

RECOMENDACIONES PARA EL BUEN MANTENIMIENTO DE SU HOGAR

**Recomendaciones  
para compradores**  
de apartamento y casa  
por medio del  
Sistema FHA



# El FHA lo felicita por haber hecho realidad su sueño de adquirir su casa o apartamento propio

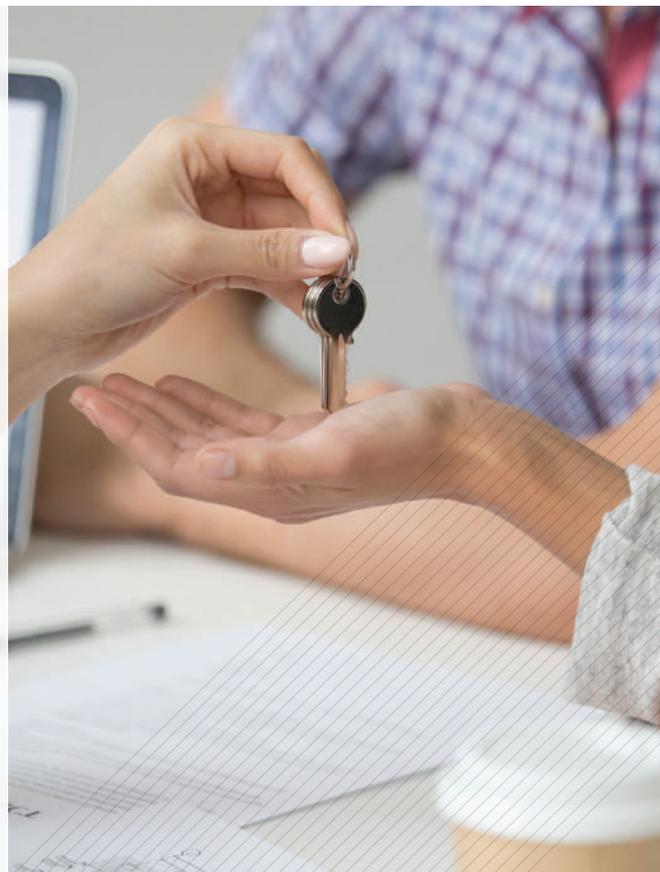
El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-, lo felicita por comprar su casa o apartamento, lo cual además de ser una inversión segura, hará posible que usted y su familia gocen de un hogar nuevo.

## ¿CÓMO PARTICIPÓ EL FHA EN LA COMPRA DE SU CASA O APARTAMENTO NUEVO?

Ahora que ya le entregaron su casa o apartamento, podrá contarles a sus familiares y amigos los beneficios que obtuvo al utilizar el Sistema FHA.

Posterior a la visita del proyecto donde está ubicada la casa o apartamento que adquirió, usted cumplió con una serie de requisitos para solicitar el crédito, estos documentos fueron entregados al FHA y al banco que le concedió el financiamiento. Esta información le sirvió al FHA, para respaldarlo ante el banco y que pudiera obtener los beneficios que le brinda el Sistema FHA, los cuales son:

- Enganche desde el 5%
- Tasa de interés preferencial, con todos los bancos del sistema
- Tomar en cuenta el ingreso del núcleo familiar para el trámite del crédito
- Plazos de hasta 30 años para pagar su casa o apartamento





A partir del año 2013, el FHA implementó un seguro que puede protegerlo a usted y su familia para conservar la propiedad de su casa o apartamento ante circunstancias como estas:

- **Pérdida de Empleo**
  - **Invalidez**
  - **Fallecimiento**
- (De acuerdo a Normativa Vigente)

Es por esto que el FHA, es un facilitador para que todas las familias guatemaltecas puedan obtener créditos para la compra de casa o apartamento en condiciones financieras preferenciales con todos los bancos del sistema y al mismo tiempo, pueden conservar la propiedad de la misma, durante el período de vigencia del crédito.

**Y en proyectos que han cumplido con requisitos legales y urbanísticos para ofrecerle una casa o apartamento de excelente calidad.**

# Recomendaciones para compradores de casas o apartamentos por el Sistema FHA



**Los Desarrolladores que promueven proyectos habitacionales a través del Sistema FHA,** hacen grandes esfuerzos por construir casas o apartamentos los cuales deben cumplir con todos los requisitos técnicos, municipales y legales necesarios para que las familias puedan vivir dignamente en vivienda propia.

