

ACUERDO DE GERENCIA No. 07-2021

**EL GERENTE DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS
-FHA-**

CONSIDERANDO:

Que la honorable Junta Directiva del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-, en sesión del 13 de octubre de 2020, emitió la Resolución Número 381-2020, que contiene el Normativo Para la Emisión de Seguro de Hipoteca y Aceptación de Urbanizaciones Existentes Para la Construcción de Viviendas en Lote Propio -CLP-;

CONSIDERANDO:

Que en el artículo 10 del referido normativo se establece la obligatoriedad de contar con una minuta aprobada por el FHA, para la escrituración del crédito hipotecario, el contrato de obra y la constitución de la cédula hipotecaria; por lo que en ejercicio de sus facultades administrativas, corresponde al Gerente del FHA establecer y autorizar los procedimientos administrativos, necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en el normativo relacionado;

CONSIDERANDO:

Que es atribución del Gerente cumplir y ejecutar las disposiciones de la Junta Directiva del Instituto.

POR TANTO:

Con base en lo considerado y en lo que para el efecto preceptúa el artículo 12 incisos a) y b) del Decreto número 1448 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas y el artículo 17 del Acuerdo Gubernativo Número 232-2008, Reglamento de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas;

ACUERDA:

1. Aprobar la minuta del **CONTRATO DE OBRA, CRÉDITO HIPOTECARIO Y CONSTITUCION DE CÉDULA HIPOTECARIA**, para su uso en la Construcción de Viviendas en Lote Propio -CLP-; de la siguiente forma:

NUMERO: (..). En la ciudad de Guatemala, el día..... del año del dos mil ... ANTE MI: Notario, comparecen: a) El señor (datos del propietario del terreno); a quien en el curso de la presente escritura se le podrá denominar indistintamente como **EL PROPIETARIO, EL DEUDOR O EL EMISOR**, b) el señor (datos del constructor, ya sea persona individual o jurídica) a quien en el curso de la presente escritura se le podrá denominar indistintamente como **EL CONSTRUCTOR**; y c) el señor (datos del representante de la Entidad Aprobada y calidad en la que comparece), a quien se le podrá denominar indistintamente como **EL BANCO o LA ENTIDAD APROBADA**. Al **INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS**, se le podrá mencionar en el presente instrumento con las



