



Foto https://www.congreso.gob.gt/noticias_congreso/3333/2019/2%23gsc.tab%3D0#gsc.tab=0

Ley de Interés Preferencial, ¿una solución para disminuir el déficit habitacional?

Ronald Enrique Urizar Monzón¹

Resumen

La presente investigación se realizó con el propósito de analizar la aplicación, desde un punto de vista financiero, de la Ley de Interés Preferencial de Guatemala (Decreto 27-2022), para que las personas puedan optar a la oportunidad de financiamiento que se ofrece. Además, se pretende ejemplificar, mediante un ejercicio práctico, la distribución del pago de capital e intereses generados por un préstamo a 15, 20 y 25 años con un banco del sistema bancario nacional para la adquisición de una vivienda social, en una persona con un salario dentro del rango que la ley indica.

Palabras clave

Ley de Interés Preferencial, déficit habitacional, vivienda social, poder adquisitivo, mercado inmobiliario.

1. Ingeniero Civil graduado de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Maestría en Formulación y Evaluación de proyectos; Maestría en Administración Financiera; Maestría en Estructuras; Especialización en Investigación Científica y estudiante del Doctorado de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Abstract

This research was carried out with the purpose of analyzing the application, from a financial point of view, of the Prime Rate Law of Guatemala (Decree 27-2022), so that people can opt for the financing opportunity that is offered. In addition, this research aims to exemplify, through a practical exercise, the distribution of the payment of capital and interest generated by a 15, 20 and 25-year loan with a bank of the national banking system for the acquisition of a social housing, in a person with a salary within the range indicated by law.

Keywords

Prime Rate Law, housing deficit, social housing, purchasing power, real estate market

Introducción

El pasado 10 de mayo de 2022 se publicó, de manera oficial en el Diario de Centro América, la Ley de Interés Preferencial (Decreto 27-2022), con el objetivo de dar acceso a vivienda social² a la población, además de incentivar la inversión en este tipo de proyectos por parte del sector privado. En este punto es importante mencionar que, en la ley de Vivienda de 2012,³ se contemplaba un subsidio para las personas o comunidades organizadas en situación de pobreza y pobreza extrema. Sin embargo, con la nueva ley la cantidad de personas que pueden acceder a las tasas favorables para adquirir viviendas aumenta.⁴

1. Ingeniero Civil graduado de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Maestría en Formulación y Evaluación de proyectos; Maestría en Administración Financiera; Maestría en Estructuras; Especialización en Investigación Científica y estudiante del Doctorado de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

2. Según el Decreto 27-2022, en el artículo 4, inciso f, la vivienda que se puede adquirir tiene un valor máximo de 170 salarios mínimos no agrícolas.

3. Según el Decreto 9-2012, en su artículo 68 establece que fomentará un fondo específico para vivienda.

4. Según el Índice de Pobreza Multidimensional de Guatemala, el sector con pobreza representa un 30% de la población nacional.

Para dimensionar el alcance de esta nueva ley y entender el déficit habitacional que existe en el país, en el documento de la política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, 2020, se establece que un total de 1,600,000 unidades no cumplen con las calidades y cantidades necesarias para vivir; de las cuales el 20% corresponde a la parte cuantitativa (no poseen casa) y el 80% a la parte cualitativa (tienen, pero no en condiciones adecuadas).

Analizando estos párrafos juntos pareciera que todo tiene coherencia y la ley, en apariencia, es una herramienta útil para disminuir el déficit habitacional; por ello, en el presente artículo se realizan cálculos y escenarios para determinar el salario que una persona debe tener durante el período que dure el préstamo. Además de ello, es importante mencionar que el subsidio es por siete años, por lo que se analiza qué sucede con las viviendas que se financian por 15, 20 o 25 años, que son los escenarios más probables.

Procedimiento y supuestos utilizados

El artículo se basa en las condiciones para acceder a un crédito con una tasa de interés preferencial, subsidiada por el gobierno, que se encuentran en el Decreto 27-2022. Además de estos datos se realizan proyecciones para conocer a fondo el salario que deben tener las personas o grupos familiares que serán beneficiadas, el valor de la casa a adquirir y, sobre todo, establecer los flujos de pagos que realizarán los beneficiados del crédito.

