

Ley

del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas



Decreto número 1448

El Congreso de la República de Guatemala

CONSIDERANDO:

Que es imperativa la necesidad del fomento de la construcción de casas para poder aligerar la molesta situación de su carencia, con el objeto de que la mayor parte de nuestros conciudadanos puedan obtener su vivienda con la comodidad mínima requerida por su dignidad humana y dentro del alcance de sus ingresos personales;

CONSIDERANDO:

Que el Estado tiene la obligación legal y moral de procurar por todos los medios que la mayor cantidad de guatemaltecos gocen de los beneficios que pueden significar un incremento efectivo de la construcción de casas de todo tipo, a efecto de que estén al alcance de las posibilidades de todas las clases sociales;

CONSIDERANDO:

Que para promover la inversión de capitales privados en vivienda destinadas a darse en propiedad a familias que tienen niveles de ingresos y ahorro adecuados y suficientes para su adquisición, se ha probado en otros países con problemas similares a los de Guatemala, la eficacia del funcionamiento de un sistema que efectúe el seguro de hipoteca;

CONSIDERANDO:

Que el sistema de hipotecas aseguradas ofrece oportunidades a personas de pocos recursos de obtener casa propia, sin mayor esfuerzo que el de pagar mensualmente una determinada suma a su alcance y con un cálculo previo; que además fomenta la construcción de viviendas en gran escala mediante la inversión de capitales privados; y que también, a la vez, ofrece a estos capitales privados las garantías necesarias para una efectiva y segura recuperación con moderado lucro, todo lo cual redundará en beneficio de la economía nacional y tiende a resolver en parte el problema social de la vivienda;

POR TANTO,

DECRETA:

Lo siguiente

Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas Capítulo I

Creación y Objeto

ARTICULO 1.- (Reformado por Artículo 1° del Decreto No. 50-87 del Congreso de la República). Se crea una entidad estatal descentralizada, con personalidad jurídica, capacidad para contratar y patrimonio propio que se denominará Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, institución cuyo sistema tiene por objeto realizar operaciones en relación con hipotecas constituidas en garantía de préstamos otorgados con intervención de las entidades aprobadas por dicho sistema. El Instituto, en el texto de esta ley y sus reglamentos, se identificará simplemente con las siglas FHA. Podrá establecer sucursales, agencias y dependencias en otros lugares del territorio nacional, así como nombrar agentes y corresponsales y servir como tal a otras instituciones similares, dentro y fuera de Guatemala.

ARTICULO 2.- (Reformado por Artículo 2° del Decreto No. 50-87 del Congreso de la República). El FHA se regirá por las disposiciones de esta ley, su Reglamento y por los reglamentos que emita para sí mismo. El FHA gozará de libre funcionalidad y organización, especialmente para:

- a) El desempeño de sus actividades dentro del marco de la presente ley;
- b) La selección de su personal, nombramiento y remoción, de acuerdo a la presente ley y al Reglamento de Relaciones Laborales aprobado por el Organismo Ejecutivo;
- c) La elegibilidad de los usuarios de sus servicios;
- d) Desarrollar su política en forma autónoma, sujetándose a las limitaciones previstas en la presente ley, a la legislación presupuestaria y a otras leyes que le sean aplicables.

ARTICULO 3.- (Reformado por Artículo 3° del Decreto No. 50-87 del Congreso de la República). El FHA tendrá por objeto:

- a) Efectuar el Seguro de Hipoteca que se establece por esta ley;
- b) Emitir el Resguardo de Asegurabilidad, el Seguro de Hipoteca y los Bonos Inmobiliarios FHA;
- c) Completar el Seguro de Hipoteca mediante la emisión o contratación del seguro de desgravamen o crear el fondo específico, para el mismo fin, siempre que la Junta Directiva del Instituto determine su factibilidad y conveniencia, y emita los reglamentos correspondientes;
- d) Realizar todas las operaciones previstas en esta ley y cuantas sean necesarias para el cumplimiento de sus fines.

Capítulo II

Capital y Fondo de Garantía

ARTICULO 4.- El capital del F.H.A., queda constituido con la aportación de Q.900,000.00 que hará el Estado, por virtud del Decreto número 1390 del Congreso de la República. De dicha aportación queda autorizado el F.H.A., a usar una cantidad adecuada para sus gastos de organización, instalación y operación iniciales. El fondo de garantía de las emisiones de Bonos Inmobiliarios se constituye con el resto del capital que quede después de efectuados los gastos de instalación.

ARTICULO 5.- Los resultados de la gestión del F.H.A. y de la aplicación de sus recursos, se establecerán por períodos anuales. El F.H.A., no es una fuente productora de ingresos fiscales, por consiguiente, no entregará al fondo común parte alguna de sus utilidades, ya que su misión es la de procurar la solución, en parte, del problema de la vivienda con todas las posibilidades de que pueda disponer. Todos sus ingresos forman un fondo de disponibilidades privativas para emplearlas exclusivamente en el cumplimiento de sus fines. El F.H.A., podrá disponer libremente de sus bienes, conforme a sus reglamentos y a las resoluciones de la Junta directiva que dirija al Instituto.

ARTICULO 6.- Las emisiones de Bonos Inmobiliarios se respaldarán:

- a) Con un fondo de garantía constituido con la parte del capital inicial a que se refiere el artículo 4º de esta ley y que se acrecentará con el importe neto de las utilidades anuales del F.H.A.;
- b) Con un fondo inmobiliario que se integrará con los inmuebles y créditos hipotecarios que hayan sido cedidos al F.H.A., por los asegurados y los inmuebles que le hayan sido cedidos por los deudores hipotecarios, así

- como los que adquiera por adjudicación en os procedimientos ejecutivos;
- c) Con el producto de las ventas que se hagan de los inmuebles integrantes del Fondo Inmobiliario y con las cantidades que reciba, judicial o extrajudicialmente, para la amortización o pago total o parcial de los créditos hipotecarios integrantes del Fondo Inmobiliario; y
 - d) Con la garantía ilimitada del Estado.

Capítulo III

Organización y Gobierno

ARTICULO 7.- (Reformado por Artículo 1° del Decreto-Ley No. 63-82). El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas será dirigido por una Junta Directiva integrada por un Presidente y cinco vocales. El Organismo Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Economía nombrará los miembros de dicha Junta, así: El Presidente y un vocal por el Organismo Ejecutivo, los demás vocales a propuesta en terna de las siguientes entidades: Uno por la Junta Monetaria, uno por el Banco Nacional de la Vivienda, uno por las entidades aprobadas y afiliadas al Sistema FHA y uno por la Cámara Guatemalteca de Construcción. En igual forma serán nombrados cinco vocales suplentes.

Los nombrados durarán en el ejercicio de sus funciones dos años y se renovarán en forma alterna cada año.

En caso de ausencia del Presidente, lo sustituirá el vocal que represente al Organismo Ejecutivo. Los vocales suplentes asistirán a las sesiones en ausencia de los propietarios.

La Junta Directiva queda facultada para nombrar a su Secretario, a los jefes de división, auditor y asesores.

