V.Pres. de Producción	BANVI
7. Miguel Angel Santacruz	Direct. Planif. Regional	SEGEPLAN
8. Gloria de Chirouze	UDI.	Municipalidad
9. Hermes Marroquín	Secretario	SEGEPLAN
10. Eliseo Herrarte		Ministerio de Desarrollo
11. Carlos Prera		Minist. Desarrollo
12. Juan B. Martínez	Secretario Ext.	C.R.N
13. Alfredo Trinidad	Asesor Urbanista	C.R.N.
14. Federico Fuentes C.	Director Ejecutivo	CR.N
15. Joseph Lombardo	Oficial de Vivienda	AID
16. Pedro Lasa	Consultor	AID

<u>VARIABLES DE SITUACION</u>	<u>COMPORTAMIENTO</u>
1. Tasa de crecimiento de la población	Alta
2. Tasa de urbanización de la población	Alta
3. Tasa de migración a los centros urbanos	Alta
4. Tasa de desocupación	Alta
5. Nivel de crecimiento del PIB	Bajo
6. Nivel de renta per cápita	Bajo
7. Capital de ahorro	Bajo
8. Capacidad de endeudamiento	Bajo
9. Capacidad de endeudamiento externo	Bajo
10. Costo del financiamiento	Alto

**DECRETO DE LEY QUE ESTABLECE EL SISTEMA  
NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO**

DECRETO LEY No.:

EL JEFE DE ESTADO

## CONSIDERANDO:

Que el problema habitacional del país demanda del sector privado una participación activa en concordancia con los mecanismos que el Estado ponga a su disposición, para satisfacer la creciente necesidad de vivienda de la población.

## CONSIDERANDO:

Que el Estatuto Fundamental de Gobierno, en su capítulo VII reconoce dentro de las garantías sociales, que el Estado tiene como núcleo fundamental de la sociedad a la familia, a la cual le debe especial protección, para que permita el perfecto desenvolvimiento y superación.

## CONSIDERANDO:

Que el artículo 5to. del Decreto Número 2-73 del Congreso de la República, contiene los lineamientos generales por medio de los cuales el Banco Nacional de la Vivienda debe crear los mecanismos e incentivos necesarios que permitan fomentar y captar el ahorro destinado a la construcción de viviendas, para beneficio de las familias guatemaltecas y la ágil movilidad de los recursos financieros.

## CONSIDERANDO:

Que las disposiciones legales vigentes en materia de ahorro y préstamo, se refieren exclusivamente a los Bancos organizados para desarrollar tales actividades, por lo que se hace necesario promover una mayor afluencia en el ahorro y préstamo para la vivienda, por medio de un mecanismo ágil y sencillo que permita la acción de los sectores interesados en tales actividades, a través de la creación de entidades integradas en un sistema debidamente supervisado y bajo la responsabilidad de una entidad del Estado.

FOR TANTO:

En el ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 4o., 26o. numeral 14 del Estatuto Fundamental de Gobierno, modificado por los Decretos Leyes números 36-82 y 87-83.

DECRETA:

La siguiente:

LEY QUE ESTABLECE EL SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO.

- 3 -

TITULO IDEL SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDACAPITULO UNICOINSTITUCION OBJETO E INTEGRACION

Artículo 1. Institúyese al Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, con el objeto de establecer, fomentar, mantener y desarrollar condiciones favorables a la formación de ahorros y a la utilización de éstos para financiar la compra, construcción o mejoramiento de viviendas, en los términos de esta Ley.

El Sistema quedará integrado por el Fondo Nacional de Ahorro y préstamo, las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, que se establezcan con arreglo a esta Ley, y la Superintendencia de Bancos. El Sistema se regirá por las normas de esta Ley, su Reglamento Operativo y las disposiciones que, en cumplimiento de dichas normas, dicte el Directorio del Fondo.

TITULO IIDEL FONDO NACIONAL DE AHORRO Y PRESTAMOCAPITULO ICREACION Y OBJETO

Artículo 2. Créase el Fondo Nacional de Ahorro y Préstamo, como entidad de Derecho Público, con personalidad jurídica y patrimonio autónomo, con el objeto de dirigir el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo y propor-

- 4 -

ciónar asistencia financiera y técnica a las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

Artículo 3. El Fondo tendrá las siguientes funciones y atribuciones:

- a) Propiciará la creación de asociaciones de ahorro y préstamo para la vivienda, normará las actividades de las mismas, vigilará su funcionamiento y les prestará asistencia financiera y técnica, de acuerdo con las disposiciones del Reglamento Operativo.
- b) Podrá comprar y vender bienes muebles e inmuebles, obtener créditos y realizar inversiones, en el país o el exterior. Cuando dichas operaciones vayan a ser efectuadas en el exterior, el Fondo deberá obtener la autorización previa de la Junta Monetaria.
- c) Otorgará seguros a los ahorradores en las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, que garantizarán a éstos la devolución de sus depósitos de ahorro, dentro de los límites que esta Ley y su Reglamento Operativo establezcan.
- d) Fomentará el desarrollo de un mercado secundario de créditos hipotecarios, originados por el financiamiento de las viviendas a que se refiere esta Ley.
- e) Podrá actuar como agente o representante de las asociaciones de ahorro y préstamo para la vivienda.
- f) Podrá, en casos excepcionales, adquirir terrenos para enajenarlos con destino a la construcción de viviendas para familias de bajos ingresos.
- g) Las demás atribuciones que le señale la Ley.

CAPITULO II

PATRIMONIO

Artículo 4. El patrimonio del Fondo lo constituyen:

(A) Recursos de capital:

(a) Un Capital inicial mínimo de 8 millones de quetzales, que el Estado, por medio del Organismo Ejecutivo, proporcionará al Fondo durante los primeros cuatro años de existencia de éste;

(b) Los aportes del Estado para aumentos de capital;

(c) Los bienes que reciba en donación de personas naturales o jurídicas,

(B) Recursos adicionales:

(a) Los fondos provenientes de préstamos internos o externos;

(b) El producto de la venta de bonos y otras obligaciones que emita el Fondo;

(c) Las utilidades y rentas que perciba por concepto de intereses, tasas y comisiones por las operaciones y servicios que preste;

(d) Cualquier otro ingreso o adquisición que incremente su patrimonio.

### CAPITULO III

#### DIRECCION Y ADMINISTRACION

Artículo 5. La dirección y administración del Fondo estarán a cargo, respectivamente, de su Directorio y la Presidencia.

Artículo 6. Corresponde al Directorio la suprema dirección de las operaciones del Fondo. El Directorio está integrado por el Presidente del Fondo, quien presidirá las sesiones, un representante de la Junta Monetaria, el Gerente del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), dos representantes de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, un representante de la Cámara Guatemalteca de la Construcción, y un representante de la Asociación Nacional de Constructores de Viviendas. Estos últimos durarán dos años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos. Las ausencias del Presidente serán suplidas por el Vicepresidente. Las ausencias de los demás titulares serán suplidas por el funcionario de inmediata inferior jerarquía en la respectiva entidad, salvo los representantes de las Asociaciones y de la Cámara mencionadas, cuyos suplentes deben ser designados simultáneamente con el titular por períodos de dos años, pudiendo ser reelegidos.

Las sesiones del Directorio sólo se efectuarán cuando asistan la mitad más uno de los Directores.

Las decisiones se tomarán por mayoría absoluta de votos. El Presidente tendrá voto calificado para decidir en caso de empate. El Directorio reunirá una vez por semana y cuando lo convoque el Presidente o el Vicepresidente en ausencia de aquel.

- 7 -

Artículo 7. El Directorio designará, fuera de su seno, a propuesta del Presidente, a un Secretario y a un Prosecretario quienes deberán ser abogados colegiados con no menos de cinco años de ejercicio. La remuneración de dichos funcionarios se cargará a los recursos del Fondo.

Corresponde al Secretario asistir a todas las sesiones del Directorio, redactar y custodiar las actas de las sesiones y certificar copias de los acuerdos y demás documentos del Fondo. Las ausencias del Secretario serán suplidas por el Prosecretario.

Artículo 8. Las sesiones de la Junta Directiva deben ser convocadas por su presidente o quien lo sustituya. Se deben efectuar por lo menos dos veces cada mes en forma regular y tantas como sea necesario, en forma extraordinaria. Los miembros titulares, o los suplentes en su caso, y los asesores establecidos en esta Ley, devengarán dietas por sesión celebrada a la que asisten, pero en ningún concepto más de una en un mismo día ni más de cuatro al mes.

Artículo 9. Corresponde al Directorio ejercer las siguientes facultades:

- (a) Proponer, por conducto del Ministerio de Economía, a la consideración y aprobación del Organismo Ejecutivo, el Reglamento Operativo de esta Ley y sus reformas;
- (b) Formular y dirigir la política general del Fondo y del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, de acuerdo con las disposiciones de esta ley y su Reglamento Operativo;

- 8 -

- (c) Disponer la utilización de los recursos necesarios para el desarrollo de la política, programas y administración del Fondo;
- (d) Establecer normas relativas a la organización, administración, contabilidad y funcionamiento del Fondo y de las Asociaciones, de conformidad con esta Ley y su Reglamento Operativo;
- (e) Aprobar las reservas de valuación de los activos y cuentas que merezcan este tratamiento y la aplicación de utilidades que en parte se destinarán a reservas para contingencias.
- (f) Obtener la aprobación de la Junta Monetaria para:
  - i. Establecer la tasa de interés, comisiones y demás condiciones que deban aplicar las asociaciones en sus operaciones pasivas y activas;
  - ii. Fijar los porcentajes mínimos de liquidez que deberán mantener las Asociaciones.
- (g) Dictar los reglamentos, documentos, formularios y normas relativas a los "Bonos Racionales de Ahorro y Préstamo", cédulas hipotecarias, certificados de participación en hipotecas y demás títulos e instrumentos que emita el Fondo de conformidad con lo dispuesto por esta Ley, y acordar la emisión de dichos valores fijando, en cada caso, las características, monto, tasa de interés, plazo y demás condiciones de la emisión.

