

REGLAMENTO DE PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA

CAPÍTULO I DEL PROGRAMA DE PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA. DE SU OBJETO.-

SECCIÓN I DEL PROGRAMA DE PRÉSTAMOS

ARTÍCULO 1.- El Programa de Préstamos para la Vivienda del Instituto Nacional de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados y Funcionarios del Poder Ejecutivo (INJUPEMP) se constituye como una inversión que será operada como un servicio que presta el Instituto a sus participantes, siendo administrado a través del Departamento de Préstamos para la Vivienda, dependiente de la División de Préstamos, de conformidad al Reglamento de Inversiones de los Fondos Públicos de Pensiones, en concordancia con las disposiciones en materia de administración de riesgos que emita la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, las Resoluciones y Acuerdos de la Junta Directiva y las

demás normas operativas que se emitan, aprobadas por la misma.

De igual manera, el **Programa de Préstamos para la Vivienda**, podrá extenderse respecto a participantes de otros Institutos de Previsión con los cuales Injupemp **en forma excepcional**, tenga celebrados convenios interinstitucionales.-

SECCIÓN II DE SU OBJETO

ARTÍCULO 2.- El **Programa de Préstamos para la Vivienda**, tiene por **Objeto** el **otorgar financiamiento** a los **participantes Activos e Inactivos**, y en su caso a los **Jubilados**.
Para los participantes Activos e Inactivos se financiarán los destinos siguientes:

- a). **Construcción** en terreno propiedad del participante o su cónyuge o compañero (a) de hogar;
- b). **Adquisición de Terreno exclusivamente para Construcción de Vivienda**; pudiendo ocurrir la misma en forma **Simultánea o Diferida**; en este último caso, cuando el terreno ya ha sido adquirido,

el préstamo que se destine para la construcción, será considerado como **Crédito Complementario**; en el entendido que el plazo de este préstamo será equivalente al remanente del plazo del préstamo originalmente pactado.-

- c). **Adquisición de vivienda** existente;
- d). **Mejoramiento y/o ampliación** de vivienda propiedad del participante o de su cónyuge o compañero (a) de hogar;
- e). **Liberación de gravámenes hipotecarios** constituidos por cualquiera de los conceptos indicados en los incisos arriba mencionados.-

El destino de los préstamos para Jubilados se remite a lo dispuesto en el último párrafo del **artículo 11** de este Reglamento.-

En caso que el **inmueble a gravarse** a favor del Instituto por el financiamiento a otorgarse, pertenezca total o parcialmente al cónyuge o compañero (a) de hogar no participante del sistema, indefectiblemente se requerirá el **consentimiento** de éste (a) **legalmente formalizado para efecto de constituir la hipoteca.-**

En caso de **Liberación de Gravámen Hipotecario** constituido por el participante a favor de persona natural o jurídica, el Instituto deberá previamente verificar, contra la escritura donde se constituyó la hipoteca, que el **inmueble a liberar sea efectivamente el otorgado en garantía**, y que el mismo cumpla con los **requisitos técnicos y legales** contemplados en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 3.- Para efecto de materializar el derecho a obtener un financiamiento en la forma que establece el artículo 2 que antecede, el Instituto procederá a su otorgamiento, atendiendo el siguiente orden de prioridad:

- a. **Adquisición de vivienda**
- b. **Construcción de vivienda**
- c. **Adquisición de terreno exclusivamente para construcción de vivienda, ya sea en forma simultánea o diferida.-**
- d. **Mejoras y Ampliación de vivienda**
- e. **Liberación de gravámen hipotecario de acuerdo a lo establecido en el artículo 2 inciso e).**

CAPÍTULO II

SECCIÓN ÚNICA

TÉRMINOS Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 4.- Para la aplicación del presente Reglamento, los **términos** que a continuación se indican tendrán **el significado** que para cada uno de ellos se expresa, así:

ADQUISICIÓN

Circunstancia de **poder obtener** por parte del participante **una vivienda, para uso habitacional**, ya sea **nueva o usada**, en proyectos financiados por el Instituto, por otros Institutos de Previsión Social, y personas particulares, naturales o jurídicas.

AMORTIZACIÓN

Pagos periódicos que realiza el Prestatario a efecto de **reducir paulatina y progresivamente en la forma convenida el saldo deudor del préstamo**, que **incluye capital e intereses**, dentro del plazo convenido.

AMPLIACIÓN DEL MONTO DEL PRÉSTAMO

Se entiende por tal, el otorgamiento de un monto adicional al préstamo originalmente concedido para construcción, siempre y cuando el mismo sea

destinado para complementar cualquier desfase en el financiamiento para el destino que de inicio fue aprobado, sin que afecte el plazo pactado entre las partes y el mismo se efectúe durante el período de ejecución de las obras.

AMPLIACIÓN DE LA VIVIENDA

Obras materiales que se ejecutan con el objeto de **ampliar o extender el área de construcción existente**, adicionándole **nuevos espacios habitables** a la vivienda, a efecto de **mejorar el entorno habitacional** y comodidad del participante y su núcleo familiar.

APARTAMENTO

Edificación urbana o suburbana, que reúna las características propias de una vivienda, con todos los **servicios básicos e instalaciones necesarias para ser habitable**, regulándose este concepto por las disposiciones de la **Ley de Propiedad Horizontal**; en todo caso, siempre debe ser susceptible de ser asegurado.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, se excluye del concepto de Apartamento, cualquier construcción que el prestatario hiciere para ampliar o mejorar el cuerpo principal de la vivienda, ya sea en forma integrada o aislada, siempre y cuando se haga en el mismo terreno donde está construida la vivienda principal.-

AVAL SOLIDARIO

Garantía personal que el cónyuge o compañera (o) de hogar del participante, con **capacidad de pago demostrada, respalde y responda solidariamente** en su caso por el crédito del prestatario.

ASEGURABILIDAD

Obligatoriedad irrenunciable del participante de **suscribir un seguro** para el **desgravámen hipotecario** por muerte o invalidez, y del inmueble contra el riesgo de daños.

CAPACIDAD DE PAGO

Suficiencia económica que acredite un solicitante para **hacerle frente al pago de la obligación** que ha de generar el préstamo a conceder.

CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO

Es el margen o límite máximo de crédito a que puede optar un participante del Sistema, en función a los ingresos brutos percibidos por éste.

**CONSOLIDACION DE
PRESTAMOS**

Es la integración de un préstamo personal a un préstamo hipotecario, siempre y cuando por causas de capacidad de pago el participante no pueda optar al cumplimiento de pago de ambos préstamos en forma simultánea, y además se ajuste a los requerimientos que establece el **artículo 12**.

COMITÉ DE CREDITO

Órgano colegiado encargado de **evaluar y resolver los dictámenes de crédito** elevados a su consideración por el Departamento de Préstamos para la Vivienda; de igual manera dictaminar sobre **otros asuntos** relacionados con la materia. Se regirá por su **propio Reglamento Interno**.

