

00001

CONGRESO DE LA REPUBLICA  
GUATEMALA, C. A.

DIRECCIÓN LEGISLATIVA  
- CONTROL DE INICIATIVAS -



FECHA QUE CONOCIO EL PLENO: 29 DE ABRIL DE 2014.

INICIATIVA DE LEY PRESENTADA POR EL REPRESENTANTE OSCAR STUARDO CHINCHILLA GUZMÁN.

ASUNTO:

INICIATIVA QUE DISPONE APROBAR LEY DE INTERÉS PREFERENCIAL PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL.

TRAMITE: PASE A LA COMISIÓN DE VIVIENDA PARA SU ESTUDIO Y DICTAMEN CORRESPONDIENTE.



0000002

*Congreso de la República  
Guatemala, C.A.*

17 de febrero de 2014  
Ref.CV/OCH-ir

Licenciada  
**Ana Isabel Antillón**  
Directora Legislativa  
Congreso de la República  
Ciudad

Licenciada Antillón:

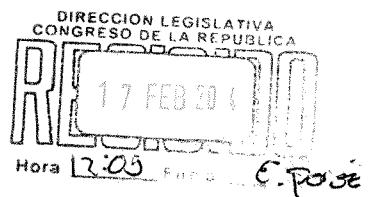
De manera atenta me dirijo a usted para solicitar sus buenos oficios a efecto se le dé el curso legal que corresponde a la iniciativa de ley que pretende implementar la LEY DE INTERÉS PREFERENCIAL PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL, basados en lo que establece la Ley Orgánica del Organismo Legislativo y la Constitución Política de la República. Se adjunta la propuesta de iniciativa de ley en forma física y electrónica para que se adjudique el número correlativo y se inicie su trámite respectivo.

Sin otro particular, me suscribo con las muestras de consideración y estima.

Oscar Stuardo Cainchilla Guzmán  
Presidente  
Comisión de Vivienda



c.c.: filr





00000003



*Congreso de la República  
Guatemala, C. A.*

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En la Constitución Política de la República de Guatemala, se establece en el artículo 1, que el Estado se organiza para proteger a la persona y a la familia, sobre los cuales se funda la sociedad, y es por esto mismo que el Estado se compromete a garantizarles la vida, la seguridad y el desarrollo integral.

El Estado en consecuencia, debe implementar todos aquellos mecanismos en procura de aumentar y nunca disminuir el ejercicio de esos derechos de la persona y de la familia así como efectivamente garantizarle la vida, la seguridad, la propiedad y el desarrollo. De la misma manera en el artículo 2, se establecen los deberes del Estado, siendo el principal el garantizarle a los habitantes de la República de Guatemala la vida, libertad, justicia, seguridad, paz y sobre todo el desarrollo integral de la persona, lo cual incluye la capacidad del Estado de proporcionarle espacios y oportunidades para que la población pueda alcanzar su máximo bienestar y satisfacción posible.

El Estado de Guatemala, a través de la Constitución Política de la República de Guatemala, está obligado según lo preceptuado en su artículo 119, específicamente en la literal g), fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuadas a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad. Es por ello que el Estado debe procurar las condiciones que permitan que la persona pueda elevar su nivel de vida y con la tranquilidad de contar con una vivienda digna. Lo anterior se encuentra en armonía con la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que en su artículo 25 preceptúa que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud, bienestar, y en especial la alimentación, vestido, vivienda, asistencia médica y servicios sociales necesarios.

Por ello, se presenta esta Iniciativa de Ley, para materializar el mandato constitucional de hacer más digna la vida de los guatemaltecos para que puedan tener un desarrollo integral y elevar el nivel de vida de sus habitantes.



0000004

*Bancada-CREO-*  
*Congreso de la República*  
*Guatemala, C. A.*

**PROYECTO DE INICIATIVA DE LEY**



**CONSIDERANDO**

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

**CONSIDERANDO**

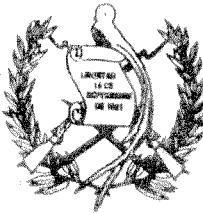
Que la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece en su artículo 25 que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud, el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales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

**CONSIDERANDO**

Que en armonía con los tratados internacionales en materia de derechos humanos y los fines del Estado la Constitución 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 especial del Estado, de asistencia crediticia y de técnica preferencial con el fin de 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



0000005



*Bancada-CREO-*  
*Congreso de la República*  
*Guatemala, C. A.*

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 plazo 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 a todos los guatemaltecos.

### **POR TANTO:**

En el ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala,



00000006

*Bancada-CREO-*  
*Congreso de la República*  
*Guatemala, C. A.*

**DECRETA:**



La siguiente:

**LEY DE INTERES PREFERENCIAL PARA FACILITAR EL ACCESO  
A LA VIVIENDA SOCIAL**

**CAPITULO 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 promedio ponderada del último trimestre que cobren las entidades aprobadas por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) para financiamiento con seguro de hipotecas a través de FHA.

**b) Tasa Preferencial para Vivienda:** Es la porción de la tasa del crédito que paga el beneficiario, después de restarle la Tasa de Interés Subsidia. La tasa de interés anual preferente que la entidad autorizada le cobra al beneficiario de esta Ley.



00000007



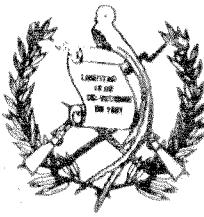
*Bancada-CREO-*  
*Congreso de la República*  
*Guatemala, C. A.*

**c) Tasa de Interés Subsidiada:** Es la tasa de interés anual que absorbe el Estado de Guatemala, a través del mecanismo de la acreditación tributaria que la entidad autorizada haga a su favor. Dicha tasa de interés será siempre el cincuenta por ciento de la tasa de referencia y será fijada durante la vigencia del crédito.

**d) Tasa del crédito:** Es la suma de la Tasa Preferencial de Vivienda y la Tasa de Interés Subsidiada, más un máximo de tres puntos arriba de la tasa de referencia. La tasa del crédito no incluye el seguro de desempleo ni el desgravamen.

**Artículo 4. *Criterios de Aplicación.*** Los requisitos mínimos para optar al subsidio son:

- a) Ser guatemalteco;
- b) Constituir un matrimonio, unión de hecho o adultos pero con familiares dependientes, gozarán de los beneficios establecidos en la presente Ley; de la misma manera se beneficiará a las madres y los padres solteros, las madres y los padres viudos, las personas de la tercera edad y aquellas con capacidad diferenciada;
- c) Demostrar que carece de vivienda propia;
- d) 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 9-12 del Congreso de la República de Guatemala;
- e) El valor del bien inmueble no puede exceder de cincuenta mil dólares o su equivalente en Quetzales.
- f) Estudio socio-económico elaborado por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas o las Aseguradoras y Afianzadoras legalmente constituidas en el país y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, que demuestre que la persona y/o grupo familiar, es sujeto del subsidio de conformidad con los requisitos mencionados en este mismo artículo;
- g) El crédito deberá ser garantizado con hipoteca, cédulas hipotecarias y cualquier otro título o documento que exprese una garantía hipotecaria para vivienda.
- h) Únicamente para adquisición de vivienda.



00000000



**Bancada-CREO-**  
**Congreso de la República**  
**Guatemala, C. A.**

i) No haber sido beneficiados anteriormente con un subsidio del Estado para obtención de Vivienda.

Seá 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. Dada la naturaleza e interés público del presente sistema y que se está otorgando un subsidio la información contenida en los expedientes es pública, por lo que no se puede entender como entregada con carácter confidencial o reservada.

**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.

## **CAPITULO II**

### **MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO E INTERÉS PREFERENCIAL**

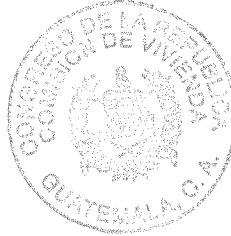
**Artículo 6. Entidades Autorizadas.** Las entidades autorizadas para otorgar financiamiento para la compra de vivienda y aplicar los beneficios contenidos en esta Ley son: los bancos autorizados conforme a la Ley, cooperativas de vivienda y los fideicomisos de vivienda.

**Artículo 7. Tiempo de aplicación del subsidio.** El tiempo en que se aplique el subsidio no deberá exceder de diez 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 al Fondo para la Vivienda (FOPAVI) de manera mensual, dentro de los siguientes quince días del mes al que corresponde, 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.



00000009



**Bancada-CREO-**  
**Congreso de la República**  
**Guatemala, C. A.**

Las entidades autorizadas también deberán de presentar, cuando lo requiera el FOPAVI, la Contraloría General de Cuentas, 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.

### **CAPITULO III**

#### **DEL FINANCIAMIENTO CON TASA DE INTERÉS PREFERENCIAL**

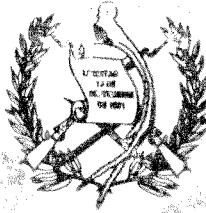
**Artículo 9. Garantías.** El tipo de financiamiento otorgado al beneficiario puede realizarse mediante crédito hipotecario, cédulas hipotecarias o mediante títulos que garanticen la obligación.

**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 denominada tasa preferencial y b) el porcentaje que subsidia el Estado denominado tasa de interés subsidiada.

**Artículo 11. Condiciones.** Las condiciones y límites y de los subsidios serán determinados en el reglamento de esta Ley.

**Artículo 12. 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.



00000010

Bancada-CREO-  
Congreso de la República  
Guatemala, C. A.  
CAPITULO IV



### DESCUENTO DIRECTO O RETENCION

**Artículo 13. 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 14. 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 girar esos recursos directamente a la entidad autorizada que esté otorgando el crédito.

Se deberán crear los reglamentos que establezcan detalladamente los mecanismos y condiciones de esta forma de pago así como la forma de realizar el aviso al empleador.

**Artículo 15. 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. Ningún empleador podrá negarse a retener o descontarle a sus trabajadores.

**Artículo 16. Condiciones.** El descuento directo o la retención se realizarán siempre y cuando:

- a) Que exista autorización expresa del trabajador para realizar el descuento, la cual deberá ser irrevocable y hasta que termina el crédito;
- b) Que exista aviso por escrito del descuento y sus condiciones de parte de la entidad autorizada al empleador; y



00000011

*Bancada-CREO-  
Congreso de la República  
Guatemala, C. A.*



- c) Que 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 17. Autorización Expresa.** El trabajador, dentro del procedimiento establecido en el reglamento, 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.

En consecuencia, el empleador no necesitará autorización posterior alguna por parte del trabajador, para hacer el traslado de los pagos correspondientes a la entidad autorizada.

**Artículo 18. Derechos del Beneficiario.** El trabajador podrá escoger libremente con qué 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 19. 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 20. Obligación del Empleador.** El empleador deberá de enviar el pago a la entidad autorizada a más tardar los primeros diez días del mes siguiente al mes en que se le efectúe la retención. La entidad autorizada deberá al recibir el pago y deberá aplicarlo inmediatamente al crédito del trabajador.

**Artículo 21. Incumplimiento.** Las cantidades no descontadas y las que no fueron entregadas dentro del plazo establecido en esta Ley, causan un recargo de un cien por ciento que debe pagar el patrono, el cual quedará a favor del Banco y éste lo cargará a la cuenta del infractor al tener conocimiento de tal situación.