Sin embargo, es importante recordar la obligación y responsabilidad que **USTED** adquiere como propietario de su casa o apartamento, para conservarlo en **PERFECTAS CONDICIONES**. Esto se logra con un pequeño esfuerzo, dándole el mantenimiento debido, en beneficio suyo y de su familia.

Las casas o apartamentos construidos a través del sistema FHA, a pesar de utilizar materiales de buena calidad, obreros especializados y supervisión técnica, pueden presentar problemas de los cuales unos pueden ser responsabilidad del Desarrollador, quien está obligado a solucionarlos en un tiempo prudencial, y otros que pueden surgir sin que el

Desarrollador pueda hacer nada por evitarlos, ya que depende de condiciones que están fuera de su control y que suceden lógicamente por estas circunstancias.

Los problemas que solucionará el Desarrollador por su cuenta y dentro del término de garantía, se especifican en el certificado que **USTED** recibirá en el momento que le entreguen su casa o apartamento y deberá presentar una nota al Desarrollador para determinar si los desperfectos encontrados son desajustes o defectos de su responsabilidad, o si por el contrario son debidos a la falta de mantenimiento del propietario, o por causas ajenas al Desarrollador y que en ninguna forma se pueden prever.

A continuación, nos permitimos brindarle información referente a su vivienda, con recomendaciones que esperamos tome en cuenta, por la importancia que a futuro tendrán para usted y el Desarrollador.

# A



## ESTRUCTURAS

Como es de su conocimiento, tanto los cimientos, las paredes y las terrazas (losas de techo o entrepisos), están contruidos con materiales que tienen como base el cemento y es sabido universalmente que toda mezcla con cemento, ya sea al fraguar, por dilataciones y contracciones debidas a cambios de temperatura y humedad, así como las vibraciones debidas al viento y a sismos de cualquier magnitud, origina fisura de las piezas estructurales y de otros elementos constructivos de la vivienda (como por ejemplo repellos, cernidos y otros), que lamentablemente todavía no son controlables por los técnicos de construcción, aún en los países más avanzados en tecnología de la construcción, estando pues, fuera de cualquier medida de prevención, por tal motivo nos permitimos informarle lo siguiente:

1. El Desarrollador no reparará pequeñas fisuras aparecidas como resultado de causas naturales (fuera de su control), por donde no haya filtraciones de agua y que no afecten la estructura de su vivienda. Tal es el caso de pequeñas fisuras en enlucidos, en columnas, sillares, dinteles y paredes construidas de concreto, estas pequeñas fisuras que surgen en toda construcción al estar expuestas a los fenómenos de la naturaleza, no tienen mayor importancia para la construcción.
2. El Desarrollador deberá reparar fisuras en las losas superiores y/o paredes que tengan filtraciones de agua o que por su magnitud lo ameriten.
3. Las pequeñas fisuras que probablemente aparecerán en los enlucidos de paredes y cielos pueden hacerse desaparecer, rellenándolos con el sedimento de la pintura que se les aplica. Se recomienda repintar la casa o apartamento al año o año y medio de ocupado (Ver inciso I-Pintura).



4. Es muy normal que aparezcan otras clases de fisuras en ciertas partes de la casa o apartamento, sin que su aparición deba causar desconfianza, dando idea que la construcción ha sido de mala calidad. A continuación, algunos ejemplos de fisuras:

a) Fisuras en la unión de materiales diferentes.

b) Fisuras en la unión de piezas prefabricadas para techo y las paredes.

c) Fisuras en paredes y techos localizados donde corren tuberías.

d) Fisuras en la unión de la bañera y la pared o el piso.

e) Fisura en la unión de paredes y el piso.

f) Fisuras en esquinas de sillares y dinteles.

5. La garantía por la estructura de la casa o apartamento será de acuerdo con lo que para el efecto preceptúa el Código Civil; o de acuerdo con el Certificado de Garantía otorgado por el Desarrollador.