COMPAÑERO (A) DE HOGAR

Persona que mantiene con él (la) participante una **unión de hecho reconocida por la ley**.

Siempre que en este Reglamento se haga referencia al compañero de hogar, se entenderá que se refiere indistintamente al varón o a la mujer.

CÓNYUGE

Se tiene por tal, el esposo (a) del participante prestatario.

Siempre que en este Reglamento se haga referencia al cónyuge se entenderá que se refiere indistintamente al esposo o la esposa.

DEPENDIENTES

Personas que dependen económicamente del participante.

COMPAÑÍA DE SEGUROS

Entidad Aseguradora debidamente registrada en la **Comisión Nacional de Bancos y Seguros**, que **brinda el servicio de seguros** y, que cumple con los requisitos de asegurabilidad que exige el Instituto de conformidad con este Reglamento.

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

Las **diferentes actividades** que implica **dirección, planos, materiales, mano de obra, equipos y herramientas**, y todo lo necesario para **erigir una vivienda**.

COSTO DE CONSTRUCCION

Es el **valor total de la edificación a financiarse** por el Instituto, incluyendo en algunos casos los **fondos complementarios necesarios** que ha de proporcionar el prestatario **al inicio de la construcción**, los cuales deben ser **debidamente constatados** por el Instituto.

COSTOS DE TRÁMITE

El costo operativo inicial en que se incurre para iniciar el proceso para la concesión de un préstamo hipotecario.

DESEMBOLSOS

Cantidades de dinero erogadas con posterioridad al anticipo, que corresponden al **avance de la obra** y que periódicamente entrega el Instituto a favor del prestatario para la **continuación de la ejecución de la obra**, hasta su conclusión.

EDAD

Tiempo transcurrido desde la fecha de nacimiento del participante hasta el momento de presentar la solicitud; la misma se determinará de la siguiente manera: **Si la fracción de años es mayor de seis (6) meses**, se tomará como edad el próximo aniversario a cumplirse, **si es menor o igual a seis (6) meses**, se tomará como edad el aniversario cumplido.

EL INSTITUTO (INJUPEMP)

El Instituto Nacional de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados y Funcionarios del Poder Ejecutivo.

FONDOS COMPLEMENTARIOS

Es la **prima inicial** equivalente en **obra material o dinero efectivo**, que aporta el prestatario para **complementar el valor total del financiamiento**; dichas cantidades serán **invertidas antes del primer desembolso** efectuado por el Instituto y debidamente constatado por el mismo.

GRUPO FAMILIAR

El conformado por los **cónyuges o compañeros de hogar, y sus dependientes inmediatos**, así como sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, tanto en forma ascendente o descendente, que convivan con ellos.

HIPOTECA

Es la **garantía real preferente constituida por el prestatario** a favor del Instituto sobre el **bien inmueble objeto del préstamo**, para el cumplimiento de la obligación contraída.

INGRESO AFECTABLE

Es aquel que es sujeto a ser deducido mensualmente en planilla por el patrono y por consiguiente afecto en su caso, al pago de la obligación Prestataria.

JUNTA DIRECTIVA

Órgano superior de deliberación y decisión del Instituto.

LA LEY

Ley constitutiva del Instituto Nacional de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados y Funcionarios del Poder Ejecutivo (INJUPEMP).

LIBERACIÓN DE GRAVAMEN

Acto mediante el cual el Instituto procede a **liberar el gravamen hipotecario constituido** sobre la vivienda del participante o cónyuge o compañero de hogar, **una vez cancelado totalmente el préstamo otorgado.**

MEJORAS

Se refiere a las **obras materiales que ejecute el prestatario**, con el fin de **mejorar estética o estructuralmente la vivienda**, y que **no implique aumento al área construida.**

NUEVO PRÉSTAMO

Se entiende por tal, aquel que se le otorga a un participante **cuando haya cancelado a satisfacción del Instituto, su préstamo anterior.-** El nuevo préstamo sólo podrá otorgarse por una sola vez.

OTROS INGRESOS

Cantidades dinerarias que percibe en forma **periódica o habitual** el participante, **adicional a su sueldo regular**, que sean **susceptibles de acreditarse o comprobarse** mediante documentos públicos y privados; de igual manera será asimilable en relación con su cónyuge o compañero de hogar.

PARTICIPANTE

Servidor público cubierto por el Sistema de Retiros del INJUPEMP. Se incluye en el **concepto de participante** para efectos de este Reglamento, al que se encuentre en **condición de inactivo**.

Siempre que en este Reglamento se haga referencia al **participante** se entenderá que se refiere **indistintamente al varón o a la mujer**.

PRESTAMO COMPLEMENTARIO

Para los efectos del artículo 2 inciso b) de este Reglamento, se entiende por **Préstamo Complementario** el que se destine exclusivamente a la construcción de vivienda en terreno previamente adquirido por financiamiento otorgado por el Instituto, y se conceda en forma diferida.

PRÉSTAMO INDIVIDUAL

El que **se concede a un participante singular**, independientemente que tenga cónyuge o compañero (a) de hogar; está referido a una persona en particular.

PRÉSTAMO MANCOMUNADO

El que se otorga a **dos participantes del sistema que mantengan relación conyugal o unión de hecho debidamente constituida.**- En este caso acceden al préstamo en **forma mancomunada** y tendrán la calidad de **co-prestatarios** para efectos de este Reglamento, **independientemente de quien pague la cuota de amortización.**

PRESTATARIO (A)

Participante del Sistema que actualmente goza de un crédito para la vivienda otorgado por el Instituto.

Siempre que en este Reglamento se haga referencia a un **Prestatario**, se entenderá que se refiere **indistintamente al prestatario o prestataria.**

READECUACION O READECUAMIENTO DE LA DEUDA

Entiéndase por **Readecuación de la deuda**, la **renegociación del saldo deudor u obligación de pago** que mantenga el prestatario con el Instituto, y que no pueda solventarse por los medios normales de recuperación; en este sentido se podrá **reestructurar el plazo de vencimiento de la deuda o**

ajustar el pago a cuotas que sean accesibles a la capacidad de pago del prestatario al momento que ocurra el evento.

SEGURO

Protección y respaldo a favor del Instituto **generado por el crédito otorgado** al prestatario, con cobertura por **desgravamen hipotecario, invalidez y daños** a la vivienda, conforme al valor asegurable, y del cual, el Instituto será el único beneficiario irrevocable.

SUELDO

Compensación regular en dinero que percibe mensualmente el participante como **contraprestación a su trabajo** de parte de cualquier Institución afiliada al Sistema, incluidos el décimo tercer y décimo cuarto mes de salario.-

SUJETO DE CRÉDITO

Todo participante activo, **inactivo y jubilado** que reúna los requisitos del artículo 5 de este Reglamento, y pretenda **acceder a un préstamo** para la **vivienda**.

VENTANILLA

Lugar que el Instituto designe, destinado para **repcionar solicitudes** de préstamo, y en su caso, para la **percepción directa de las respectivas cuotas de amortización**.