Los escenarios que se plantean para el análisis son: a) persona o grupo familiar que obtiene una vivienda con precio de 150 salarios mínimos, relación cuota ingreso del 35% y obtiene el préstamo a 15 años; b) persona o grupo familiar que obtiene una vivienda con precio de 150 salarios mínimos, relación cuota ingreso del 35% y obtiene el préstamo a 20 años; c) persona o grupo familiar que obtiene una vivienda con precio de 150 salarios mínimos, relación cuota ingreso del 35% y obtiene el préstamo a 25 años; d) persona o grupo familiar que obtiene una vivienda con el precio máximo permitido (170 salarios mínimos), relación cuota ingreso del 40% y obtiene el préstamo a 15 años; e) persona o grupo familiar que obtiene una vivienda con el precio máximo permitido (170 salarios mínimos), relación cuota ingreso del 40% y obtiene el préstamo a 20 años; f) persona o grupo familiar que obtiene una vivienda con el precio máximo permitido (170 salarios mínimos), relación cuota ingreso del 40% y obtiene el préstamo a 25 años. Los escenarios antes expuestos se resumen en la tabla 1.

Tabla 1
Escenarios para evaluar

| Escenario | Precio vivienda | Cuota / ingreso | Tiempo del préstamo |
|--------------------|-----------------------------|-----------------|---------------------|
| Escenario 1 | 150 salarios mínimos | 35% | 15 años |
| Escenario 2 | 150 salarios mínimos | 35% | 20 años |
| Escenario 3 | 150 salarios mínimos | 35% | 25 años |
| Escenario 4 | 170 salarios mínimos | 40% | 15 años |
| Escenario 5 | 170 salarios mínimos | 40% | 20 años |
| Escenario 6 | 170 salarios mínimos | 40% | 25 años |

Fuente: elaboración propia con base en los datos del artículo.

Dentro de los supuestos que se realizan se encuentran los siguientes: a) la cuota del préstamo se calculará mediante una amortización a través de cuotas constantes o niveladas; b) la tasa de referencia utilizada en el artículo es la tasa anual promedio ponderada del trimestre de julio, agosto y septiembre de 2022 publicada en la página oficial del FHA; c) la tasa de interés aumentará en los meses 49, 85, 120, 160, 200 y 250; d) el salario mínimo utilizado corresponde a Q2,959.24 + 250 de bonificación incentivo;⁵ e) el enganche de la vivienda corresponde al 10% del valor de esta; f) la cuota a pagar no excede el 35% de los ingresos de la persona o grupo familiar;⁶ g) el salario mínimo aumenta anualmente según el promedio de los años 2011 al 2022; h) los seguros se contemplan de forma global y corresponden a un 0.70% de interés anual sobre el valor del préstamos.

Resultados

Después de aplicado el método expuesto, con los supuestos indicados, se presentan los resultados obtenidos durante el desarrollo de la investigación. Se muestra el cálculo detallado del escenario 1 y posteriormente los resultados resumidos de los restantes.

Datos del cálculo:

- i. Tasa de referencia 5.95% anual
- ii. Tasa de crecimiento de tasa de referencia +1% en el mes 49, +1% en el mes 85, +1% en el mes 120, + 1% en el mes 160

5. Utilizando los datos del Ministerio de Trabajo, y de conformidad con el Acuerdo Gubernativo 278- 2021, es el salario No Agrícola incluyendo la bonificación incentiva.

6. Según el Manual de Procedimientos del FHA en el apartado 7.2.5.7.2 inciso b.

- iii. Porcentaje de tasa de interés subsidiada desde el mes 1 al 48, incluyéndolo, 40%
- iv. Porcentaje de tasa de interés subsidiada desde el mes 49 al 84, incluyéndolo, 30%
- v. Porcentaje de tasa de interés subsidiada de la tasa 85 en adelante, 0%
- vi. Precio de vivienda 150 salarios mínimos
- vii. Monto del enganche 10%
- viii. Salario mínimo incluyendo bonificación incentivo, Q3,209.24
- ix. Tasa de crecimiento de salario mínimo 3.56% anual (obtenido del promedio de aumentos desde 2011 a 2022)
- x. Relación cuota / ingreso, 35%
- xi. Tiempo del préstamo 15 años

Paso 1. Cálculo de precio de vivienda sin Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Precio vivienda = # salarios mínimos * Salario mínimo
 Precio vivienda sin IVA = Precio vivienda / 1.12
 Monto del enganche= Precio vivienda sin IVA * 10%

Precio vivienda = 150 * Q 3,209.24
 Precio vivienda = Q 481,386.00
 Precio vivienda sin IVA = Q 481,386.00 / 1.12
 Precio vivienda sin IVA = Q 429,808.93
 Monto del enganche= Q 42,980.89
 Monto por financiar= Q 386,828.04

Paso 2. Cálculo del pago mensual del préstamo

de 0 a 42 meses
 Pago mensual = Cuota + IUSI + Seguros
 Tasa preferencial= tasa de referencia * (1 - tasa subsidiada)



Cuota sin subsidio= Monto a financiar * tasa preferencial
 $1 - (1 + \text{tasa preferencial})^{-\text{tiempo}}$
 Cuota subsidiada= Monto a financiar * tasa subsidiada
 $1 - (1 + \text{tasa subsidiada})^{-\text{tiempo}}$
 IUSI= Precio a financiar * 0.9% / 12 meses
 Seguro = Precio a financiar * 0.70% / 12 meses

De 0 a 42 meses

Tasa preferencial= $5.95\% * (1 - 40\%)$
 Tasa preferencial= 3.57%
 Cuota sin subsidio= $Q\ 386,828.04 * 5.95\% / 12$
 $1 - (1 + 5.95\% / 12)^{-15*12}$
 Cuota sin subsidio= Q 3,253.83
 Cuota subsidiada = $Q\ 386,828.04 * 5.95\% / 12$
 $1 - (1 + 5.95\% / 12)^{-15*12}$
 Cuota subsidiada = Q 2,778.68 Diferencia= Q 475.15
 IUSI= $Q\ 386,828.04 * 0.9\% / 12$
 IUSI= Q 290.12
 Seguro = $Q\ 386,828.04 * 0.70\% / 12$
 Seguro = Q 225.12
 Pago mensual= $Q\ 2,778.68 + 290.12 + 225.12$
 Pago mensual= Q 3,294.45

Paso 3. Cálculo de los ingresos mínimos del grupo familiar

Ingresos mínimos = Pago mensual / relación ingresos cuota
 Ingresos mínimos = $Q\ 3,294.45 / 0.35$
 Ingresos mínimos = Q 9,412.72

Paso 4. Cantidad de personas o salarios mínimos necesarios

salarios mínimos = Ingresos mínimos / salario mínimo
 # salarios mínimos = $Q\ 9,412.72 / Q\ 3,209.24$
 # salarios mínimos = 2.93

Paso 5. Proyectar todos los datos durante el tiempo del préstamo.

Debido a que existen en el tiempo los gastos (la tasa preferencial) y los ingresos (el salario mínimo) son susceptibles a aumentar, los cálculos anteriores deben repetirse cada vez que exista esta variación; en la tabla 2 se resume cómo la tasa preferencial va cambiando según pasa el tiempo, asimismo cómo esto afecta directamente en la cuota del préstamo.

Tabla 2

Proyecciones de la cuota del préstamo a 15 años

| Intervalo de tiempo (meses) | Saldo por pagar | Tasa preferencial | Cuota sin seguros | Cuota con seguros |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1 al 48 | Q 386,828.04 | 3.57% | Q 2,778.68 | Q 3,294.45 |
| 49 al 84 | Q 302,969.75 | 4.87% | Q 2,968.43 | Q 3,484.20 |
| 85 al 119 | Q 235,669.04 | 7.95%* | Q 3,325.59 | Q 3,841.36 |
| 120 al 159 | Q 166,429.69 | 8.95%* | Q 3,405.89 | Q 3,921.66 |
| 160 al 180 | Q 65,976.79 | 9.95%* | Q 3,436.19 | Q 3,951.96 |

* tasa de referencia del préstamo, queda sin efecto el subsidio del Decreto 027-2022.
Fuente: elaboración propia con base en los datos del artículo.

En la tabla anterior se aprecia cómo la tasa provoca cambios importantes en el pago de la cuota mensual del préstamo con duración de 15 años, este cambio es más importante si la deuda se paga en un tiempo mayor. Teniendo estos datos, se puede hacer una sumatoria para saber los totales de cada columna; los cuales se detallan en la tabla 3. El aporte del decreto 027-2022 representa un ahorro para el que paga el crédito de un 9.14% (Q60,107.28) del pago total del préstamo (Q657,870.10).

