

## INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS

# F.H.A.

### QUE ES EL FHA?

El FHA es una Institución Descentralizada del Estado, que fue creada en 1961, mediante el Decreto 1448 del Congreso de la República.

Es un sistema que protege la inversión privada en títulos hipotecarios de viviendas de la familia guatemalteca por medio del Seguro de Hipoteca con la garantía ilimitada del Estado de Guatemala.

Es un Seguro de Hipotecas que ofrece la oportunidad de obtener casa propia, por medio de una cuota mensual calculada de acuerdo a los ingresos del núcleo familiar; fomentando la construcción, en gran escala, mediante la inversión privada, otorgando las garantías necesarias para una efectiva y segura recuperación de las inversiones, todo esto en beneficio de la economía nacional y resolviendo, en la medida de lo posible, el déficit habitacional existente.

### ¿CUAL ES LA FUNCION PRINCIPAL DEL FHA?

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas tiene como función principal el **ASEGURAR**, al inversionista, el retorno de su capital e intereses, ofreciendo su garantía para una efectiva y segura recuperación de su inversión, por medio del seguro de deuda hipotecaria que le otorga a la cédula hipotecaria que emite el comprador de la vivienda, para pagarle el valor de la misma al constructor.

### ¿QUIENES COMPONEN EL SISTEMA FHA?

El sistema FHA esta integrado por: Entidades Aprobadas (Administradores Hipotecarios), Constructores, Promotores de Desarrollos Inmobiliarios, Compradores de las viviendas e Inversionistas.

#### **Entidades Aprobadas** (administrador hipotecario):

Son empresas que han sido autorizadas por el FHA, para poder brindar el servicio de administración de las Cédulas Hipotecarias emitidas por los compradores y aseguradas bajo el sistema FHA; estas entidades pueden ser Bancos, Financieras, Aseguradoras, Afianzadoras, Constructores, Empresas Privadas, (tal es el caso de **Multicaja, s.a.**), que como tal hayan sido calificados y cuenten con la infraestructura necesaria para el seguimiento y control de las cédulas hipotecarias aseguradas por el FHA.

#### **Constructores:**

Empresas o personas individuales dedicadas al desarrollo y construcción de complejos habitacionales o viviendas aisladas, cuyos diseños y proyectos han sido calificados ante el FHA y que ponen a disposición del mercado las soluciones habitacionales, aceptando en pago de las mismas, la cédula hipotecaria asegurada por el FHA, que emite el comprador.

#### **Promotores de Proyectos Inmobiliarios:**

Son las entidades comerciales que se dedican a ofertar en el mercado las soluciones habitacionales creadas por los constructores, su función básica es la comercialización de los proyectos.

**Compradores de viviendas** (Emisores cedularios):

Son las personas individuales o núcleos familiares, que adquieren su solución habitacional, utilizando el Sistema para respaldar la obligación contraída en la Cédula Hipotecaria, por medio del seguro de deuda hipotecaria. Esta cédula la cancela a largo plazo, con pagos mensuales iguales y consecutivos y con una tasa de interés de mercado.

**Inversionista:**

Son los Bancos, Financieras, Aseguradoras, Afianzadoras, Instituciones, Empresas o Personas Individuales, etc. que adquieren las cédulas hipotecarias, constituyendo el mercado secundario de las mismas. Este mercado le compra la cédula hipotecaria al Constructor o desarrollador quien la recibió en pago del comprador de la vivienda.

**En resumen:**

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) participa como ente rector y asegurador de las operaciones realizadas, brindando al constructor asesoría técnica en el desarrollo de su proyecto incluyendo la urbanización, la construcción, la inspección y entrega de las viviendas; al promotor de viviendas la facilidad en la venta de las viviendas, al inversionista la seguridad de recuperación de su inversión, al cliente emisor la facilidad de adquisición o construcción de su vivienda, todo esto bajo la administración profesional de la Entidad Aprobada.

**¿QUE OPERACIONES REALIZA EL FHA?**

A través del Sistema FHA, pueden emitirse diferentes tipos de seguros de deuda hipotecaria las cuales se aplican a viviendas de tipo familiar y multifamiliar así como locales comerciales, clínicas, centros educativos y oficinas profesionales, que se encuentren ubicadas dentro de los proyectos habitacionales, para las siguientes situaciones:

**Compra de Vivienda y Terreno:**

Adquisición de una vivienda ya sea proyectada (a construir en un proyecto habitacional o aislada) o existente (viviendas ya construidas), para lo cual se necesita un avalúo del FHA y cumplir con los requisitos legales y de construcción que el FHA requiere.

**Construcción en Lote Propio:**

Construcción de una vivienda en un terreno que ya es propiedad del cliente, el cual debe de estar libre de gravámenes hipotecarios y la urbanización debe contar con los servicios básicos de agua, luz y drenajes con accesos adecuados y pavimentados.

**Liberación de Gravamen Hipotecario:**

Para liberar un bien inmueble de una hipoteca establecida por una obligación contraída con personas individuales o entidades financieras.

**Ampliación o Mejoras:**

Contratación de la Ampliación, Remodelación o la realización de Mejoras en viviendas existentes.

**Sustitución de Deudor** (Venta de una vivienda con Cédula Vigente):

Con esta operación se busca ayudar a un deudor hipotecario a solventar la obligación cedularia que ya no desee o pueda continuar atendiendo por cualquier motivo, permitiéndole, una vez





calificado el nuevo deudor, VENDER, CEDER Y TRASPASAR la vivienda y sus derechos y la obligación contraída.

### **¿QUE VENTAJAS SE OBTIENEN EN EL SISTEMA FHA?**

Fácil acceso a la compra de una vivienda con la garantía ilimitada del Estado en la obligación contraída en la Cedula Hipotecaria emitida.

#### **Constructor:**

Asesoría Técnica y Profesional en el desarrollo de sus proyectos habitacionales. El sistema le permite vender fácilmente las cédulas hipotecarias, que recibe en pago, en el mercado financiero por intermedio de las entidades aprobadas.

#### **Inversionistas:**

Inversión en Títulos de Crédito con garantía hipotecaria, seguros y líquidos que gozan de gran aceptación, garantizados por el FHA (garantía ilimitada del Estado de Guatemala), y con exoneraciones fiscales.

### **IMPUESTOS AL VALOR AGREGADO (IVA):**

Todas las compraventas o traspasos de viviendas están afectas al IVA. Dicha ley contempla exoneraciones, si se cumple con las siguientes condiciones:

1. Presentar carencia de bienes inmuebles emitida por DICABI
2. Que el valor de la compra de la vivienda no exceda de US\$ 17,500.00 (al cambio del día)
3. Que el área de terreno donde está construida la vivienda no puede exceder de 120.00 m<sup>2</sup>
4. Que el área de la vivienda no sea mayor a 60 m<sup>2</sup>

