

ACUERDO GUBERNATIVO No. 232-2008

Guatemala, 18 de septiembre del 2008

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

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

CAPITULO 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.

CAPITULO 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 cedidas 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.

CAPITULO 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.

CAPITULO IV PAGOS 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.

CAPITULO 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 en 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.

CAPITULO 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 registrarán por las normas aplicables del presente reglamento y las que la Junta Directiva del FHA dicte.

ARTICULO 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.

CAPITULO 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 empezará a regir el día siguiente al de su publicación en el Diario de Centro América.

COMUNIQUESE

ALVARO COLOM CABALLEROS

EL MINISTRO DE ECONOMIA

ROMULO CABALLEROS OTERO

**LIC. CARLOS LARIOS OCHAITA
SECRETARIO GENERAL
DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**