VIDA ÚTIL

Tiempo de vida económica de una edificación, como consecuencia de la durabilidad de los materiales utilizados en su construcción, o su remanente de vida económica, cuando la vivienda ya ha sido habitada.

VIVIENDA

Inmueble urbano, suburbano o rural, destinado para habitación del participante y del grupo familiar, que cuenta con todos los **servicios básicos e instalaciones necesarias para ser habitable** y que **provea seguridad** a sus moradores.

CAPÍTULO III

DEL SUJETO DE CRÉDITO. CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO.- CAPACIDAD DE PAGO.-

SECCIÓN UNICA

ARTÍCULO 5.- Para ser **Sujeto de Crédito**, todo participante deberá reunir las **condiciones y requisitos** siguientes:

- a) Ser **mayor de veintiún (21) años**;
- b) Ser **hondureño**;

- c) Haber **cotizado efectivamente al sistema** por un período de tiempo **no menor de seis (6) meses**, y **estar al día en sus obligaciones** con el Instituto;
- d) **Tener capacidad de pago debidamente acreditada;**
- e) **No haber tenido financiamiento para la vivienda** con el Instituto; y al caso del participante que **haya cancelado el préstamo anterior**, tendrá opción a **un nuevo financiamiento** para vivienda;
- f) **Cumplir con la documentación** que debe presentar de acuerdo a la modalidad del financiamiento requerido conforme a los formularios pertinentes;
- g) **Cumplir con los demás requisitos** que exige este Reglamento, y cualquier otra disposición o normativa que **emita o apruebe la Junta Directiva;**
- h) **El participante inactivo que no retire sus cotizaciones** del sistema, tendrá **derecho a obtener financiamiento** de parte del Instituto.

ARTÍCULO 6.- La **capacidad de endeudamiento** será determinada **hasta** por el **cincuenta por ciento (50%)** sobre el **sueldo bruto** mensual del participante **sujeto de crédito**, **más otros ingresos debidamente comprobados** que perciba el participante o su cónyuge o compañero (a) de hogar.

ARTÍCULO 7.- La **Capacidad de Pago** será **determinada** por el **suelo neto** que percibe el participante, **u otros ingresos afectables de su cónyuge o compañero (a) de hogar en condición de aval solidario**, que le permita **cumplir con su obligación prestataria**, pudiéndose **afectar hasta un 70% del suelo neto** del participante sujeto de crédito.

CAPÍTULO IV

DE LA FORMA Y MODALIDAD DE LOS PRÉSTAMOS. PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD. TRÁMITE Y GASTOS. COMITÉ DE CRÉDITO.-

SECCIÓN I

DE LA FORMA Y MODALIDAD DE LOS PRÉSTAMOS.-

ARTÍCULO 8.- La **formalización, modalidades y trámite** a que estará sujeto todo participante **para la obtención de un financiamiento** por parte del Instituto, serán los siguientes:

- A). Los **Préstamos para la Vivienda** pueden ser **solicitados** en forma **individual y mancomunada** de acuerdo a los **destinos y términos** establecidos en el **artículo tres (3)** del presente Reglamento y conforme a certificación de asegurabilidad extendida por la Compañía de Seguros, que cumpla con los

requisitos establecidos en el **artículo 41** de éste Reglamento. **Se otorgará financiamiento para la vivienda de acuerdo con este Reglamento en cualquier ubicación geográfica** de la República de Honduras, siempre y cuando, el sector donde esté ubicado el inmueble **sea asegurable y cuente con la infraestructura y los servicios básicos mínimos** siguientes: **agua potable o abastecimiento de agua** certificado por el Ministerio de Salud o el Visto Bueno de la Junta de Agua de la zona, **energía eléctrica y alcantarillado** o en su defecto **fosa séptica** aprobada por la Secretaria de Salud; todo lo anterior sin perjuicio de que el bien inmueble objeto del financiamiento hipotecario **no se encuentre ubicado en una zona de las denominadas de alto riesgo.**

- B). Las **solicitudes se tramitarán y resolverán**, a través del **Departamento de Préstamos para la Vivienda** y los niveles de autoridad competente, de conformidad a las normas y requisitos que contempla el **Manual de Procedimientos** emitido al efecto, el cual **formará parte integral del presente Reglamento.**

- C). De ser **resuelto favorablemente el crédito**, el solicitante deberá proceder a lo siguiente:
- c.1) Pago de los **Gastos de Cierre**;
 - c.2) **Suscribir las pólizas de seguros** requeridas de acuerdo a lo que contempla el **Capítulo XI, Secciones I y II** del presente Reglamento, y,
 - c.3) **Formalizar y constituir en instrumento público** las condiciones en que se va a otorgar el préstamo;
- D). En el caso de **préstamos mancomunados**, los prestatarios suscribirán las **pólizas de seguro en forma independiente**, como si se tratara de dos préstamos separados.
- E). No obstante, que los participantes tienen el **libre derecho de designar al Notario autorizante** para la escrituración de su préstamo, será la **División Legal del Instituto** la responsable de entregar el formato que servirá de pauta con los datos pertinentes.

SECCIÓN II DEL TRÁMITE Y GASTOS. COMITÉ DE CRÉDITO.-

ARTÍCULO 9.- Los costos derivados de los derechos de trámite serán absorbidos por el Instituto.

ARTÍCULO 10.- Las solicitudes de préstamos y todos aquellos casos que competen a Vivienda de conformidad al presente Reglamento serán conocidos por el **Comité de Crédito**, quien los aprobará o denegará según proceda.- Los casos que presenten **características no contempladas** en el presente Reglamento, serán trasladados para su **conocimiento y aprobación a la Junta Directiva.**

Cualquier tipo de solicitud relacionada con préstamo para la vivienda presentada por **empleados y funcionarios del Instituto**, serán dictaminadas por el **Comité de Crédito y resueltas en definitiva por la Junta Directiva.**

CAPÍTULO V DE LOS MONTOS DEL PRÉSTAMO

SECCIÓN ÚNICA DE LOS MONTOS A FINANCIAR.-

ARTÍCULO 11.- El Monto de los préstamos para la Vivienda a otorgarse no podrá ser inferior a la suma de **TREINTA MIL LEMPIRAS (Lps. 30,000.00)** ni superior a **DOS MILLONES DE LEMPIRAS (Lps. 2,000,000.00)**.

Es entendido que el **financiamiento a otorgar únicamente** comprende los destinos **autorizados en el artículo 2** de este Reglamento, o la **combinación** que puedan efectuarse entre los mismos.

