

**REGLAMENTO DE LA LEY DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE
HIPOTECAS ASEGURADAS (FHA)**

Palacio Nacional: Guatemala, 14 de mayo de 1962

El Presidente de la República,

CONSIDERANDO:

Que habiendo entrado en vigor la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, se hace necesario su reglamentación, para su debido cumplimiento y una mejor aplicación de la misma.

PORTANTO,

Con base en lo considerado y lo preceptuado por el artículo 168, inciso 4º. y 21 de la Constitución de la República,

ACUERDA:

Aprobar el siguiente:

**REGLAMENTO DE LA LEY DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE
HIPOTECAS ASEGURADAS (FHA)**

CAPITULO I

ALCANCES DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES

Artículo 1º.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de Decreto 1448 del Congreso de la República; se dicta el presente reglamento de la ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, el cual se identificará con las siglas FHA.

Artículo 2º.- Para los efectos de éste 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 herederos sucesores o causahabientes de una obligación hipotecaria;
- f) Hipoteca aseguradas es una obligación con garantía hipotecaria, aseguradas 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

ARTÍCULO 3°.- Se consideran entidades aprobadas las que el FHA declare como tales entre las siguientes, siempre que se sometan a las condiciones de ésta y a la inspección de la Superintendencia de Bancos.

- a) Los bancos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, bancos hipotecarios, bancos de capitalización e instituciones bancarias que tengan departamento hipotecario, constituidos y aprobados de acuerdo con la ley de bancos;
- b) Las compañías de seguros y las personas jurídicas cuyas actividades incluyan las de otorgar préstamos, realizar inversiones hipotecarias, administrar hipotecas propias o ajenas, y que tengan un capital pagado no menor de Q.100,000.00; y
- c) Las entidades constituidas legalmente como cooperativas, sociedades mutualistas, cajas de ahorro, cuyas actividades beneficien exclusivamente a sus asociados, que tengan un capital pagado no menor de Q.100,000.00 y que demuestren a satisfacción del FHA, responsabilidad y capacidad para actuar como entidades aprobadas.

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

- a) Solicitud escrita en el 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 y personeros;
- d) Copias del último balance y estado de pérdidas y ganancias, o estado patrimonial, según el caso, certificado por contador público;
- e) Reglamento interno para operaciones FHA; y
- f) Los demás documentos y requisitos que exija el FHA.

Artículo 5°.- Las entidades aprobadas son las únicas que pueden realizar las siguientes operaciones relacionadas con el FHA;

- a) Solicitar resguardo de asegurabilidad y seguros de hipoteca;
- b) Otorgar préstamos hipotecarios para los fines que determina el artículo 16 de este reglamento;
- c) Administrar y ne gociar hipotecas aseguradas;
- d) Emitir cédulas hipotecas; y
- e) Cualesquiera otras operaciones que autorice el FHA, conforme al artículo 3°, inciso d) del Decreto número 1448 del Congreso de la República.

Los traspasos de administración de hipotecas aseguradas deberán aprobarse previamente por el FHA. La venta de las mismas simplemente se notificará al FHA. Cualquiera persona natural o jurídica, nacional o extranjera, puede adquirir hipotecas aseguradas.

Artículo 6°.- Las entidades aprobadas deberán contabilizar las operaciones del FHA en cuentas separadas y no podrán utilizar los fondos recibidos del deudor hipotecario, con destino a terceras personas o de los inversionistas, para otros fines que nos sean aquellos para los cuales fueron recibidos. Cuando se trate de entidades aprobadas no bancarias, dichos fondos deberán depositarse diariamente en un banco local.

Artículo 7°.- Las entidades aprobadas podrán ser objeto de amonestaciones, suspensión temporal de las operaciones FHA o cancelación definitiva, cuando ocurra 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 el FHA; y
- e) Por otras causas que el FHA considere justificadas.

En caso de cancelación definitiva de una entidad aprobada, ésta tendrá, dentro del término de tres días de notificada, el derecho de interponer ante la Junta Directiva del FHA, recurso de revisión de la resolución. La Junta Directiva oyendo a la Superintendencia de Bancos con relación a sí existen o no las causales a que se alude en este artículo, resolverá el recurso dentro del término de veinte días, término en el cual la entidad afectada puede presentar sus pruebas.

Artículo 8°.- La cancelación de una entidad aprobada no afectará el segundo 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

Artículo 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.

Artículo 10°.- Por la tramitación de cada solicitud de resguardo de asegurabilidad, el FHA cobrará cinco quetzales por millar o fracción de millar, del préstamo solicitado, con un mínimo de quince quetzales. Este pago no se devolverá aún cuando la operación no se realice por denegación del FHA.

Artículo 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.

Artículo 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 correspondientes que no podrán ser menores de diez quetzales. Dicha prórroga deberá solicitarse dentro de los treinta días anteriores a su vencimiento.

Artículo 13°.- Para extenderse el resguardo de asegurabilidad con deudor específico, se examinará previamente que el deudor hipotecario disfrute de crédito adecuado, tenga capacidad de pago efectivo, para cumplir con los compromisos que se deriven de la operación crediticia y llene a satisfacción los demás requisitos que establezca el FHA. Dichos requisitos se exigirán igualmente en su oportunidad, cuando se trate de un resguardo de asegurabilidad sin deudor específico.

Artículo 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.