9 -

- (h) Llevar a través de la Secretaría del Directorio el Registro de Asociaciones de Ahorro y Préstamo, el Registro de Emisiones de Bonos, así como el de actas de sus sesiones y demás documentos originales de naturaleza contractual.
- (i) Autorizar la contratación de créditos e inversiones, en el país o en el exterior;
- (j) Aprobar el otorgamiento de líneas de crédito, préstamos y anticipos a las Asociaciones de Ahorro y Préstamo que le deberá someter a su conocimiento el Presidente del Fondo.
- (k) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos del Fondo que someta a su consideración el Presidente.
- (l) Aprobar el balance general anual, el estado de ganancias y pérdidas y la memoria anual de actividades del Fondo, debiendo publicarse los dos primeros en el Diario Oficial, con cargo a los recursos del Fondo;
- (m) Delegar en el Presidente del Fondo, las facultades mencionadas en los incisos (c) y (j) de este artículo, a fin de atender situaciones de emergencia. Cada vez que el Presidente haga uso de estas facultades, informará de inmediato al Directorio en sesión que tendrá lugar para este efecto;

- 10 -

- (n) Autorizar el funcionamiento de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo.
- (o) Fijar las cuotas de amortización, plazos y otras condiciones que deban aplicar las Asociaciones en sus operaciones pasivas y activas, establecer las primas de los seguros de cuentas de ahorros, de incendio y otros riesgos, que se otorguen en el sistema. Todo ello dentro de los límites que estipule esta ley o su Reglamento Operativo; y,
- (p) Ejercer todas las demás funciones que le correspondan de acuerdo con la Ley, necesarias para el cumplimiento de sus atribuciones.

Artículo 10. La Presidencia del Fondo es el órgano ejecutivo de éste y en tal virtud le corresponde la administración de la entidad y la ejecución de las disposiciones del Directorio. La Presidencia está integrada por el Presidente del Fondo y el Vicepresidente del mismo. El Presidente es el representante legal del Fondo y puede delegar dicha representación con autorización del Directorio para asuntos determina-

--11 --

dos. Corresponde al Presidente contratar funcionarios; empleados y asesores del Fondo y; de acuerdo con la organización prevista en el inciso (d), Artículo 9, de esta Ley, asignarles sus funciones. El Vicepresidente coadyuvará en la conducción de los asuntos del Fondo y ejercerá las actividades que el Directorio y el Presidente le asignen.

Corresponde al Presidente de la República designar al Presidente y Vicepresidente del Fondo para períodos de 4 años.

#### CAPITULO IV

#### DE LAS OPERACIONES

#### SECCION I

#### ASISTENCIA FINANCIERA

Artículo 11. La asistencia financiera del Fondo será otorgada exclusivamente a las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda y tendrá por objeto complementar los recursos de las Asociaciones, reforzar su liquidez y contribuir a su estabilidad financiera.

Para facilitar dicha asistencia, el Fondo podrá utilizar cualesquiera de las siguientes modalidades:

- (a) Otorgar créditos a las Asociaciones con garantía prendaria de créditos hipotecarios constituidos a favor de las mismas;
- (b) Otorgar créditos a las Asociaciones para reforzar su posición financiera, en situaciones temporales de iliquidez. Estos créditos

- 12 -

podrán otorgarse con la sola garantía de la responsabilidad general de la Asociación deudora;

- (c) Adquirir de las Asociaciones créditos hipotecarios otorgados por las mismas o participaciones en ellos; y,
- (d) Efectuar depósitos en las Asociaciones, en las mismas condiciones que dichas entidades ofrezcan a sus ahorradores.

Artículo 12. El Fondo no podrá comprar créditos hipotecarios que tengan un retraso mayor de un mes en el pago de una cuota vencida.

Artículo 13. El Fondo podrá contratar con cualquier Asociación, la administración de los créditos que hubiere adquirido de ella o que hubiere recibido en prenda.

## SECCION II

### DEL MERCADO SECUNDARIO DE CREDITOS HIPOTECARIOS

Artículo 14. El Fondo podrá comprar y vender en mercado abierto, créditos hipotecarios otorgados por las Asociaciones, con el objeto de promover la liquidez de las mismas y estimular la inversión de capitales en la construcción de viviendas y otras edificaciones complementarias a que se refiere esta Ley. Con el mismo objeto podrá comprar y vender participaciones sobre hipotecas otorgadas a favor de las Asociaciones, así como bonos, cédulas, valores y obligaciones calificadas como de primer orden.

- 13 -

El Directorio determinará el monto de los recursos que el Fondo podrá invertir en operaciones de mercado abierto a que se refiere este artículo y fijará las condiciones, intereses, derechos y comisiones de tales operaciones a fin de lograr una expansión moderada de su monto.

### SECCION III

#### DEL SEGURO DE LAS CUENTAS DE AHORRO

Artículo 15. Instituyese, a cargo del Fondo, un seguro de las cuentas de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, hasta por el límite que establezca el Reglamento Operativo y facultase al Fondo para hacer las apropiaciones y reservas necesarias para este fin y adoptar las medidas consiguientes de conformidad con dicho Reglamento.

Artículo 16. Las Asociaciones pagarán por este seguro, una prima anual sobre el monto de los ahorros, la que será determinada por el Reglamento Operativo, calculada sobre el promedio de los saldos de las cuentas de ahorro al comienzo del día primero y al cierre del día último de cada mes y deberá pagarse dentro de los 15 días del mes siguiente a su vencimiento.

La Asociación morosa será objeto de las medidas que adopte el Directorio del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de esta Ley.

Artículo 17. En el caso de que una Asociación afronte problemas de liquidez para restitución de ahorros, deberá ponerlo en conocimiento del Directorio del Fondo, a través del Presidente de éste, a fin de que se

- 14 -

proceda con arreglo a las siguientes disposiciones:

- 1) Si a juicio del Directorio del Fondo existe una momentánea falta de liquidez de la Asociación, el Fondo podrá otorgar un préstamo por la cantidad que sea necesaria para superar la situación afrontada;
- 2) Si la falta de liquidez fuere permanente, el Directorio del Fondo resolverá de inmediato asumir la dirección y administración de la Asociación afectada y, dentro del plazo perentorio de treinta días, dispondrá a su elección:
  - a) Pagar en efectivo todos los ahorros hasta el monto asegurado; o,
  - b) Traspasar las cuentas y demás operaciones de la Asociación afectada, a otra Asociación que acepte el traspaso. En este caso, el Fondo reembolsará el déficit a la Asociación aceptante, hasta igualar el monto asegurado de los ahorros. La Asociación a la que se haga el traspaso, sólo será responsable de los ahorros hasta el límite asegurado para cada depositante por el Fondo.
  - c) Aplicar las medidas previstas en el Artículo 25 de esta Ley.

Artículo 18. Las disposiciones del Artículo 17 anterior, también se aplicarán cuando el Fondo tenga conocimiento de las situaciones de iliquidez a través de los mecanismos de inspección y vigilancia del Sistema, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales en que

- 15 -

puédan incurrir por su gestión dolosa o culposa los administradores y funcionarios de las Asociaciones que hayan afrontado problemas de liquidez.

#### SECCION IV

##### DE OTRAS CLASES DE SEGUROS

Artículo 19. El Fondo podrá establecer y otorgar un seguro de liberación del gravamen hipotecario, así como para cubrir los riesgos del terremoto, de incendio por terremoto, erupción volcánica y otros, de las viviendas financiadas por las Asociaciones, cuando no hubiere interés de parte de las compañías privadas de seguro en cubrir dichos riesgos en términos y condiciones compatibles con la situación económica de los deudores hipotecarios del Sistema. A este fin, el Fondo deberá hacer las apropiaciones y reservas necesarias.

Artículo 20. El seguro de liberación del gravamen hipotecario se aplicará a todo prestatario al momento de otorgarse la escritura de préstamo hipotecario respectiva de conformidad con el Reglamento Operativo.

Artículo 21. La prima del seguro de liberación hipotecario será determinada por el Directorio del Fondo en base a estudios actuariales y económicos, costeados con cargo a los recursos del Fondo, y deberá ajustarse estrictamente al costo técnico y de operación del servicio que dichos estudios reflejen. Dicha prima será de cargo del prestatario y la Asociación respectiva la cobrará junto con la cuota mensual de amor-

- 16 -

tización e interés del préstamo y se la remitirá al Fondo, al final de cada trimestre calendario y, a más tardar, dentro de los primeros quince días del trimestre siguiente.

Artículo 22. En los casos en que el seguro de liberación hipotecaria se otorgue a favor de una cooperativa de vivienda cuya deuda está garantizada con hipoteca global, en los términos establecidos en la presente Ley, la muerte de un asociado determinará el pago de la indemnización correspondiente a su respectiva cuota en la deuda, y la asociación liberará la parte correspondiente del crédito hipotecario. La liquidación de lo adeudado por el socio fallecido se efectuará, según el procedimiento prescrito en el Reglamento Operativo, lo cual deberá consignarse también en los estatutos de la cooperativa, en la escritura de préstamo hipotecario y en el contrato de habitación celebrado entre la cooperativa y el asociado.

