

**LEY DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE  
HIPOTECAS ASEGURADAS**

**DECRETO No. 1448**



**DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA  
Y SUS REFORMAS**

## **DECRETO NUMERO 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 puedan 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 viviendas 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 beneficios de la economía nacional y tiende a resolver en parte el problema social de la vivienda,

### **PORTANTO:**

### **DECRETA:**

La siguiente:

## **LEY DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS**

### **CAPITULO I**

#### **Creación y Objeto**

**“Artículo 1º.-** (Artículo 1. Decreto 50-87). 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 ésta 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”.

**“Artículo 2º.-** (Artículo 2 Decreto No. 50-87). El FHA se regirá por las disposiciones de ésta 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 las presente Ley.
- b) La elección 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; y
- 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”.

**“Artículo 3º.-** (Artículo 3. Decreto No. 50-87). El FHA tendrá por objeto:

- a) Efectuar el Seguro de Hipoteca que se establece por ésta 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; y
- d) Realizar todas las operaciones previstas en ésta ley y cuantas sean necesarias para el cumplimiento de sus fines”

## **CAPITULO II**

### **Capital y Fondo de Garantía**

**Artículo 4°.-** El capital del FHA, queda constituido con la aportación de Q.900,000.00 que dará el Estado, por virtud del Decreto número 1390 del Congreso de la República. De dicha aportación queda autorizado el FHA, 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 de capital que quede después de efectuados los gastos de instalación.

**Artículo 5°.-** Los resultados de la gestión del FHA y de la aplicación de sus recursos, se establecerán por períodos anuales. El FHA, 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 FHA podrá disponer libremente de sus bienes, conforme a sus reglamentos y a las resoluciones de la Junta Directiva que dirija al Instituto.

**Artículo 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 4° de ésta Ley y que se acrecentará con el importe neto de las utilidades anuales del FHA;
- b) Con un fondo inmobiliario que se integrará con los inmuebles y créditos hipotecarios que hayan sido cedidos al FHA, por los asegurados y los inmuebles que le hayan sido cedidos por adjudicación en los 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.

## CAPITULO III

### Organización y Gobierno

**“Artículo 7°.-** (Artículo 1. 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: 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”.

**Artículo 8°.-** El FHA será administrado por un gerente, que será nombrado por el Presidente de la República, entre una terna que le remitirá al Junta Directiva.

En caso de ausencia o impedimento transitorio, será hará cargo de la administración del FHA, 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 del Presidente de la República para la designación de la nueva persona que ejerza la gerencia, no se hiciere la designación, queda facultada la Junta Directiva del FHA, para nombrar directamente la persona que tomará a su cargo la gerencia y quien entrará a ejercerla conforme lo dispone el artículo 10 de ésta misma ley.

**Artículo 9º.-** 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 No. 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 FHA.

**Artículo 10.-** El gerente deberá dedicar todo su tiempo y atención al desempeño de su cargo en el FHA.

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 No. 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 a que a juicio de la Junta Directiva perjudiquen los intereses o el crédito del FHA; y
- d) En caso de incompetencia manifiesta para el desempeño de sus funciones.

**Artículo 11.-** La Junta Directiva del FHA, 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 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 FHA, 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 FHA 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 FHA. 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 FHA, 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 ingresos del personal del FHA, 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 FHA, contratar técnicos del extranjero los que gozarán de facilidades migratorias y derecho de trabajo mientras estén al servicio del FHA; 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 FHA.

**Artículo 12.-** Son atribuciones del gerente del FHA:

- a) Cumplir y ejecutar las disposiciones de esta ley y de la Junta Directiva;
- b) Ejercer la administración general del FHA;
- c) Mantener informada a la Junta Directiva acerca del funcionamiento del FHA y sobre todos los asuntos que se le requiera;
- d) Proponer a la Junta Directiva la creación de los servicios necesarios para el buen funcionamiento del FHA;
- e) Nombrar, ascender y remover a los empleados subalternos del FHA, cumpliendo con las leyes de trabajo y previsión social;
- f) Ejercer la representación judicial y extrajudicial del FHA;
- g) Respaldar con su firma, juntamente con el Presidente de la Junta Directiva los valores que emita el FHA y los demás documentos y obligaciones que acuerde la Junta Directiva; y

- h) Ejercer las demás funciones y facultades que le corresponden de acuerdo a ésta ley, los reglamentos que se dicten y las disposiciones legales que le sean aplicables.