ARTICULO 8.- El F.H.A., será administrado por un gerente, que será nombrado por el Presidente de la República, entre una terna que le remitirá la Junta directiva. En caso de ausencia o impedimento transitorios, se hará cargo de la administración del F.H.A., la persona que la directiva designe provisionalmente y cuyo ejercicio provisional no podrá exceder de sesenta días.

En caso de remoción o renuncia del gerente, se nombrará el provisional y si durante el término de sesenta días, contados desde la fecha en que se dé el aviso de la remoción o renuncia y se remitiere la terna al Presidente de la República para la designación de la nueva persona que ejerza la gerencia, no se hiciera la designación, queda facultada la Junta directiva del F.H.A., para nombrar directamente la persona que tomará a su cargo la gerencia y quien entrará a ejercerla conforme lo dispone

el artículo 10 de esta misma ley.

ARTICULO 9.- No podrán ser gerentes:

- a) Los incapacitados para ser miembros del Directorio de las instituciones bancarias y de los Bancos estatales, según los artículos 13 y 14 del Decreto número 315 del Congreso (Ley de Bancos);
- b) Los que fueren dirigentes de un partido político en calidad de miembros de su Junta directiva de su Comité ejecutivo, de su Consejo consultivo, de sus comités o comisiones políticas o de sus comités directivos filiales; y
- c) Los que tuvieren cualquier otro cargo en el F.H.A.

ARTICULO 10.- El gerente deberá dedicar todo su tiempo y atención al desempeño de su cargo en el F.H.A. El cargo será incompatible con cualquier otro puesto público o privado y la persona nombrada durará seis años en el ejercicio de aquél, pudiendo ser designado por nuevos períodos. No podrá ser removido sino por acuerdo adoptado por mayoría de votos de los miembros de la Junta directiva, en sesión especialmente citada a ese solo efecto, después de haber sido oído por los mismos, y únicamente por los motivos siguientes:

- a) Por incurrir en cualquier caso de incapacidad a que se refieren los artículos 13 y 14 del Decreto número 315 del Congreso, Ley de Bancos;
- b) Por cometer faltas graves, que a juicio de la Junta directiva lo inhabiliten para el ejercicio del cargo;
- c) Por cometer actos que a juicio de la Junta directiva perjudiquen los intereses o el crédito del F.H.A.; y
- d) En caso de incompetencia manifiesta para el desempeño de sus funciones.

ARTICULO 11.- La Junta directiva del F.H.A., tendrá las siguientes atribuciones adicionales bajo esta ley.

- a) Establecer normas operativas y dictar los reglamentos e instrucciones que sean necesarios para su funcionamiento, sometiendo a la aprobación del Organismo Ejecutivo, previo dictamen de la Junta Monetaria, los reglamentos que la requieran de conformidad con la ley;
- b) Aprobar las tablas por las cuales deba regirse el sistema de seguro de hipotecas, determinando las proporciones entre los préstamos hipotecarios asegurables y el valor de las propiedades que les sirvan de garantía;
- c) Fijar los tipos de interés de los préstamos hipotecarios que serán objeto

- del seguro, dentro de los límites que la Junta Monetaria establecerá especialmente para ellos, tomando en consideración los plazos largos de las operaciones y la necesidad de asegurar su financiación;
- d) Fijar el tipo de prima que se cobrará por el seguro de hipoteca;
 - e) Determinar el cobro de los derechos necesarios para cubrir el servicio de solicitudes y de cualquier otro servicio necesario para conceder el seguro;
 - f) Autorizar la emisión de los bonos F.H.A., necesarios para cubrir en cada caso el importe de los créditos reclamados con deudor específico;
 - g) Acordar la venta de los inmuebles y de los créditos hipotecarios del fondo inmobiliario, así como la realización de las inversiones que fueren necesarias;
 - h) Administrar los bienes integrantes del Fondo Inmobiliario;
 - i) Acordar el presupuesto anual de gastos del F.H.A., y someterlo a la aprobación del Organismo Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Economía;
 - j) Conocer de los estados de cuentas mensuales. Aprobar el balance general anual, el estado de pérdidas y ganancias y la memoria anual de actividades del F.H.A. El balance y el estado de pérdidas y ganancias deberán ser publicados en el Diario Oficial;
 - k) Nombrar, a propuesta en terna del gerente, a los subgerentes, jefes de los departamentos del F.H.A. y asistentes y removerlos cuando haya lugar;
 - l) Fiscalizar los fondos que crea esta ley, estableciendo las normas para su administración;
 - m) Acordar las normas de ingreso del personal del F.H.A., las que deberán basarse en concursos de oposición, y dictar reglas disciplinarias y de suspensión del personal en sus cargos;
 - n) Acordar los reglamentos y normas técnicas, previa la realización de los estudios actuariales, de los sistemas de hipotecas aseguradas. Para este fin, podrá el F.H.A., contratar técnicos del extranjero, los que gozarán de facilidades migratorias y derecho de trabajo mientras estén al servicio del F.H.A.; y
 - o) Ejercer todas las demás funciones que le correspondan de acuerdo con la ley y aquellas necesarias para el cumplimiento de los fines del F.H.A.

ARTICULO 12.- Son atribuciones del gerente del F.H.A.:

- a) Cumplir y ejecutar las disposiciones de esta ley y de la Junta directiva;
- b) Ejercer la administración general del F.H.A.;
- c) Mantener informada a la Junta directiva acerca del funcionamiento del F.H.A. y sobre todos los asuntos de que se le requiera;
- d) Proponer a la junta la creación de los servicios necesarios para el buen

- funcionamiento del F.H.A.;
- e) Nombrar, ascender y remover a los empleados subalternos del F.H.A.; cumpliendo con las leyes de Trabajo y Previsión Social;
 - f) Ejercer la representación judicial y extrajudicial del F.H.A.;
 - g) Respalda con su firma, juntamente con el presidente de la Junta directiva, los valores que emita el F.H.A. y los demás documentos y obligaciones que acuerde la Junta directiva; y
 - h) Ejercer las demás funciones y facultades que le corresponden de acuerdo con esta ley, los reglamentos que se dicten y las disposiciones legales que le sean aplicables.

ARTICULO 13.- La auditoría interna del F.H.A., tendrá las atribuciones y obligaciones siguientes:

- a) Fiscalizar todas las operaciones del F.H.A.;
- b) Ejercer la auditoría de acuerdo con la técnica moderna;
- c) Velar porque todas las erogaciones se ajusten al presupuesto autorizado;
- d) Revisar los estados financieros y documentos contables y autorizarlos cuando las operaciones estén ajustadas a la ley;
- e) Comunicar a la Junta directiva las irregularidades o infracciones que compruebe;
- f) Hacer las sugerencias y recomendaciones que estime conducentes para el eficiente manejo y administración del F.H.A. y para corregir errores y subsanar irregularidades; y
- g) Ejercer las demás funciones de su cargo y las atribuciones que le correspondan de conformidad con las leyes y los reglamentos.

Capítulo IV

Seguros de Hipotecas

ARTICULO 14.- El seguro de hipotecas que esta ley crea, garantiza al titular y al legítimo tenedor de un crédito, préstamo o cédula hipotecaria, mediante el pago puntual de la prima pactada, el cobro íntegro del principal, intereses y demás obligaciones de los préstamos, conforme y en la forma que se hubiese consignado en el documento o título que ampare las obligaciones hipotecarias aseguradas.