#### SECCION V

##### FISCALIZACION DE ASOCIACIONES

Artículo 23. Las Asociaciones estarán sometidas a inspección y fiscalización de sus operaciones por la Superintendencia de Bancos además de lo previsto en el artículo 76 de esta Ley.

Artículo 24. Si los negocios o actividades de una Asociación no se ajustaren a esta Ley, su Reglamento Operativo o resoluciones administrativas o a las sanas prácticas de administración, el Fondo notificará por escrito

--17 -

la infracción a la Junta Directiva de la Asociación respectiva y la requerirá para que en un plazo prudente corrija la infracción cometida. Podrá también citar a los directores y a los funcionarios de la Asociación para que den explicación de sus actuaciones, de lo cual se levantará un acta con el testimonio de sus declaraciones.

Artículo 25. Si después de la notificación de que trate el artículo 24 precedente, la Asociación no pone fin o remedia la infracción o si las explicaciones que dieron los directores o funcionarios citados, no fueron satisfactorias, podrá El Fondo adoptar una o más de las siguientes medidas:

- a) Aplicar una multa de hasta un mil quetzales a cada una de las personas responsables;
- b) Suspender por un plazo determinado al director, directores o funcionarios afectados;
- c) Remover definitivamente a esas mismas personas de los cargos que ocupan en las Asociaciones;
- d) Designar una o más personas para que tomen la administración de la Asociación por un tiempo determinado; y
- c). Ordenar la disolución o fusión de la Asociación.

Artículo 26. La Asociación o las personas afectadas por las sanciones

- 18 -

a que se refiere el artículo precedente, podrán apelar de ellas ante el Ministerio de Economía quien resolverá en forma definitiva, quedando así agotada la vía administrativa.

## CAPITULO V

### INSPECCION Y VIGILANCIA DEL FONDO

Artículo 27. El Directorio designará un Contador Público y Auditor, que deberá ser profesional colegiado, para que ejerza la inspección y vigilancia de las operaciones del Fondo.

Artículo 28. El auditor tendrá las siguientes funciones:

- a) Visar las cuentas de liquidación del presupuesto y revisar los documentos en que se fundamenta la gestión financiera;
- b) Presentar al Directorio un informe anual sobre los estados financieros, y la forma en que se hayan desarrollado las operaciones contables del Fondo, debiendo incluir observaciones, conclusiones y recomendaciones que a juicio del auditor sean necesarias para mejorar la marcha financiera del Fondo;
- c) Presentar otros informes que le soliciten el Presidente o el Directorio;
- d) Comunicar al Presidente o directamente a los miembros del Directorio las irregularidades o infracciones que compruebe; y,

- 19 -

- e) Ejercer las demás funciones inherentes a su cargo y otras atribuciones que le señalen la Ley, los reglamentos y las disposiciones del Directorio del Fondo.

Artículo 29. La Superintendencia de Bancos ejercerá la inspección y vigilancia de las operaciones del Fondo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos precedentes.

## CAPITULO VI

### EXENCIONES TRIBUTARIAS

Artículo 30. El Fondo y las Asociaciones de Ahorro y Préstamo en sus operaciones, contratos y negocios gozarán de las siguientes exenciones:

- (a) De toda la clase de impuestos, tasas y contribuciones fiscales, arbitrios y tasas municipales, sobre sus bienes muebles e inmuebles, rentas e ingresos de cualquier clase.
- (b) De toda clase de impuestos, contribuciones y tasas fiscales, arbitrios y tasas municipales sobre la emisión, inscripción, negociación, pago de capital e intereses, liquidación y conversión de los bonos de ahorro y préstamo, cédulas hipotecarias, certificados de participación en hipotecas y demás valores que emita, y sobre las operaciones de compra y venta de bienes y valores que en general realice cuando dicho pago pudiera corresponderle; gozará además de las exenciones fiscales que la ley otorga u otorgue a los bancos

- 20 -

-y entidades financieras.

Artículo 31. Quedan exentos del pago de los impuestos de papel sellado y timbres, de herencias, legados y donaciones y de otros, directos e indirectos, que pudieran afectar: el principal y los intereses a favor de los tenedores de Bonos Nacionales de Ahorro y Préstamo; la negociación de éstos por cualquier título y la pignoración de los mismos; y los documentos que para la celebración y ejecución de dichos actos hubiera necesidad de emitir y suscribir. Igualmente quedan exentas de los mismos tributos las operaciones de traspaso, venta y cesión de los Bonos Nacionales de Ahorro y Préstamo.

Artículo 32. Los réditos de los capitales que se importen para su inversión directa e indirecta en operaciones dentro del Sistema de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, previstas por esta Ley, estarán exentos de impuestos, contribuciones y recargos.

### TITULO III

#### DE LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA

##### CAPITULO I

##### GENERALIDADES

Artículo 33. Son Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, las constituidas como sociedades mutualistas o como sociedades anónimas, con el objeto de recibir ahorros y conceder préstamos exclusivamente destinados a la adquisición, construcción, terminación, ampliación

- 21 -

o mejoramiento de viviendas habitadas, o a ser habitadas por el ahorrador. Las Asociaciones que se constituyan con arreglo a esta Ley y a su Reglamento Operativo formarán parte del Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda y deberán añadir a su nombre la denominación "de Ahorro y Préstamo para la Vivienda", así como el número de registro que se le haya asignado al otorgársele autorización para operar.

Queda prohibido a las entidades que no forman parte del Sistema, utilizar denominaciones que induzcan a la creencia de que pertenecen al Sistema. La transgresión a esta prohibición acarrea la pérdida de la autorización requerida para el giro normal de los negocios. La autoridad que otorgó dicha autorización queda facultada para denegarla o denegarla a quienes incurran en la transgresión antes referida.

Artículo 34. Corresponderá al Organismo Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Economía, la aprobación de los estatutos y el reconocimiento de la personalidad jurídica de las Asociaciones, previo un informe favorable del Fondo, conforme lo establecido en el Artículo 37 de esta Ley y de lo que establezca el Reglamento Operativo.

Artículo 35. Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, después de cumplidos los requisitos establecidos en el Artículo 34 de esta Ley, requerirán autorización previa para operar como tales, acordada por el Directorio del Fondo a solicitud de los representantes de la Asociación y establecerá los términos correspondientes, de conformidad

- 22 -

con esta Ley y el Reglamento Operativo..

## CAPITULO II

### DE LAS ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO MUTUALISTAS

Artículo 36. Las personas naturales interesadas en constituir una Asociación de Ahorro y Préstamo mutualistas deberán solicitar la autorización previa del Directorio del Fondo. Dicha solicitud contendrá los siguientes requisitos:

- a) Nombres completos y datos de identidad de los solicitantes;
- b) La suma de dinero que cada uno de los solicitantes depositará en la Asociación;
- c) La minuta de la escritura pública de constitución, que deberán contener a la vez los estatutos;
- d) Un estudio económico-financiero elaborado por un Economista, Colegiado activo, de las perspectivas de desarrollo de la Asociación, con indicación de la zona en donde se propone operar; y,
- e) Los demás requisitos que el Directorio del Fondo señale, de acuerdo con esta Ley y su Reglamento Operativo.

Artículo 37. El Directorio del Fondo hará publicar un extracto de la solicitud mencionada en el artículo 36 precedente, por una sola vez en el Diario Oficial, y por dos veces en uno o más de los periódicos de mayor

- 23 -

circulación en el país, y practicará de oficio las investigaciones que proceda para cerciorarse de la capacidad y solvencia de los organizadores de la asociación proyectada.

Según el resultado de sus investigaciones el Directorio, dentro de un plazo de 60 días contados a partir de la última fecha de publicación de la solicitud, emitirá resolución sobre ésta, otorgando autorización para que se constituya la Asociación o denegándola.

La autorización dada por el Fondo para que se constituya la Asociación caduca a los 6 meses de producida. Una vez que los interesados obtengan dicha autorización deberán someter la documentación correspondiente al Ministerio de Economía, a los fines del Artículo 34 de esta Ley.

Artículo 38. Las Asociaciones Mutualistas se constituirán mediante escritura pública otorgada por un número no menor de diez personas. Los recursos iniciales de estas asociaciones no serán, en ningún caso, inferiores a Q.100.000.00 que los socios fundadores aportarán de inmediato, en dinero efectivo, para ser depositados en una cuenta bancaria a nombre de la asociación en formación, y una vez autorizada para operar, dichos recursos no podrán ser utilizados sino para financiar las actividades de su objeto durante los tres primeros años de la Asociación. Transcurrido el tercer año, la Superintendencia de Bancos, en base a los estados financieros auditados de la Asociación respectiva, y previa solicitud de ésta, podrá autorizar el retiro parcial o total de dichos re-

- 24 -

... cursos iniciales en condiciones que la Superintendencia establezca a su juicio, según sea la situación financiera de la Asociación. La Superintendencia informará al Presidente del Fondo cada vez que otorgue o deniegue la autorización referida, y el Presidente a su vez informará al Directorio.

