

Ley de Interés Preferencial para Facilitar el Acceso a la Vivienda Social

DECRETO NÚMERO 27-2022

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que el Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia; este tiene la obligación de procurar las condiciones que permitan que la persona pueda elevar su nivel de vida.

CONSIDERANDO:

Que la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece en su artículo 25, que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud, el bienestar; y en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

CONSIDERANDO:

Que en armonía con los tratados internacionales en materia de derechos humanos y los fines del Estado, la Constitución Política de la República de Guatemala establece en el artículo 119 literal g), una clara obligación para el Estado de fomentar con prioridad la construcción de vivienda social, mediante sistemas de financiamiento adecuados, a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad

CONSIDERANDO:

Que la intención del órgano constituyente, es que la vivienda social goce de protección especial del Estado, de asistencia crediticia y de técnica preferencial, con el fin que los habitantes accedan a una mejor calidad de vida. Complementa el legislador constitucional, estableciendo que el Estado, a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento, que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad. Actualmente, Guatemala cuenta únicamente con un subsidio directo, el cual no cubre las necesidades de la población y a largo será insuficiente para disminuir el déficit habitacional.

CONSIDERANDO:

Que para promover la inversión de capitales privados en la construcción de viviendas, se ha probado con éxito en otros países, la creación de opciones de financiamiento, a través de un subsidio parcial de la tasa de interés vigente, utilizando sistemas que, además de propiciar la transparencia y eliminar la discrecionalidad, impulsan de forma importante la economía del país.

CONSIDERANDO:

Que es imperativo para el Estado, proveer a los guatemaltecos, los medios necesarios para facilitar la reversión del déficit habitacional para incrementar la riqueza, promoviendo la interacción entre la industria de la producción de viviendas, el financiamiento y las familias, logrando así mejorar la calidad de vida de todos los guatemaltecos.

POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 171 literal a) y l) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

DECRETA:

La siguiente:

LEY DE INTERÉS PREFERENCIAL PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

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 deberá 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 cuente con los servicios básicos mínimos para gozar de una vivienda digna de conformidad con lo establecido en la Ley de Vivienda, Decreto Número 9-2012 del Congreso de la República 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 Número 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 lo establecido en la Ley de Acceso a la Información Pública, Decreto Número 57-2008 del Congreso de la República. El tratamiento que se da a los beneficiarios en relación de dependencia, se regirá por lo expuesto en esta Ley, y en el caso de los otros beneficiarios conforme a lo dispuesto por las entidades financieras autorizadas, el FHA u otra entidad aseguradora.

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

CAPÍTULO II

MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO E INTERÉS PREFERENCIAL

Artículo 6. Entidades autorizadas. Las entidades autorizadas para otorgar financiamiento para la compra de vivienda y aplicar los beneficios contenidos en esta Ley son: los bancos autorizados conforme a la Ley, cooperativas de vivienda y los fideicomisos de vivienda.

Artículo 7. Tiempo de aplicación del subsidio. El tiempo en que se aplique el subsidio no deberá exceder de diez (10) años, contados a partir de la primera amortización que se realice.

Artículo 8. Obligación de informar. Las entidades autorizadas que otorguen el financiamiento anteriormente descrito, están obligadas a remitir a la Superintendencia de Administración Tributaria de manera mensual, dentro de los siguientes quince (15) días hábiles del mes al que corresponde, un informe detallado del número de créditos que de conformidad con la presente Ley haya otorgado, dicho informe debe contener: los nombres, montos y condiciones generales del crédito y su saldo.

Las entidades autorizadas también deberán de presentar, cuando lo requiera la Superintendencia de Administración Tributaria o el Ministerio de Finanzas Públicas, una proyección de los subsidios que devengarán las familias que ya gozan del mismo durante el año fiscal o hasta cancelar la deuda.

CAPÍTULO III

FINANCIAMIENTO CON TASA DE INTERÉS PREFERENCIAL

Artículo 9. Garantías. El tipo de Financiamiento otorgado al beneficiario puede realizarse mediante crédito hipotecario, cédulas hipotecarias o mediante títulos que garanticen la obligación.

Artículo 10. Aplicación. El crédito otorgado por la entidad autorizada estará compuesto por capital e intereses. La tasa de interés se conforma de dos partes: a) el porcentaje que absorbe y paga el beneficiario, denominado tasa preferencial y b) el porcentaje que subsidia el Estado, denominado tasa de interés subsidiada.