En el caso de **préstamos para los Jubilados**, el monto máximo a otorgar será **hasta por TRESCIENTOS CINCUENTA MIL LEMPIRAS (Lps. 350,000.00)**, **destinado exclusivamente para Mejoras y/oAmpliación de Vivienda, o para liberación de gravámen hipotecario de acuerdo a lo que establece el artículo 2 inciso e).**

ARTICULO 12.- En el caso que el participante tuviese en vigencia un Préstamo Personal y solicitara un Préstamo para la Vivienda, pero por causas del Préstamo Personal no tuviese la capacidad de pago suficiente para pagar ambos préstamos, el Instituto a través de la División de Préstamos, previa solicitud del interesado, podrá autorizar la

Consolidación de ambos préstamos u obligaciones, siempre y cuando:

- a) El avalúo de la vivienda incluyendo las obras por construir lo permitan;
- b) El saldo del préstamo personal sea siempre inferior al préstamo hipotecario solicitado; y,
- c) Se demuestre fehacientemente por parte del prestatario que no tiene la suficiente capacidad de pago para cumplir con ambas obligaciones en forma simultánea.

La Consolidación de ambos préstamos cumplidos los requisitos anteriormente indicados, procederá en forma excepcional y en casos debidamente comprobados, y una vez hecha **la Consolidación** en la forma, término y condiciones que se establecen anteriormente, al préstamo para la vivienda resultante o consolidado habrá de aplicársele la tasa y plazo de vigencia que se imputen a éste último.

ARTÍCULO 13.- El **Monto máximo a otorgar** será determinado por el **valor que resulte del avalúo practicado al inmueble** sobre el cual recaerá la operación de financiamiento, **conforme a la escala** siguiente:

- a) Por los **primeros QUINIENTOS MIL LEMPIRAS (Lps. 500,000,00)** podrá otorgarse hasta el cien por ciento (100%) del valor de la tasación;
- b) Por los **siguientes TRESCIENTOS MIL LEMPIRAS (Lps. 300,000,00)**, podrá otorgarse hasta el noventa por ciento (90%) del valor de la tasación;
- c) Por los **siguientes TRESCIENTOS MIL LEMPIRAS (Lps. 300,000.00)** podrá otorgarse hasta el ochenta por ciento (80%) del valor de la tasación;
- d) Y por el **excedente** del valor de la tasación o valuación, podrá otorgarse hasta un **Setenta por ciento (70%)**.

CAPÍTULO VI
AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO. PLAZOS DE
AMORTIZACIÓN. FORMA DE PAGO DE LAS CUOTAS.-
PAGOS A CAPITAL Y SALDO. PAGOS PARCIALES. TASAS
DE INTERÉS. PERÍODO DE GRACIA.-

SECCIÓN I AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO

ARTÍCULO 14.- La **amortización del préstamo** deberá hacerse mediante **cuotas niveladas, pagaderas mensualmente** a su fecha de vencimiento. El valor de la cuota incluirá el **abono a capital, intereses y gastos de administración del crédito;** a dicha cuota deberá adicionarse como única variante, el **importe mensual de las primas de seguro** por concepto de desgravamen hipotecario, invalidez y daños.

SECCIÓN II PLAZO DE AMORTIZACION

ARTÍCULO 15.- En concordancia con lo dispuesto en el **artículo 2 incisos a) al d)** del presente Reglamento, el **plazo máximo de amortización del préstamo**, será hasta de **veinticinco (25) años, de acuerdo** a la **capacidad de pago** del solicitante, e independientemente del **destino del financiamiento**, salvo lo establecido en el **artículo siguiente**.

ARTÍCULO 16.- **No obstante** lo dispuesto en el **artículo anterior**, el **plazo de amortización** no podrá exceder de:

- a). El **número de años comprendidos entre la edad alcanzada** por el solicitante a la fecha de formalización de su solicitud de préstamo y la **edad máxima de cobertura del seguro de desgravámen hipotecario** (muerte e invalidez), de acuerdo a los techos que dispongan las Compañías Aseguradoras.

- b). **Del ochenta por ciento (80%)** del remanente de la vida útil probable del bien inmueble, que es equivalente a la vida útil total del bien (50 años), menos el promedio de la edad de construcción del bien más la edad probable de las mejoras, cuando dicha construcción sea maciza; y del **sesenta por ciento (60%)** del remanente de vida útil probable en caso de construcción mixta, conforme a los parámetros indicados por la **Cámara Hondureña de la Industria de la Construcción (CHICO)**.

- c). En caso de **ampliación al préstamo vigente**, el plazo a otorgarse será el remanente del tiempo transcurrido entre el **inicio del crédito y su finalización**, y hasta de cinco (5) años más si así lo optare el solicitante, sin que la suma de ambos exceda el máximo reglamentado.

ARTÍCULO 17.- Cuando un **jubilado del sistema requiera de un préstamo**, el plazo del financiamiento **no podrá exceder de la edad máxima de cobertura del seguro de vida, siendo esta de 70 años**, o la que prevalezca en ese momento, y el pago del préstamo se descontará de la **pensión mensual mediante deducción en planilla.**

SECCIÓN III DE LA FORMA DE PAGO DE LAS CUOTAS

ARTÍCULO 18.- El Instituto **percibirá las cuotas mensuales de amortización convenidas**, mediante los procedimientos que considere apropiados y expeditos, **deduciendo su importe del sueldo devengado** por el prestatario en la forma prevista y acordada con la Secretaría de Finanzas respecto a los participantes del Poder Ejecutivo, o con las Oficinas Pagadoras de los organismos, entidades o Poderes del Estado que estuvieren afiliados al sistema, de manera que, **tales deducciones sean enteradas oportunamente** al Instituto.

Si el prestatario **pasare a ser jubilado del Sistema**, la **deducción para amortizar el préstamo** se efectuará del **beneficio mensual que perciba.**

ARTÍCULO 19.- El hecho de **omitirse la deducción en planilla no eximirá o liberará al prestatario** de la obligación de pagar al Instituto las cuotas estipuladas en la forma y tiempo convenidos.

ARTÍCULO 20.- El **prestatario que cause baja en el servicio** con el Poder Ejecutivo o con los organismos descentralizados y desconcentrados del Gobierno o demás Poderes del Estado, afiliados al sistema, deberá **pagar sus cuotas mensuales pactadas** directamente en las **Oficinas del INJUPEMP, dentro de los siete (7) días hábiles siguientes al de su vencimiento**, debiéndose observar en su caso, lo dispuesto en el **artículo 26** de éste Reglamento.

SECCIÓN IV DE LOS PAGOS A CAPITAL Y SALDO. PAGOS PARCIALES.-

ARTÍCULO 21.- No obstante el **plazo de amortización** que se hubiere **convenido** y establecido, el prestatario podrá **cancelar en cualquier tiempo, el total de su saldo deudor**; en tal caso, deberá **pagar el saldo insoluto del capital y los intereses devengados** hasta la fecha en que efectúe la cancelación del mismo.

Asimismo, el prestatario podrá efectuar en **forma anticipada pagos parciales a la deuda** los cuales hará efectivos en la fecha estipulada del pago convenido, en cantidades que permitan **abonar un número exacto de cuotas de amortización de capital**, y, sin que esto modifique para futuros pagos el importe de la cuota mensual convenida.

SECCIÓN V DE LAS TASAS DE INTERÉS

ARTÍCULO 22.- Las **tasas de interés** sobre los **préstamos hipotecarios** a otorgarse, **incluyendo ampliaciones** al mismo bajo el régimen del presente Reglamento, se establecen acorde a los **rangos siguientes**:

MONTOS	TASA (ANUAL)
De Lps. 30,000.00 hasta 500,000.00.....	11.0%
Sobre el excedente de Lps. 500,000.00	11.5%

Las tasas anteriores serán **aplicadas sobre saldos insolutos**, y podrán ser **revisadas y modificadas por la**

Junta Directiva a solicitud de la Administración del Instituto, para cuyo efecto se considerará el comportamiento de las **tasas de rendimiento medio sobre las inversiones** del Instituto, y las **tasas de interés máximas** prevalecientes en el Sistema Financiero Nacional. Asimismo, es entendido que **en caso de mora**, el prestatario pagará **un dos por ciento (2%) adicional sobre la tasa originalmente pactada**, que será **calculada anualmente y capitalizable mensualmente sobre las cuotas vencidas**.

SECCIÓN VI DEL PERÍODO DE GRACIA

ARTÍCULO 23.- Para los **préstamos destinados a la Construcción, Mejoras y Ampliación de Vivienda**, se reconocerá, si así lo solicita el prestatario, **un período de gracia o período máximo de ejecución de seis (6) meses** contados a partir de la fecha del primer desembolso, que deberá coincidir con la **fecha de grabación del préstamo**; en dicho período el prestatario únicamente pagará intereses sobre saldos, los que serán hechos efectivos y cobrados de cada desembolso que se efectúe.

Cuando se trate de **Ampliación al monto del préstamo original, el período de gracia** será únicamente aplicable al **monto de la ampliación del préstamo**. La **nueva cuota nivelada** será aplicable al término del período de gracia, durante el cual **únicamente pagará intereses sobre los desembolsos efectuados**, debiendo permanecer inalterable la cuota del préstamo original.

CAPÍTULO VII DE LA GARANTÍA DEL PRÉSTAMO Y DE LA HIPOTECA.- CLÁUSULAS DE LA ESCRITURA.-

SECCIÓN I DE LA GARANTÍA DEL PRÉSTAMO Y DE LA HIPOTECA

ARTÍCULO 24.- Para **garantizar el pago total del préstamo** otorgado, el prestatario deberá **constituir a favor del Instituto primera y especial hipoteca, sobre el inmueble incluyendo sus mejoras presentes y futuras.-** En caso de que el prestatario solicitare **ampliación al monto del préstamo original, éste nuevo crédito** se documentará bajo la denominación de **segunda hipoteca**, de acuerdo al **número de ampliaciones al préstamo** a que tuviere derecho.

SECCIÓN II

DE LAS CLÁUSULAS DE LA ESCRITURA DE PRÉSTAMO.

ARTÍCULO 25.- A fin de **mantener actualizado el rendimiento financiero** de los recursos invertidos en el **Programa de Préstamos para la Vivienda**, en todas y cada una de las escrituras públicas que al efecto se otorguen, además de las condiciones generales de contratación estipuladas en el Documento de Préstamo, el Instituto a través de resoluciones de su Junta Directiva, **se reserva el derecho, de modificar la tasa de interés pactada**, de conformidad a lo dispuesto en el **párrafo segundo del artículo 22** de este Reglamento.

ARTÍCULO 26.- La **variación en la tasa de interés pactada** surtirá **efectos legales** desde la **fecha de vigencia de la resolución respectiva**, sin más trámite que la comunicación escrita hecha al prestatario por parte del Instituto, debiéndose tomar en consideración para su aplicación específica, **el tiempo por transcurrir entre la fecha de modificación de la tasa de interés y la fecha del vencimiento del préstamo. La disminución de la tasa de interés no será aplicable** a los que se hayan

retirado del sistema y por ende **no conserven sus cotizaciones**, en el mismo, ni a los que **estén morosos** mientras mantengan esa condición.

ARTÍCULO 27.- En adición, en el **otorgamiento de las escrituras públicas** que se refiere el **artículo precedente**, deberá estipularse, que cuando el prestatario **cause baja en el servicio** y ejercite el **derecho del Beneficio de Separación del Sistema**, o **cause retiro de oficio por efecto de aplicación de sus cotizaciones al saldo deudor** de un préstamo personal si lo hubiera, **la tasa de interés pactada o modificada** de acuerdo al artículo 25 del presente Reglamento, **será incrementada en dos (2) puntos porcentuales**, efectivo a partir de la fecha de su **Separación del Sistema**, o bien de la aplicación de sus cotizaciones al saldo deudor.

ARTÍCULO 28.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos precedentes de esta Sección, en el caso que el prestatario volviese a formar parte activa del Sistema, y se ajuste a las disposiciones que señala el **inciso d) del artículo 5** del presente Reglamento, **la tasa de interés aplicable hasta ese momento, será sustituida y modificada** por aquella que rija el Programa

de Préstamos para la Vivienda en el momento de que ocurra dicho evento, tomándose en consideración el tiempo que falte por transcurrir para el vencimiento de la obligación contraída.

CAPÍTULO VIII DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA CARTERA SECCIÓN ÚNICA

ARTÍCULO 29.- Además de las tasas de interés señaladas en el artículo 22, el prestatario **deberá pagar** al Instituto por concepto de **Administración del Crédito**, los siguientes valores:

- a). El **medio del uno por ciento (0.5%) anual**, por los préstamos que se otorguen **hasta por un monto de QUINIENTOS MIL LEMPIRAS EXACTOS (Lps.500,000.00)**, y,
- b). **Uno por ciento (1.0%) anual** por los préstamos que se otorguen y que **excedan de QUINIENTOS MIL LEMPIRAS (Lps. 500,000.00)**.

Tales gastos de administración se calcularán sobre saldos insolutos.

- c). Asimismo, el Instituto **percibirá por una sola vez, el medio por ciento (0.5%)** en los casos de **Adquisición y Liberación**, y, **el 0.70% en los casos de Construcción, Mejoras y Ampliación**; ambos cargos serán calculados **sobre el monto del préstamo**, que incluye **gastos de supervisión, inspección y avalúo**.

Se exceptúan de esta disposición los casos de **financiamiento en los proyectos habitacionales que hayan sido desarrollados por el Instituto**, pues tales gastos se entienden comprendidos e **incluidos en el cálculo del precio de venta final**.

Cuando se trate de **Mejoras, Ampliación y Reparación y/o Ampliación simultánea** en proyectos habitacionales desarrollados por el Instituto, se cobrará únicamente por las adiciones a efectuar.

**CAPÍTULO IX
DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA. DE LOS
DESEMBOLSOS.
DE LA OBLIGACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA
CONSTRUCCIÓN.-**

SECCIÓN I DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.