Artículo 39. La escritura pública de constitución de una Asociación mutualista, además de los requisitos exigidos por el Código del Notariado expresará:

- (a) El nombre, domicilio y objeto de la asociación.
- (b) Los aportes de cada uno de los fundadores, de acuerdo a lo previsto en los artículos anteriores;
- (c) El régimen de administración de la asociación, expresando los nombres, facultades y atribuciones de los organizadores;
- (d) El número, modo y forma en que deben elegirse los directores;
- (e) La celebración de juntas ordinarias y extraordinarias, plazos, formas de convocatoria y demás aspectos de las mismas;
- (f) La nómina de la Junta Directiva provisional que fungirá hasta la celebración de la primera junta general ordinaria de depositantes;
- (g) Declaración de entenderse incorporados a los estatutos lo pertinente de las disposiciones de esta Ley, su Reglamento Operativo y del Di-

- 25 -

rectorio del Fondo;

- (h) Los demás pactos y estipulaciones que sea necesario y conveniente incluir, de conformidad con lo que disponga el Directorio del Fondo en base a esta Ley y al Reglamento Operativo; e,
- (i) La resolución del Directorio del Fondo por medio de la cual se otorgue la autorización para constituir la asociación, certificada por el Secretario del Directorio.

El testimonio de la escritura de constitución se inscribirá en el Registro Mercantil que corresponda a la zona en donde operará la Asociación. Asimismo, deberá inscribirse en dicho Registro, cualquier cambio que ocurra en los datos de la inscripción inicial y cualquier hecho que los afecte.

Artículo 40. Una vez obtenida la aprobación del Ministerio de Economía referida en el artículo 34 de esta Ley, y hecha la inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil, la Asociación deberá solicitar al Directorio del Fondo la autorización para iniciar sus operaciones. Para pronunciarse sobre la solicitud, el Directorio verificará si la escritura constitutiva reúne los requisitos legales, si se han enterado y mantenido en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Asociación, los fondos que constituyen los aportes iniciales y si la Asociación cuenta con la capacidad técnica y administrativa necesarias para su debido funcionamiento.

- 26 -

Una vez hecha la verificación, el Directorio expedirá una resolución que autorice a la Asociación para iniciar sus operaciones. Copia certificada de dicha resolución, expedida por el Secretario del Directorio, servirá para que el Banco en donde la Asociación tenga depositados los recursos, entregue fondos a pedido de la Asociación para los fines de los artículos 33 y 38 de esta Ley. Si la solicitud fuere rechazada o no se hubiese presentado dentro del plazo indicado en este artículo, el Directorio del Fondo autorizará la devolución, a sus legítimos propietarios, de los fondos depositados a nombre de la Asociación en formación, previas las verificaciones que estime pertinentes, para determinar que no ha habido defraudaciones o responsabilidades contra terceros, imputables a los organizadores. Copia certificada de la Resolución por el Directorio, expedida por el Secretario, servirá para que el Banco girado proceda a entregar los fondos.

Artículo 41. Cualquier pérdida en que incurra una Asociación durante el término de tres años mencionado en el Artículo 38 de esta Ley, se imputará a la respectiva cuenta de ahorros abierta por los socios fundadores, según lo prescrito por el citado artículo, en forma proporcional al monto del aporte inicial de cada uno de ellos.

Artículo 42. El ahorrador, por el simple hecho de abrir una cuenta de ahorros, obtiene automáticamente la calidad de asociado en la respectiva Asociación, lo que le será comunicado por escrito, haciéndoselo saber sus obligaciones y derechos mientras no liquide su cuenta.

-27 -

CAPITULO IIIDE LAS ASOCIACIONES ANONIMAS DE AHORRO Y PRESTAMO

Artículo 43. Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda que se constituyan como sociedades anónimas, estarán regidas en cuanto a su constitución, organización y funcionamiento por lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento Operativo, las normas del Fondo, y en todo lo no previsto por ellos, por las disposiciones del Código de Comercio para las sociedades anónimas. También regirá para esta clase de asociaciones lo establecido en los artículos 33, 34, 35, 36 y 37 de esta Ley.

Artículo 44. Las Asociaciones Anónimas se constituirán mediante escritura pública otorgada por un número no inferior a diez personas naturales. El capital mínimo para la fundación de estas Asociaciones es de Q.250.000.00, que deberá ser íntegramente pagado en efectivo. Igualmente deberá pagarse en efectivo el capital suscrito superior al pagado, dentro del plazo que establezca la escritura de fundación el cual, en ningún caso, podrá exceder de cinco años. En todo caso, los suscriptores harán sus aportes al ser requeridos en cualquier momento por la Junta Directiva de la Asociación o por el Directorio del Fondo, con el objeto de cubrir deficiencias de capital.

Artículo 45. El capital pagado, al constituirse la sociedad, se depositará en una cuenta bancaria a nombre de la Asociación en formación y sólo podrán utilizarse los fondos de dicha cuenta para cubrir los gastos

- 28 -

de organización e instalación y para otorgar los préstamos a que se refiere el Capítulo VI de este título. Copias de las resoluciones por medio de las cuales el Directorio del Fondo autorice o deniegue la constitución o la operación de estas Asociaciones, serán certificadas por el Secretario del Directorio a fin de que los Bancos, en donde estén depositados los fondos, puedan entregarlos.

Artículo 46. En aquellos casos en que una Asociación incurra en deficiencias con respecto a los porcentajes de capital pagado y reservas de capital que le corresponda mantener, comprometiendo así la solvencia de la Asociación, el Directorio del Fondo adoptará cualquiera de las siguientes medidas:

- (a) Ordenar a la Asociación que destine sus utilidades al aumento de sus reservas de capital hasta alcanzar el monto mínimo que esté obligada a mantener.
- (b) Prohibir a la Asociación efectuar nuevas inversiones y otorgar créditos.
- (c) Autorizar el otorgamiento de un crédito a la Asociación, con garantía de su cartera hipotecaria, a fin de subsanar la deficiencia de fondos.
- (d) Adoptar cualquiera de las medidas previstas en los Artículos 24 y 25 de esta Ley.

- 28 -

de organización e instalación y para otorgar los préstamos a que se refiere el Capítulo VI de este título. Copias de las resoluciones por medio de las cuales el Directorio del Fondo autorice o deniegue la constitución o la operación de estas Asociaciones, serán certificadas por el Secretario del Directorio a fin de que los Bancos, en donde estén depositados los fondos, puedan entregarlos.

Artículo 46. En aquellos casos en que una Asociación incurra en deficiencias con respecto a los porcentajes de capital pagado y reservas de capital que le corresponda mantener, comprometiendo así la solvencia de la Asociación, el Directorio del Fondo adoptará cualquiera de las siguientes medidas:

- (a) Ordenar a la Asociación que destine sus utilidades al aumento de sus reservas de capital hasta alcanzar el monto mínimo que esté obligada a mantener.
- (b) Prohibir a la Asociación efectuar nuevas inversiones y otorgar créditos.
- (c) Autorizar el otorgamiento de un crédito a la Asociación, con garantía de su cartera hipotecaria, a fin de subsanar la deficiencia de fondos.
- (d) Adoptar cualquiera de las medidas previstas en los Artículos 24 y 25 de esta Ley.

- 29 -

Artículo 47. En toda Asociación Anónima, las acciones serán nominativas y al portador, ninguna persona o personas unidas entre sí por vínculos de matrimonio o parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, podrán ser propietarias de acciones que representen más de un diez por ciento del capital social. En caso de contravención a lo dispuesto en este artículo, los dueños de las acciones no tendrán derecho a voto ni a dividendos por las acciones excedentes y, si éstas no se enajenaren en el mercado dentro del plazo de un año contado a partir de la adquisición, quedarán en propiedad de la Asociación al vencimiento de dicho plazo, mediante el pago de su valor nominal a sus ex-titulares.

Artículo 48. Las acciones de una Asociación Anónima deberán ser propiedad de guatemaltecos en un porcentaje que represente por lo menos el 51% del capital social. En caso de contravención tendrán efectos las sanciones contempladas en el artículo 47 precedente.

Artículo 49. Los ahorradores en Asociaciones Anónimas sólo tendrán derecho a los intereses estipulados sobre sus ahorros, sin participación en las utilidades. Sin embargo, el Directorio de la Asociación podrá destinar parte de las utilidades para distribuir entre los ahorradores.

- 30 -

Artículo 50. Los accionistas, como tales, serán en todo momento los titulares exclusivos del patrimonio neto de la Asociación y, en consecuencia, las utilidades se distribuirán entre ellos y en caso de disolución de la misma se entregará también a ellos el excedente que resulte al hacer la liquidación.

#### CAPITULO IV

##### DISPOSICIONES COMUNES A LAS ASOCIACIONES

Artículo 51. Las Asociaciones constituidas en la forma estipulada por la presente Ley, tendrán personalidad jurídica y, en consecuencia, serán legalmente capaces para adquirir derechos, contraer obligaciones e intervenir en juicios y diligencias de cualquier naturaleza.

Artículo 52. Sólo en Junta General Extraordinaria podrá acordarse la modificación de la escritura social o de los estatutos y la fusión o disolución de la Asociación, salvo lo previsto en el Artículo 30 de esta Ley. Los acuerdos respectivos no surtirán efecto alguno mientras no fueren aprobados por el Directorio del Fondo.

Artículo 53. Los acuerdos en las Juntas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, se tomarán siempre por mayoría absoluta de los votos de los presente o representados. Para estos efectos, se entiende que cada depositante de ahorros tiene un voto por cada diez quetzales de depósito que mantenga en la asociación, con un máximo de 50 votos, y que cada accionis-

- 31 -

ta tiene derecho a un voto por cada acción que posea.