Para que puedan asegurarse créditos hipotecarios representados por cédulas, en la emisión de éstas, deberá intervenir una entidad aprobada o un Banco afiliado al

sistema del F.H.A., o estar garantizado el pago de la obligación por una entidad aprobada o bancaria afiliada, para cuyos fines quedan autorizadas dichas entidades bancarias. En todo caso, será indispensable que el producto de las cédulas se destine exclusivamente al financiamiento de la compra o de la construcción de viviendas.

ARTICULO 15.- (Reformado por Artículo 4° del Decreto No. 50-87 del Congreso de la República). Podrán ser objeto de Seguro de Hipoteca, las obligaciones provenientes de los créditos hipotecarios, concedidos por la construcción, reparación, ampliación, mejoras, compra y liberación de gravámenes hipotecarios de viviendas.

Asimismo, podrán otorgarse el Seguro de Hipoteca para la construcción de clínicas, locales comerciales, oficinas profesionales, centros educativos y otras edificaciones situadas dentro de los proyectos habitacionales y que a juicio de la Junta Directiva del FHA, también presten servicios para el bienestar y mantenimiento de la comunidad. Previo a la emisión del Seguro de Hipotecas, el préstamo y el plan de amortización deberán ser aprobados bajo las condiciones siguientes:

- a) Que la capacidad de pago del sujeto de crédito sea suficiente, de conformidad con las normas establecidas por la Junta Directiva del FHA;
- b) Que el importe del principal no exceda de los porcentajes del valor del inmueble que establezcan las tablas fijadas por el FHA. El referido principal no excederá, en ningún caso, de la asignación máxima del préstamo que el FHA fije para cada inmueble, incluyendo en todo caso, el valor del terreno. El valor de los inmuebles objetos del seguro, será determinado por la valuación que efectúe el FHA. El préstamo para financiamiento de viviendas otorgado para reparaciones, obras de urbanización imputables a cada vivienda o construcciones accesorias, adicionales o complementarias, así como para clínicas, locales comerciales, oficinas profesionales, centros educativos y otras edificaciones ubicadas dentro de los proyectos habitacionales, no podrá exceder del setenta y cinco por ciento (75%) del valor total del costo de dichas obras;
- c) Que el crédito se garantice exclusivamente con primera hipoteca sobre el inmueble objeto del préstamo. El gravamen se extenderá al terreno, las edificaciones y a todos los derechos del deudor hipotecario sobre los mismos;
- d) Que el valor del Seguro de Hipoteca se encuentre dentro de los límites aprobados para el efecto por la Junta Monetaria, a propuesta de la Junta

- Directiva del FHA;
- e) Que la tasa de interés no exceda de la fijada por el FHA, de acuerdo a las disposiciones de la Junta Monetaria. El interés solamente deberá computarse sobre las cantidades adeudadas. Por aparte, se fijarán los cargos por el Seguro de Hipoteca y Servicios. Tanto el interés como los cargos y amortizaciones del principal serán pagaderos por mensualidades,
 - f) Que el pago del principal, intereses, impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones, cargos por concepto de primas de seguro, incluso el de hipoteca y cualquier otro gravamen, impuesto o tasa que afecten el inmueble, se efectúe mensualmente y que no exceda de los límites establecidos en las tablas aprobadas por el FHA;
 - g) Que la solicitud para el Seguro de Hipoteca sea sometida al FHA solamente por las entidades aprobadas, las cuales son las únicas autorizadas para administrar y prestar otros servicios relacionados con dicha hipoteca. Se consideran como entidades aprobadas, aquellas que el FHA declare como tales, conforme al Reglamento de esta ley.

Cuando la obligación hipotecaria esté representada por cédulas garantizadas por una entidad aprobada, ésta responderá solidariamente con el deudor y, en tal caso, podrá dar por vencida toda la emisión si el deudor faltare al pago de cualquiera de las cuotas convenidas en la respectiva escritura.

Son títulos de crédito y podrán asegurarse por el FHA, sin que sea necesario comprobar que los respectivos créditos se ajusten a lo dispuesto en los incisos anteriores al presente, las cédulas hipotecarias emitidas con la intervención de una entidad aprobada o garantizada por ésta.

ARTICULO 16.- El F.H.A., al resolver favorablemente la solicitud presentada por la entidad aprobada, expedirá un resguardo de asegurabilidad, que amparará la negociación concertada y el correspondiente crédito hipotecario adquirirá el derecho a los beneficios del seguro de hipoteca.

ARTICULO 17.- El resguardo de asegurabilidad debe contener, por lo menos, los datos siguientes:

- a) (Reformado por Artículo 5° del Decreto No. 50-87 del Congreso de la República). Nombre de la entidad aprobada que tramite la solicitud y del acreedor hipotecario beneficiario del seguro.

- b) Las especificaciones del inmueble y de la construcción objeto del seguro, su financiamiento y plan de amortización;
- c) Manifestación de que la escritura de hipoteca que será objeto del seguro estará constituida de acuerdo con las formalidades y requisitos que establezca el reglamento respectivo;
- d) Duración del seguro;
- e) Primas mensuales que deban pagarse;
- f) Manifestación de que el crédito hipotecario de que se trata, quedará definitivamente asegurado siempre que la entidad afiliada o aprobada cumpla con las condiciones fijadas sobre el particular en el resguardo de asegurabilidad. El resguardo de asegurabilidad se remplazará con un resguardo de seguro en cuanto se cumplan las estipulaciones y condiciones que se requieren en el presente artículo;
- g) Manifestación de que el seguro de hipoteca será reclamable y pagadero conforme a las disposiciones de esta ley; y
- h) Cualesquiera otras condiciones del seguro.

ARTICULO 18.- Cuando habiéndose extendido un resguardo de asegurabilidad se niegue la expedición del resguardo de seguro correspondiente por causas imputables al deudor del crédito hipotecario, el F.H.A., extenderá un certificado en que señalará las condiciones o requisitos del resguardo de asegurabilidad que no fueron cumplidos por el deudor. La expedición de este certificado dará por vencida la respectiva obligación hipotecaria y el titular o tenedor de la misma estará facultado para ejercitar, de acuerdo con la ley, el procedimiento de ejecución hipotecaria, siendo aplicable las disposiciones establecidas en esta ley que benefician al acreedor. El referido certificado de incumplimiento se considerará para todos los efectos legales, como complementario de la escritura de hipoteca que garantiza el crédito.

ARTICULO 19.- (Reformado por Artículo 6° del Decreto No. 50-87 del Congreso de la República). Si por incumplimiento del deudor venciere la obligación hipotecaria asegurada, el titular del crédito o la entidad aprobada, en representación propia o del titular del crédito, luego de adjudicarse el inmueble por juicio ejecutivo o cesión voluntaria del deudor, tendrá derecho a lo siguiente:

- a) Adjudicarse en forma definitiva el inmueble, desistiendo del reclamo del Seguro de Hipoteca;
- b) Optar por el cobro del seguro dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha de adjudicación del inmueble a su favor en el remate judicial o

de la fecha de la escritura traslativa de dominio a su favor, en caso de cesión voluntaria del deudor hipotecario.