ARTÍCULO 30.- En los casos de **Construcción de Vivienda en terreno propio, incluyendo Mejoras y Ampliación**, en la forma que se establece en el presente Reglamento, el prestatario ha de comprometerse ante el Instituto a ejecutar la obra conforme al presupuesto o monto del préstamo en la forma que quedó consignada en la respectiva escritura de préstamo.- Cualquier modificación deberá ser autorizada por el Instituto previo a su ejecución o desembolso en su caso.

Cuando el **Presupuesto de la Obra** después de haber sido analizado y revisado por la División de Ingeniería, resultare superior al valor máximo del préstamo que pueda otorgarse, el solicitante deberá acreditar a satisfacción del Instituto la **disponibilidad de los fondos complementarios**, los cuales serán **invertidos en la fase inicial del proyecto a financiarse**, previa autorización y bajo la supervisión de la División de Ingeniería. Solo una vez cumplimentado dicho requisito, el Instituto procederá a efectuar los desembolsos del préstamo otorgado.

ARTÍCULO 31.- En el caso de financiarse la **adquisición de terreno y construcción simultánea**, se destinará hasta un **50% del monto del préstamo** para complementar o pagar el valor del terreno y el remanente para la construcción de la vivienda.

Cuando el **financiamiento sea para adquisición de terreno y Construcción Diferida**, el monto a otorgar se concederá de conformidad a lo dispuesto en el **artículo 13** en concordancia con el **artículo 8 inciso a)** del presente Reglamento.

No se otorgará financiamiento para adquisición de terreno, a menos que se cumpla con lo establecido en los **artículos 2 inciso b), y 3 inciso c)** de éste Reglamento.

ARTÍCULO 32.- Es entendido, que si **en el término de seis meses** contados a **partir de la fecha de aprobación del crédito** el prestatario **sin justificación alguna no invierte el anticipo y desembolsos otorgados con cargo al préstamo** para el que fue destinado, y se comprobare tal extremo de conformidad al **dictamen de avance de obras** emitido por la División de Ingeniería, la Administración del Instituto procederá a dar por terminada la relación contractual, sin perjuicio de la obligación del prestatario de **reembolsar de inmediato el anticipo y/o desembolsos** otorgados,

perdiendo automáticamente su derecho a optar a un nuevo préstamo.

ARTÍCULO 33.- En el caso que el participante **modificare el plano original alterando el área de construcción y su diseño**, que implique un mayor costo en el presupuesto de obras, deberá **solicitar la autorización de la División de Ingeniería**, previa comprobación de que cuenta con los **recursos complementarios para la conclusión de la obra**, los cuales deberán ser **utilizados en forma prioritaria antes de cualquier anticipo o desembolso** con cargo al préstamo.

SECCIÓN II DE LOS DESEMBOLSOS

ARTÍCULO 34.- Cuando se trate de **préstamo para la Construcción, Mejoramiento y/o Ampliación de Vivienda** y no se incluyan en el presupuesto de obras, **fondos complementarios a ser aportados por el prestatario**, el Instituto podrá efectuar un **desembolso** hasta del **Cuarenta por Ciento (40%)**, en **calidad de anticipo** con relación al presupuesto de obras y de conformidad al monto del préstamo otorgado. El **remanente del financiamiento** será entregado en **forma parcial** previa solicitud por escrito del

prestatario y de acuerdo al **informe de avance de obra reportado por la División de Ingeniería.**

ARTÍCULO 35.- Cuando existan **fondos complementarios**, el Instituto procederá de conformidad a lo dispuesto en el **párrafo segundo del artículo 30** del presente Reglamento, y completado este requisito, la Administración del Instituto procederá a **efectuar los desembolsos previa solicitud por escrito del prestatario**, de acuerdo al **informe de avance de obra** reportado por la **División de Ingeniería.**

ARTÍCULO 36.- En el caso de préstamos para la **Compra de Terreno y Construcción de Vivienda**, ya sea en forma **Simultánea o Diferida**, como se establece en el presente Reglamento, de igual manera para adquisición de vivienda y liberación de gravámen hipotecario, el Instituto desembolsará la totalidad del préstamo por cuenta del prestatario, a favor de la persona natural o jurídica que efectuará la tradición del dominio del bien inmueble, contra la devolución de la garantía que el Instituto haya otorgado asegurando el pago de la transacción.

ARTÍCULO 37.- **Previo cualquier desembolso**, con relación a los casos contemplados en el **articulado de esta Sección**, el

prestatario deberá haber **hecho entrega al Instituto del testimonio de la Escritura pública de hipoteca debidamente registrada** en el Instituto de la Propiedad, además de **evidenciar que ha cumplido** con los requisitos exigidos en **el artículo 41** del presente Reglamento.

SECCIÓN III DE LA OBLIGACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 38.- En caso que el prestatario **sin justificación alguna, no haya iniciado la construcción** de acuerdo al **calendario de ejecución de obras** aprobado o, esté al **nivel de cimentación y paralizada la obra, habiendo transcurrido el período de gracia**, el Instituto le exigirá de inmediato la **devolución del anticipo y/o los desembolsos otorgados.**

En caso de que el participante **altere, modifique u omita las condiciones de construcción y mejoras aprobadas** por el Instituto, éste se **abstendrá de otorgar el resto de los desembolsos** que por éste concepto le corresponden para la **conclusión de la obra**, salvo lo que dictamine la **División de Ingeniería del Instituto.**

Si por alguna razón **no se concluye la construcción de la obra con el remanente de los desembolsos pendientes** y sin posibilidad de conseguir otros fondos complementarios, el prestatario (a), **deberá asumir por el tiempo adicional que permanezca inconclusa la obra, el pago por cambio de la póliza de daños a una póliza de riesgo por construcción.**

CAPÍTULO X DE LA AMPLIACIÓN AL MONTO DEL PRÉSTAMO. DEL NUEVO PRÉSTAMO.

SECCIÓN I DE LA AMPLIACIÓN AL MONTO DEL PRÉSTAMO.

ARTÍCULO 39.- Podrá otorgarse una **Ampliación al Monto del préstamo original** siempre y cuando el prestatario cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Que la **Capacidad de pago** del prestatario pueda ser acreditada de conformidad a lo dispuesto en el **artículo 7** del presente Reglamento.
- b) Que el **préstamo original lo haya invertido o ejecutado** conforme a lo pactado, y que la **Ampliación y/o Mejoras** sean efectuadas en la

misma vivienda objeto del financiamiento originalmente otorgado.

- c) Que el prestatario **esté al día con sus obligaciones** normales de pago.
- d) **Cuando esté en curso el préstamo originalmente concedido**, y las obras por ejecutarse no hayan podido ser concluidas por razones de desfase en el presupuesto de obras, por causas no imputables al prestatario.