siglas FHA. Hago constar: a) que las representaciones que se ejercitan son suficientes de conformidad a la ley y a mi juicio para la celebración del presente instrumento; b) que los otorgantes me aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y ser de los datos de identificación anteriormente relacionados; y c) que por el presente acto otorgan **CONTRATO DE OBRA, CRÉDITO HIPOTECARIO Y CONSTITUCION DE CÉDULA HIPOTECARIA**, conforme a las siguientes cláusulas; **PRIMERA: DESCRIPCION DEL INMUEBLE.** El Señor..... manifiesta que es propietario de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad (consignar Segundo Registro de la Propiedad cuando aplique) bajo el número..... (....) folio..... (...) del libro.... (...) de Guatemala, ubicado en..., con un área total de..... metros cuadrados, con las medidas y colindancias que a continuación se detallan:..... Lo que acredita con..... En dicha finca se proyecta la construcción de una vivienda con las siguientes características y elementos constructivos: (descripción detallada de la construcción, niveles, ambientes, medidas). El inmueble goza de..... paja de agua (incluir cualquier otro derecho que sea inherente al terreno y datos del título o contrato de suministro de agua). **SEGUNDA: INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES.** Asegura **EL PROPIETARIO**, advertido por el Notario de las penas relativas al delito de perjurio, que la finca identificada en la cláusula anterior así como el agua que goza se encuentra libre de gravamen, anotación o limitación, no existiendo sobre el mismo litigios o cuestión judicial, administrativa o extrajudicial de ningún género. El Notario advirtió al **PROPIETARIO** de las responsabilidades en que incurre si no declara las limitaciones que pudieren afectar al inmueble. **TERCERA: TRÁMITE DE ASEGURABILIDAD:** Manifiesta **EL DEUDOR** que con la única finalidad de ejecutar la construcción de vivienda proyectada, obtendrá un crédito con **EL BANCO** por la suma de..... quetzales (Q.....); y que por medio de **LA ENTIDAD APROBADA** ha tramitado la asegurabilidad de tal crédito ante el **INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS**, con base en las disposiciones emitidas por el FHA, habiéndose emitido el Resguardo de Asegurabilidad número SD GUION..... (SD-.....), de fecha..... por el monto de quetzales (Q....). **CUARTA: CONTRATO DE CRÉDITO.** **LA ENTIDAD APROBADA** a través de su Representante Legal expone que concederá un crédito por la cantidad de..... quetzales (Q.....) al señor..... para la construcción de la vivienda proyectada en la finca identificada en la cláusula primera, según las características convenidas en el Contrato de Obra que se menciona en la cláusula quinta y de conformidad con el **NORMATIVO PARA LA EMISIÓN DE SEGURO DE HIPOTECA Y ACEPTACIÓN DE URBANIZACIONES EXISTENTES, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LOTE PROPIO -CLP- y sus anexos**, aprobados por el FHA, más adelante llamado "normativo". La tasa de interés que devengará este crédito será del ____POR CIENTO (____%) anual variable, los que se calcularán desde el inicio de la construcción hasta la entrega de la obra, incluyéndose el total de los intereses dentro del valor total del Resguardo de Asegurabilidad. El plazo de este crédito es de..... meses computados a partir del día ____al ____.. **EL BANCO Y EL DEUDOR** estipulan que dada la finalidad para la cual se concede el crédito, la suma que lo integra la entregará **EL BANCO** al **CONSTRUCTOR** en desembolsos parciales y periódicos según el avance de la obra debidamente verificado por el **FHA** de conformidad con las inspecciones reglamentarias programadas de acuerdo con el cronograma de ejecución regulado en el normativo. **QUINTA: CONTRATO DE OBRA.** **EL PROPIETARIO** y el **CONSTRUCTOR** celebran contrato de obra de acuerdo con las siguientes condiciones: **A) EL CONSTRUCTOR** se obliga a construir y a entregar al **PROPIETARIO** una vivienda totalmente terminada. La obra la efectuará en la finca identificada en la "CLÁUSULA PRIMERA" de esta escritura de acuerdo con las formas, medidas, indicaciones, especificaciones, acabados y demás detalles que constan en los planos identificados con fecha..... elaborados por el **CONSTRUCTOR** y aprobados por el **FHA**. No se aceptarán modificaciones, reducciones o ampliaciones distintas a lo establecido en los planos aprobados por el