Artículo 54. Las asociaciones podrán adquirir bienes muebles o inmuebles en los siguientes casos:

- (a) Cuando a falta de otros medios para hacerse pagos, tuvieren que aceptar dichos bienes en cancelación total o parcial de operaciones propias de su naturaleza y objeto;
- (b) Cuando dichos bienes hagan efectivos los créditos a su favor o para seguridad de sus derechos como acreedores; y
- (c) Cuando les fueren adjudicados judicialmente.

Los bienes adquiridos conforme con este artículo constituirán activos extraordinarios y deberán liquidarse por la asociación de que se trata dentro del plazo de dos años contados a partir de la fecha de la adquisición. Transcurrido dicho plazo se venderán en pública subasta al mejor postor, de conformidad con las normas que dictará el Directorio del Fondo sobre esta materia.

Artículo 55. Cuando una Asociación constituya prenda sobre créditos hipotecarios de su pertenencia a favor del Fondo o de otra institución bancaria o Asociación de ahorro y préstamo, no será necesaria la entrega material para perfeccionar la operación, pero el acreedor prendario podrá exigir la entrega de los referidos títulos y notificará a

- 32 -

Los deudores de la operación, para que los pagos se hagan directamente a su favor, en cuyo caso el deudor recibirá un resguardo para su propia garantía.

La cancelación total o parcial del gravamen, se hará por simple razón, puesta por funcionario competente en el documento constitutivo de la obligación, con firma legalizada por notario.

Artículo 56. En los casos de préstamos a Cooperativas de vivienda, los requisitos establecidos por las Asociaciones para sus asociados deberán ser cumplidos por cada uno de los socios de la cooperativa solicitante, y el representante de la cooperativa prestará la declaración jurada que le será exigida por la Asociación para el efecto. La cooperativa solicitante para ser elegible como sujeto de crédito, deberá por lo menos ser propietaria del terreno en que se construirán las viviendas, y el monto del crédito que se otorgue a la cooperativa no excederá en ningún caso del monto fijado por resolución del Directorio del Fondo por cada unidad de vivienda, los que sumados determinarán el monto del préstamo que podrá ser concedido. La Asociación requerirá de una autorización especial del Fondo cuando se trate de un proyecto que comprenda un número de unidades que demanden un crédito de monto considerable, según lo que establezca al respecto el Reglamento Operativo.

Artículo 57. En los créditos que concedan las Asociaciones, la obligación principal y la hipoteca deberán otorgarse conjuntamente en el mis-

- 33 -

mo instrumento público. Los créditos en que no se requiera la garantía hipotecaria o prendaria podrán otorgarse en documento privado, con la aprobación del Fondo. Dichos documentos llevarán legalización de firmas por notario. El pago de los impuestos de compraventa (alcabala) que corresponde hacer a los compradores, lo recaudarán las Asociaciones, haciéndolos efectivos mediante agregado especial a su declaración jurada de ventas.

Artículo 58. La adquisición o cesión de créditos de cualquier naturaleza otorgados al amparo de esta Ley, se hará mediante simple razón de traspaso, con firma legalizada por notario, lo que será suficiente para su inscripción en el Registro General de la Propiedad cuando sea el caso.

Artículo 59. Los testimonios de las escrituras públicas de los contratos de créditos otorgados, su cancelación total o parcial, sus traspasos y demás actos derivados o relacionados con los mismos, se extenderán en papel común.

Los honorarios del Registrador Mercantil y de la Propiedad a que den lugar los contratos aludidos en este artículo, se pagarán reducidos al 50% de la cantidad que fije el arancel respectivo.

- 4 -

Artículo 60. La Asociación que resultare afectada por las medidas que adopte el Directorio del Fondo, podrá interponer recurso de revisión en el término de tres días ante el Ministerio de Economía, quien decidirá en definitiva.

En virtud del carácter precautorio de tales medidas, en ningún proceso judicial podrá decretarse la suspensión provisional de la resolución que las imponga por ser de naturaleza discrecional.

#### CAPITULO V

#### DE LAS OPERACIONES PASIVAS

Artículo 61: Las Asociaciones están facultadas para recibir de personas naturales o jurídicas, depósitos de ahorro que se acreditarán en cuentas individuales.

Artículo 62. Los ahorradores deberán recibir intereses de acuerdo con las normas de esta Ley y del Reglamento Operativo.

Artículo 63. Las Asociaciones podrán reducir en todo tiempo la tasa de interés que hubieren estipulado para los ahorros y lo harán del conocimiento público mediante avisos en el Diario Oficial y en por lo menos dos de los diarios de mayor circulación en el país, con una anticipación no-menor de 60 días. En este caso, los ahorradores podrán retirar sus ahorros sin previo aviso a la Asociación.

Artículo 64. Las cantidades depositadas en cuenta de ahorros en las

- 35 -

Asociaciones devengarán intereses desde la fecha de su entrega, los que se calcularán sobre los saldos diarios y se abonarán y capitalizarán al 31 de marzo, al 30 de junio, al 30 de septiembre y al 31 de diciembre de cada año y en otras fechas que el Directorio del Fondo autorice para todas las asociaciones, sin perjuicio de su liquidación en la fecha de clausura de la cuenta.

Artículo 65. Los depósitos de ahorro podrán retirarse total o parcialmente a solicitud de los ahorradores, pero la Asociación podrá requerir del depositante un aviso previo de hasta 60 días de conformidad con lo que disponga sobre esta materia el Reglamento Operativo de esta Ley.

Artículo 66. Las Asociaciones deberán mantener en todo tiempo un encaje que será fijado por el Directorio del Fondo, el que no será inferior al 10% sobre el monto total de los depósitos. Del porcentaje que se señale, la mitad, al menos, deberá mantenerse en efectivo y en depósitos bancarios a la vista. El resto podrá estar representado por valores de fácil realización. Sin embargo, el Directorio podrá exigir que la totalidad del encaje sea mantenida en efectivo o en depósitos bancarios a la vista.

Artículo 67. El Directorio del Fondo dictará normas de carácter general para el manejo de las cuentas de ahorro, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley y su Reglamento Operativo. Los alicientes y beneficios que las asociaciones ofrezcan para promover el ahorro, deberán

- 36 -

ser sometidos previamente a consideración del Directorio del Fondo.

Artículo 68. Quedan exentos de impuestos, tasas y contribuciones fiscales y municipales, la apertura de cuentas de ahorro en las asociaciones, el monto de tales cuentas hasta el máximo asegurado, los intereses que devenguen las cantidades depositadas, así como los dividendos, premios, bonificaciones y beneficios de cualquier naturaleza que las Asociaciones otorguen a los depositantes. Se reconoce asimismo el beneficio de inembargabilidad de tales cuentas, hasta el mismo monto asegurado, salvo el caso de juicio de alimentos.

El Reglamento Operativo determinará lo referente a antigüedad de la cuenta y otras condiciones para gozar de este beneficio.

Artículo 69. Los dineros depositados en cuenta de ahorro, gozarán además, de un seguro que garantizará al depositante la devolución del saldo de su cuenta en la forma prevista en el Capítulo IV, Sección III, del Título II de la presente Ley.

Artículo 70. Las Asociaciones practicarán un balance del ejercicio comprendido entre el 1o. de enero y el 31 de diciembre de cada año. Una vez determinadas las utilidades líquidas del ejercicio, se distribuirán en la forma prevista en esta Ley.

## CAPITULO VI

### DE LAS OPERACIONES ACTIVAS

- 37 -

Artículo 71. Las Asociaciones sólo podrán realizar las operaciones activas siguientes:

- a) Conceder préstamos para la construcción, adquisición, equipamiento, reparación y mejora de viviendas habitadas, o a ser habitadas por los ahorradores. Los préstamos para construcción o adquisición de viviendas deberán ser garantizados con hipotecas de primer grado sobre dicho inmueble. El Directorio de cada Asociación determinará la posibilidad del otorgamiento de hipotecas de segundo grado, en base a las normas que sobre esta materia deberá contener el Reglamento Operativo de esta Ley.

En los casos de préstamos a las cooperativas de vivienda, la hipoteca se extenderá a las obras complementarias y quedarán garantizadas con hipoteca global sobre el terreno, las viviendas, edificaciones y obras complementarias pertenecientes a la cooperativa deudora.

El plazo de estos préstamos no excederá de 30 años, su monto no excederá del 95% del valor tasado de los bienes inmuebles según las normas que al efecto dictará el Directorio del Fondo en base al Reglamento Operativo de esta Ley, las que en todo caso deberán determinar porcentajes decrecientes en relación con el valor tasado de los inmuebles que garanticen los préstamos. El deudor podrá pagar anti-

- 38 -

ciudadamente toda o parte de la deuda y en este último caso sólo deberá pagar intereses por el saldo adeudado.

- b) Conceder préstamos hipotecarios a contratistas calificados por el Fondo, destinados a la construcción de conjuntos habitacionales y sus obras complementarias que hayan sido autorizados por las autoridades municipales correspondientes. Estos préstamos podrán ser otorgados por un término de tres años, que podrá ser prorrogado en las condiciones que determine el Directorio del Fondo; el monto no excederá del 100% del valor estimado de las obras, y en ningún caso cubrirán el valor del terreno. El Reglamento Operativo establecerá las normas por las cuales se regirán estos préstamos.
- c) Conceder préstamos a un plazo no mayor de tres años a los depositantes, con la sola garantía de las sumas de dinero acreditado en sus respectivas cuentas de ahorro, en el momento de otorgamiento del préstamo, no obstante lo dispuesto en los artículos 1 y 33 de esta Ley, a fin de estimular el ahorro y evitar su extracción perentoria.
- d) Subrogar créditos hipotecarios que tenga en cartera el Fondo Nacional de Ahorro y Préstamo.
- e) Subrogar, con la aprobación del Directorio del Fondo, créditos hipotecarios que tengan en cartera otras personas.
- f) Invertir en títulos valores emitidos o garantizados por el Estado, y

- 39 -

g) Efectuar depósitos en el BANVI y en los otros bancos establecidos en Guatemala.

Las Asociaciones no podrán invertir más de un 10% de sus recursos en los préstamos a que se refiere el inciso c) de este artículo, pero el Directorio del Fondo, a su juicio, podrá aumentar dicho porcentaje hasta el 30% a solicitud de la respectiva Asociación.

El Directorio del Fondo dictará, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley y su Reglamento Operativo, las normas de carácter general a las que deberán sujetarse los préstamos y demás operaciones activas de las Asociaciones. Los préstamos que se otorguen a los directores y gerentes de las asociaciones o a sus cónyuges y parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, no tendrán validez ni producirán efecto alguno, sin la aprobación del Directorio del Fondo.

Artículo 72. Para tener derecho a solicitar préstamos hipotecarios a que se refiere el inciso a) del artículo 70 precedente, los depositantes deberán cumplir los siguientes requisitos en la fecha de su solicitud:

- (a) Haber tenido una cuenta de ahorro en la Asociación por lo menos desde tres meses antes, con un monto de Q.50.00 como mínimo.
- (b) Tener un saldo neto en ella no inferior al 5% del valor del préstamo que solicita.

- 40 -

- (c) No tener otro préstamo habitacional aprobado o vigente, ni ser dueño de otra vivienda.

## CAPITULO VII

### DE LAS UTILIDADES, RESERVAS Y AUTORIZACIONES

Artículo 73. Las Asociaciones deberán destinar por lo menos el 10% de sus utilidades anuales a la constitución e incremento de su reserva general, hasta que ésta represente la vigésima parte del monto total de las cuentas de ahorro acreditadas en la Asociación.

La reserva indicada deberá quedar totalmente integrada en un plazo no mayor de 20 años. El Directorio del Fondo velará para que las Asociaciones adopten las medidas que sean necesarias para cumplir con esta disposición. Con el remanente de utilidades se podrán constituir otras reservas o distribuir dividendos a los asociados en proporción a sus ahorros. Esta disposición no se aplicará a las asociaciones Anónimas, que se registrarán conforme a las disposiciones que sobre la materia establece el Código de Comercio.

Artículo 74. El Directorio del Fondo, tomando en cuenta la naturaleza y objeto de las Asociaciones, normará todo lo referente a la distribu-

- 41 -

ción de utilidades, de acuerdo a las disposiciones del Reglamento Operativo. Este, además, contendrá disposiciones sobre agencias, sucursales y sobre inversión en aquellos inmuebles que puedan, excepcionalmente, adquirir las Asociaciones.

### CAPITULO VIII DE LA INSPECCION Y VIGILANCIA

Artículo 75. La Superintendencia de Bancos tendrá a su cargo la inspección y vigilancia de las Asociaciones, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley.

Artículo 76. Sin perjuicio de dicha inspección y vigilancia, el Fondo tendrá derecho a efectuar el examen y auditoría de las operaciones de las Asociaciones.

Artículo 77. Los estados financieros e información financiera complementaria, de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo, al cierre de cada ejercicio económico, deberán ser presentadas al Directorio de las Asociaciones auditados por un Contador Público y Auditor independiente o por una firma de contadores públicos y auditores independiente. Este informe será presentado por la Asociación a la Superintendencia de Bancos junto con la información adicional del contador o firma de contadores que requiera la Superintendencia. La Superintendencia a su vez presentará un informe so-

- 42. -

bre esta materia al Directorio del Fondo. Las Asociaciones están obligadas a presentar a la Superintendencia a más tardar 20 días después del cierre de cada trimestre, los estados financieros relativos a las operaciones del trimestre, y la información adicional que requiera la Superintendencia, que contengan el detalle de las operaciones activas y pasivas de las Asociaciones.

Artículo 78. La Superintendencia de Bancos ajustará sus funciones a lo establecido en la Ley, y actuará además aplicando el siguiente régimen especial:

- 1) El Superintendente nombrará delegados, quienes en el ejercicio de sus funciones podrán trabajar permanentemente en las oficinas del Fondo y de las Asociaciones, a juicio del Superintendente.
- 2) Los delegados tendrán las siguientes atribuciones:
  - a) Revisar la contabilidad, conforme a los principios y prácticas que determine la Superintendencia de acuerdo con los propósitos de esta Ley;
  - b) Verificar las comprobaciones y arquezos que estime conveniente y examinar los balances, estados, libros, documentos, existencias y todo cuanto fuere necesario para cumplir su función; y
  - c) Verificar si las operaciones del Fondo y de las Asociaciones se

- 43 -

ajustan a la presente Ley y su Reglamento Operativo.

Artículo 79. Cuando los delegados en el ejercicio de sus funciones advirtieren alguna irregularidad, deberán comunicarla por escrito al Superintendente de Bancos dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, exponiendo los hechos y circunstancias y recomendando un plazo prudencial para que dicha irregularidad sea subsanada.

El Superintendente comunicará al Presidente del Fondo lo pertinente para que se actúe en concordancia. El Presidente del Fondo a su vez informará al Directorio y éste deberá autorizarlo para que adopte las medidas que el Directorio acuerde, salvo que éste discrepe con lo resuelto por el Superintendente, caso en el cual el Directorio elevará el asunto al Ministro de Economía para que adopte la resolución que estime pertinente.

#### TITULO IV

##### CAPITULO UNICO

##### BONOS DE AHORRO Y PRESTAMO

Artículo 80. El Fondo, con recursos propios, adquirirá hipotecas aseguradas en poder de las Asociaciones. Con la cobertura de dichas hipotecas El Fondo podrá emitir títulos de crédito denominados "Bonos de Ahorro y Préstamo", a fin de obtener recursos adicionales para el cumplimiento de sus fines. El monto de la emisión, las tasas de interés, la

- 44 -

forma y plazo de amortización, así como las demás condiciones de la misma serán determinados por el Directorio del Fondo, de conformidad con un reglamento especial de emisiones que deberá ser aprobado por el mismo Directorio. Con el producto de las emisiones de bonos El Fondo continuará adquiriendo hipotecas aseguradas por el FHA en poder de las Asociaciones.

El Presidente o el Vicepresidente del Fondo en su caso, respaldarán con su firma los Bonos de Ahorro y Préstamo, así como las cédulas, certificados de participación y demás documentos y obligaciones que emita el Fondo por disposición del Directorio.

Artículo 81. Los Bonos de Ahorro y Préstamo y sus intereses son valores públicos que estarán garantizados específicamente por la cartera hipotecaria y prendaria del Fondo Nacional de Ahorro y Préstamo y además gozan de la garantía ilimitada del Estado.

La garantía hipotecaria y prendaria es global de manera que el conjunto de los activos que integran la cartera mencionada, garantiza la totalidad de los bonos puestos en circulación. El capital e intereses de los bonos vencidos o sorteados prescribe a favor de El Fondo a los 10 años y el de los cupones a los 5 años.

El monto total de la emisión de Bonos de Ahorro y Préstamo en circulación no podrá exceder en ningún caso del saldo de la cartera hipotecaria y prendaria del Fondo.

- 45 -

Artículo 82. El capital y los intereses de los Bonos de Ahorro y Préstamo emitidos conforme a las disposiciones de esta Ley, gozarán de las mismas garantías, incentivos, exoneraciones y demás privilegios que los valores emitidos por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (F.H.A.) y tiene además los privilegios que otras Leyes concedan a los valores del Estado.

Artículo 83. Los organismos del Estado, podrán invertir fondos propios en la adquisición de Bonos de Ahorro y Préstamo. Las Instituciones bancarias, financieras, aseguradoras, empresas e instituciones autónomas del Estado, podrán asimismo invertir la parte no comprometida de sus recursos en efectivo, en la adquisición de Bonos de Ahorro y Préstamo.

El Estado garantiza a quienes adquieran dichos Bonos, la seguridad de retirarlos hasta su vencimiento, de utilizarlos para obtener anticipos con garantía de ellos y de venderlos cuando lo consideren conveniente.

Las instituciones bancarias, financieras y de seguros, podrán adquirir los Bonos de Ahorro y Préstamo, títulos, valores y cualesquiera otras obligaciones hipotecarias del Sistema, quedando tales inversiones exceptuadas de los requerimientos a que se refieren los artículos 20, 43 y 64 de la Ley de Bancos.

Artículo 84. El Directorio del Fondo solicitará al Ministerio de Finanzas la adopción de las provisiones presupuestales necesarias para re

- 46 -

TITULO V  
CAPITULO UNICO  
DISPOSICIONES FINALES.

Artículo 85. Las Asociaciones de Ahorro y Préstamo tendrán de pleno derecho el carácter de entidades aprobadas o afiliadas al Sistema F.H. A., con los derechos y obligaciones que a las mismas atribuyen el Decreto 1448 del Congreso de la República y su Reglamento. Previamente a iniciar las operaciones con dicho Sistema, deberán comunicarlo al Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

Artículo 86. La presente Ley entrará en vigor 8 días después de su publicación en el Diario Oficial.

TITULO VI  
CAPITULO UNICO  
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 87. El Reglamento Operativo de esta Ley deberá promulgarse dentro de un término que no excederá de 6 meses desde la fecha de vigencia de la misma.