SECCIÓN II DEL NUEVO PRÉSTAMO

ARTÍCULO 40.- Un **participante y/o prestatario** tendrá derecho por una sola vez a un **Nuevo Préstamo para la Vivienda**, siempre y cuando califique en alguno de los casos siguientes:

- a) Cuando el prestatario haya cancelado su préstamo hipotecario, y siendo participante del Sistema requiera un nuevo préstamo en concordancia con los destinos a que hace referencia el **artículo 2** de este Reglamento, considerando la capacidad de pago que presente en ese momento el interesado.

- b) Sin perjuicio de lo dispuesto en el **literal a) que antecede**, de igual manera procede el otorgamiento de un Nuevo Préstamo, cuando el prestatario mantenga en curso y vigente un préstamo hipotecario, siempre y cuando aplique a alguna de las causales que se establecen en los **artículos 54 y 55** de este Reglamento y haya transcurrido un período no menor de tres (3) años, debiendo para ello estar al día en el pago de su crédito, y además haya sido autorizado por la Junta Directiva. En el caso del presente inciso, debe entenderse que el Prestatario ha de traspasar su vivienda a un participante del Sistema, sin perjuicio de lo dispuesto en el **artículo 55 numeral 6)** de este Reglamento; por consecuencia el préstamo original quedará cancelado con respecto a dicho prestatario.
- c) Cuando el cónyuge o compañero (a) de hogar del prestatario sea participante activo y **no tenga o haya tenido préstamo** con el Instituto y **desea gravar el mismo inmueble** que el Instituto le haya financiado a su cónyuge o compañero (a) de hogar **para Mejoras o Ampliación** del mismo previa autorización de éste, el financiamiento **será tomado**

como mancomunado o bajo la figura de aval solidario, asumiendo en el primero de los dos casos el pago por deducción de planilla, **el participante que tenga mejores ingresos.**

CAPÍTULO XI DE LOS SEGUROS. DE LA PÓLIZA. SEGURO DE DESGRAVÁMEN HIPOTECARIO Y DAÑOS.-

SECCIÓN I DE LOS SEGUROS. DE LA PÓLIZA

ARTÍCULO 41.- El Instituto requerirá del prestatario y en su caso respectivo del co-prestatario, **una póliza individual o mancomunada de seguro sobre saldos deudores para el desgravamen hipotecario** en caso de muerte o invalidez de cualquiera de ellos, extendida por la **Compañía de Seguros** que reúna los requisitos propuestos por el Instituto, debiéndose designar al Instituto como **único e irrevocable beneficiario.**

ARTÍCULO 42.- A los efectos anteriores, tanto el **prestatario, como el co-prestatario** en su caso, presentarán solicitud de **emisión de póliza** a la **Compañía de Seguros**, la cual dispondrá de un tiempo no mayor de treinta (30) días para responder por la

aceptación o no de la misma, debiendo cumplir **el prestatario, y el co-prestatario** en su caso, las condiciones requeridas por la Compañía de Seguros para el otorgamiento de la cobertura del seguro de acuerdo a los términos exigidos por el Instituto.

ARTÍCULO 43.- Emitida la póliza de seguros, el asegurado **pagará por anticipado la prima correspondiente al primer año**, más el tiempo que transcurra entre **la fecha de entrega de la carta de garantía o la firma del protocolo**, lo primero que ocurra, hasta la emisión del desembolso o anticipo por parte de la administración del Instituto, evento en el cual comienza a correr el plazo pactado del préstamo otorgado.

Para los **subsiguientes años de la vigencia del préstamo**, el prestatario **pagará proporcionalmente** mediante abonos mensuales y, por anticipado, **la prima anual de los seguros, en adición a la cuota mensual de amortización de capital e intereses**, de tal manera que el Instituto se asegure del pago posterior de los vencimientos anuales de la póliza.

SECCIÓN II DEL DESGRAVAMEN HIPOTECARIO Y DE DAÑOS.

ARTÍCULO 44.- La póliza de desgravámen hipotecario sobre saldos deudores, tendrá vigencia por igual período al plazo del crédito y/o ampliación del mismo otorgado por el Instituto. No podrá limitarse la cobertura de los seguros estableciendo cláusulas especiales o excluyentes que afecten los intereses del Instituto al sobrevenir las causas para el reclamo del seguro de desgravamen por muerte o invalidez del prestatario y co-prestatario en su caso.

ARTÍCULO 45.- La protección que brinda el Seguro de Desgravámen Hipotecario terminará en los siguientes casos:

- a) Por **cancelación anticipada** del préstamo.
- b) Por **finalización de la vigencia** del préstamo;
- c) Por la **ocurrencia del siniestro asegurado**, tanto del prestatario como del co-prestatario asegurados.

La Póliza de Seguro deberá establecer como **beneficiario único e irrevocable al INJUPEMP**, por el **saldo deudor** al ocurrir el siniestro de la **muerte o invalidez** de cualquiera de los asegurados.

ARTÍCULO 46.- El Instituto en su condición de **acreedor hipotecario** requerirá del prestatario, la **contratación de una póliza de seguro de incendio, líneas aliadas y otros riesgos** que a criterio de la **División de Ingeniería** de la Institución se estimen convenientes y, que deberán comprender como mínimo entre otros:

- a. Incendio y/o rayo.
- b. Explosión.
- c. Motín, huelgas y alborotos populares.
- d. Daño malicioso.
- e. Terremoto, Temblor y erupción volcánica.
- f. Caída de naves aéreas, objetos caídos de las mismas y colisiones de vehículos terrestres.
- g. Huracán, tifón, tornado, ciclón, vientos rachados o tempestuosos y granizos.
- h. Inundaciones y/o maremoto.
- i. Inundación amplia.
- j. Derrumbes, Deslizamiento y Deslave.
- k. Daños por humo y aguas derramadas por los bomberos y otras causas.
- l. Seguro de renta temporal.
- m. Remoción de escombros.

ARTÍCULO 47.- El prestatario presentará su **solicitud** a la **Compañía Aseguradora**, debiendo cumplir las condiciones que ésta requiera para el otorgamiento de las coberturas del **seguro de incendio y líneas aliadas**, así como **cualquier riesgo adicional** que amerite **según dictamen de la División de Ingeniería**. Para estos efectos, el INJUPEMP brindará al prestatario la asesoría y orientación del caso.

ARTÍCULO 48.- La póliza de seguro de daños tendrá una **vigencia igual al período del plazo del crédito** otorgado por el Instituto, y **no podrán limitarse las coberturas estableciendo cláusulas especiales o condiciones** que modifiquen la aceptación de la póliza o la indemnización y riesgos cubiertos.

El **monto de la póliza del seguro por daños** será dictaminado por la **División de Ingeniería** del Instituto y el **valor preestablecido sólo podrá ser modificado** cuando a petición del asegurado, la Compañía de Seguros de común acuerdo con el Instituto **dictaminen su procedencia** de común acuerdo a las **políticas de asegurabilidad** de ambas Instituciones y autoricen su reforma, debiendo en este caso, informar al asegurado

(prestatario) **antes de terminar la vigencia de la póliza** correspondiente a ese año, para su modificación.