FHA; el cumplimiento de lo anterior será corroborado en la última inspección. La construcción debe llevarse a cabo de acuerdo con el presupuesto y cronograma de ejecución elaborado por _____ con fecha _____, en el que se encuentra incluida la programación de inspecciones reglamentarias del FHA. Estos documentos se consideran parte integral del presente contrato, pues constituyeron el fundamento para solicitar el Resguardo de Asegurabilidad mencionado en la cláusula Tercera; **B) El CONSTRUCTOR** se obliga a terminar la obra y a entregarla a satisfacción del **PROPIETARIO** dentro del plazo de _____ estipulado en el cronograma de ejecución, computado a partir del día _____ de _____ del año dos mil _____, con vencimiento el día último del mes de _____ del año dos mil _____. **C) El precio total** de la obra completamente terminada se pacta en la cantidad de _____ quetzales (Q_____), en la cual el **CONSTRUCTOR** ha incluido el monto total de sus honorarios por planos, diseños, supervisión, administración, cálculos, presupuesto de materiales y mano de obra, margen, gastos de cierre, valor de seguros y fianza de conservación de obra indicados en esta escritura pública, así como los gastos de la licencia municipal. La cantidad indicada como precio total cubre además todos los gastos, erogaciones y pagos que por cualquier concepto sean efectuados para el cumplimiento de sus obligaciones, y por lo tanto no se efectuarán a favor del **CONSTRUCTOR** pagos adicionales a la suma pactada y citada anteriormente. **D) El PROPIETARIO** se obliga a pagar al **CONSTRUCTOR** el precio de la construcción con el crédito descrito en la cláusula CUARTA de este instrumento, el cual será desembolsado por la **ENTIDAD APROBADA** al **CONSTRUCTOR** por medio de anticipos contra las inspecciones que tengan el visto bueno de FHA, de conformidad con las condiciones que se indican a continuación: **PRIMER DESEMBOLSO:** hasta un máximo del diez por ciento del total del presupuesto, posterior a la aceptación de la primera inspección, en la cual se tendrá que corroborar el armado de los cimientos, incluyendo la ductería de las instalaciones subterráneas y obras terminadas de contención de taludes y plataformas; **SEGUNDO DESEMBOLSO:** hasta un máximo del treinta por ciento del total del presupuesto, posterior a la aceptación del total de las segundas inspecciones, en las cuales se tendrá que corroborar por niveles el levantado total de los muros, el armado de las losas y las ducterías de las instalaciones en muros y losas, pudiendo fraccionar este desembolso en porcentajes iguales dependiendo el número necesario de segundas inspecciones; **TERCER DESEMBOLSO:** hasta un máximo del veinte por ciento del total del presupuesto, posterior a la aceptación de la tercera inspección tipo A, que contempla tener terminada la instalación de pisos, azulejos, enlucidos en muros y losas e impermeabilización de losas; **CUARTO DESEMBOLSO:** correspondiente al saldo remanente del total del presupuesto, posterior a la aceptación de la tercera inspección tipo B, que contempla tener concluidas las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y especiales, así como la instalación de puertas, ventanas, artefactos sanitarios, grifería y cualquier construcción, acabado o instalación indicados en planos. Dentro de los diez días calendario siguientes al vencimiento del plazo el **PROPIETARIO** deberá recibir la obra terminada por parte del **CONSTRUCTOR**, tiempo en el cual el **FHA** dará por aceptada la tercera inspección tipo B y emitirá el Informe de Inspección Final. En caso de retraso en la entrega de la obra o por falta de conclusión de los trabajos por parte del **CONSTRUCTOR** de acuerdo con el cronograma de ejecución, y por causas imputables a él, se compromete el **PROPIETARIO** a notificar a **FHA** para que verifique la situación y se le autorice realizar las gestiones ante la **ENTIDAD APROBADA** a efecto de dar por concluido el contrato, debiendo el **PROPIETARIO** contratar a un nuevo constructor el cual concluirá las obras por el monto máximo equivalente al saldo pendiente de desembolsar y con quien celebrará en instrumento público la modificación al presente contrato. El incumplimiento relacionado por parte del **CONSTRUCTOR** no queda sujeto a declaración judicial, por lo que el contrato quedará resuelto. **E) La construcción** de la obra relacionada se registrará por las estipulaciones del presente contrato, el juego