No olvides  
lo importante  
de cuidar tu casa  
o apartamento,  
esto te hará disfrutar  
más de tu hogar

## PISOS

En los pisos pueden encontrarse ciertos problemas que a continuación enumeramos:

# B.

1. Si aparecieran hundimientos o pisos desnivelados serán corregidos por cuenta del Desarrollador, dentro del plazo determinado en el Certificado de Garantía siempre y cuando se encuentre fuera de una tolerancia normal.

2. Si aparecen pisos rajados en los que se puede comprobar que las fisuras son ocasionadas por defectos de instalación o colocación defectuosa, serán

cambiados por cuenta del Desarrollador, dentro del plazo determinado en el Certificado de Garantía. Sin embargo, es importante mencionar que cuando se sustituyen pisos pueden darse algunas variaciones de tonalidad debido a los distintos lotes de producción de las empresas que los fabrican.

3. Si aparecen fisuras finas en las juntas entre las piezas de los pisos, esto no será reparado por el Desarrollador, por deberse a dilataciones y contracciones naturales.

4. Corresponde al dueño de la casa o apartamento mantener los pisos perfectamente limpios o lustrados, así como evitar el dejar caer cosas pesadas que puedan dañarlos.



## HUMEDAD

Exteriormente se dejarán desniveles en jardines y patios para que alejen el agua de la construcción en tiempo de lluvia y se pintarán las paredes para evitar el paso de agua al interior.

Un fenómeno de suma importancia es debido al Agua de Condensación, que se forma por el agua que acarrea el aire y por falta de suficiente ventilación en las casas o apartamentos, la humedad se deposita encima de las superficies impermeables, mojándolas. En el caso de superficies formadas por materiales permeables, estos absorben la humedad a ciertas horas del día y ceden parte de esta humedad al ambiente de la casa o apartamento en horas en que el aire está más seco. El problema fundamental, cuando la ventilación no es suficiente,

consiste en que las puertas de madera, entre otros, aumentan su tamaño y se pueden pandear ocasionando los problemas inherentes a este fenómeno.

En otros casos se fomenta el crecimiento de hongos que forman manchas generalmente negras que afectan completamente el aspecto interior de las viviendas.

Debe saber el dueño de un inmueble que para mantener buenas condiciones ambientales para la salud de su familia y al mismo tiempo conservar la vivienda en buenas condiciones, será necesario mantener una buena ventilación en todos los ambientes (de día y de noche). Si debido al mal tiempo no es posible en algunas épocas mantener buena ventilación en toda la vivienda, se recomienda utilizar otros medios deshumidificantes para evitar inconvenientes. Si se observa la formación de moho, deberá quitarlo inmediatamente lavando con agua y jabón o aún mejor aplicando un mata-hongos adecuado.

**Es necesario recordar que durante el primer año la vivienda manifiesta mayor humedad, por el agua utilizada en su construcción y la humedad interior de condensación, ya que la mayor parte de materiales con que ha sido construida su vivienda llevan gran cantidad de agua que irá cediendo al aire poco a poco durante varios meses.**

Otro aspecto indispensable para el buen mantenimiento en contra de la humedad será mantener abiertos los closets y asolear la ropa de los mismos regularmente, así como separar frecuentemente todos los muebles de las paredes para limpiar y airear las partes que se encuentren en contacto. Además, se recomienda al propietario, que en caso instale jardineras, deberán estar a cierta distancia de las paredes de las viviendas, o en su defecto con la protección debida para evitar humedades.

En todo caso, la empresa desarrolladora únicamente tendrá responsabilidad de efectuar reparaciones para evitar humedades, cuando se compruebe que el defecto es ocasionado por falta de una impermeabilización adecuada y siempre de acuerdo al tiempo que establezca el Certificado de Garantía. De lo contrario, cualquier humedad que aparezca, las reparaciones tendrán que efectuarse por cuenta del propietario.

## CARPINTERÍA

La madera es uno de los elementos que con mayor facilidad modifica su dimensión debido a la humedad y a la temperatura. Por estas condiciones, es normal que las puertas de cualquier ambiente o de los clósets, en algunas ocasiones, se dificulte el cerrarlas (cuando la madera se expande por humedad y/o calor) y en otras se observe que se encuentran flojas (cuando la madera se contrae por el frío y al perder humedad). Si se procede a cepillar puertas para facilitar cerrarlas, se tiene el riesgo que posteriormente cuando regresan a su tamaño normal, las mismas queden muy holgadas con aberturas indeseables.