ARTICULO 20.- (Reformado por Artículo 7° del Decreto No. 50-87 del Congreso de la República). Cuando el titular del crédito o la entidad aprobada, en representación propia o del titular del crédito, opte por el cobro del Seguro, deberá cumplir con las condiciones siguientes:

- a) Notificar al FHA de manera fehaciente, el incumplimiento del deudor, con las condiciones establecidas en la obligación hipotecaria objeto del Seguro;
- b) En caso de Proceso de Ejecución en la Vía de Apremio, ceder al FHA los derechos en el juicio, una vez efectuado el remate del inmueble que garantiza la obligación, sin que ello signifique de manera alguna que el FHA queda obligado a apersonarse en el juicio para la continuación del mismo, en atención a lo dispuesto por el artículo 60 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto-Ley número 107;
- c) En caso de cesión voluntaria del deudor hipotecario a la entidad aprobada, ésta debe obtener el traslado del dominio del inmueble a su favor, en cuyo caso el inmueble así adquirido no será objeto de registro contable como activo extraordinario de dicha entidad, en tanto no se haya resuelto la solicitud del reclamo para el pago del Seguro de Hipoteca por parte del FHA;
- d) Entregar al FHA el Seguro de Hipoteca.

ARTICULO 21.- (Reformado por Artículo 8° del Decreto No. 50-87 del Congreso de la República). El importe que resulte de la correspondiente liquidación, podrá ser pagado en Bonos Inmobiliarios FHA o en efectivo total o parcialmente, a juicio de la Junta Directiva, tomando en consideración la liquidez y solvencia financiera del FHA.

Capítulo V

Bonos Inmobiliarios F.H.A.

ARTICULO 22.- Los bonos F.H.A., se emitirán para solventar las obligaciones derivadas de los seguros de hipoteca concedidos en los términos de esta ley. Los bonos F.H.A., son valores públicos y tienen, además de los privilegios que esta ley les otorga, los que las leyes conceden y concedan a los valores del Estado. Tienen como cobertura específica el fondo de garantía a que se refiere el artículo 6° de

de esta ley y gozan de la garantía ilimitada del Estado.

ARTICULO 23.- El F.H.A., fijará el interés de los bonos F.H.A., que, para cada caso, será el mismo tipo de interés pactado en la obligación hipotecaria asegurada a la que sustituya la respectiva emisión de bonos.

ARTICULO 24.- Los bonos F.H.A., tendrán la misma fecha de vencimiento que la obligación hipotecaria asegurada que dé origen a su emisión, pero el F.H.A., tendrá el derecho de redimirlos anticipadamente, cuando lo crea oportuno.

ARTICULO 25.- (Reformado por Artículo 9° del Decreto No. 50-87 del Congreso de la República). El FHA podrá invertir sus fondos en:

- a) Bonos del Estado y Municipales o en otros valores públicos nacionales y valores que emitan los Bancos del sistema, siempre que estén considerados como valor o títulos de primera clase, por la Comisión de Valores, y preferentemente que gocen de garantía de recompra inmediata;
- b) En cédulas hipotecarias aseguradas por el FHA;
- c) En depósitos de ahorro a plazos menor y/o mayor;
- d) La redención o compra de los Bonos Inmobiliarios FHA que haya emitido;
- e) La constitución de fondos específicos para vivienda, que tengan como objeto otorgar garantía de recompra a cédulas hipotecarias en circulación, o bien en la constitución de fideicomisos de inversión, que tengan como objeto la utilización de los fondos en financiamiento habitacional;
- f) Los inmuebles que sean necesarios para su funcionamiento.

Estos fondos se deberán invertir conforme al Plan Anual de Inversiones, que será aprobado por la Junta Directiva, en las mejores condiciones de seguridad, economía y liquidez.

Capítulo VI

Régimen Legal Privativo

ARTICULO 26.- (Reformado por Artículo 2° del Decreto-Ley No. 292). Los registradores de la propiedad por la inscripción o cancelación de las hipotecas aseguradas, percibirán sus honorarios solamente con relación al importe del crédito, sin recargo adicional por razón de que la deuda esté representada por bonos o cédulas hipotecarias.

Para ejercer cualquier acción judicial relacionada con las hipotecas aseguradas bastará una copia simple legalizada de las correspondientes escrituras.

ARTICULO 27.- El procedimiento ejecutivo de las obligaciones hipotecarias aseguradas por el F.H.A., principiará con señalamiento de día para el remate del inmueble hipotecado.

En el mismo auto se señalará el plazo de un mes para la desocupación del inmueble, quien quiera que sea el ocupante.

Vencido dicho plazo, que no será interrumpido por recurso alguno, ni por ningún otro motivo, se procederá al lanzamiento, inmediatamente que lo pida el ejecutante.

ARTICULO 28.- El F.H.A., quedará sujeto a la inspección de la Superintendencia de Bancos, la que tomará en cuenta sus peculiares características, a fin de que no se coarte el desenvolvimiento eficaz y dinámico de sus operaciones. Su costo de fiscalización y control será cubierto por el F.H.A., en igual forma que lo hacen las compañías nacionales de seguros conforme el artículo 8° del Decreto del Congreso número 854.

ARTICULO 29.- No podrá venderse ni gravarse un inmueble con hipoteca asegurada por el F.H.A., sin el consentimiento expreso del acreedor. Los registros de la Propiedad Inmueble no inscribirán las operaciones que no hayan obtenido expresamente tal consentimiento. El deudor tendrá derecho de recuperar el inmueble mientras no haya sido definitivamente adjudicado, pagando las amortizaciones vencidas hasta la fecha del pago de recuperación, los intereses vencidos y las costas, etcétera. Este pago también podrá hacerlo un tercero con consentimiento del deudor.

ARTICULO 30.- (Reformado por Artículo 10° del Decreto No. 50-87 del Congreso de la República). Se exceptúan de los requerimientos a que se refiere el artículo 20 de la Ley de Bancos, las inversiones y operaciones de préstamo de las instituciones bancarias, con garantía de hipoteca asegurada por el FHA.

Las instituciones bancarias podrán adquirir las cédulas hipotecarias y cualesquiera otras obligaciones hipotecarias aseguradas por el FHA, a cuyo efecto tales inversiones quedan exceptuadas de los requerimientos a que se refieren los artículos 43 y 64 de la Ley de Bancos, Decreto 315 del Congreso de la República, y 13 de la Ley de Bancos de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar.

A solicitud del FHA y con autorización de la Junta Monetaria, los Bonos Inmobiliarios del mismo, también podrán ser exceptuados de tales requerimientos.

Los préstamos para vivienda que haya sido concedidos por las entidades aprobadas o las cédulas hipotecarias que hayan sido emitidas por conducto de dichas entidades, con seguro FHA, se sujetarán exclusivamente a los límites y condiciones que fije el propio FHA, de acuerdo con su ley y sus Reglamentos.

Los Bancos de capitalización y las sociedades financieras del país, constituidas conforme el Decreto 208, podrán otorgar préstamos hipotecarios directamente a los interesados, cuando la hipoteca quede asegurada por el FHA.