**Artículo 13.-** La Auditoría Interna del FHA, tendrá las atribuciones y obligaciones siguientes:

- a) Fiscalizar todas las operaciones del FHA;
- 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 se compruebe;
- f) Hacer las sugerencias y recomendaciones que estime conducentes para el eficiente manejo y administración del FHA, 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.

## **CAPITULO IV**

### **Seguros de Hipoteca**

**Artículo 14.-** El seguro de hipoteca que esta ley crea, garantiza al titular y al legítimo tenedor de un crédito, préstamos, 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 hubiere 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 FHA, 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.

**“Artículo 15.-** (Artículo 4 del Decreto 50-87). 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, podrá 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 objeto 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 de principal, intereses, impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones, cargos por conceptos 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, aquéllas 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 cualesquiera 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”.

**Artículo 16.-** El FHA, 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 beneficiarios del Seguro de Hipoteca.

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

- a) “(Artículo 5. Decreto 50-87). Nombre de la entidad aprobada que tramité 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 reemplazará 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) Cuales quiera otras condiciones del seguro.

**Artículo 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 FHA 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 aplicables 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.

**“Artículo 19.-** (Artículo 6. del Decreto 50-87). 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.

**“Artículo 20.-** (Artículo 7. del Decreto 50-87). 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; y
- d) Entregar al FHA el Seguro de Hipoteca”.

**“Artículo 21.-** (Artículo 8. del Decreto 50-87). 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”.

## CAPITULO V

### Bonos Inmobiliarios FHA

**Artículo 22.-** Los bonos FHA, se emitirán para solventar las obligaciones derivadas de los seguros de hipoteca concedidos en los términos de ésta ley. Los bonos FHA, 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 esta ley y gozan de la garantía ilimitada del Estado.

**Artículo 23.-** El FHA fijará el interés de los bonos FHA, que para cada caso, será el mismo tipo de interés pactado en la obligación asegurada a la que sustituya la respectiva emisión de bonos.

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

**Artículo 25.-** (Artículo 9. del Decreto 50-87). 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 o 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”.

## CAPITULO VI

## **Régimen Legal Privativo**

**“Artículo 26.-** (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 las correspondientes escrituras”.

**Artículo 27.-** El procedimiento ejecutivo de las obligaciones hipotecarias, aseguradas por el FHA, 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, quienquiera 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.

**Artículo 28.-** El FHA, 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 FHA, en igual forma que lo hacen las compañías nacionales de seguros conforme el artículo 8°. del Decreto del Congreso número 854.

**Artículo 29.-** No podrá venderse ni gravarse un inmueble con hipoteca asegurada por el FHA, 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.

**“Artículo 30.-** (Artículo 10 del Decreto 50-87). 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 aseguradas por el FHA. (Derogado por Decreto 24-95)

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 hayan 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”.

**Artículo 31.-** El FHA 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 sobre los actos, contratos o negocios que celebre, cuando el pago pudiera corresponderle;
- b) De toda clase de impuestos y contribuciones o tasa 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 (Derogado por Artículo 9 del Decreto 52-92).
- d) Del pago de tasas postales y de telecomunicaciones. Gozará, además, de las exenciones fiscales que la ley otorgue u otorgue a los bancos.

**“Artículo 32.-** (Artículo 11 del Decreto 50-87). 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 de la misma exención, los capitales, los fondos del fideicomiso, los valores que los representan cualquiera que sea la forma de titularidad o representación de los mismos, los intereses que ellos devengan, 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 de 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”

**“Artículo 33.-** (Artículo 12 del Decreto 50-87). Los contratos de compraventa, de obra y construcción, los de libración 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”

**Artículo 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 si inversión directa o indirecta en planes de vivienda o edificios bajo el régimen del seguro de hipoteca, estarán exentos de los impuestos, contribuciones o recargos, presentes o futuros, que graviten sobre los beneficios de ausentes.