ARTÍCULO 49.- Las **pólizas de seguros** deberán **establecer el monto deducible** que consistirá en el **valor o el porcentaje de aplicación** sobre la suma asegurada que el asegurador afecte en la indemnización, para los riesgos catastróficos, de acuerdo a lo que dispone el **artículo 46** de este Reglamento.

CAPÍTULO XII DE LA MORA Y SU RECUPERACIÓN

SECCIÓN ÚNICA

ARTÍCULO 50.- Se entenderá por **Mora**, la **falta de pago de dos (2) cuotas consecutivas** del préstamo otorgado.

ARTÍCULO 51.- Para la **recuperación de la mora** se aplicarán los criterios siguientes:

- a) **Vencidas dos (2) cuotas mensuales**, el Instituto a través del **Departamento de Cartera y Cobro procederá** a hacer los requerimientos de cobro directos o mediante nota por escrito, otorgándole al

prestatario y al aval un plazo máximo de treinta (30) días para que proceda al pago de la mora, caso contrario, de no haber respuesta ni justificación alguna por parte del mismo, la Administración de Cartera y Cobro procederá en los próximos treinta (30) días a hacer los llamados por los medios de comunicación escritos y radiales, en el entendido que los gastos en que se incurra **serán agregados al saldo deudor del préstamo.**

- b) **Agotado el procedimiento de cobro extrajudicial** a que precedentemente se ha hecho referencia, y habiéndose acumulado **cuatro (4) cuotas vencidas durante el proceso de gestión de cobro**, el Instituto exigirá por la **vía judicial**, el pago inmediato del saldo de capital, intereses, seguros, gastos y costas legales, más otros cargos si los hubiere.

- c) Si el prestatario a satisfacción del Instituto **justifica las causas de la mora** por razones de **calamidad doméstica, caso fortuito o fuerza mayor** debidamente calificadas por la División de Servicios Legales y/o el Departamento de Servicios Sociales, según sea el caso, el Instituto a través de la División

de Préstamos procederá a **readecuar por una sola vez el saldo deudor del préstamo o el saldo en mora**, lo que proceda, **estructurando el plan de pagos a las expectativas de la capacidad de pago del prestatario en ese momento**, sin que exceda el plazo del remanente del tiempo transcurrido entre el inicio del crédito y su finalización.

Es entendido que **un préstamo** que ha sido **readecuado** de conformidad a los requerimientos de este Reglamento **no se considerará como un préstamo en situación de mora**.

- d) Si el prestatario y en su caso el **aval solidario** deciden **retirarse del sistema** y en ese momento el préstamo otorgado se encuentra en mora, el Instituto a efecto de reducir el riesgo, se reserva el derecho de **aplicar de oficio las cotizaciones del prestatario y/o aval solidario**, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar.

ARTÍCULO 52.- Las **disposiciones anteriores no serán aplicables** en aquellos casos comprobados en que el prestatario incurriere en retraso en el pago de una o más cuotas, si por razones de trámite de acciones del Patrono el sueldo devengado por el

participante **no fuera oportunamente percibido**, quedando obligado en consecuencia el prestatario a **pagar la totalidad de las cuotas vencidas, conjuntamente con los intereses correspondientes**, en la fecha en que percibiese el valor de los sueldos retrasados.

ARTÍCULO 53.- Agotadas las gestiones de cobro y de no llegar a ningún arreglo con el prestatario, previa ejecución de las acciones de remate, el participante tendrá la **opción de traspasar en venta su vivienda** a otro participante del Sistema **o a un particular que no fuere el aval**, pudiendo conservar el derecho a **un nuevo crédito hipotecario**, siempre y cuando sea **sujeto de crédito** de conformidad a las disposiciones que norma el presente Reglamento.

CAPÍTULO XIII

DE LA AUTORIZACIÓN DE TRASPASOS

SECCIÓN ÚNICA

ARTICULO 54.- Cuando el prestatario **estando al día en el pago de sus obligaciones** tuviera la **necesidad de traspasar en venta su vivienda sin haber cancelado el préstamo**, el Instituto **podrá autorizar la transacción** conservando el gravamen o liberando la hipoteca previo pago del saldo deudor.

ARTÍCULO 55.- Para que un **Traspaso pueda ser autorizado** por el Instituto, el interesado deberá acreditar **cualquiera de las causales debidamente justificadas**, siguientes:

- 1. Cambio de domicilio por razones laborales:** El participante que por traslado laboral al interior o exterior del país, se vea **obligado a cambiar su domicilio en forma definitiva.**
- 2. Mejores condiciones de vida:** Cuando el participante demuestre fehacientemente una **mejoría considerable en sus ingresos** tal, que le permita optar a un **nivel de vida superior** al que tenía al momento de obtener su primer crédito hipotecario **podrá traspasar su vivienda** a un miembro de la familia dentro del segundo grado de consanguinidad, a otro participante del sistema o a **un particular**, que cumpla los requisitos reglamentarios; en estos casos el Instituto deberá asegurarse que **el remanente**, entre el **precio de venta y el saldo adeudado** si lo hubiera, **sea destinado para la adquisición de una nueva y mejor vivienda** financiada por el Instituto.

3. **Desempleo:** Cuando el participante se encuentre **desempleado** y tal circunstancia le impida cumplir a cabalidad con sus obligaciones para con el Instituto **sin que se haya constituido en mora.** Este extremo será acreditado mediante el respectivo **acuerdo de cancelación.**

4. **Seguridad:** Cuando el participante argumente **proliferación delincriminal e inseguridad** consecuente en su zona de residencia. Esta justificación deberá ser calificada por la Administración del Instituto, previa investigación con los organismos de seguridad del Estado.

5. **Deterioro de Salud:** Cuando el participante **según diagnóstico médico** tuviera que cambiar su domicilio en **forma definitiva** por la **incidencia del entorno en su salud.**

6. **Disolución del vínculo matrimonial:** En el caso que el participante **disolviera su vínculo matrimonial o unión de hecho** y pretendiera que su cónyuge o compañero (a) de hogar, **siendo participante del sistema,** se quedara con la

propiedad de la vivienda **en beneficio de sus descendientes**, el **traspaso podrá realizarse** con el gravámen correspondiente, por el saldo que el crédito presentare a la fecha del traspaso, bajo la figura **de cesión de derechos sobre el inmueble**; cuando el cónyuge o compañero (a) de hogar, no sea participante del sistema, el saldo deudor deberá cancelarse en su totalidad; en ambos casos, el prestatario mantendrá su **derecho a un nuevo financiamiento hipotecario**.

ARTÍCULO 56.- Cualquiera que haya sido la **causal autorizada**, el participante prestatario podrá efectuar la **acción de traspaso por una sola vez** durante toda su condición de afiliado **al sistema de INJUPEMP**.

La **solicitud de traspaso** será **evaluada y dictaminada por el Comité de Crédito** y remitida en definitiva a la **Junta Directiva** para su correspondiente aprobación.

ARTