

## **ANEXO**

**(...).** **COMPRAVENTA DE INMUEBLE CON HIPOTECA CEDULARIA ASEGURADA POR EL FHA.** En la ciudad de Guatemala a los ... días del mes de ... del año dos mil ..., ANTE MI, ..., Notario, comparecen: **a)** [DATOS DE LA PARTE VENDEDORA], que se identificará en este instrumento como **“PARTE VENDEDORA”**, **b)** [DATOS DE LA PARTE COMPRADORA]; a quien se le llamará indistintamente en esta escritura como **“PARTE DEUDORA”**, **“PARTE COMPRADORA”** o **“PARTE EMISORA”**, y **c)** [DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD APROBADA] que se denominará como la **“ENTIDAD APROBADA”**. Al Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas se le denominará en el presente instrumento como el **“FHA”**. **HAGO CONSTAR** **a)** Que las representaciones que se ejercitan son suficientes conforme a la ley y a mi juicio para la celebración del presente contrato; **b)** Que los otorgantes me aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y ser de los datos de identificación anteriormente relacionados y **c)** Que por el presente acto otorgan **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE CON HIPOTECA CEDULARIA ASEGURADA POR EL FHA**, de acuerdo al contenido de las cláusulas siguientes: **PRIMERA.Descripción del inmueble:** La **“PARTE VENDEDORA”** declara que su representada es legítima propietaria de la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número (...), folio (...) del Libro (...) del departamento (...), ubicada en (...) [CONSIGNAR DIRECCIÓN SEGÚN RESGUARDO DE ASEGURABILIDAD], con las medidas y colindancias siguientes: (...); con área total de (...). La **“PARTE VENDEDORA”** vende una casa que consiste en: [DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DELA VIVIENDA SEGÚN EL RESGUARDO DE ASEGURABILIDAD] con área de construcción de (...) metros cuadrados. El inmueble goza de (...) paja de agua de (...) [CONSIGNAR DATOS DEL SUMINISTRO DE AGUA]. La **“PARTE VENDEDORA”** manifiesta que tanto el inmueble como su edificación

y el agua de que goza están libres de todo gravamen, limitación o anotación y que en todo caso se obliga al saneamiento de ley. [CUANDO CORRESPONDA EN ESTA CLÁUSULA HAY QUE INCLUIR LA DESCRIPCIÓN DE LAS AREAS COMUNES O DERECHOS DE COPROPIEDAD, ASÍ COMO CUALQUIER OTRO DERECHO O BIEN QUE SEA OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO]. **SEGUNDA. Compraventa del inmueble:** La “**PARTE VENDEDORA**” sigue manifestando que por el precio de (...), más la cantidad de (...) que corresponde al Impuesto al Valor Agregado (IVA), que hacen un monto total de (...), que se paga como más adelante se indica, **VENDE, CEDE y TRASPASA** a la “**PARTE COMPRADORA**”, el inmueble y la construcción identificados en la cláusula anterior, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde al raíz, incluyendo el agua de que goza. [EN CASO LA COMPRAVENTA COMPRENDA DERECHOS DE COPROPIEDAD DEBERÁ INDICARSE EN ESTA CLÁUSULA] [EN CASO LA COMPRAVENTA ESTÉ EXENTA DEL PAGO DEL IVA DEBERÁ ADECUARSE LA REDACCIÓN DE ESTA CLÁUSULA PARA DAR CUMPLIMIENTO CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY DEL IVA]. Las partes declaran bajo juramento solemne y bien enteradas de las penas relativas al delito de perjurio que el precio de compraventa es el consignado en esta cláusula. **TERCERA. Forma de pago del precio:** El precio de (...) lo paga la “**PARTE COMPRADORA**” así: a) (...) que la “**PARTE VENDEDORA**” declara tener recibidos a su entera satisfacción, que corresponden al monto del enganche; y b) El saldo, o sea la suma de (...), mediante la entrega de una Cédula Hipotecaria, emitida en el tiempo y forma especificados en las cláusulas siguientes de esta escritura. **CUARTA. Hipoteca cedularía:** La “**PARTE EMISORA**” hace constar que para garantizar el pago del saldo del precio, sus intereses, comisiones y gastos constituye **PRIMERA HIPOTECA**, mediante la emisión de Cédula Hipotecaria sobre la finca número (...), folio (...) del Libro (...) del departamento (...), descrita en la cláusula PRIMERA de esta escritura pública. La hipoteca incluye el agua de que goza el raíz, las construcciones, instalaciones y todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al inmueble. La “**PARTE EMISORA**” hace constar que por medio de la “**ENTIDAD APROBADA**” ha tramitado la asegurabilidad de un crédito destinado a la compra de una