Artículo 11. Elegibilidad. La entidad autorizada será quien determine, de conformidad con los requisitos establecidos en esta Ley y de conformidad con los criterios de la institución, la elegibilidad o no de los candidatos.

En caso se otorgue el crédito bajo los beneficios que otorga esta Ley y posteriormente se determine que el beneficiario no era sujeto de dichos beneficios, la entidad autorizada será responsable y deberá devolver el monto subsidiado al Estado de Guatemala.

CAPÍTULO IV

DESCUENTO DIRECTO O RETENCIÓN

Artículo 12. Descuento directo o retención. La entidad autorizada podrá determinar, caso por caso, si utilizará el mecanismo de descuento directo o retención.

En los casos en que decida no utilizar este mecanismo, la entidad autorizada es la única responsable del cobro del crédito hipotecario.

Artículo 13. Relación laboral de dependencia. Cualquier persona y/o grupo familiar en relación laboral de dependencia podrá optar a adquirir un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial con su salario y prestaciones laborales, siempre que medie aviso al empleador, quien quedará obligado a entregar esos recursos directamente a la entidad autorizada que esté otorgando el crédito.

Artículo 14. Empleador o entidad pagadora. Se considera empleador a la persona natural o jurídica de naturaleza pública o privada que utiliza los servicios de otra persona, en virtud de una relación laboral de dependencia y que mediante aviso por escrito fue informado de que debía retener o descontar del salario del trabajador la porción que de conformidad con la presente Ley y sus reglamentos corresponde para el pago del crédito hipotecario y trasladarla a la entidad autorizada.

El descuento directo o retención es una obligación del empleador y su cumplimiento deberá ser supervisado por el Ministerio de Trabajo y Previsión Social. Ningún empleador podrá negarse a retener o descontarle a sus trabajadores.

Artículo 15. Condiciones. El descuento directo o la retención se realizarán siempre y cuando:

- a) Exista autorización expresa del trabajador para realizar el descuento, la cual deberá ser irrevocable y hasta que termine el crédito;

- b) Exista aviso por escrito del descuento y sus condiciones de parte de la entidad autorizada al empleador; y,
- c) La retención o descuento sobre el salario y/o prestaciones no sobrepase el cincuenta por ciento de su salario.

El Notario deberá hacer constar lo anterior en el contrato respectivo.

Artículo 16. Autorización expresa. El trabajador autorizará de forma expresa al empleador para que este realice la retención o descuento a su salario y, posteriormente entregue dicha cantidad a la entidad autorizada. Esta autorización y las condiciones del descuento estarán contenidas en el aviso que, posteriormente, la entidad autorizada dará al empleador.

Artículo 17. Derechos del beneficiario. El trabajador podrá escoger libremente con que entidad autorizada quiere adquirir el préstamo. Asimismo, podrá establecer si quiere o no que sean afectas al descuento o retención, sus sueldos, salarios y prestaciones laborales. El empleador no podrá cobrar cuota por gastos de administración, comisión o suma alguna por realizar el descuento o retención.

Artículo 18. Obligación de la entidad autorizada. Es obligación de la entidad autorizada, sin perjuicio de otras obligaciones establecidas en la ley o en el contrato, informar al beneficiario el saldo periódico de su crédito y proporcionarle asistencia en caso de dudas o reclamos.

Artículo 19. Obligación del empleador. El empleador deberá enviar el pago a la entidad autorizada a más tardar los primeros diez (10) días del mes siguiente al mes en que se le efectuó la retención. La entidad autorizada deberá recibir el pago y deberá aplicarlo inmediatamente al crédito del trabajador.

Artículo 20. Incumplimiento. La omisión de los descuentos o su retención son imputables directamente al empleador y constituyen faltas de trabajo, debiendo aplicarse lo dispuesto en el Título Decimocuarto y el artículo 264 del Código de Trabajo.

Las cantidades no descontadas y las no entregadas por los patronos dentro de los plazos establecidos en la presente Ley, así como los recargos mencionados en el primer párrafo de este artículo puede cobrarlos el banco por la vía judicial, más honorarios legales, para cuyo efecto constituye título ejecutivo suficiente, la certificación que, del estado de cuenta del patrono omiso, extienda el contador de la entidad autorizada.

Artículo 21. Modalidad de pago. Cuando una entidad autorizada le da al beneficiario el crédito para adquisición de su vivienda, la entidad autorizada deberá informar al empleador correspondiente las condiciones sobre las que le fue dado el crédito y el monto que mensualmente o quincenalmente deba retenerle, así como la fecha de pago.

En caso no se establezca la fecha del primer pago, se presumirá que es dentro del mes siguiente a la fecha de suscripción del contrato.

Cualquier variación en el monto o la modalidad de pago debe de informársele al empleador, con por lo menos treinta (30) días de anticipación. En caso no se cumpla con dar el aviso dentro del plazo, el empleador está exonerado de responsabilidad por incumplimiento.

Artículo 22. Terminación de la relación laboral. En caso de terminación de la relación laboral, el empleador deberá dar aviso dentro de un plazo máximo de cinco (5) días de esta situación a la entidad autorizada.

Artículo 23. Liquidación laboral. Al finalizar la relación laboral, el empleador deberá descontar del cálculo de prestaciones el equivalente a seis (6) cuotas mensuales de capital, intereses, comisiones u otros recargos; monto que deberá remitir inmediato a la entidad autorizada que otorgó el financiamiento. El descuento anterior no se realizará si el crédito incluye seguro de desempleo o desgravamen y si el mismo aplica en el momento de la terminación laboral.

Artículo 24. Cambio de empleador. En caso el deudor cambie de empleador, este debe dar el aviso correspondiente a la entidad autorizada. Esta debe enviar aviso por escrito al nuevo empleador. El empleador debe informar la terminación de la relación laboral de personas sujetas a las retenciones acá establecidas, a la entidad autorizada dentro de un plazo máximo de tres (3) días siguientes en que haya ocurrido esta situación, para desligarse de su responsabilidad de retener, en caso el deudor no lo haya hecho.

CAPÍTULO V

PROTECCIÓN AL COMPRADOR

Artículo 25. Período de gracia. Todo crédito tiene diez (10) días de gracia, durante este plazo no se cobrará ningún tipo de recargo o intereses moratorios.

Artículo 26. Limite al descuento. Solamente las pensiones alimenticias tienen prioridad sobre el descuento o retención regulada en la presente Ley.

CAPITULO VI

RÉGIMEN LEGAL PRIVATIVO

Artículo 27. Prohibición. No podrá venderse ni gravarse un inmueble con financiamiento con tasa preferencial, sin consentimiento expreso de la entidad autorizada. Los registros de la Propiedad inmueble no inscribirán las operaciones que no hayan obtenido expresamente tal consentimiento.

Los inmuebles adquiridos, bajo este sistema de subsidio a la tasa de interés, podrán ser vendidos a terceros, los cuales podrán adquirir el bien utilizando o no este sistema de subsidio a la tasa de interés, siempre que llenen los requisitos para optar al mismo y la entidad autorizada lo apruebe.

Artículo 28. Recuperación. El beneficiario tendrá derecho de recuperar el inmueble mientras no haya sido definitivamente adjudicado, pagando las amortizaciones vencidas hasta la fecha de pago de recuperación, los intereses vencidos, las costas judiciales y/o gastos administrativos de recuperación. Este pago también podrá hacerlo un tercero.

Artículo 29. Acreditación al impuesto. Las entidades autorizadas determinarán mensualmente el monto de la tasa de interés subsidiada que corresponde al Estado, y dicho monto será acreditado al pago del Impuesto Sobre la Renta u otros impuestos que deban pagar en el mes siguiente.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

Artículo 30. Vigencia. El presente Decreto entrará en vigencia ocho (8) días después de su publicación en el Diario Oficial.

REMÍTASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

EMITIDO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, EL VEINTE DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIDÓS.

SHIRLEY JOANNA RIVERA ZALDAÑA, PRESIDENTA DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. MAYNOR GABRIEL MEJÍA POPOL, SECRETARIO DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. JULIO CÉSAR LONGO MALDONADO, SECRETARIO DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA.

PALACIO NACIONAL: Guatemala, nueve de mayo del año dos mil veintidós.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GIAMMATTEI FALLA

Álvaro González Ricci Janie Moacyr Rosales Alegría

Ministro de Finanzas Públicas Ministro de Economía

Licda. María Consuelo Ramírez Scaglia

Secretaria General
de la Presidencia de la República