de planos y presupuesto relacionados, las Normas de Planificación y Construcción vigentes, emitidas por la Junta Directiva del FHA. En los planos y presupuesto relacionados se encuentran las especificaciones de la obra contratada, así como los renglones o partidas que se incluyen en el precio de la construcción. El CONSTRUCTOR toma a su cargo el trabajo para llevarlo a cabo al tenor de las especificaciones expresadas en los planos y en el normativo, así como de acuerdo con las normas municipales y demás disposiciones legales aplicables de conformidad con la legislación vigente. Se obliga también a efectuar los trámites municipales relacionados con la construcción, responsabilizándose de las sanciones que pudieren generarse por el incumplimiento de las obligaciones con la municipalidad correspondiente. **F)** El CONSTRUCTOR será el único responsable por cualquier conflicto con los trabajadores y subcontratistas que ocupe en la construcción. Le corresponderá efectuar por su cuenta todos los gastos y erogaciones para la adquisición de los materiales y pago de honorarios, prestaciones, responsabilidades de orden laboral, de seguridad y previsión social, civil y salarios por mano de obra, en virtud que la relación laboral o profesional será entre él y los profesionales que contrate, quedando el **PROPIETARIO** desligado de cualquiera de las obligaciones que se deriven de lo descrito en esta literal. **G)** Es obligación del CONSTRUCTOR solicitar al FHA que se practiquen las inspecciones correspondientes de acuerdo con lo descrito en el presente instrumento, en el normativo y según el cronograma de obra; no obstante lo anterior, podrá permitirsele al Constructor que solicite la inspección como máximo cinco días hábiles posteriores a lo establecido en el cronograma de obra; transcurrido este período sin haberse realizado la misma, el PROPIETARIO deberá solicitar la inspección directamente al FHA para que la efectúe. El CONSTRUCTOR podrá solicitar al FHA una prórroga de la fecha de la inspección respectiva, con la aprobación del Deudor, sin embargo, no se podrá ampliar la fecha final de entrega total de la construcción; **H)** El **PROPIETARIO** se obliga por medio de la **ENTIDAD APROBADA** a contratar, durante el período de construcción, los siguientes seguros, cuyo beneficiario será la **ENTIDAD APROBADA**: a) Seguro de vida sobre saldos insolutos, y b) Seguro de construcción contra incendios, terremotos y líneas aliadas, contando como mínimo con las coberturas establecidas en el normativo. Una vez finalizada la obra, el **CONSTRUCTOR** está obligado a contratar una fianza de conservación de obra a favor del **PROPIETARIO**, que cubra por veinticuatro meses daños a la obra; **I)** El CONSTRUCTOR se obliga al concluir la obra, a entregar un juego de planos de la obra terminada; **J)** Previo a la emisión del informe de inspección final, la Subgerencia de Proyectos y Viviendas del FHA, verificará que el CONSTRUCTOR emita a favor del PROPIETARIO, el Certificado de Garantía en el formulario proporcionado por el FHA. **K)** Las partes contratantes manifiestan que es de su pleno conocimiento y se comprometen a cumplir el "normativo" relacionado en la cláusula cuarta del presente instrumento. **L)** Tanto el **CONSTRUCTOR** como el **PROPIETARIO** aceptan que la **ENTIDAD APROBADA** pueda suspender los desembolsos al CONSTRUCTOR, si se verificare el incumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato; **M)** El **PROPIETARIO** acepta los planos y el presupuesto autorizado por el FHA para la ejecución de la obra. **SEXTA: ACEPTACION DEL CONTRATO DE OBRA.** EL PROPIETARIO Y EL CONSTRUCTOR aceptan el contrato de obra estipulado en la cláusula anterior, el cual también acepta la **ENTIDAD APROBADA** en lo que le corresponde. **SÉPTIMA: CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA.** "LA PARTE EMISORA" hace constar que para garantizar el pago del crédito, sus intereses, comisiones y gastos por este acto constituye **PRIMERA HIPOTECA** sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número..... (...), folio..... (...) del Libro..... (...) del departamento de....., descrita en la cláusula PRIMERA de esta escritura pública. La hipoteca incluye el agua de que goza el raíz, las construcciones futuras, instalaciones y todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al inmueble. **OCTAVA: CONDICIÓN RESOLUTORIA PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA**

