

Guatemala

Decretos: 27-2022

Artículo 1. Objeto. La presente ley tiene por objeto crear las bases institucionales, técnicas, sociales y financieras que permitan el acceso a una vivienda digna, mediante la institucionalización y regulación de un mecanismo que fomente la adquisición de vivienda para uso habitacional, denominado tasa de interés preferencial para préstamos hipotecarios.

Artículo 2. Naturaleza. Esta ley es de orden público, interés nacional y utilidad social.

Artículo 3. Definiciones. Para efectos de esta ley se entiende por:

a) Tasa de referencia: Es la tasa anual promedio ponderada para nuevas cédulas hipotecarias del último trimestre que cobren las entidades aprobadas por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), para financiamiento de vivienda con seguro de hipotecas a través de FHA.

b) Tasa de interés subsidiada: Es la tasa de interés anual que absorbe el Estado de Guatemala, a través del mecanismo de acreditación tributaria al Impuesto Sobre la Renta (ISR), a cargo de las entidades autorizadas por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA). Esta tasa de interés se aplicará de la manera siguiente: 1. Del mes 1 al 48 inclusive, el cuarenta por ciento (40%) de la tasa de referencia; 2. Del mes 49 al 84 inclusive, el treinta por ciento (30%) de la tasa de referencia; y, 3. Del mes 85 en adelante, no se aplicará descuento.

c) Tasa preferencial para vivienda: Es la porción de la tasa anual del crédito que paga el beneficiario, después de restarle la tasa de interés subsidiada por el Estado, más los seguros aplicables, incluyendo el seguro de crédito otorgado por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) o por aseguradoras autorizadas.

d) Tasa del crédito: Es la tasa de interés que cobra la institución bancaria que otorga el crédito, la que no debe ser mayor a la última tasa promedio ponderada que publica la Superintendencia de Bancos (SIB), sobre los créditos hipotecarios para la vivienda en quetzales.

Artículo 4. Criterios de aplicación. Los requisitos mínimos para optar a la tasa preferencial para vivienda son:

a) Ser guatemalteco;

b) Ser persona individual, o perteneciente a un grupo familiar constituido por: un matrimonio, unión de hecho o adultos, pero con familiares dependientes, madres y los padres solteros, las madres y los padres viudos;

c) Demostrar que carece de vivienda propia quien opte al crédito con tasa preferencial para vivienda;

- d) Demostrar la fuente de sus ingresos ya sea en relación de dependencia o por trabajos por cuenta propia u otro tipo;
- e) Que el inmueble a adquirirse cuenta con los servicios básicos mínimos para gozar de una vivienda digna de conformidad con 10 establecido en la ley de Vivienda, Decreto Numero 9-2012 del Congreso de la Republica y el proyecto habitacional en el que se construye no incluya venta, suscripción, traslado o endoso de acciones a título oneroso, de conformidad con el artículo 35 'A' del Decreto Numero 10-2012 del Congreso de la República, ley de Actualización Tributaria;
- f) El valor del bien inmueble no puede exceder del equivalente a ciento setenta (170) salarios mínimos no agrícolas, vigentes en el año que se adquiere la vivienda incluyendo la bonificación incentivo;
- g) El crédito debe ser garantizado con hipoteca, cédulas hipotecarias o cualquier otro título o documento que exprese una garantía hipotecaria para vivienda;
- h) Únicamente para adquisición de primera vivienda; e,
- i) No haber sido beneficiados anteriormente con un subsidio del Estado para obtención de vivienda.

Es responsabilidad de la entidad financiera que otorga el financiamiento, la confirmación del cumplimiento de los requisitos establecidos. El resguardo de los documentos e información de cada expediente es responsabilidad de la entidad financiera autorizada, de conformidad con 10 establecido en la ley de Acceso a la Información Pública, Decreto Numero 57-2008 del Congreso de la República. El tratamiento que se da a los beneficiarios en relación de dependencia, se regirá por 10 expuesto en esta ley, y en el caso de los otros beneficiarios conforme a 10 dispuesto para las entidades financieras autorizadas, el FHA u otra entidad aseguradora.

Artículo 5. B Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), publicara la tasa de referencia mensualmente en su sitio web, de acceso libre, abierto y gratuito.