Los Desarrolladores se responsabilizan por defectos de materiales empleados o mala instalación comprobada, y corregirán desajustes de pandeo siempre que sobrepasen diez milímetros.

El dueño de la casa o apartamento deberá tener cuidado que el viento o los niños cierren de golpe las puertas o se cuelguen de ellas para jugar, ya que sufrirán daños, tanto los marcos como las bisagras. Además, deberá encerarlas o repintarlas según sea el caso, por lo menos una vez cada dos años.

\*El tiempo de garantía está estipulado en el Certificado de Garantía.





## ARTEFACTOS SANITARIOS, DE COCINA Y PLOMERÍA

Se recomienda no golpear las tapaderas de los inodoros, porque el material del que están hechas no resiste golpes o maltrato y la empresa desarrolladora no otorga garantía en ese aspecto, después de haber sido aceptada en las condiciones óptimas al momento de entregar la vivienda. Así mismo, no se debe hacer excesiva fuerza a las llaves al cerrar el paso de agua.

Se deberá tener especial cuidado con no echar desperdicios de comida en los lavatrastos, en las pilas y en las reposaderas. Así mismo, habrá que evitar que lancen juguetes o basuras en los mismos, ya que fácilmente podría aparecer un problema de drenajes. La garantía no cubre reparación de

drenajes por tapones causados por desperdicios juguetes, basuras, etc.

No se recomienda descargar papeles u otro tipo de material en los inodoros, porque con el tiempo obstruye la tubería de drenaje y podrá ocasionar fallas en la red de drenaje sanitario de la vivienda.

Pasado el tiempo de garantía, si goteara un chorro o necesitará ajustar una válvula abastecedora de un inodoro, como consecuencia de la fuerte presión de agua o uso, el dueño de la vivienda deberá llamar a un plomero autorizado para el arreglo correspondiente. Deberá lavarse a diario todos los artefactos de la vivienda para que se mantengan limpios y no se percurdan.

El tiempo de garantía por artefactos sanitarios a lo que se refiere a su instalación, está estipulado en el Certificado de Garantía. La empresa desarrolladora no acepta responsabilidad por inodoros, lavamanos o lavatrastos que se encuentren quebrados, lastimados o desportillados, después de haber constatado en el momento de entregar la vivienda que se encontraba en buen estado.

# F

## INSTALACIÓN ELÉCTRICA

La instalación eléctrica de su vivienda normalmente no presenta ningún problema, salvo en el caso de sobrecargar un circuito o de producirse un cortocircuito en algún aparato eléctrico, en cuyo caso basta después de corregir el desperfecto o quitar la causa de la sobrecarga, hacer el movimiento de "baja y sube" del cortacircuitos automático (flip-on) que tienen previstos todos los circuitos de su casa o apartamento, para que la corriente eléctrica vuelva a fluir normalmente, avise de inmediato a un electricista autorizado o a la empresa que se suministra la energía eléctrica.

# G

## VENTANAS

Si las ventanas de su vivienda son de aluminio, el único mantenimiento necesario será la limpieza adecuada, teniendo cuidado de no raspar cuando realice esta limpieza. Recuerde que el aluminio es atacado fácilmente por el cemento, cal, ácido, etc. Si sus ventanas son de hierro, el mantenimiento usual será lubricar varias veces al año las puntas de movimiento, asimismo, será necesario pintarlas por lo menos una vez al año.

Si sus ventanas o puertas son de PVC, la superficie exterior estará expuesta al

polvo y suciedad del aire dependiendo las condiciones climáticas locales, usualmente la lluvia es suficiente para remover la suciedad, sin embargo, en áreas donde no sea suficiente, los marcos, puertas y ventanas se pueden lavar con detergente suave en polvo y enjuagando con agua limpia. Los carriles en puertas y ventanas deben mantenerse libre de residuos o suciedad limpiándolos o aspirándolos regularmente. No utilice limpiadores abrasivos, solventes o removedores de pintura. La garantía se establece en el Certificado de Garantía para el buen funcionamiento y ajuste de las ventanas.