Tabla 3*Resumen de los flujos pagados por el préstamo*

| Mes | % pref. | Cuota | Cambio pago por subsidio | IUSI | Seguros | Pago mensual |
|----------------|---------|--------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 1 | 3.57% | Q 2,778.68 | Q 475.15 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,294.45 |
| 2 | 3.57% | Q 2,778.68 | Q 475.15 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,294.45 |
| 3 | 3.57% | Q 2,778.68 | Q 475.15 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,294.45 |
| 4 | 3.57% | Q 2,778.68 | Q 475.15 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,294.45 |
| 5 | 3.57% | Q 2,778.68 | Q 475.15 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,294.45 |
| 10 | 3.57% | Q 2,778.68 | Q 475.15 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,294.45 |
| 11 | 3.57% | Q 2,778.68 | Q 475.15 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,294.45 |
| 12 | 3.57% | Q 2,778.68 | Q 475.15 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,294.45 |
| 30 | 3.57% | Q 2,778.68 | Q 475.15 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,294.45 |
| 35 | 3.57% | Q 2,778.68 | Q 475.15 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,294.45 |
| 48 | 3.57% | Q 2,778.68 | Q 475.15 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,294.45 |
| 49 | 4.87% | Q 2,968.43 | Q 447.15 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,484.20 |
| 50 | 4.87% | Q 2,968.43 | Q 447.15 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,484.20 |
| 85 | 7.95% | Q 3,325.59 | Q 216.83 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,841.36 |
| 119 | 7.95% | Q 3,325.59 | Q 216.83 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,841.36 |
| 120 | 8.95% | Q 3,405.89 | Q 222.07 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,921.66 |
| 121 | 8.95% | Q 3,405.89 | Q 222.07 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,921.66 |
| 160 | 9.95% | Q 3,436.19 | Q 224.04 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,951.96 |
| 180 | 9.95% | Q 3,436.19 | Q 224.04 | Q 290.12 | Q 225.65 | Q 3,951.96 |
| Totales | | Q565,031.37 | Q 60,107.28 | Q 52,221.78 | Q 40,616.94 | Q 657,870.10 |

Fuente: elaboración propia con base en los datos del artículo.

La tabla 3, permite sacar una serie importante de conclusiones, como saber que bajo estas condiciones el usuario paga al final un 70% más de lo que se prestó inicialmente, además saber que los seguros tienen un peso de 6.17% del total pagado. También permite saber que el IUSI representa un impuesto perpetuo que representa un 9.04% del salario mínimo del 2022. Al final de esta sección se presentan las principales conclusiones.

A continuación, y mediante la tabla 4, se realiza un análisis de la proyección del aumento de salario mínimo, así como la cantidad de personas necesarias para pagar la cuota del préstamo, o en su defecto cuánto debe aumentar el salario de una persona para poder cumplir con la obligación del pago de la casa. Este análisis es necesario para poder equiparar el aumento de los gastos del préstamo con el aumento de los ingresos.

Tabla 4*Proyecciones del aumento del salario mínimo durante 25 años*

| Intervalo de tiempo (meses) | Salario mínimo | % Aumento | Aumento | Salario + bonificación incentivo |
|-----------------------------|-------------------|--------------|-----------------|----------------------------------|
| 1 al 12 | Q 2,959.24 | 0.00% | Q 0.00 | Q 3,209.24 |
| 13 al 24 | Q 2,959.24 | 3.56% | Q 105.35 | Q 3,314.59 |
| 25 al 36 | Q 3,064.59 | 3.56% | Q 109.10 | Q 3,423.69 |
| 37 al 48 | Q 3,173.69 | 3.56% | Q 112.98 | Q 3,536.67 |
| 49 al 60 | Q 3,286.67 | 3.56% | Q 117.01 | Q 3,653.68 |
| 61 al 72 | Q 3,403.68 | 3.56% | Q 121.17 | Q 3,774.85 |
| 73 al 84 | Q 3,524.85 | 3.56% | Q 125.48 | Q 3,900.33 |
| 85 al 96 | Q 3,650.33 | 3.56% | Q 129.95 | Q 4,030.28 |
| 97 al 108 | Q 3,780.28 | 3.56% | Q 134.58 | Q 4,164.86 |
| 109 al 120 | Q 3,914.86 | 3.56% | Q 139.37 | Q 4,304.23 |
| 121 al 132 | Q 4,054.23 | 3.56% | Q 144.33 | Q 4,448.56 |
| 133 al 144 | Q 4,198.56 | 3.56% | Q 149.47 | Q 4,598.03 |
| 145 al 156 | Q 4,348.03 | 3.56% | Q 154.79 | Q 4,752.82 |
| 157 al 168 | Q 4,502.82 | 3.56% | Q 160.30 | Q 4,913.12 |
| 169 al 180 | Q 4,663.12 | 3.56% | Q 166.01 | Q 5,079.13 |
| 181 al 192 | Q 4,829.13 | 3.56% | Q 171.92 | Q 5,251.05 |
| 193 al 204 | Q 5,001.05 | 3.56% | Q 178.04 | Q 5,429.08 |
| 205 al 216 | Q 5,179.08 | 3.56% | Q 184.38 | Q 5,613.46 |
| 217 al 228 | Q 5,363.46 | 3.56% | Q 190.94 | Q 5,804.40 |
| 229 al 240 | Q 5,554.40 | 3.56% | Q 197.74 | Q 6,002.13 |
| 241 al 252 | Q 5,752.13 | 3.56% | Q 204.78 | Q 6,206.91 |
| 253 al 264 | Q 5,956.91 | 3.56% | Q 212.07 | Q 6,418.98 |
| 265 al 276 | Q 6,168.98 | 3.56% | Q 219.62 | Q 6,638.59 |
| 277 al 288 | Q 6,388.59 | 3.56% | Q 227.43 | Q 6,866.03 |
| 289 al 300 | Q 6,616.03 | 3.56% | Q 235.53 | Q 7,101.56 |