Artículo 88. Autorízase al Organismo Ejecutivo para negociar y contratar en préstamos, a efecto de que el producto de las mismas sea transferido al Fondo Nacional de Ahorro Préstamo para prestar la debida asistencia financiera al Sistema.

Artículo 89. Las obligaciones que contraiga el Fondo en virtud de estos créditos estarán garantizados con su capital y reservas de capital y gozarán de la garantía ilimitada del Estado, para lo cual no será necesario ningún otro trámite legislativo o administrativo.

F E D E R R A T A S :

<u>EN VEZ DE:</u>	<u>LEASE:</u>	<u>PAGINA No.</u>	<u>LINEA</u>
Ineversible	irreversible	4	5
tatales	tales	7	15
nombramiento	nombrados	8	26
vivienda	vivencia	8	34
gremalidad	gremalidad	9	7
Director	Directorio	9	11
alcance	alcance	9	25
Acuerdo	Reglamento	9	29
al	el	10	37
un personal	unipersonal	11	10
Es el Insituto	El Instituto	14	18
constituye	constituye	14	19
crédito y que adquiere	crédito que adquiere	14	22
equilibrados	equilibrador	14	39
asegurados	asegurador	15	15
los tiene	las tiene	15	8
Central	Central,	15	9
La primera	La prima	15	19
anual	anual	15	19
inscripción	inspección	15	33
perjuicio	perjuicio	16	3
qu	que	16	3
discusión	discreción	16	25
Omitase Fiscalización			
de las Asociaciones	.....	17	23
sanciar	sancionar	17	29
Omitase se	.....	18	5
los realice	las realice	18	11
técnicas	técnicas	18	17
y de que la	y que la	19	2
réditos	réditos	20	9
imparten	importen	20	9
su éxito	se evitó	20	13
incurrió	incurrir	20	14
retendidas	pretendidas	20	18
tario	tariado	23	17
constituidas	constituidas	23	18
cin años	cinco años	24	16
agregar	pres	27	3
derecho	derechos	27	6
fondo	Fondo	27	23

- 2 -

<u>EN VEZ DE:</u>	<u>LEASE:</u>	<u>PAGINA No.</u>
asociación	Asociación	28
menos	menor	29
Por último ha	Por último se ha	29
indefinido	indefinido	30
operaciones en	operaciones un	30
claves	clases	32
forma enducirá	forma se inducirá	36
del	el	37
cause	cauce	44
habían	habrán	45
prestado,	presentado	47
requieren	demandan	51
el reglamento	al reglamento	32

FE DE ERRATAS SOBRE EXPOSICION DE MOTIVOS

Guatemala; 16 de agosto, 1977

**ANTEPROYECTO DE LEY DE CREACION DEL FONDO  
SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FOSVI)**

FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA  
-- FOSVI --

CAPITULO I :

CREACION Y OBJETO:

ARTICULO 1o.: Se constituye con carácter previsional, el Fondo Social para la Vivienda, el que tendrá por objeto contribuir a la solución del problema habitacional de los trabajadores, tanto del sector público, como privado, para lo cual el Fondo les proporcionará los medios financieros adecuados que les permitan la solución de su problema habitacional. No se incluye en este programa a los trabajadores agrícolas.

ARTICULO 2o.: El Fondo Social para la Vivienda es una institución financiera, autónoma, de derecho público, con personalidad jurídica propia y sin más limitaciones que las que emanan de esta Ley y tendrá su domicilio en la ciudad de Guatemala, pudiendo establecer Agencias, Sucursales y Dependencias en cualquier lugar del territorio nacional.

ARTICULO 3o.: Las disposiciones de esta Ley son aplicables sin excepción a todos los patronos no agrícolas, sea cual fuere el tipo de relación laboral que los vincula con los trabajadores, y la forma en que se haya establecido la relación. A través de los Reglamentos correspondientes se determinará la forma en que se aplicará y operará este programa.

ARTICULO 3o. "A": Los recursos financieros que obtenga el Fondo de acuerdo a lo establecido en el Artículo 5o. son reintegrables a los trabajadores de acuerdo a lo que establece el Artículo 6 "A" de esta Ley, y se destinará exclusivamente a financiar soluciones habitacionales para los trabajadores cubiertos por el mismo. La tasa de interés que se cobre al usuario de los créditos deberá cubrir por lo menos, los gastos de operación del Fondo y en todo caso, la tasa siempre será menor a la que la Banca comercial aplique en sus operaciones crediticias con destino a la compra de vivienda.

ARTICULO 4o.: El Ministerio de Economía será el conducto entre el Organismo Ejecutivo y el Fondo Social para la Vivienda.

CAPITULO II :RECURSOS Y OPERACIONES:

ARTICULO 5o.: Los recursos del Fondo estarán constituídos;

- I a) Con las aportaciones que deban hacer los patronos y que se rán del 5% sobre los salarios, y los cuales el Fondo acreditará en una cuenta personal de cada trabajador.

El aporte se hará efectivo en forma escalonada de conformidad con la siguiente tabla.

1er. Año	2 %
2o. Año	3.5 %
3er. Año en adelante	5%

- b) Con una aportación del Estado por Q.10.000,000.00, que -- constituirá el capital inicial del fondo.

II. Con los beneficios y derechos que adquiriera por cualquier título.

III. Con el producto de sus operaciones de capitalización interna y cualquier excedente que pudiera registrarse, los que se destinarán a incrementar los recursos para las operaciones financieras a que se destina específicamente este fondo.

.. . ARTICULO 6o.: Para los efectos de esta Ley, se entiende por salario la remuneración ordinaria como lo establece el Título Tercero - del Código de Trabajo, por lo que quedan excluidas las comisiones, porcentajes, gastos de viáticos, bonificaciones, salarios pagados - en especie y otras remuneraciones provenientes de contrato o pacto colectivo, a menos que así se haga constar en ellos, trabajos extra ordinarios o pagos adicionales por servicios peligrosos, insalubres o temporales o gastos de instalación o transporte y similares a - - cualquiera de las denominadas ventajas económicas.

Las aportaciones de los patronos constituyen gastos de previsión so cial, deducibles del Impuesto Sobre la Renta.

ARTICULO 6o. "A": En caso de jubilación o incapacidad permanente total, el trabajador tendrá derecho a la devolución de los depósitos que tenga a su favor. En caso de muerte del trabajador, la devolución se hará a sus herederos o beneficiarios.

Cuando el trabajador tenga deuda con el Fondo, previamente se cancelará ésta, con la aplicación al depósito y se le devolverá al remanente.

ARTICULO 7o.: Las aportaciones establecidas en el Inciso a) del Nu  
meral I del Artículo quinto, deberán ser integradas por los patro  
nos conjuntamente con la liquidación del pago de cuotas del IGSS.

ARTICULO 8o.: Para el cumplimiento del objeto del Fondo Social para la Vivienda son obligaciones de los patronos:

- a) Inscribir a sus trabajadores en el Fondo Social para la Vivienda y dar los avisos sobre altas y bajas de los mismos, modificaciones de salarios y demás datos que se requieran.
- b) Entregar los aportes a que se refiere el Artículo anterior de esta Ley por intermedio del IGSS quien queda obligado de llevar y mantener al día la cuenta individual de cada uno de los trabajadores inscritos en el Fondo Social para la Vivienda.

Para el cumplimiento de esta disposición debe celebrarse un convenio entre el IGSS y el Fondo Social para la Vivienda en los términos de esta Ley y sus Reglamentos.

Del cumplimiento de esta disposición no quedan excentos los patronos de quienes hayan sido favorecidos con créditos del Fondo Social para la Vivienda.

ARTICULO 9o.: Para el cumplimiento adecuado de sus fines, el Fondo realizará todas aquellas acciones que tiendan a proveer a todos los trabajadores públicos y privados no agrícolas del país, de soluciones habitacionales. Los créditos que conceda el Fondo se harán bajo términos y condiciones favorables hacia los trabajadores y podrá otorgar ~~los~~ directamente o a través de instituciones intermediarias calificadas previamente por el propio Fondo.

ARTICULO 9 A: Será condición indispensable para que los trabajadores tengan opción a obtener crédito por parte del Fondo, que es obligación de los patronos no tener más de 2 meses de atraso en el pago de sus obligaciones con el Fondo.-

ARTICULO 10o.: Para poder cumplir con su objetivo principal y ~~com~~  
~~pletar~~ sus recursos, el Fondo podrá realizar las siguientes operacion  
es:

- a) Comprar, conservar en cartera y vender títulos de crédito y títul  
ios valores de fácil realización;
- b) Adquirir y vender: acciones o participaciones en sociedades de -  
capital, de fácil realización, bienes y raíces }y, cualesquiera --  
otros activos compatibles con sus finalidades, todo en los térmi-  
nos y condiciones que determine la Junta Directiva.
- c) Emitir y colocar bonos y otros títulos valores, de conformidad con  
la Ley;
- d) Descontar documentos de crédito y obtener financiamiento del Banco  
de Guatemala y de otras instituciones financieras.
- e) Obtener financiamiento interno y externo.
- f) Administrar, sin fines lucrativos, los recursos que el Estado o -  
terceras personas le entreguen con el fin específico de que dichos  
recursos los emplee en el financiamiento de soluciones habitacional  
es.
- g) Realizar otras operaciones compatibles con sus finalidades.

ARTICULO III

ORGANIZACION Y ADMINISTRACION:

ARTICULO 11o.: Los órganos de administración del Fondo serán:

- 1.- La Junta Directiva.
- 2.- La Gerencia
- 3.- El Consejo de Vigilancia.

ARTICULO 12o.: La Junta Directiva será la máxima autoridad del Fondo Nacional de la Vivienda y se integrará de la siguiente forma:

- a) 2 Directores propietarios nombrados por el Organismo Ejecutivo por conducto del Ministerio de Economía.

Uno de ellos tendrá el cargo de Presidente del Fondo y el otro de Vocal;

- b) 2 Directores propietarios representantes de las Asociaciones Patronales, se excluirá de esta representación a las Asociaciones Patronales agrícolas.

- c) 2 Directores propietarios nombrados por los Sindicatos de Trabajadores registrados conforme la Ley excluyendo los Sindicatos de Trabajadores Agrícolas.

- d) Un director propietario nombrado por la Cámara Guatemalteca de la Construcción.

Los miembros de la Junta Directiva durarán en sus cargos 2 años y podrán ser reelectos a petición del sector que representen.

ARTICULO 13: La representación legal del Fondo Nacional para la Vivienda la tendrá el Gerente o la persona que haga sus veces; en casos específicos, la persona nombrada para el efecto.

ARTICULO 14: La Junta Directiva fijará todas las políticas que permitan al Fondo alcanzar los objetivos y fines de su creación; para el efecto tendrá entre otras las siguientes atribuciones:

- a) Aprobar las normas generales para:
  - 1) El financiamiento a que se refiere el Artículo 9o. En las normas a que se refiere este número, la Junta Directiva podrá determinar prioridades para atender con mayor eficiencia y equidad la demanda de créditos, de manera especial, mientras los recursos del Fondo sean insuficientes:
  - 2) La adjudicación de préstamos.
- b) Aprobar dentro de los tres primeros meses del año, la memoria anual, los estados financieros y otros estados contables del Fondo.
- c) Aprobar el proyecto de presupuesto de ingresos y egresos para someterlo a la consideración y aprobación del Poder Ejecutivo, en Finanzas Públicas.
- d) Aprobar los planes de labores y de inversión; y determinar la formación de las reservas que sean necesarias para garantizar el desarrollo y cumplimiento de los objetivos del Fondo.
- e) Proponer al Poder Ejecutivo los reglamentos necesarios para la ejecución de esta Ley;
- f) Emitir los reglamentos que requiera la administración interna del Fondo;

Sigue Artículo 14.

- g) Nombrar al Gerente, a los subgerentes, y al Auditor del Fondo.
- h) Fijar la cuantía de las dietas o remuneraciones a los miembros de la Junta Directiva y del Consejo de Vigilancia.
- i) Las demás que sean necesarias para la buena marcha del Fondo.

ARTICULO 15: Los miembros de la Junta Directiva deberán ser guatemal<sub>u</sub>  
tecos, mayores de 25 años de edad, de reconocida honorabilidad y de no<sub>u</sub>  
toria competencia,

ARTICULO 16: El reglamento de Junta Directiva normará todo lo referente a las demás atribuciones, relaciones y competencias de la Junta Directiva.

ARTICULO 17: La Gerencia estará a cargo de un Gerente General nombrado por la Junta Directiva del Fondo por tiempo indefinido y quien será el responsable de la eficiencia y correcto funcionamiento del Fondo Social para la Vivienda.

ARTICULO 18: El Reglamento de Junta Directiva normará las atribuciones y responsabilidades del Gerente.

ARTICULO 19: El Consejo de Vigilancia tendrá a su cargo la atribución de la correcta aplicación de esta Ley, sus reglamentos y - de las resoluciones de Junta Directiva.

ARTICULO 20: El Consejo de Vigilancia estará integrado por 4 miembros quienes durarán en su cargo 2 años, así:

- a) Un nombrado por el Poder Ejecutivo a través del Ministerio - de Economía y otro nombrado a través del Ministerio de Trabajo y Previsión Social.
- b) Uno nombrado por el Sector Patronal, y
- c) Uno nombrado por el sector Laboral.

ARTICULO 21: Atribuciones del Consejo de Vigilancia:

Para el cumplimiento de sus funciones, el Consejo de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Vigilar la correcta administración del patrimonio del Fondo y en especial de los ingresos, gastos e inversiones;
- b) Revisar lo relativo a la ejecución de planes, programas, estudios e investigaciones.
- c) Informar al Presidente de la Junta Directiva las irregularidades que constatare y proponer a la Junta Directiva en su caso, las medidas que juzgue convenientes para la mejor administración del Fondo.
- d) Informar trimestralmente a la Junta Directiva sobre la gestión del Fondo.
- e) Presentar ante la Junta Directiva un informe del ejercicio anual del Fondo. El referido informe deberá ser enviado a los directores, cuando menos treinta días antes de la primera reunión ordinaria de cada año;
- f) Proponer al Presidente de la Junta Directiva cuando lo estime conveniente, que convoque a dicha Asamblea, debiendo señalar -- los asuntos a tratar.

CAPITULO IVAFILIACION Y REGISTRO:

ARTICULO 22: El Fondo deberá llevar un registro de los patronos y trabajadores cotizantes. El patrono estará obligado a inscribirse e inscribir a sus trabajadores en el tiempo y forma que el Reglamento determine.

ARTICULO 23: Las cotizaciones que obligadamente paguen los patronos no podrán ser deducidas en forma alguna del salario de -- los trabajadores. El Patrono que infringiere esta disposición -- será sancionado con una multa de acuerdo con lo que establezca -- el reglamento de esta Ley, sin perjuicio de restituir la parte -- del salario indebidamente retenida.

ARTICULO 24: El patrono deberá retener de los salarios que pague a sus trabajadores, las amortizaciones de los créditos otorgados por el Fondo.

En caso de trabajadores jubilados, la retención para amortizar créditos se hará sobre el monto de la pensión, por la oficina respectiva.

El patrono será responsable personalmente por la percepción y entrega de tales retenciones al Fondo, en la forma y tiempo que determinen los reglamentos.

ARTICULO 26: Las cotizaciones de los patronos serán recibidas por el Fondo en las cajas del IGSS en calidad de depósito a favor de los trabajadores. Los depósitos a que se refiere este artículo, estarán exentos de toda clase de impuestos, tasas y contribuciones y serán inembargables.

ARTICULO 27: El Fondo establecerá los montos máximos de los créditos, las garantías de los préstamos y los precios máximos de adquisición de vivienda.

ARTICULO 28: Los créditos que otorgue el Fondo deberán ser cubiertos por un Seguro que libere al trabajador prestatario o a sus beneficiarios, de las obligaciones derivadas de tales créditos, en los casos de incapacidad total, permanente o de muerte. El costo de este seguro quedará a cargo del Fondo. Los saldos insolutos de los créditos a las viviendas por su valor destructivo deberán ser cubiertas contra diversos riesgos de daños, a juicio del Fondo, mediante un recargo de costo indirecto sobre cada crédito.

ARTICULO 28 "A": Concedido el préstamo por el Fondo, los bienes dados en garantía no serán embargados por créditos personales anteriores o posteriores a la constitución del gravamen.

CAPITULO VREGIMEN ESPECIAL:

ARTICULO 29: Queda prohibido al Fondo la ejecución de obras con su propia administración.

ARTICULO 30: En virtud de la naturaleza y objeto, no son aplicables a las operaciones del Fondo Social para la Vivienda, las disposiciones de las Leyes de Bancos, de Sociedades Financieras, Ley de Compras y Contrataciones y en general todas aquellas disposiciones legales que en cualquier forma establezcan requisitos limitativos, propios de las entidades Bancarias, Financieras o de contratación.

ARTICULO 3!: Todas las operaciones del Fondo, serán auditadas y supervisadas por la Superintendencia de Bancos.

ARTICULO 33: Todos los actos y contratos derivados de esta Ley quedan exonerados de pago de impuestos de timbres y papel sellado, así como de Impuestos de Alcabala, en su caso.

ARTICULO 34: Las aportaciones que los patronos deban hacer al Fondo principiarán a hacerse efectivas al mes siguiente a la -- puesta en vigor del Reglamento de esta Ley, el cual deberá ser emitido por la Junta Directiva del Fondo, dentro de los 60 días siguientes de la publicación en el Diario Oficial de la Ley que crea el Fondo Social para la Vivienda. El Fondo y el IGSS deben celebrar el convenio y mecanismos de recaudación a que se refiere el Artículo 7o. de esta Ley.

ARTICULO 35: Contra las resoluciones del Fondo, podrán interponerse los recursos que establece la Ley de lo contencioso administrativo.

ARTICULO 36: El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial. Dado en el Sa lón de Sesiones del Congreso de la República...

RECURSOS QUE CAPTARIA EL FONDOAÑO BASE 1984:TRABAJADORES POR SECTOR:

a) Público	119,380	119,380
b) Privado	475,556	270,042
Agrícolas	<u>205,514</u>	<u>270,042</u>
Total de trabajadores beneficiados por el Fondo.		389,422 =====

RECURSOS ( en miles de Quetzales)

Salarios Pagados:

a) Sector Público	Q. 230.815.8	230.815.8
b) Sector Privado	917.121.4	
Agrícolas	<u>191.999.1</u>	<u>725.122.3</u>
		955.938.1
Total de sueldos pagados a afiliados del IGSS.		=====

RECURSOS DEL FONDO:

1er. Año	955.938.1 x 2 %	19.118.8
2o. Año	955.938.1 x 3.5 %	33.457.8
3er. Año	955.938.1 x 5 %	47.796.9