casa, de acuerdo con el sistema FHA por lo que se ha emitido el Resguardo de Asegurabilidad número SD GUION (SD-...) con fecha (...) por el monto de (...). [EN CASO SE VENDAN DERECHOS DE COPROPIEDAD DEBERÁ INDICARSE SI LA HIPOTECA TAMBIÉN SE CONSTITUYE SOBRE ESOS DERECHOS]. **QUINTA. Características de la emisión cedularía:** La "**PARTE EMISORA**" manifiesta que la Cédula Hipotecaria se emitirá conforme a las siguientes condiciones: **a)** El valor de la Cédula Hipotecaria es de (...), suma por la que se reconoce deudor a favor del tenedor de la misma, por su capital e intereses; **b)** La Cédula Hipotecaria será emitida **AL PORTADOR**, por el valor de (...); **c)** El plazo de La Cédula Hipotecaria será de (...) AÑOS INICIANDO EL UNO DE (...) DEL AÑO (...) Y VENCERÁ EL DÍA ÚLTIMO DEL MES DE (...) DEL AÑO (...); se amortizará mensual y consecutivamente de acuerdo con los pagos a capital e intereses que más adelante se indican; **d)** La tasa de interés inicial que devengará se fija en el (...) **POR CIENTO ANUAL VARIABLE**, sobre saldos deudores, plazo que iniciara desde el primer día del mes siguiente a la fecha de la presente escritura, réditos que serán pagaderos el día último de cada mes; **e)** La tasa de interés inicial mencionada será variable, y conforme la "**ENTIDAD APROBADA**" vaya fijando nuevas tasas de interés en el futuro, la tasa de interés inicial aquí pactada ira variando aumentándose o disminuyéndose y ajustándose automáticamente a la tasa máxima que fije la "**ENTIDAD APROBADA**" en sus créditos hipotecarios a partir de la fecha que estipula la resolución de la "**ENTIDAD APROBADA**"; **f)** La emisión cedularía constará de una **ÚNICA CEDULA** con número (...); **g)** Actuará como Entidad Aprobada del "**FHA**" el (...), **SOCIEDAD ANÓNIMA**; **h)** Dicha cédula hipotecaria expresará el lugar y fecha de la emisión; será firmada y sellada por la "**ENTIDAD APROBADA**", suscribiéndola en su carácter de apoderado especial de la "**PARTE EMISORA**", quien por este acto otorga a la "**ENTIDAD APROBADA**", mandato irrevocable para ese solo efecto, así como para entregar la cédula hipotecaria a la "**PARTE VENDEDORA**" de conformidad con la cláusula CUARTA de ésta escritura, todo de conformidad con las leyes y reglamentos que rigen el "**FHA**". **SEXTA. Entidad aprobada:** Las partes convienen que la "**ENTIDAD APROBADA**" funja como administradora de la hipoteca, de acuerdo con la

legislación del "FHA" y que la emisión del Resguardo de Asegurabilidad referido en la cláusula CUARTA, garantiza que el monto de la emisión cedularía guarda un margen razonable de seguridad con el valor del inmueble hipotecado, para lo cual el "FHA" comprobó su valor. Bajo esas condiciones, la "ENTIDAD APROBADA", tendrá las siguientes atribuciones y facultades: **a)** Verificar la correcta titulación e inscripción en el Registro General de la Propiedad Inmueble, de las operaciones que se originen de este negocio; **b)** Emitir y suscribir la Cédula Hipotecaria y entregarla a la "PARTE VENDEDORA"; **c)** Comprobar que la "PARTE EMISORA" cumpla con las obligaciones que le impone este instrumento y las leyes; **d)** Vigilar la conservación y mantenimiento del bien hipotecado y en su ejecución la "PARTE EMISORA" autoriza a la "ENTIDAD APROBADA" a realizar visitas periódicas al inmueble; **e)** Pagar al tenedor de la cédula las amortizaciones a capital e intereses a que se ha obligado la "PARTE EMISORA", por concepto de amortización siempre que previamente esta haya efectuado a la "ENTIDAD APROBADA" los pagos correspondientes; **f)** Solicitar la emisión del Seguro de Hipoteca y el Seguro de Desgravamen ambos al FHA, mediante el pago de la prima de Seguro de Hipoteca del uno por ciento (1.00%) y el pago de la prima de Seguro de Desgravamen del cero punto cuarenta y tres por ciento (0.43%), ambos a cargo del deudor hipotecario, **g)** Deberá ejecutar las demás funciones inherentes al cargo de la "ENTIDAD APROBADA" de conformidad con las disposiciones del FHA.

**SÉPTIMA. Facultad de la entidad aprobada:** La "ENTIDAD APROBADA" podrá adquirir esta cédula hipotecaria, en cuyo caso actuará con todos los derechos que le corresponden al tenedor de la misma.

**OCTAVA. Casos en que se puede dar por vencido el plazo de la cédula:** Se podrá dar por vencido el plazo de la obligación hipotecaria y se podrá cobrar ejecutivamente el saldo en cualquiera de los siguientes casos: **a)** Si la "PARTE EMISORA" dejare de pagar en su oportunidad, una sola de las amortizaciones a que se refiere esta escritura, o si por incumplimiento de la "PARTE EMISORA", la "ENTIDAD APROBADA", no estuviere en capacidad de amortizar en su oportunidad la cédula hipotecaria y pagar los intereses; **b)** Si la "PARTE EMISORA", sin autorización del "FHA" y de la "ENTIDAD APROBADA"

enajenare total o parcialmente el inmueble, lo hipotecare nuevamente o diere al mismo un destino que no sea vivienda familiar; **c)** Si el inmueble hipotecado fuere objeto de embargo, anotación o demanda; **d)** Si la **“PARTE EMISORA”** arrendare el bien hipotecado por un plazo mayor de un año sin consentimiento de la **“ENTIDAD APROBADA”** o cobrase anticipadamente las rentas de más de un mes; **e)** Si la **“PARTE EMISORA”** sin autorización de la **“ENTIDAD APROBADA”** efectuare en el mismo, mejoras o trabajos que afectaren la seguridad, arquitectura o distribución del inmueble que garantiza la emisión cédularía; **f)** Si la **“PARTE EMISORA”** incumpliere cualquiera de las obligaciones que contrae en este instrumento o en los casos que de conformidad con la ley fuere factible dar por vencido anticipadamente el plazo sin que lo hayan pactado las partes. En estos casos, para determinar el saldo deudor bastará con certificación contable extendida por la **“ENTIDAD APROBADA”**.

**NOVENA. Nivelación de las amortizaciones:** Con el objeto de que la **“ENTIDAD APROBADA”** pueda atender el pago de las obligaciones a cargo de la **“PARTE EMISORA”**, ésta se obliga a pagar en quetzales, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno en las oficinas de la **“ENTIDAD APROBADA”**, ubicadas en la (...) de esta Ciudad, por mensualidades vencidas el día último de cada mes, principiando el día (...) DEL MES DE (...) DEL AÑO (...) [ESTA FECHA SE REFIERE A LA FECHA EN QUE SE DEBE EFECTUAR EL PAGO DE LAS CUOTAS] y durante el plazo de (...) **AÑOS**, el cual se computará según lo establecido en la cláusula QUINTA de este instrumento, (...)CUOTAS iguales y sucesivas de (...), salvo lo indicado en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA de esta escritura quedando entendido que la cuota indicada podrá variar de conformidad con las variaciones que se mencionan en el presente instrumento, debiendo pagar una cuota cada fin de mes que comprende: la amortización del capital, los intereses al (...) **POR CIENTO ANUAL VARIABLE**, la prima para el seguro de hipoteca concertado con el **“FHA”** a base del **UNO POR CIENTO (1.00%)ANUAL** sobre el saldo pendiente de la obligación, la prima para el Seguro de Desgravamen concertado con el **“FHA”** a base del **CERO PUNTO CUARENTA Y TRES POR CIENTO (0.43%) ANUAL** sobre el saldo pendiente de la obligación y los gastos de administración y servicio de la deuda cuya base inicial será del **CERO POR CIENTO (0%)** anual sobre el saldo pendiente, pudiendo variar

y llegar a un máximo del **UNO POR CIENTO (1%)** anual sobre el saldo pendiente [ESTA REDACCIÓN PODRÁ VARIAR PARA ADECUARLA A LO ESTABLECIDO EN EL RESGUARDO DE ASEGURABILIDAD]. El pago mensual se ha calculado de manera que aplicando mensualmente el valor de la cuota a reducir el capital adeudado, previa deducción de la prima del Seguro de Hipoteca y Seguro de Desgravamen, ambos "FHA", si se hubiere emitido éste, de los intereses y de la comisión de servicio de administración, calculados sobre saldos de capital mensuales, la obligación hipotecaria quedará totalmente amortizada al vencimiento del plazo fijado, todo de conformidad con la tabla de amortización correspondiente. Si la "**PARTE EMISORA**" no hiciera dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha convenida la provisión de fondos que cada mes deba entregar a la "**ENTIDAD APROBADA**", pagará a ésta un recargo para cubrir los gastos de cobranzas, cuyo monto no excederá del dos por ciento (2%) por cada mes o fracción de mes en mora, por concepto de capital e intereses. De cada amortización que haga la "**PARTE EMISORA**", la "**ENTIDAD APROBADA**", pagará al tenedor de la cédula hipotecaria la parte proporcional al capital e intereses. **DÉCIMA. Seguro contra riesgos:** La "**PARTE DEUDORA**" se obliga a contratar y a mantener en vigencia durante todo el plazo de la obligación un seguro sobre el inmueble que da en garantía y autoriza a la "**ENTIDAD APROBADA**" para que contrate el seguro por cuenta de la "**PARTE DEUDORA**". El seguro cubrirá los riesgos que considere necesarios la "**ENTIDAD APROBADA**". En la póliza se excluirá expresamente la cláusula del coaseguro y se especificará que el único beneficiario será la "**ENTIDAD APROBADA**". En caso de siniestro, la indemnización que pague la Entidad Aseguradora podrá la "**ENTIDAD APROBADA**" aplicarla así: **a)** Para reparar o reconstruir la vivienda; o **b)** A solventar total o parcialmente las obligaciones de la "**PARTE DEUDORA**", en cuyo caso cualquier excedente se entregará a la "**PARTE DEUDORA**". **DÉCIMA PRIMERA. Pago de impuestos, arbitrios y primas de seguro:** La "**PARTE EMISORA**" se obliga a entregar a la "**ENTIDAD APROBADA**", junto con la cuota mensual nivelada, para su oportuna y debida aplicación, una dozava parte del pago anual que corresponde por Impuesto Único sobre Bienes Inmuebles, y una dozava parte de las primas de Seguro a que se refieren en

este contrato. **DÉCIMA SEGUNDA. Alterabilidad de las cuotas:** Las cuotas que se convienen pagar para cubrir las obligaciones son alterables, si se aumentaran o disminuyeran las tasas de interés, los impuestos y los arbitrios, el Seguro de Hipoteca y el Seguro de Desgravamen ambos "FHA" o el valor de la prima de seguro contra terremoto e incendio, sobre el bien hipotecado, en cuyo caso, la "**PARTE DEUDORA**" se obliga a pagar la respectiva variación. **DÉCIMA TERCERA. Pago anticipado por amortizaciones extraordinarias:** La "**PARTE EMISORA**" podrá pagar su obligación antes del vencimiento del plazo, entregando en la "**ENTIDAD APROBADA**", el valor pendiente de la cédula hipotecaria, más los intereses correspondientes hasta el siguiente vencimiento mensual; y adicionalmente: **a)** Para el "**FHA**", el uno por ciento (1%) del principal original del préstamo, sin que en ningún caso dicha cantidad exceda de la que hubiere tenido que pagar por primas de seguro de hipoteca hasta la fecha de vencimiento de la obligación; **b)** Para la "**ENTIDAD APROBADA**", el uno por ciento (1%) sobre el valor pendiente de amortización de la cédula hipotecaria como comisión si fuere el caso. El pago efectuado por la "**PARTE EMISORA**" deberá comunicarse por la "**ENTIDAD APROBADA**" al tenedor de la cédula hipotecaria, por correo, a la dirección de su residencia, o si la "**ENTIDAD APROBADA**" prefiere mediante tres avisos publicados en el Diario Oficial, durante el plazo de un mes y dará aviso inmediatamente al "**FHA**". En ambos casos la cédula hipotecaria cesará de devengar intereses a partir del vencimiento mensual siguiente al pago. No obstante la alterabilidad de las cuotas indicadas en la cláusula anterior, la "**PARTE EMISORA**" podrá hacer amortizaciones extraordinarias a capital, con el propósito de acortar el plazo o de reducir la cuota mensual nivelada, según sea su conveniencia. El pago extraordinario se aplicará a reducir el capital adeudado, una vez deducida la prima ajustada "**FHA**"; en este caso, la "**ENTIDAD APROBADA**" lo comunicará al tenedor en la forma antes indicada y le hará la liquidación del capital amortizado anticipadamente, cesando la obligación de pagar intereses por la suma de capital que se amortiza y por el tiempo que corresponda y dará aviso inmediatamente al "**FHA**". **DÉCIMA CUARTA. Destino del inmueble:** Si cualquiera de las declaraciones que haya hecho la "**PARTE DEUDORA**" en los

formularios del "FHA", principalmente en lo que respecta a la ocupación del inmueble por ella misma y su familia, se demuestra que es falsa o que no la cumple, se podrá dar anticipadamente por vencido el plazo y cobrar ejecutivamente el saldo. Igualmente la **"PARTE DEUDORA"** se compromete a destinar la casa exclusivamente a vivienda familiar, siéndole prohibido establecer cualquier tipo de negocio que cambie el carácter residencial del inmueble. **DÉCIMA QUINTA. Exclusión de responsabilidad:** La **"ENTIDAD APROBADA"** no asume obligación alguna por cuenta de la **" PARTE EMISORA"**, por concepto de la amortización de la cédula hipotecaria o del pago de intereses ni demás cargos a que se refiere esta escritura, sin que previamente la **"PARTE EMISORA"** haya efectuado los pagos correspondientes. **DÉCIMA SEXTA Valor de inscripción del inmueble:** La finca hipotecada que garantiza la emisión cedularía, deberá inscribirse en la Matrícula Fiscal a nombre de la **" PARTE EMISORA"**, con el valor de (...), valor sobre el cual se pagará el Impuesto al Valor Agregado al que esta afecto el presente contrato. **DÉCIMA SÉPTIMA. Obligación adicional:** Las partes contratantes se obligan a otorgar las escrituras aclaratorias o de modificación de la presente que fueren necesarias, a fin de que la hipoteca cedularía se inscriba en el Registro General de la Propiedad y sea asegurada en el **"FHA"**. **DÉCIMA OCTAVA. Domicilio y notificaciones:** La **"PARTE EMISORA"** renuncia al fuero de su domicilio y se somete a los Tribunales del Departamento de Guatemala, señalando como lugar para recibir notificaciones el mismo inmueble hipotecado y exonera a la **"ENTIDAD APROBADA"**, al tenedor de la cédula hipotecaria o a cualquier depositario o interventor que se nombre, de la obligación de prestar fianzas o garantías. **DÉCIMA NOVENA. Peticiones al Registro de la Propiedad:** Las partes solicitan al Registrador General de la Propiedad que, además de operar el contrato aquí contenido, **HAGA CONSTAR QUE LA HIPOTECA CEDULARIA OCUPA EL PRIMER LUGAR** y que de conformidad con el artículo veintinueve del Decreto mil cuatrocientos cuarenta y ocho (1,448) del Congreso de la República, como limitación a dicha propiedad, que no puede venderse ni gravarse sin el consentimiento expreso del tenedor de la cédula hipotecaria. **VIGÉSIMA. Aceptaciones:** La **"PARTE VENDEDORA"** acepta la forma en que se paga el precio; la parte compradora acepta para si la venta que



se le hace y dice estar en posesión del inmueble, el que llena las especificaciones de la cláusula PRIMERA de este instrumento público; y la “**ENTIDAD APROBADA**”, el cargo que se le ha conferido como los derechos y obligaciones en sus respectivas calidades. La “**PARTE EMISORA**” acepta que son de su cuenta los gastos y honorarios de esta escritura pública. Yo el Notario, DOY FE: **I)** De todo lo expuesto; **II)** De que tuve a la vista lo siguiente: **a)** La documentación con la cual se acreditan las representaciones que se ejercitan, **b)** El documento de identificación personal y cédulas de vecindad relacionadas, **c)** El documento con que se acreditó la propiedad consistente (...) [DESCRIBIR EL TITULO CON EL QUE SE ACREDITA LA PROPIEDAD OBJETO DE CONTRATO], **d)** El Resguardo de Asegurabilidad expedido por el “**FHA**”, **e)** [INDICAR CUALQUIER OTRO DOCUMENTO QUE EL NOTARIO TUVO A LA VISTA PARA AUTORIZAR LA ESCRITURA]; **III)** Que he instruido a los comparecientes acerca de los efectos legales y aspectos fiscales y registrales que se derivan del contrato que celebran, que les he leído íntegramente lo escrito y bien enterados de su contenido, objeto, validez, efectos legales, aspectos fiscales y registrales, lo aceptan, ratifican y firman juntamente con el Notario autorizante. **DOY FE.**





