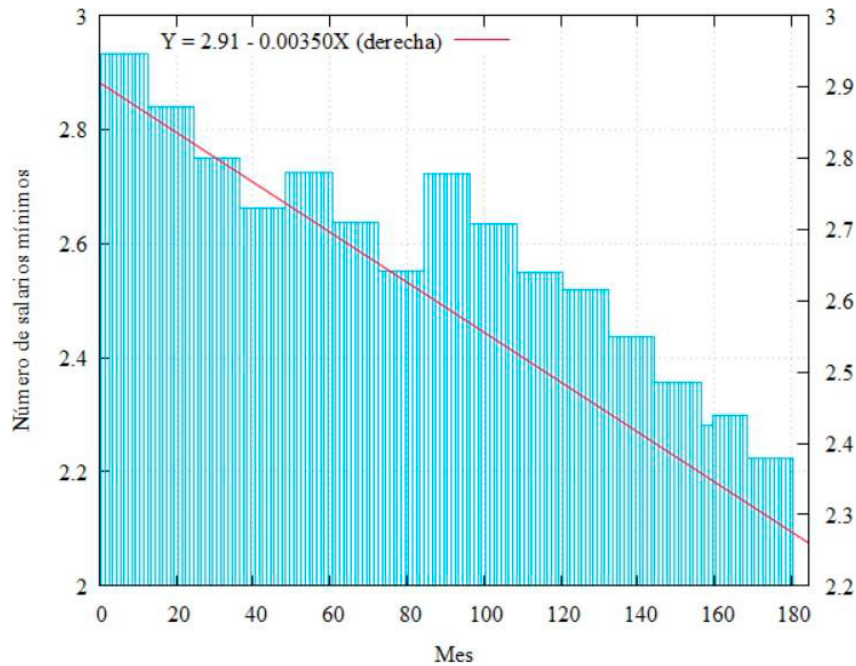
* el primer año no se contempla aumento, porque se asume es el año base.
Fuente: elaboración propia con los datos del artículo.

Teniendo proyectados los ingresos y egresos del núcleo familiar, como se hizo previamente, ahora lo importante es revisar la relación que tienen estos en el tiempo y la disponibilidad de salario que dispondrá la persona dependiendo la situación o escenario del préstamo que

se elija. En otras palabras, al inicio una persona o núcleo familiar necesitan 2.93 salarios mínimos para el pago del préstamo, mientras al final necesita 2.22 salarios mínimos.⁷

Figura 1

Número de salarios mínimos necesarios para pagar el préstamo



Fuente: elaboración propia con base en los datos del artículo.

7. Estas cantidades se basan en tener un 65% del salario para cubrir las otras necesidades.

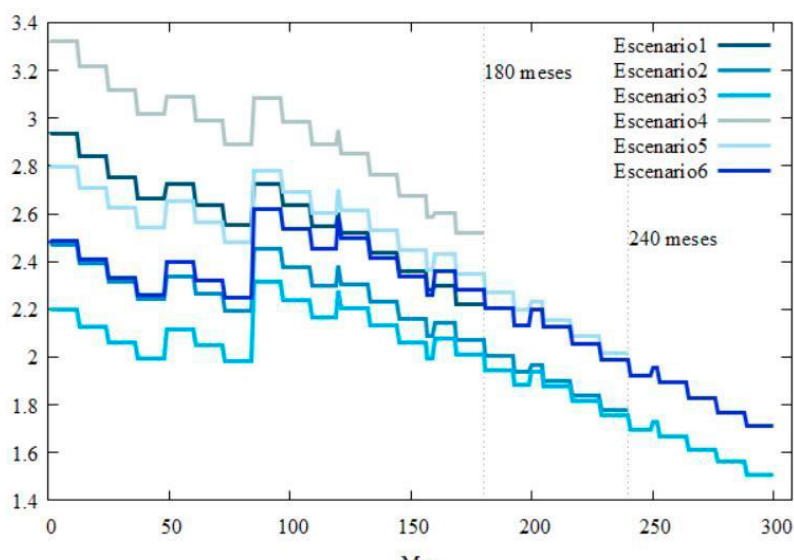
Tabla 5
Cuota mensual por pagar según escenario