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

- a) Con la tasa de interés que acuerde la Junta Directiva del FHA, dentro de los límites que fije la Junta Monetaria;
- b) Con plazos de amortización de 5, 10, 15, 20 ó 25 años;
- c) Con monto de préstamo, plan de amortización y prima de seguro de FHA, conforme las tablas que apruebe la Junta Directiva del FHA; y
- d) Con garantía de primera hipoteca sobre inmuebles debidamente asegurados contra incendio, terremoto y otros riesgos particulares a la localidad.

Artículo 16.- Los resguardos de asegurabilidad se emitirán en los casos de préstamos que se destinen a los fines siguiente:

- 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 el FHA.

Artículo 17.- Las hipotecas se formalizarán de acuerdo con el texto de escritura que apruebe el FHA.

CAPITULO IV

PAGOS DEL DEUDOR HIPOTECARIO

Artículo 18.- El deudor hipotecario pagará a la entidad aprobada, por una sola vez, lo siguiente:

- a) Los derechos de solicitud del resguardo de asegurabilidad, según artículo 10 del presente reglamento;
- b) Los gastos de avalúo e inspección de la obra, fijados por el FHA;
- c) Gastos de escrituración como honorarios y gastos notariales, impuestos de compra-venta, papel sellado, timbres y honorarios del Registro de la Propiedad Inmueble;
- d) La comisión por la concertación del préstamo que acuerde la Junta Directiva del FHA; y
- e) Cualquier otro cargo o comisión que autorice el FHA.

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

- a) Amortización mensual del capital e intereses del préstamo, conforme tablas del FHA;
- b) Prima del seguro de hipoteca del 1% anual sobre los saldos del capital;
- c) Prima del seguro contra incendio y terremoto del edificio;
- 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.

Artículo 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 construcción del préstamo y se pagarán por mensualidades vencidas.

Artículo 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 pagarán mensualmente.

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

CAPITULO V

SEGURO DE HIPOTECA

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

Artículo 24.- El seguro de hipoteca terminará por 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 judicial del inmueble por incumplimiento del deudor hipotecario; y
- h) Por cualquiera otra causa imputable a la entidad aprobada o del deudor hipotecario, a juicio del FHA.

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

Artículo 25.- Cuando el deudor hipotecario cancele el préstamo antes de su vencimiento, pagará al FHA una prima ajustada, por conducto de la entidad aprobada, del 1% sobre el monto original del préstamo. 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.

Artículo 26.- La entidad aprobada enviará mensualmente al FHA una lista de los deudores que hayan caído en mora y le comunicará su intención de establecer el procedimiento judicial, por lo menos 15 días antes de la presentación de la demanda.

Artículo 27.- La entidad aprobada iniciará el procedimiento judicial o adquirirá el inmueble por otros medios que no sean el juicio hipotecario, sin excederse de seis meses a partir de la fecha, de la falta de pago del deudor. La entidad aprobada y el FHA podrán convenir en una prórroga mayor atendiendo a las circunstancias del caso.

Artículo 28.- La entidad aprobada comunicará al FHA la iniciación del juicio hipotecario adjuntando copia de la demanda.

Artículo 29.- Si por incumplimiento del deudor viciere 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 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 cesión 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 y libre de toda carga o responsabilidad por deudas, embargos, gravámenes, contribuciones, impuestos o reclamaciones pendientes de seguros.

Transcurrido el término 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.

Artículo 30.- Al aprobarse la liquidación para el pago del seguro de hipoteca, el FHA entregará al acreedor hipotecario bonos FHA por el importe de la misma. Si el monto de esta liquidación no se ajustare al valor de los bonos, la diferencia se pagará en efectivo.

Artículo 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 la ley. Estos bonos tienen como respaldo el fondo de garantía a que se refiere el artículo 6°. Del Decreto 1448 del Congreso de la República y gozan de la garantía ilimitada de l Estado.

Artículo 32.- En ninguna circunstancia podrá el FHA asumir obligación o responsabilidad alguna en favor de la entidad aprobada o del deudor, por fallecimiento del deudor.

Artículo 33.- Las cédulas hipotecarias emitidas con la interve ncción de una entidad aprobada o garantizada por ésta podrán asegurarse por el FHA cuanto tengan garantía hipotecaria constituida a partir de la fecha en que entró el vigor el Decreto del Congreso 1448, y previo estudio de los diferentes aspectos que comprenda la operación.

CAPITULO VI

REQUISITOS MINIMOS DEL INMUEBLE

Artículo 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.

Para las viviendas construidas o proyectadas en lotificaciones existentes antes de la fecha de la ley del FHA, éste considerará las condiciones prevalecientes y decidirá lo pertinente.

Artículo 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 requiera el FHA.

Artículo 36.- El área construida dedicada a usos no residenciales no deberá exceder del 25% de la misma, a fin de mejorar las condiciones de habitación de los inmuebles y que se construyan viviendas diseñadas convenientemente al uso residencial.

Artículo 37.- Las viviendas deberán constar de los siguientes servicios y facilidades:

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

Artículo 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.

Artículo 39.- Durante el período de construcción de las obras, el FHA efectuará no menos de tres inspecciones, salvo casos especiales.

Artículo 40.- El FHA podrá aceptar para los fines del seguro de hipoteca, las viviendas que se construyan bajo el régimen de propiedad horizontal, las cuales se regirán por las normas aplicables del presente reglamento y las que se dicten en forma específica.

Artículo 41.- Todas las obras deben ajustarse a los requisitos condiciones y especificaciones mínimas que establezca el FHA, así como a las disposiciones municipales sobre urbanización y construcción.

Artículo 42.- El presente acuerdo entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial (1)

Comuníquese



(1)- Publicado en El Guatemalteco No.73, CLXIV de 16 de Mayo de 1962.

Lety/