Los accesorios como cerraduras, seguros y partes móviles pueden limpiarse de la misma forma, restregándolos con un paño húmedo y secándolos de inmediato. Es importante limpiar frecuentemente los agujeros de los marcos que sirven de drenaje de agua de lluvia de los mismos para evitar que ingrese agua al interior de la vivienda.

## H. VERJAS Y PUERTAS DE GARAGE

Las verjas y puertas de garaje generalmente son fabricadas con elementos de hierro (tubos, varillas, mallas, etc.) es indispensable para evitar la corrosión, que **sean pintadas, como mínimo, una vez al año con pintura anticorrosiva.**



## I. PINTURA

Es necesario para mantener una vivienda bien presentada, pintarla con cierta frecuencia. Esto incluye las paredes, puertas, ventanas, clósets, etc. Debido a la urgencia de los dueños por recibir las viviendas nuevas, la pintura generalmente se aplica cuando las paredes no están suficientemente secas y la humedad contenida en el aire puede agravar el problema. Es por esto que se recomienda que la primera pintada por cuenta del dueño de la vivienda, la realice al año o año y medio de haber ocupado la misma, para evitar el mal aspecto que causan las manchas o paredes decoloradas. En este renglón, no se otorga garantía de ninguna clase.

## J. JARDÍN



El jardín embellece su propiedad y hace que usted viva al lado de su familia en un ambiente más sano y agradable. Es interés suyo, mantener la grama en buen estado, cortarla semanalmente y sembrar flores o pequeños árboles para mejorar el aspecto de su vivienda.

Debe tener cuidado al sembrar las plantas, para no dañar las instalaciones subterráneas. Asimismo, se recomienda no construir grandes arriates ni árboles en la orilla de las paredes exteriores de su vivienda, para evitar problemas de humedad o posible afectación de la cimentación, pisos o banquetas por efecto de las raíces. Recuerde, siempre lo discreto es lo más recomendado y acertado. La empresa desarrolladora no otorga garantías después de haber sido aceptada por el propietario de la vivienda.

# K.

## TERRAZAS Y BAJADAS PLUVIALES

Será necesario que al iniciarse y durante la época de lluvia se procedan a limpiar los techos y sistema para drenaje pluvial (canales y tubería de bajadas de agua pluvial), con el objeto de evitar estancamiento de agua de lluvia, que podría producir humedad o filtraciones dentro de su vivienda. Se recomienda que cada propietario impermeabilice su terraza, antes de la entrada de cada época lluviosa. La vivienda, al igual que cualquier pertenencia que apreciemos (como por ejemplo un vehículo), necesita un mantenimiento adecuado para que se mantenga en perfectas condiciones.



# L.

## PLUSVALÍA

Según el cuidado y mantenimiento que usted le realice a su vivienda, así incrementará el valor de su propiedad, o por el contrario, disminuirá de valor. Es decir, si su vivienda la mantiene en buenas condiciones, bien pintada y con jardín bonito y bien cuidada, no dude en saber que su propiedad y el área en que usted vive estarán ganando plusvalía. **La plusvalía es mayor cuando mayor es el cuidado que se le da a una propiedad.**



## RECEPCIÓN DE SU NUEVA VIVIENDA

Antes de mudarse, hágale una buena inspección a la vivienda, revise detenidamente las paredes, pisos, cielos, puertas, artefactos sanitarios, etc. De esta forma si encuentra algunos desperfectos (tomando en cuenta las observaciones de este documento), lo hará notar por escrito para que el Desarrollador los corrija oportunamente.

Si el poco tiempo de mudarse, usted se da cuenta que ha pasado por alto algún detalle de mal ajuste o desperfectos de su vivienda, deberá presentar

inmediatamente la solicitud de reparación por escrito al Desarrollador, para que lo visite un experto y analice el desperfecto que usted ha notificado.

En algunas ocasiones, debido a condiciones especiales, el arreglo puede atrasarse algunos días. Es necesario mencionar que la Desarrolladora está siempre en disposición de servir al propietario, siempre y cuando lo solicitado no se deba a un descuido manifiesto de los moradores de la vivienda.

## N.

### REPARACIONES EFECTUADAS

Al estar terminada una reparación o ajuste de algún desperfecto de su vivienda y al haberlo recibido de conformidad, será obligación del dueño del inmueble firmar la nota que le presente el Desarrollador donde conste su conformidad con el trabajo efectuado.

## O. SITUACIONES ESPECIALES FUERA DE ALCANCE

Los siguientes puntos están fuera del alcance del Desarrollador, por lo tanto no se pueden responsabilizar por los inconvenientes que puedan surgir debido a:

- a. Presión en el sistema de agua municipal, si aplica.
- b. Fluctuaciones o fallas en el suministro de energía eléctrica.
- c. Mantenimiento de instalaciones eléctricas en áreas comunes, si ya se entregó el proyecto a los vecinos.
- d. Control de tránsito (Departamento respectivo).
- e. Servicio de policía, bomberos y ambulancia.

## P. LIMITACIONES DEL USO DE SU VIVIENDA

El uso de su vivienda está limitado para residencia únicamente, no son recomendables actividades comerciales, o de cualquier índole que molesten o puedan perjudicar a sus vecinos, o que no le permitan a usted dar el mantenimiento debido a su inmueble. De usted depende que su vivienda y el vecindario donde vive, mejoren o empeoren con el tiempo. Esta disposición es una garantía para su familia, ya que le augura un ambiente selecto y tranquilo.

## Q. MEJORAS

Sírvase tomar debida nota que en la Escritura que USTED firma con el Banco, se le limita el hacer ampliaciones y reformas en su vivienda sin la debida autorización. Piense que una ampliación o reforma no

siempre es una mejora, pues si ésta se realiza mal planificada, puede afectar el valor y las condiciones sanitarias y de habitabilidad de su vivienda, y además destruye la estética en el vecindario.

Existen ampliaciones que afectan directamente la estructura de la Vivienda, por lo que pueden considerarse peligrosas para la misma:

- Aberturas de ventanas y puertas
- Construcción de ambientes sobre muros que no tienen la capacidad de soporte adecuada.
- Cualquier instalación que implique un impacto o modificación de las paredes estructurales.

Este tipo de ampliaciones que no tengan un adecuado análisis estructural (realizado por profesional especializado), no las deberá realizar ya que se constituyen en un riesgo muy importante para su familia. Cuando proyecte una reforma solicite la autorización a la Municipalidad.

A top-down photograph of a person wearing a white long-sleeved shirt and dark trousers, sitting at a table. The person is looking at a large white document or blueprint spread out on the table. The background is a plain, light-colored wall. The image is overlaid with a semi-transparent grid pattern.

## PROCEDIMIENTOS DE QUEJAS

En el momento de entrega de cada vivienda, se proporciona al comprador un "Certificado de Garantía" que estipula los tiempos de garantía para diferentes renglones de la construcción, los cuales deberá tomar en cuenta el dueño para hacer los reclamos correspondientes.

En caso de encontrar el dueño de la vivienda algunos desperfectos, deberá presentarlos por escrito o solicitar una hoja de reclamos a la empresa desarrolladora, para anotar en ella los desperfectos, (deberá adjuntar una fotocopia del último pago

de su mensualidad, para demostrar que sus pagos están al día). Sin este requisito no se atenderá ningún reclamo. Esta hoja deberá entregarse en la oficina correspondiente de la empresa desarrolladora que le vendió su vivienda.

El Desarrollador enviará a la mayor brevedad un experto para dictaminar si los desperfectos son imputables al Desarrollador, en cuyo caso en un tiempo prudencial, mandará efectuar los ajustes o reparaciones correspondientes.

A photograph of a man in a checkered shirt holding a set of keys, looking at a woman who is looking up at him. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter and a large white arrow pointing upwards and to the right. The text is positioned on the right side of the image.

¡De nuevo **lo felicitamos** por haber obtenido su casa o apartamento propio y lo **exhortamos a cuidar de este** para que pueda conservarse bonito, cómodo y seguro para toda la vida!



Ave. La Reforma 7-62 zona 9, Edificio Aristos Reforma,  
Segundo Nivel, oficina 207, Guatemala, C.A.  
PBX (502) 2323 5656