| Intervalo de tiempo (meses) | 1 (180 meses) | 2 (240 meses) | 3 (300 meses) | 4 (180 meses) | 5 (240 meses) | 6 (300 meses) |
|-----------------------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|-------------------|
| 1 al 48 | Q 3,294.45 | Q 2,773.16 | Q 2,466.88 | Q 3,733.71 | Q 3,142.91 | Q 2,795.79 |
| 49 al 84 | Q 3,484.20 | Q 2,991.37 | Q 2,707.58 | Q 3,948.76 | Q 3,390.22 | Q 3,068.59 |
| 85 al 119 | Q 3,841.36 | Q 3,460.27 | Q 3,262.57 | Q 4,353.54 | Q 3,921.64 | Q 3,697.58 |
| 120 al 159 | Q 3,921.66 | Q 3,591.11 | Q 3,432.03 | Q 4,444.55 | Q 4,069.93 | Q 3,889.63 |
| 160 al 199 | Q 3,951.96 | Q 3,685.97 | Q 3,575.95 | Q 4,478.89 | Q 4,177.43 | Q 4,052.74 |
| 200 al 249 | Q 0.00 | Q 3,738.22 | Q 3,688.51 | Q 0.00 | Q 4,236.65 | Q 4,180.31 |
| 250 al 300 | Q 0.00 | Q 0.00 | Q 3,751.86 | Q 0.00 | Q 0.00 | Q 4,252.10 |

Fuente: elaboración propia con base en los datos del artículo.

En la tabla 5, se establece el resumen del pago mensual, incluyendo IUSI y seguros, que se realizan al banco según el escenario que se analiza. Además, se presenta un análisis del salario mínimo durante 25 años. También, en la figura 2 se aprecia un análisis de cada escenario según el salario mínimo y sobre todo la relación que se tiene entre la cuota a pagar y este.

Figura 2
Cantidad de salarios mínimos para pagar préstamo según escenario



Fuente: elaboración propia con base en los datos del artículo.

En la tabla 6 se resumen los datos financieros y los desembolsos realizados dependiendo el tiempo en el que se paga el préstamo, es decir, el monto total pagado, los intereses, los seguros, el IUSI, y el porcentaje de ellos con respecto a la deuda; además, se analiza el aporte del decreto en el pago; así también, se realiza una relación para establecer cuantos salarios mínimos representa el aporte del subsidio.

Tabla 6
Resumen de pagos del préstamo

| Descripción | Escenario 1 | Escenario 2 | Escenario 3 | Escenario 4 | Escenario 5 | Escenario 6 |
|--|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Monto financiado | 386,828.04 | 386,828.04 | 386,828.04 | 438,405.11 | 438,405.11 | 438,405.11 |
| Monto pagado en intereses | 178,203.34 | 295,647.38 | 444,602.81 | 201,963.78 | 335,067.03 | 503,883.18 |
| % del monto financiado | 46.07% | 76.43% | 114.94% | 46.07% | 76.43% | 114.94% |
| Monto pagado en seguros | 40,616.94 | 54,155.93 | Q 67,694.91 | 46,032.54 | 61,376.71 | 76,720.89 |
| % del monto financiado | 10.50% | 14.00% | 17.50% | 10.50% | 14.00% | 17.50% |
| Monto pagado en IUSI | 52,221.78 | 69,629.05 | 87,036.31 | 59,184.69 | 78,912.92 | 98,641.15 |
| % del monto financiado | 13.50% | 18.00% | 22.50% | 13.50% | 18.00% | 22.50% |
| Monto total pagado | 657,870.10 | 806,260.38 | 986,162.06 | 745,586.11 | 913,761.77 | 1,117,650.33 |
| % del monto financiado | 70.07% | 108.43% | 154.94% | 70.07% | 108.43% | 154.94% |
| Monto subsidiado | 60,107.28 | 69,526.19 | Q77,613.28 | 68,121.58 | 78,796.35 | 87,961.71 |
| Monto pagado sin subsidio | 717,977.38 | 875,786.58 | 1,063,775.33 | 813,707.70 | 992,558.12 | 1,205,612.04 |
| % de aporte del decreto | 9.14% | 7.94% | 7.30% | 8.37% | 7.94% | 7.30% |
| # salarios min subsidio (veces) | 18.73 | 21.66 | 24.18 | 21.23 | 24.55 | 27.41 |

Fuente: elaboración propia con base en los datos del artículo.