00000012



**Bancada-CREO-**  
**Congreso de la República**  
**Guatemala, C. A.**

La omisión de los descuentos o su retención son imputables directamente al empleador y constituyen faltas de trabajo, debiendo aplicarse lo dispuesto en el Capítulo Décimo cuarto 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 22. Modalidad de Pago.** Cuando una entidad autorizada le da al beneficiario el crédito para adquisición de su vivienda la entidad autorizada deberá de 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 días de anticipación. En caso no se cumpla con dar el aviso dentro del plazo el empleador está exonerado de responsabilidad por incumplimiento.

**Artículo 23. 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 (05) días de esta situación a la entidad autorizada.

**Artículo 24. Liquidación Laboral.** Al finalizar la relación laboral, el empleador deberá descontar del cálculo de prestaciones el equivalente a seis 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 25. Cambio de Empleador.** En caso el trabajador cambie de empleador éste deberá dar el aviso correspondiente a la entidad autorizada. La cual deberá enviar aviso por escrito al nuevo empleador de conformidad con lo que establece el reglamento.



00000013

Bancada-CREO-  
Congreso de la República  
Guatemala, C. A.



## CAPITULO V

### PROTECCION AL COMPRADOR

**Artículo 26. Período de Gracia.** Todo crédito tiene diez días de gracia, durante este plazo no se cobrará ningún tipo de recargo o intereses moratorios.

**Artículo 27. Límite al descuento.** Solamente las pensiones alimenticias tienen prioridad sobre el descuento o retención regulada en la presente Ley.

## CAPITULO VI

### REGIMEN LEGAL PRIVATIVO

**Artículo 28. 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 29. 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.



00000014

*Bancada-CREO-*  
*Congreso de la República*  
*Guatemala, C. A.*

**Artículo 30. Acreditación al impuesto.** Las entidades autorizadas determinarán mensualmente el monto de la Tasa de Interés Subsidiada que corresponde al Estado, y dicho monto seá acreditado al pago del Impuesto Sobre la Renta u otros impuestos que deban pagar en el mes siguiente.

**Artículo 31. Certificados Tributarios.** Si habiendo acumulado dos trimestres, la entidad autorizada no puede acreditar el subsidio a ningún tipo de impuesto, dicha entidad tendrá derecho a solicitarle al Ministerio de Finanzas Públicas la emisión de certificados tributarios, los cuales deberán de ser emitidos a más tardar noventa días después de la solicitud, sin perjuicio de las auditorías que dicho Ministerio realice en el futuro. Estos certificados tributarios serán negociables y podrán servir para pagar cualquier tipo de impuesto por parte del adquiriente.

## CAPITULO VII

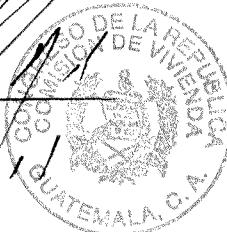
### DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

**Artículo 32. Reglamento.** El reglamento de la presente Ley deberá emitirse a los 60 días de entrada en vigencia de la misma. Para lo cual el Fondo para la Vivienda (FOPAVI) propondrá el Reglamento citado al Organismo Ejecutivo.

**Artículo 33. Vigencia.** El presente decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el diario oficial.

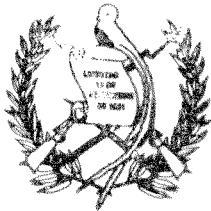
**DIPUTADO PONENTE**

Oscar Stuardo Chinchilla Guzmán  
Y Compañeros



Serbio B. García V.  
cso.

*J. Aldama*  
Diputado  
*Estrada Garfias*  
*P. J. Pérez*  
*Fernando García*



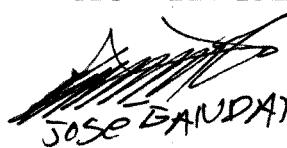
00000015



Bancada-CREO-  
Congreso de la República  
Guatemala, C. A.

Continúa.... Firmas ponentes...

**LEY DE INTERES PREFERENCIAL PARA  
FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA SOCIAL**



JOSÉ GÁNDARA