HIPOTECA CEDULARIA Y SOLICITUD AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA LA LIBERACIÓN DE GRAVAMEN. Los otorgantes convienen que la emisión de la Cédula Hipotecaria que se describe en la Cláusula NOVENA de este instrumento, queda sujeta a la condición de que se cumpla con el plazo establecido en el literal "B" de la cláusula QUINTA de esta escritura pública. Por lo que transcurrido el plazo descrito los otorgantes solicitarán al señor Registrador General de la Propiedad que cancele la inscripción hipotecaria indicada en la cláusula anterior e inscriba la Cédula Hipotecaria que se emitirá de acuerdo con las condiciones establecidas en la cláusula siguiente. **NOVENA: CARACTERÍSTICAS DE LA CÉDULA HIPOTECARIA.** La cedula hipotecaria se emitirá con las siguientes características: **A.** el valor de la Cedula Hipotecaria es de..... quetzales (Q.....); **B.** La cedula hipotecaria será emitida al portador; **C.** El plazo de La Cédula Hipotecaria será de.... (..) AÑOS INICIANDO EL..... Y VENCERÁ EL ÚLTIMO DÍA DEL MES DEDE DOS MIL.....; se amortizará mensual y consecutivamente de acuerdo con los pagos a capital e intereses que más adelante se indican; **D.** Devengará intereses a razón del.... por ciento (...%) anual variable sobre saldos deudores, desde el....., réditos que serán pagaderos el día ultimo de cada mes; **E.** La tasa de interés será variable; **F.** La emisión cedularia constará de una **ÚNICA CÉDULA**, identificada con el numero..... (...); **G.** Actuará como **ENTIDAD APROBADA** del F.H.A., el Banco....., Sociedad Anónima; **H.** Se hará constar el lugar y fecha de la emisión, será firmada y sellada por **LA ENTIDAD APROBADA**, suscribiéndola en su carácter de apoderado especial de **LA PARTE EMISORA**, quien por este acto otorga a dicha **ENTIDAD APROBADA**, mandato irrevocable para ese solo efecto, todo de conformidad con la Ley del FHA y su reglamento. **DÉCIMA: PLAZOS.** **A.** Por convenio entre **EL CONSTRUCTOR, EL DEUDOR Y EL BANCO** el plazo acordado para la construcción de la obra, inicia el..... y vence el.....; y, **B.** El lapso acordado para la amortización del capital de la cedula hipotecaria, con las demás obligaciones accesorias, inicia el..... y termina el..... La diferenciación de los citados lapsos en nada afecta la determinación del plazo de la obligación cedularia. **DÉCIMA PRIMERA: PAGOS DURANTE EL PERÍODO DE LA CONSTRUCCIÓN. EL EMISOR** durante el lapso de la construcción indicado en la cláusula anterior, no efectuará pago alguno de las cuotas de la cedula hipotecaria que se emitirá, únicamente cancelará, anticipadamente, a la "**ENTIDAD APROBADA**" por el período de la construcción: **A)** Los costos de emisión del Resguardo de Asegurabilidad; **B)** Las primas del Seguro de Vida y Seguro Contra Todo Riesgo que se contrate durante el periodo de la construcción, **C)** El Impuesto Único Sobre Inmuebles de la finca identificada en la cláusula primera, y **D)** Los intereses del crédito que se describe en la cláusula CUARTA los cancelará el **DEUDOR** mensualmente, por lo que autoriza a **EL BANCO** para que realice los débitos correspondientes. **DÉCIMA SEGUNDA: PAGOS DURANTE EL PERÍODO DE AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO CON CÉDULA HIPOTECARIA.** Con el objeto de que la "**ENTIDAD APROBADA**" pueda atender el pago de las obligaciones a cargo de "**LA PARTE EMISORA**", ésta se obliga a pagar en quetzales, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno en las oficinas de la "**ENTIDAD APROBADA**", ubicadas en..... de esta Ciudad, por mensualidades vencidas el día último de cada mes, principiando el día y durante el plazo de (..) AÑOS, el cual se computará según lo establecido en la cláusula NOVENA de este instrumento,..... (...) CUOTAS iguales y sucesivas de..... QUETZALES CON..... CENTAVOS (Q.....), salvo lo indicado en la cláusula DÉCIMA SÉPTIMA de esta escritura quedando entendido que la cuota indicada podrá variar de conformidad con las variaciones que se mencionan en el presente instrumento, debiendo pagar una cuota cada fin de mes que comprende: la amortización del capital, los intereses al..... **POR CIENTO (...%) ANUAL VARIABLE**, la prima para el seguro de hipoteca concertado con el "**FHA**" a base del **UNO POR CIENTO (1%) ANUAL** sobre el saldo pendiente de la obligación y la prima para el Seguro de


Desgravamen concertado con el "FHA" a base del CERO VEINTISÉIS POR CIENTO (0.26%) ANUAL sobre el saldo pendiente de la obligación y los gastos de administración y servicio de la deuda cuya base inicial será del **CERO POR CIENTO (0%)** anual sobre el saldo pendiente, pudiendo variar y llegar a un máximo del **UNO POR CIENTO (1%)** anual sobre el saldo pendiente. El pago mensual se ha calculado de manera que aplicando mensualmente el valor de la cuota a reducir el capital adeudado, previa deducción de la primas de los seguros "FHA", si se hubiere emitido éste, de los intereses y de la comisión de servicio de administración, calculados sobre saldos de capital mensuales, la obligación hipotecaria quedará totalmente amortizada al vencimiento del plazo fijado, todo de conformidad con la tabla de amortización correspondiente. Si "LA PARTE EMISORA" no hiciere dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha convenida la provisión de fondos que cada mes deba entregar a la "ENTIDAD APROBADA", pagará a ésta un recargo para cubrir los gastos de cobranzas, cuyo monto no excederá del dos por ciento (2%) por cada mes o fracción de mes en mora, por concepto de capital e intereses. De cada amortización que haga "LA PARTE EMISORA", la "ENTIDAD APROBADA", pagará al tenedor de la cédula hipotecaria la parte proporcional al capital e intereses. **DÉCIMA TERCERA: ENTIDAD APROBADA.** Las partes convienen que la "ENTIDAD APROBADA" funja como administradora de la hipoteca, de acuerdo con la legislación del "FHA" y que la emisión del Resguardo de Asegurabilidad referido en la cláusula TERCERA, garantiza que el monto de la emisión cedularia guarda un margen razonable de seguridad con el valor del inmueble hipotecado. Bajo esas condiciones, la "ENTIDAD APROBADA", tendrá las siguientes atribuciones y facultades: a) Verificar la correcta titulación e inscripción en el Registro General de la Propiedad, de las operaciones que se originen de este negocio; b) Emitir y suscribir la Cédula Hipotecaria; c) Comprobar que "LA PARTE EMISORA" cumpla con las obligaciones que le impone este instrumento y las leyes; d) Vigilar la conservación y mantenimiento del bien hipotecado y en su ejecución "LA PARTE EMISORA" autoriza a la "ENTIDAD APROBADA" a realizar visitas periódicas al inmueble; e) Pagar al tenedor de la cédula las amortizaciones a capital e intereses a que se ha obligado "LA PARTE EMISORA", por concepto de amortización siempre que previamente esta haya efectuado a la "ENTIDAD APROBADA" los pagos correspondientes; f) Solicitar la emisión del Seguro de Hipoteca y el Seguro de Desgravamen ambos al "FHA", mediante el pago de la prima de Seguro de Hipoteca FHA del uno por ciento (1%) y el pago de la prima de Seguro de Desgravamen FHA del cero punto veintiséis por ciento (0.26%) ambos a cargo del deudor hipotecario, g) Deberá ejecutar las demás funciones inherentes al cargo de la "ENTIDAD APROBADA" de conformidad con las disposiciones del FHA. **DÉCIMA CUARTA: FACULTAD DE LA ENTIDAD APROBADA.** La "ENTIDAD APROBADA" podrá adquirir esta cédula hipotecaria, en cuyo caso actuará con todos los derechos que le corresponden al tenedor de esta. **DÉCIMA QUINTA: CASOS EN QUE SE PUEDE DAR POR VENCIDO EL PLAZO DE LA CÉDULA.** Se podrá dar por vencido el plazo de la obligación hipotecaria y se podrá cobrar ejecutivamente el saldo en cualquiera de los siguientes casos: a) Si "LA PARTE EMISORA" dejare de pagar en su oportunidad, una sola de las amortizaciones a que se refiere esta escritura, o si por incumplimiento de "LA PARTE EMISORA", la "ENTIDAD APROBADA", no estuviere en capacidad de amortizar en su oportunidad la cédula hipotecaria y pagar los intereses a futuros tenedores de la misma; b) Si la "LA PARTE EMISORA", sin autorización del "FHA" y de la "ENTIDAD APROBADA" enajenare total o parcialmente el inmueble, lo hipotecare nuevamente o diere al mismo un destino que no sea vivienda familiar; c) Si el inmueble hipotecado fuere objeto de embargo, anotación o demanda; d) Si "LA PARTE EMISORA" arrendare el bien hipotecado por un plazo mayor de un año sin consentimiento de la "ENTIDAD APROBADA" o cobrase anticipadamente las rentas de más de un mes; e) Si "LA PARTE EMISORA" sin autorización de la "ENTIDAD APROBADA" efectuare en el mismo, mejoras o trabajos que afectaren


la seguridad, arquitectura o distribución del inmueble que garantizará la emisión cedularia; f) Si **"LA PARTE EMISORA"** incumpliere cualquiera de las obligaciones que contrae en este instrumento o en los casos que de conformidad con la ley fuere factible dar por vencido anticipadamente el plazo sin que lo hayan pactado las partes. En estos casos, para determinar el saldo deudor bastará con certificación contable extendida por la **"ENTIDAD APROBADA"**. **DÉCIMA SEXTA: SEGURO CONTRA TODO RIESGO.** La **"PARTE DEUDORA"** se obliga a contratar y a mantener en vigencia durante todo el plazo de la obligación un seguro contra todo riesgo sobre el inmueble que da en garantía y autoriza a la **"ENTIDAD APROBADA"** para que contrate el seguro por cuenta de **"LA PARTE DEUDORA"**. El seguro cubrirá los riesgos que considere necesarios la **"ENTIDAD APROBADA"**. En la póliza se excluirá expresamente la cláusula del coaseguro y se especificará que el único beneficiario será la **"ENTIDAD APROBADA"**. En caso de siniestro, la indemnización que pague la Entidad Aseguradora podrá la **"ENTIDAD APROBADA"** aplicarla así: a) Para reparar o reconstruir la vivienda; o b) A solventar total o parcialmente las obligaciones de **"LA PARTE DEUDORA"**, en cuyo caso cualquier excedente se entregará a **"LA PARTE DEUDORA"**. **DÉCIMA SEPTIMA: PAGO DE IMPUESTOS, ARBITRIOS Y PRIMAS DE SEGURO.** **"LA PARTE EMISORA"** se obliga a entregar a la **"ENTIDAD APROBADA"**, junto con la cuota mensual nivelada, para su oportuna y debida aplicación, una doceava parte del pago anual que corresponde por Impuesto Único sobre Bienes Inmuebles, y una doceava parte de las primas de Seguro a que se refiere la cláusula anterior. **DÉCIMA OCTAVA: ALTERABILIDAD DE LAS CUOTAS.** Las cuotas que se convienen pagar para cubrir las obligaciones son alterables, si se aumentaran o disminuyeran las tasas de interés, los impuestos y los arbitrios, el Seguro de Hipoteca y Seguro de Desgravamen, ambos **"FHA"** o el valor de la prima de seguro contra terremoto e incendio, sobre el bien hipotecado, en cuyo caso, **"LA PARTE DEUDORA"** se obliga a pagar la respectiva variación. **DÉCIMA NOVENA: PAGO ANTICIPADO POR AMORTIZACIONES EXTRAORDINARIAS.** **"LA PARTE EMISORA"** podrá pagar su obligación antes del vencimiento del plazo, entregando en la **ENTIDAD APROBADA**, el valor pendiente de la cédula hipotecaria, más los intereses correspondientes hasta el siguiente vencimiento mensual; y adicionalmente: a) Para el **"FHA"**, el uno por ciento (1%) del principal original del crédito, sin que en ningún caso dicha cantidad exceda de la que hubiere tenido que pagar por primas de Seguro de Hipoteca y Seguro de Desgravamen, ambos **"FHA"** hasta la fecha de vencimiento de la obligación; b) Para la **"ENTIDAD APROBADA"**, el uno por ciento (1%) sobre el valor pendiente de amortización de la cédula hipotecaria como comisión si fuere el caso. El pago efectuado por **"LA PARTE EMISORA"** deberá comunicarse por la **"ENTIDAD APROBADA"** al tenedor de la cédula hipotecaria, por correo, a la dirección de su residencia, o si la **"ENTIDAD APROBADA"** prefiere mediante tres avisos publicados en el Diario Oficial, durante el plazo de un mes y dará aviso inmediatamente al **"FHA"**. En ambos casos la cédula hipotecaria cesará de devengar intereses a partir del vencimiento mensual siguiente al pago. No obstante la alterabilidad de las cuotas indicadas en la cláusula anterior, **"LA PARTE EMISORA"** podrá hacer amortizaciones extraordinarias a capital, con el propósito de acortar el plazo o de reducir la cuota mensual nivelada, según sea su conveniencia. El pago extraordinario se aplicará a reducir el capital adeudado, una vez deducida la prima ajustada **"FHA"**; en este caso, la **"ENTIDAD APROBADA"** lo comunicará al tenedor en la forma antes indicada y le hará la liquidación del capital amortizado anticipadamente, cesando la obligación de pagar intereses por la suma de capital que se amortiza y por el tiempo que corresponda y dará aviso inmediatamente al **"FHA"**. **VIGESIMA: EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD.** La **"ENTIDAD APROBADA"** no asume obligación alguna por cuenta de **"LA PARTE EMISORA"**, por concepto de la amortización de la cédula hipotecaria o del pago de intereses ni demás cargos a que se refiere esta escritura, sin que previamente **"LA PARTE**

EMISORA" haya efectuado los pagos correspondientes. **VIGESIMA PRIMERA: OBLIGACIÓN ADICIONAL.** Las partes contratantes se obligan a otorgar las escrituras aclaratorias o de modificación de la presente que fueren necesarias, a fin de que la hipoteca cédularia se inscriba en el Registro General de la Propiedad y sea asegurada en el "FHA". **VIGESIMA SEGUNDA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES.** "LA PARTE EMISORA" renuncia al fuero de su domicilio y se somete a los Tribunales del Departamento de Guatemala, señalando como lugar para recibir notificaciones el mismo inmueble hipotecado y exonera a la "ENTIDAD APROBADA", al tenedor de la cédula hipotecaria o a cualquier depositario o interventor que se nombre, de la obligación de prestar fianzas o garantías. **VIGESIMA TERCERA: ACEPTACIÓN:** La parte emisora acepta el crédito conferido y todas y cada una de las obligaciones y estipulaciones aquí pactadas, el constructor acepta las obligaciones y derechos que contrae y el Banco por conducto de su representante legal acepta expresamente la garantía hipotecaria constituida así como el cargo que se le ha conferido y acepta expresamente la constitución de la hipoteca cédularia a que se hace referencia. **VIGESIMA CUARTA: PETICIONES AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** Las partes solicitan al Registrador General de la Propiedad que, además de operar el contrato aquí contenido, **HAGA CONSTAR QUE LA HIPOTECA CEDULARIA OCUPA EL PRIMER LUGAR** y que de conformidad con el artículo veintinueve del Decreto un mil cuatrocientos cuarenta y ocho (1,448) del Congreso de la República, como limitación a dicha propiedad, que no puede venderse ni gravarse sin el consentimiento expreso del tenedor de la cédula hipotecaria. Yo el Notario, DOY FE: I) De todo lo expuesto; II) De que tuve a la vista lo siguiente: a) La documentación con la cual se acreditan las representaciones que se ejercitan, b) Los Documentos Personales de Identificación relacionados, c) El documento con que se acreditó la propiedad consistente en testimonio de la escritura pública número, d) El título (certificado provisional o contrato cuando aplique) con el que se acreditó el suministro de agua, e) El Resguardo de Asegurabilidad expedido por el "FHA", f) La licencia de construcción respectiva; III) Que he instruido a los comparecientes acerca de los efectos legales y aspectos fiscales y registrales que se derivan del contrato que celebran, que les he leído íntegramente lo escrito y bien enterados de su contenido, objeto, validez, efectos legales, aspectos fiscales y registrales, lo aceptan, ratifican y firman juntamente con el Notario autorizante. DOY FE.

2. *Derogar el Acuerdo de Gerencia No. 21-2010, del veintisiete de septiembre de dos mil diez.*
3. *El presente Acuerdo de Gerencia es de efecto inmediato y deberá comunicarse a las Entidades Aprobadas y dependencias del Instituto que corresponda.*

Guatemala, veintitrés de febrero de dos mil veintiuno.


Carol de Martínez
GERENTE


INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS
GERENTE
F. H. A.