Para concluir el análisis, en la tabla 7 y la figura 3 se presentan todas las combinaciones posibles para la cuota mensual, el enganche y los ingresos mínimos para un préstamo a 25 años tomando en cuenta el precio de la vivienda, dependiendo del número de salarios mínimos que se desee.

Tabla 7

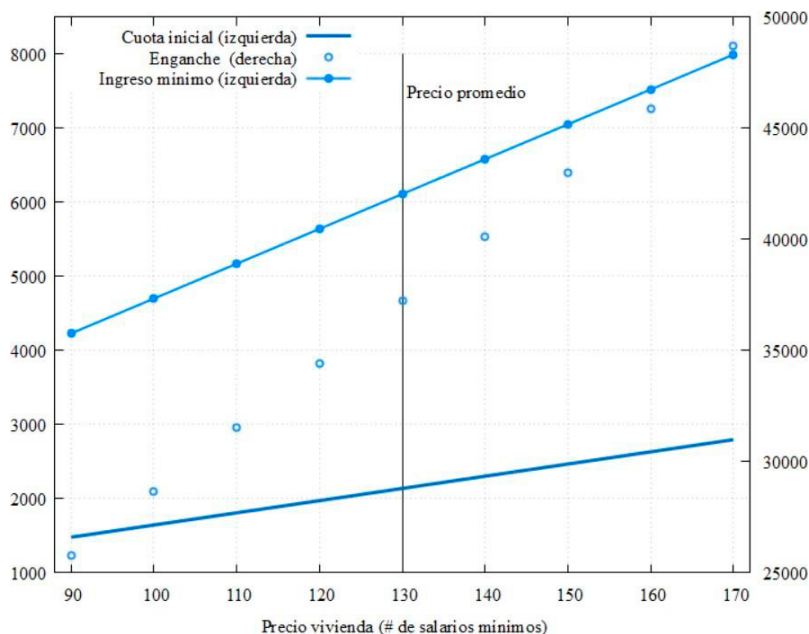
Escenarios variando el precio de la vivienda

| Precio vivienda (número de salarios min.) | Cuota mensual inicial (a 25 años) | Enganche | Ingresos mínimos | Ingresos (# desalarios min.) |
|---|-----------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------------|
| 68.3 x SM = Q 219,191.09 | Q 1,123.25 | Q 19,570.63 | Q 3,209.24 | 1.00 |
| 90 x SM = Q 288,831.60 | Q 1,480.13 | Q 25,788.54 | Q 4,228.93 | 1.32 |
| 100 x SM = Q 320,924.00 | Q 1,644.58 | Q 28,653.93 | Q 4,698.81 | 1.46 |
| 110 x SM = Q 353,016.40 | Q 1,809.04 | Q 31,519.32 | Q 5,168.69 | 1.61 |
| 120 x SM = Q 385,108.80 | Q 1,973.50 | Q 34,384.71 | Q 5,638.57 | 1.76 |
| 130 x SM = Q 417,201.20 | Q 2,137.96 | Q 37,250.11 | Q 6,108.45 | 1.90 |
| 140 x SM = Q 449,293.60 | Q 2,302.42 | Q 40,115.50 | Q 6,578.34 | 2.05 |
| 150 x SM = Q 481,386.00 | Q 2,466.88 | Q 42,980.89 | Q 7,048.22 | 2.20 |
| 160 x SM = Q 513,478.40 | Q 2,631.33 | Q 45,846.29 | Q 7,518.10 | 2.34 |
| 170 x SM = Q 545,570.80 | Q 2,795.79 | Q 48,711.68 | Q 7,987.98 | 2.49 |

Fuente: elaboración propia con base en los datos del artículo.

Figura 3

Variación del monto de la cuota, el enganche e ingresos mínimo dependiendo del precio de la vivienda



Fuente: elaboración propia con base en los datos del artículo.

Conclusiones

El Decreto 27-2022 representa un esfuerzo por parte del Gobierno para que las personas puedan acceder a créditos con tasas de interés más bajas que la tasa de referencia. El descuento de la tasa de referencia se realiza en un 40% los primeros 4 años y 30% los siguientes 3 años.

Los préstamos hipotecarios en su mayoría son realizados con cuotas niveladas, un tipo de amortización en la que los pagos de intereses más fuertes se dan en los primeros meses y debido a que el decreto se aplica en los primeros siete años, logra que la persona o núcleos familiares paguen entre 18 a 27 salarios mínimos menos por el préstamo, es decir se paga entre un 7.30% a un 9.14% del monto del préstamo.

Por los supuestos de este artículo, se afirma que el salario crece más que la tasa de referencia del préstamo; por lo que al final del préstamo la persona tiene mayor capacidad de pago y necesita menos salarios mínimos para vivir que al inicio del préstamo.

Mas allá del interés y el capital, los préstamos tienen pagos adicionales que se deben contemplar para adquirir la casa. Entre estos pagos se debe contemplar que la persona que está interesado en comprar una vivienda debe tener al menos un 10% del valor de la vivienda; también debe tomar en cuenta que los pagos de seguros y el IUSI representan entre un 24% a un 40% del monto que se financia.

El precio de la vivienda es la variable que más impacta en la proyección de los pagos a realizarse. Dependiendo del precio de la vivienda se puede proyectar la cuota mensual a pagar y el enganche necesario, así como los ingresos mínimos de la persona o grupo familiar. A pesar de que en este artículo se analizó el segmento de viviendas entre 150 y 170 salarios mínimos, existen proyectos más baratos que pueden dar acceso a más personas a vivienda. Por ejemplo, para que una persona con salario mínimo pueda teóricamente adquirir una vivienda, ignorando los gastos necesarios para vivir, el precio de la vivienda debe ser de Q219,191.09. Para ello es necesario tener un ahorro para el enganche de Q19,570.63. Siendo así, las cuotas serían de Q1,123.25.

Por último, se concluye que el Decreto 27-2022 es una herramienta que puede apoyar a reducir el déficit habitacional de manera importante. Sin embargo, se debe tomar en cuenta que el decreto por sí solo no lo logrará, sino que se debe apoyar con otras políticas públicas, para mantener un ritmo constante de aumento del salario mínimo, así como tratar de mantener estable la tasa de referencia para préstamos hipotecarios. Además, se deben promover proyectos habitacionales que puedan generar viviendas sociales que mantengan precios entre 90 y 170 veces el salario mínimo.

Referencias

Acuerdo Gubernativo 278-2021 de 2021. Salarios Mínimos para las actividades económicas en la República de Guatemala. Diario de Centroamérica, 17 de diciembre de 2021. No. 75, Tomo CCCXVIII.

Decreto 15-98 de 1998. Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. 13 de marzo de 1998. Diario de Centroamérica, No. 69, 1737.

Decreto 27-2022 de 2022. Ley de Interés Preferencial. 10 de mayo de 2022. Diario de Centro América. No. 75, Tomo CCCXIX.

Decreto 9-2012 de 2012. Ley de la Vivienda. 29 de febrero de 2012. Diario de Centro América, No. 99. Tomo CCXXC III.

Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, FHA. (16 de mayo de 2018). *Manual de Normas y Procedimientos para el Análisis del Riesgo por el Aseguramiento de Créditos Hipotecarios*. <https://fha.gob.gt/wp-content/uploads/2018/06/IDENTIFICACION-DE-CAMBIOS-AL-MANUAL-DE-CREDITOS-2018-1.pdf>

Instituto Nacional de Estadística Guatemala, INE. (septiembre de 2019). *Principales resultados Censo 2018*. https://www.censopoblacion.gt/archivos/Principales_resultados_Censo2018.pdf

Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda. (2020). *Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2020-2032*. http://www.fopavi.gob.gt/Documentos_en_Index/junio2020_Politica_Vivienda_vf.pdf

Ministerio de Desarrollo Social. (10 de diciembre de 2018). *Índice de Pobreza Multidimensional*. https://mppn.org/wp-content/uploads/2019/10/Guatemala-Report-IPM-gt_29jul19-v1.1.pdf

Ministerio de Economía de Guatemala. (09 de mayo de 2022). *Ley de Interés Preferencial beneficiará a miles de familias guatemaltecas*. <https://www.mineco.gob.gt/ley-de-inter%C3%A9s-preferencial-beneficiar%C3%A1-miles-de-familias-guatemaltecas>

Rojas, I. (09 de agosto de 2022). *Créditos para vivienda en Guatemala: Decreto 27- 2022 busca reducir déficit habitacional*. LexLatin: <https://lexlatin.com/entrevistas/creditos-para-vivienda-guatemala-decreto-27-2022-deficit-habitacional#:~:text=La%20C%C3%A1mara%20Guatemalteca%20de%20la,alto s%20de%20la%20regi%C3%B3n%20centroamericana.>