**Artículo 35.-** En cuanto puedan restringir el eficiente desarrollo del FHA, y sus beneficios, no son aplicables las disposiciones del Decreto 1427 del Congreso.\*

\*Ley de Parcelamientos Urbanos, publicada en el Diario Oficial número 43 del 20 de mayo de 1961

**“Artículo 5º.-** (Del Decreto-Ley No.292). Las operaciones crediticias y emisión de cédulas aseguradas por el FHA, se registrarán exclusivamente por el Decreto 1448 del Congreso de la República”.

## **CAPITULO VII**

### **Disposiciones Transitorias**

**Artículo 36.-** Disposiciones Transitorias:

- I. Mientras el FHA adquiere su organización y estabilidad necesaria 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 FHA 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 de Guatemala, sin derecho a remuneración adicional alguna.
- III. Las cuentas del FHA 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 FHA 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

**Artículo 6º.-** (Del Decreto-Ley No.292). La Junta Directiva del Crédito Hipotecario Nacional seguirá fungiendo como Junta Directiva del FHA, hasta el 31 de diciembre del 1964, fecha en que el FHA, principiará a funcionar de entero acuerdo con su respectiva ley orgánica. Antes de dicha fecha deberá quedar integrada la nueva Junta Directiva.

**“Artículo 7º.-** (Del Decreto-Ley No. 292). (Transitorio). Para cumplir con la renovación a que se refiere el segundo párrafo del artículo 7º. Modificado de la Ley Orgánica del FHA, los primeros representantes del Instituto Cooperativo Interamericano de la Vivienda y de las entidades afiliadas durarán en el ejercicio de sus funciones únicamente un año”.

**“Artículo 8°.-** (Del Decreto Ley No. 292) (Transitorio). Mientras dure la vigencia del inciso 6°. del artículo 27 de la Carta Fundamental de Gobierno, quedan en suspenso las disposiciones del Decreto 1448 así como las contenidas en las modificaciones introducidas al mismo por el presente Decreto, en lo que se refieren a nombramientos”.

## **CAPITULO VIII**

### **Disposición Final**

**Artículo 37.-** Es 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**

\*Diario “El Guatemalteco” número 19 del 22 de junio de 1961

**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 IDÍGORAS FUENTES**

El Ministro de Economía  
**JOAQUIN PRIETO BARRIOS**

Artículo 9º.- (Del Decreto-Ley No. 292) El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial\*

Dado en el Palacio Nacional: En la ciudad de Guatemala, a los diecisiete días del mes de noviembre de mil novecientos sesenta y cuatro.

Publíquese y cúmplase.

**ENRIQUE PERALTA AZURDIA**  
**Jefe de Gobierno de la República,**  
**Ministro de la Defensa Nacional.**

El Ministro de Gobernación,  
**LUIS MAXIMILIANO SERRANO CORDOVA**

**El Ministro de Relaciones Exteriores,**  
**ALBERTO HERRARTE GONZALEZ**

El Ministro de Agricultura  
**CARLOS HUMBERTO DE LEON**

\*Publicado el 19 de noviembre de 1969.

El Ministro de Comunicaciones y  
Obras Públicas  
**JOAQUIN OLIVARES M.**

El Ministro de Economía  
**CARLOS ENRIQUE PERALTA MENDEZ**

El Ministro de Educación Pública  
**ROLANDO CHINCHILLA AGUILAR**

El Ministro de Hacienda y Crédito Público  
**JORGE LUCAS CABALLEROS M**

El Ministro de Salud Pública y  
Asistencia Social  
**ALFONSO PONCE ARCHILA**

El Ministro de Trabajo y Previsión Social  
**JORGE JOSE SALAZAR VALDES.**

**Lety/**