ARTICULO 31.- El F.H.A., queda exonerado:

- a) De toda clase de impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones fiscales, directos o indirectos, establecidos o que se establezcan, y de arbitrios municipales, sobre sus bienes, muebles o inmuebles, rentas o ingresos de cualquier clase o sobre los actos, contratos o negocios que celebre, cuando el pago pudiera corresponderle;
- b) De toda clase de impuestos y contribuciones o tasas fiscales, presentes o futuras y de arbitrios, tasas municipales, sobre la emisión, inscripciones, negociación, pago de capital e intereses, liquidación, conversión de las cédulas hipotecarias, bonos, certificados, letras, notas y demás valores que emita y sobre las operaciones de compra y venta de bienes y valores en general, cuando el pago pudiera corresponderle;
- c) De toda clase de derechos, tasas e impuestos, contribuciones y recargos que pesen o lleguen a pesar sobre los artículos que importe, siempre que se destinen exclusivamente a la organización, instalación y labores de sus oficinas o dependencias;
- y
- d) Del pago de tasas postales y de telecomunicaciones.

Gozará, además, de las exenciones fiscales que la ley otorga u otorgue a los Bancos.

ARTICULO 32.- (Reformado por Artículo 11° del Decreto No. 50-87 del Congreso de la República). Quedan exentos de los impuestos de papel sellado y timbres, de beneficios de capital, sobre herencias, legados y donaciones y de otros, presentes o futuros, directos o indirectos, que pudieran afectarlos el principal e intereses a favor de los tenedores de bonos o valores respaldados por las hipotecas aseguradas por el FHA, así como la negociación por cualquier título y la pignoración de los mismos, y los documentos que para la celebración o ejecución de tales actos, hubiera necesidad de emitir o suscribir. Gozarán la misma exención, los capitales, los fondos

en fideicomiso, los valores que los representan cualquiera que sea la forma de titularidad o representación de los mismos, los intereses que ellos devenguen, los dividendos y participaciones que les sean declarados y pagados, de los fondos de inversión fideicomisos constituidos por las entidades aprobadas, destinados a ser y que sean invertidos o reinvertidos exclusivamente bajo el régimen que esta ley establece. Quedan exentos de los mismos tributos las operaciones de traspaso, venta o cesión de los documentos de crédito representativos de hipotecas aseguradas por el FHA y los certificados o títulos de los fondos de inversión constituidos por las entidades aprobadas para operar hipotecas aseguradas.

También quedan exentos de los impuestos sobre la compraventa y permuta, papel sellado y timbres fiscales, los inmuebles cuyo dominio sea trasladado por el deudor hipotecario al titular del crédito hipotecario o a la entidad aprobada en caso de cesión voluntaria.

Los inmuebles adjudicados a favor del FHA, como consecuencia del pago del Seguro de Hipoteca, serán inscritos en la matrícula fiscal en el libro especial; asimismo, cuando el FHA venda tales inmuebles, se inscribirán en la matrícula fiscal, en base al aviso notarial respectivo, o a su valor en matrícula, el que sea mayor.

ARTICULO 33.- (Reformado por Artículo 12° del Decreto No. 50-87 del Congreso de la República). Los contratos de compraventa, de obra y construcción, los de liberación de gravamen hipotecario y los de créditos hipotecarios asegurados por el FHA, sean principales o accesorios, su traspaso, cesión o permuta, así como las cédulas hipotecarias emitidas en relación con las operaciones de Seguro de Hipoteca, su transferencia, pignoración, negociación o cancelación, quedan exentos de impuestos presentes y futuros.

Para gozar de las exenciones señaladas, deberán estar específicamente amparados los contratos por un Resguardo de Asegurabilidad, emitido por el FHA, cuyo número, valor y demás datos que lo identifiquen consten en los mismos, y que el deudor hipotecario y su cónyuge, si lo tuviere, no posea otra propiedad inmueble y que destinen la vivienda que se financia al hogar propio.

ARTICULO 34.- Los intereses que devenguen los créditos hipotecarios asegurados bajo el régimen que esta ley establece, estarán exentos del pago de toda clase de impuestos, contribuciones o recargos, directos o indirectos, presentes o futuros.

Las personas individuales o jurídicas que los percibieren podrán deducirlos de sus utilidades imponibles.

Los créditos de los capitales que se importen para su inversión directa o indirecta en planes de vivienda o edificios bajo el régimen del seguro de hipotecas, estarán exentos de los impuestos, contribuciones o recargos, presentes o futuros, que graviten sobre los beneficios de ausentes.

ARTICULO 35.- En cuanto puedan restringir el eficiente desarrollo del F.H.A., y sus beneficios, no son aplicables las disposiciones del Decreto 1427 del Congreso.

Capítulo VII

Disposición Transitorias

ARTICULO 36. Disposiciones transitorias:

- I. Mientras el F.H.A., adquiere su organización y estabilidad necesarias para el caso, funcionará como un departamento adscrito al Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, en la forma en que lo disponen los demás artículos transitorios contenidos en la presente ley.
- II. Mientras el F.H.A., adquiere su autonomía e independencia completa, será dirigido por la Junta directiva del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, como órgano superior, quien podrá nombrar, si así lo cree conveniente, un gerente específico para la administración de sus intereses. En caso contrario, ejercerá transitoriamente las funciones de gerente, el mismo presidente del Crédito Hipotecario Nacional, sin derecho a remuneración adicional alguna.
- III. Las cuentas del F.H.A., se llevarán en forma separada y los resultados económicos financieros de sus operaciones no se confundirán con los de la institución a que queda adscrito transitoriamente.
- IV. El F.H.A., se desligará del Crédito Hipotecario Nacional a los tres años contados de la fecha en que inicie sus operaciones y siempre que esté cubriendo sus gastos y pérdidas.

Capítulo VIII

Disposición Final

ARTICULO 37.- Este decreto entrará en vigor quince días después de su publicación en el Diario Oficial.*

Pase al Organismo Ejecutivo para su publicación y cumplimiento.

Dado en el Palacio del Organismo Legislativo: en Guatemala, a los siete días del mes de junio de mil novecientos sesenta y uno.

RUBEN FLORES AVENDAÑO,
PRESIDENTE.

OTTO PALMA FIGUEROA,
SECRETARIO.

EDUARDO TARACENA DE LA CERDA,
SECRETARIO.

Palacio Nacional: Guatemala, diecinueve de junio de mil novecientos sesenta y uno.

Publíquese y cúmplase.

MIGUEL YDIGORAS FUENTES.

EL MINISTRO DE ECONOMIA,
JOAQUIN PRIETO BARRIOS.

* Diario "El Guatemalteco" número 19 del 22 de junio de 1961.

Reglamento

del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas



Ministerio de Economía

Acuérdase aprobar el siguiente: REGLAMENTO DE LA LEY DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS.

Acuerdo Gubernativo No. 232-2008

Guatemala, 18 de septiembre de 2008

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO

El actual Reglamento de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas fue aprobado por medio del Acuerdo del Presidente de la República del 14 de mayo de 1962, y a la fecha no ha sido modificado.

CONSIDERANDO

La Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas y la legislación financiera del país han sido reformadas o sustituidas por disposiciones posteriores a la fecha de aprobación del Reglamento de la Ley del FHA, por lo que es necesario emitir un nuevo Reglamento que se adecue a la legislación actual y le permita al Instituto cumplir con los fines establecidos en su Ley, de manera que se contribuya a la reducción del déficit habitacional del País.

POR TANTO

En ejercicio de las funciones que le confiere el Artículo 183, literal e) de la Constitución Política de la República de Guatemala,

ACUERDA:

Aprobar el siguiente:

Reglamento de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas

Capítulo I Alcances del Reglamento y Definiciones

ARTICULO 1. El presente Reglamento tiene por objeto desarrollar las normas sustantivas de la ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, así como los procedimientos para su efectiva aplicación, en concordancia con las leyes financieras vigentes en el país.

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, se identifica con las siglas FHA.

ARTICULO 2. Para los efectos de este reglamento se definen los siguientes términos:

- a) Entidad aprobada es la persona jurídica aprobada por el FHA para presentar solicitudes de seguro, constituir y administrar hipotecas aseguradas;
- b) Resguardo de asegurabilidad es el documento que emite el FHA comprometiéndose a formalizar oportunamente el seguro de hipoteca, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el mismo;
- c) Seguro de hipoteca es el documento que emite el FHA garantizando al acreedor el pago de una obligación hipotecaria, en caso de incumplimiento del deudor;
- d) Acreedor hipotecario es el prestamista original, sus sucesores o causahabientes de una obligación hipotecaria;
- e) Deudor hipotecario es el prestatario original, sus sucesores o causahabientes de una obligación hipotecaria;
- f) Hipoteca asegurada es una obligación con garantía hipotecaria asegurada por el FHA; y
- g) Bonos FHA son los valores que emite el FHA para el pago del seguro de hipoteca, en caso de incumplimiento del deudor.

Capítulo II Entidades Aprobadas

ARTICULO 3. Se consideran entidades aprobadas las que el FHA declare como tales entre las siguientes:

- a) Las entidades bancarias y sociedades financieras constituidas o aprobadas de conformidad con la ley;

- b) Las compañías aseguradoras y afianzadoras constituidas o aprobadas de conformidad con la ley;
- c) Las cooperativas, sociedades mutualistas, cajas de ahorro y demás entidades cuyas actividades beneficien exclusivamente a sus asociados, y las personas jurídicas cuyas actividades incluyan las de otorgar préstamos, realizar inversiones hipotecarias, administrar hipotecas propias o ajenas. Todas las entidades a que se refiere el presente inciso deben, al momento de presentar su solicitud de aprobación, tener el monto de capital contable que establezca la Junta Directiva del FHA.

Salvo las entidades aprobadas que por disposición de la ley estén sujetas a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos, las demás entidades aprobadas deberán contratar servicios de auditoría externa, los que les podrán prestar únicamente las firmas de auditoría inscritas en el respectivo registro de la Superintendencia de Bancos. La Junta Directiva del FHA establecerá los requisitos mínimos que dichas auditorías deben cubrir. Las entidades aprobadas deberán enviar al FHA sus informes anuales de auditoría externa dentro del primer cuatrimestre del año inmediato siguiente al cierre del ejercicio a que dicho informe se refiere.

Sin perjuicio de lo anterior, la Junta Directiva del FHA, cuando se detecten irregularidades financieras o administrativas en las entidades aprobadas a que se refiere el inciso c) de este artículo, podrá requerir a dichas entidades el envío de los informes específicos de su auditoría externa que sean pertinentes.

ARTICULO 4. Para el trámite de aprobación de una entidad, se requiere presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud escrita en formulario que suministre el FHA;
- b) Copia de la escritura social, estatutos o reglamentos por los que se rigen;
- c) Certificación en la que conste el nombre de los miembros de la junta directiva o consejo de administración y representantes legales;
- d) Copias de los estados financieros de los dos últimos ejercicios contables, los que deberán incluir el dictamen del auditor externo correspondiente. Cuando la entidad solicitante tenga menos de dos años de haberse constituido solamente deberá presentar copia de sus estados financieros y dictamen de auditoría correspondientes al último ejercicio contable;

- e) Reglamento interno para operaciones FHA; y
- f) Los demás documentos y requisitos que exija la Junta Directiva del FHA.

ARTICULO 5. Las entidades aprobadas son las únicas que pueden realizar las siguientes operaciones relacionadas con el FHA:

- a) Solicitar resguardos de asegurabilidad y seguros de hipoteca;
- b) Otorgar préstamos hipotecarios para los fines que determina el artículo 16 de este reglamento;
- c) Administrar y negociar hipotecas aseguradas;
- d) Participar en la emisión de cédulas hipotecarias aseguradas; y
- e) Cualesquiera otras operaciones que autorice el FHA, conforme el artículo 3, inciso d) de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

Los traspasos de administración de hipotecas aseguradas deberán aprobarse previamente por el FHA.

Las entidades fiduciarias de los fideicomisos constituidos por las Juntas de Exclusión de Activos y Pasivos a que se refiere la Ley de Bancos y Grupos Financieros, podrán administrar y negociar hipotecas aseguradas sin tener la calidad de entidades aprobadas del FHA, mientras dure su gestión como fiduciarios.

ARTICULO 6. Las entidades aprobadas deberán contabilizar las operaciones del FHA en cuentas separadas y deberán utilizar los fondos recibidos del deudor hipotecario solamente para aquellos fines para los cuales fueron destinados. Cuando se trate de entidades aprobadas no bancarias, dichos fondos deberán depositarse diariamente en un banco local.

ARTICULO 7. Las entidades aprobadas podrán ser objeto de amonestaciones, suspensión temporal de las operaciones FHA o cancelación definitiva, cuando ocurran cualesquiera de las causas siguientes:

- a) Transferir la administración de hipotecas aseguradas a una entidad no aprobada;
- b) Incumplimiento en la contabilización específica de las operaciones FHA;

- c) Destinar los fondos a otros fines distintos de aquellos para los que fueron recibidos;
- d) Cobrar a los deudores hipotecarios sumas o recargos no aprobados por la Junta Directiva del FHA;
- e) La omisión en el envío de la información y documentación a que se refieren los artículos 26 y 28 de este Reglamento;
- f) La omisión en el envío de los informes de auditoría externa, a que se refiere el artículo 3 de este Reglamento; y
- g) Por otras causas que determine la Junta Directiva del FHA, que afecten negativamente la administración de los créditos hipotecarios asegurados.

ARTICULO 8. La cancelación de una entidad aprobada no afectará el seguro otorgado a las hipotecas en su poder. El FHA designará la entidad aprobada que se hará cargo de la administración de éstas.

Capítulo III Resguardo de Asegurabilidad

ARTICULO 9. Los resguardos de asegurabilidad podrán ser:

- a) Con deudor específico; y
- b) Sin deudor específico.

El resguardo de asegurabilidad con deudor específico es aquel en el cual aparece designado el deudor hipotecario.

El resguardo de asegurabilidad sin deudor específico es aquel en el cual no aparece designado el deudor hipotecario, quedando sujeto a la condición de que el deudor hipotecario sea aceptado posteriormente por el FHA.

ARTICULO 10. Por la tramitación de cada solicitud de resguardo de asegurabilidad, el FHA cobrará el cinco por millar o fracción de millar, sobre el monto del préstamo solicitado. Este pago no se devolverá aún cuando la operación no se realice por denegación del FHA.

Cuando la respectiva entidad aprobada solicite la modificación del crédito, entre otros,

por ampliación del plazo, sustitución de deudor, reestructuración o novación de la deuda, la Junta Directiva del FHA podrá establecer excepciones para el cobro a que se refiere este artículo.

ARTICULO 11. Al aprobarse la solicitud, el FHA emitirá el resguardo de asegurabilidad que contendrá los términos y condiciones bajo los cuales se extenderá oportunamente el seguro de hipoteca.

ARTICULO 12. El resguardo de asegurabilidad tendrá vigencia por doce meses para construcciones proyectadas, y seis meses para construcciones existentes. Los resguardos podrán prorrogarse por una sola vez y por el mismo período para el cual fueron emitidos, previo pago de los derechos equivalentes a uno por millar sobre el monto del préstamo solicitado. Dicha prórroga deberá solicitarse dentro de los treinta días anteriores a su vencimiento.

La Junta Directiva del FHA mediante disposiciones generales, podrá establecer los casos de excepción, en los cuales los resguardos de asegurabilidad podrán prorrogarse más de una vez; y fijará para tal efecto el cobro de los derechos de solicitud correspondientes.

ARTICULO 13. Para extender el resguardo de asegurabilidad con deudor específico, se examinará previamente que el deudor hipotecario tenga capacidad de pago para cumplir con los compromisos que se deriven de la operación crediticia y llene a satisfacción los demás requisitos que establezca el FHA para ser calificado como sujeto de crédito.

En los casos de resguardo de asegurabilidad sin deudor específico, en los cuales se proponga posteriormente al deudor hipotecario, se exigirán a éste los mismos requisitos.

ARTICULO 14. Para emitirse el resguardo de asegurabilidad se examinará además de lo que establece el artículo anterior, las características del inmueble y las especificaciones de la construcción.

ARTICULO 15. Los préstamos objeto de resguardo de asegurabilidad, se concederán bajo las siguientes condiciones:

- a) A la tasa de interés acordada entre las partes;
- b) A plazos de amortización de hasta cuarenta años;
- c) Por el monto, plan de amortización y prima de seguro de hipoteca aprobados por el FHA;

- d) Se garantizarán con la primera hipoteca sobre los respectivos inmuebles, los que deberán contar con seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas.

Los plazos indicados en el inciso b) serán aplicables también a los casos de ampliación o prórroga del plazo de los créditos que tengan seguro de hipoteca vigente.

ARTICULO 16. Los resguardos de asegurabilidad se emitirán en los casos de préstamos que se destinen a los fines siguientes:

- a) Viviendas proyectadas que ocuparán sus propietarios;
- b) Mejoras, reparaciones y ampliaciones de viviendas;
- c) Compra de vivienda ya construida, que ocupará el deudor hipotecario;
- d) Construcción de viviendas para alquiler;
- e) Cancelación de deuda hipotecaria sobre la vivienda ocupada por el deudor hipotecario; y
- f) Otros casos que apruebe la Junta Directiva del FHA.

ARTICULO 17. Las hipotecas se formalizarán de acuerdo con el texto de escritura pública que apruebe el FHA.

Capítulo IV Pago del Deudor Hipotecario

ARTICULO 18. El deudor hipotecario pagará por una sola vez lo siguiente:

- a) Los derechos de solicitud del resguardo de asegurabilidad, según el artículo 10 del presente reglamento;
- b) Los gastos de avalúo e inspección de la obra, fijados por la Junta Directiva del FHA;
- c) Los honorarios y gastos notariales, impuestos, así como los honorarios del Registro General de la Propiedad;
- d) La comisión por la concertación del préstamo que acuerde la Junta Directiva del FHA; y

- e) Cualquier otro cargo o comisión que autorice la Junta Directiva del FHA, siempre que sea de carácter general y contribuya a cumplir con los fines del Instituto.

ARTICULO 19. El deudor hipotecario pagará a la entidad aprobada, durante el plazo del préstamo, lo siguiente:

- a) Amortización mensual de capital e intereses del préstamo;
- b) Prima del seguro de hipoteca del uno por ciento (1%) anual sobre los saldos de capital;
- c) Prima del seguro de la construcción contra incendio, terremoto y líneas aliadas;
- d) Comisión por el servicio de administración de la hipoteca, sobre los saldos de capital que acuerde la Junta Directiva del FHA; y
- e) Impuestos fiscales y municipales a que estén sujetos los inmuebles.

ARTICULO 20. Los pagos mensuales de amortización e intereses a que se refiere el inciso a) del artículo 19, se computarán a partir del día primero del mes siguiente a la fecha de constitución del préstamo y se pagarán por mensualidades vencidas.

ARTICULO 21. Las primas mencionadas en los incisos b) y c) del artículo 19, se pagarán así: la del primer año anticipada y la del segundo año y subsiguientes por dozavas partes, comenzando el día primero del mes siguiente de la fecha de formalizarse el préstamo. Los pagos a que se refieren los incisos d) y e) se efectuarán mensualmente.

ARTICULO 22. Los pagos mensuales tendrán quince días de gracia para su cancelación. Pasado este período, las entidades aprobadas podrán cobrar hasta el dos por ciento (2%) de la cuota mensual del capital e intereses por cada mes o fracción.

Capítulo V Seguro de Hipoteca

ARTICULO 23. Una vez cumplidos los requisitos establecidos en el resguardo de asegurabilidad e inscrita la primera hipoteca en el Registro General de la Propiedad, el FHA emitirá el seguro de hipoteca, previo pago de la prima correspondiente.

ARTICULO 24. La vigencia del seguro de hipoteca terminará por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Por falta de pago de la prima del seguro de hipoteca;
- b) Cuando llegue a su vencimiento normal;
- c) Cuando el préstamo hipotecario se liquide antes de su vencimiento;
- d) Cuando la entidad aprobada notifique al FHA que ha adquirido el inmueble por mutuo acuerdo con el deudor hipotecario;
- e) Cuando el inmueble hipotecado se traspase a otro deudor que no haya sido previamente aprobado por el FHA;
- f) Cuando el FHA reciba petición conjunta de la entidad aprobada y del deudor hipotecario para la terminación voluntaria del seguro de hipoteca;
- g) En caso de adjudicación en pago del inmueble por incumplimiento del deudor hipotecario;
- h) Por traspaso de la administración de la hipoteca asegurada sin la autorización previa del FHA, salvo en los casos de los fideicomisos de exclusión de activos y pasivos a que se refiere la Ley de Bancos y Grupos Financieros;
- i) Cuando el FHA determine que la entidad aprobada le presentó información incorrecta para la emisión del seguro de hipoteca; y
- j) Cuando el FHA declare improcedente un reclamo de seguro de hipoteca de conformidad con las normas aplicables.

La entidad aprobada está obligada a notificar al FHA todos los casos de terminación del seguro.

ARTICULO 25. Cuando el deudor hipotecario cancele el préstamo antes de su vencimiento, pagará al FHA, por conducto de la entidad aprobada, una prima de seguro de hipoteca ajustada, la cual será determinada por la Junta Directiva del FHA y no podrá ser superior al uno por ciento (1%) del saldo pagado anticipadamente. En ningún caso esta prima ajustada excederá del total de las primas pendientes de pago, hasta el vencimiento del préstamo. El FHA no dará por terminado ningún contrato de seguro, mientras no haya percibido dicha prima ajustada. No habrá reembolso prorrateado de la prima anual de seguro de hipoteca correspondiente al año en que se cancela el préstamo.

ARTICULO 26. La entidad aprobada enviará mensualmente al FHA la información de los deudores que hayan incurrido en mora y le comunicará su intención de iniciar el proceso judicial correspondiente, por lo menos quince (15) días antes de la presentación de la demanda.

ARTICULO 27. La entidad aprobada iniciará el procedimiento judicial o adquirirá el inmueble por otros medios que no sean el proceso ejecutivo en la vía de apremio, sin excederse de seis meses a partir de la fecha de la falta de pago del deudor.

Sin perjuicio de lo anterior, la Junta Directiva del FHA podrá conceder una prórroga a la entidad aprobada, cuando ésta la solicite por cualquier modificación del crédito hipotecario, incluyendo la ampliación del plazo, sustitución de deudor, reestructuración o novación de la deuda, o bien por otras causas que determine la Junta Directiva del FHA.

ARTICULO 28. La entidad aprobada comunicará al FHA el inicio del proceso ejecutivo en la vía de apremio, adjuntando copia de la demanda.

ARTICULO 29. Si por incumplimiento del deudor venciere la obligación hipotecaria asegurada, el titular o tenedor de la misma tendrá derecho al cobro del seguro, siempre que cumpla con los requisitos siguientes:

- a) Solicitar al FHA en forma escrita el cobro del seguro, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la adjudicación del inmueble en caso de procedimiento judicial, o bien a la fecha del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, en caso de adjudicación en pago voluntaria realizada por el deudor;
- b) Presentar al FHA la liquidación correspondiente de la deuda, comprendiendo capital, intereses y gastos; y
- c) Traspasar al FHA todos los derechos sobre el inmueble que garantizaba la obligación hipotecaria objeto del seguro, entregándolo completamente desocupado, en estado de conservación aceptable a criterio del FHA y libre de toda carga o responsabilidad por deudas, embargos, gravámenes, contribuciones, impuestos o reclamaciones pendientes de seguros. En caso de controversia sobre el estado de conservación del inmueble, se obtendrá un dictamen técnico emitido por el perito que designen de común acuerdo el FHA y la entidad aprobada.

Transcurrido el plazo a que se refiere el inciso a) de este artículo, sin que se hubiere

presentado la solicitud de cobro del seguro, se entenderá que el acreedor hipotecario renuncia a dicho cobro, optando por la propiedad del inmueble en pago de su crédito.

ARTICULO 30. El importe que resulte de la correspondiente liquidación del seguro de hipoteca será pagado de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

ARTICULO 31. Los bonos FHA se emitirán al portador, en denominaciones de 100, 500, 1,000 y 5,000 quetzales, tendrán el mismo vencimiento de la obligación hipotecaria que da origen a su emisión y devengarán el interés que fije el FHA de conformidad con el artículo 23 de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas. Estos bonos tienen como respaldo las garantías a que se refiere el artículo 6 del Decreto 1448 del Congreso de la República, y sus reformas.

ARTICULO 32. En ninguna circunstancia podrá el FHA asumir obligación o responsabilidad alguna a favor de la entidad aprobada o del deudor, por fallecimiento éste último.

ARTICULO 33. En los casos de modificación de créditos hipotecarios asegurados no previstos expresamente en este Reglamento, la Junta Directiva del FHA podrá emitir las disposiciones que estime necesarias.

Capítulo VI Requisitos Mínimos del Inmueble

ARTICULO 34. Para los fines del FHA, las viviendas tendrán que construirse en terrenos de buena calidad, con fáciles vías de comunicación, calles y aceras terminadas, instalaciones de energía eléctrica, agua y drenajes, de acuerdo con los requerimientos del FHA y de las leyes y disposiciones sobre urbanización.

ARTICULO 35. Las construcciones proyectadas deben presentarse con la información siguiente:

- a) Planos de localización del terreno y de la construcción, elevaciones, planta, cimientos, cortes seccionales, carpintería, instalaciones eléctricas y sanitarias en las escalas y con los detalles que determine el FHA;
- b) Descripción de materiales;
- c) Presupuesto detallado de la obra; y
- d) Las demás formas y anexos que determine la Junta Directiva del FHA, las cuales deberán ser de aplicación general.

ARTICULO 36. El área construida dedicada a usos no residenciales dentro de los proyectos habitacionales, no deberá exceder del veinticinco por ciento (25%) de la misma, a fin de mejorar las condiciones de habitación de los inmuebles y que las viviendas se diseñen convenientemente para su uso residencial.

ARTICULO 37. Las viviendas deberán contar con los siguientes servicios y facilidades:

- a) Suministro adecuado de agua potable;
- b) Facilidades sanitarias y un sistema seguro de desagüe de aguas negras y pluviales; y
- c) Instalaciones eléctricas suficientes para una buena iluminación y para el equipo que se use en la vivienda.

ARTICULO 38. Para la calificación de las construcciones se tomarán en cuenta los factores siguientes:

- a) Calidad estética;
- b) Calidad funcional;
- c) Condiciones de luz y ventilación naturales;
- d) Calidad estructural;
- e) Resistencia al uso y a los elementos; y
- f) Suficiencia de servicios.

ARTICULO 39. Durante el período de construcción de las obras, el FHA efectuará no menos de tres inspecciones, salvo casos especiales que apruebe la Junta Directiva del FHA.

ARTICULO 40. El FHA podrá aceptar, para los fines del seguro de hipoteca, las viviendas que se construyan bajo el régimen de propiedad horizontal. Para tales fines, los requisitos mínimos de dichas viviendas se regirán por las normas aplicables del presente reglamento y las que la Junta Directiva del FHA dicte.

ARTÍCULO 41. Todas las obras deben ajustarse a los requisitos, condiciones y especificaciones mínimos que establezca la Junta Directiva del FHA, así como a las disposiciones municipales sobre urbanización y construcción.

Capítulo VII Disposiciones Transitorias y Finales

ARTICULO 42. A las entidades que hayan sido aprobadas antes de la vigencia del presente Reglamento, y que de conformidad con el artículo 3 del mismo deban contratar servicios de auditoría externa, les será aplicable esta obligación a partir del ejercicio contable inmediato siguiente a la vigencia de este Reglamento.

ARTICULO 43. Se deroga el Acuerdo del Presidente de la República emitido el 14 de mayo de 1962, que aprobó el Reglamento de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-.

ARTICULO 44. El presente Acuerdo entrará vigencia el día siguiente de su publicación en el Diario de Centro América.

COMUNIQUESE

ALVARO COLOM CABALLEROS

EL MINISTRO DE ECONOMÍA
ROMULO CABALLEROS OTERO

LIC. CARLOS LARIOS OCHAITA
SECRETARIO GENERAL DE LA
PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA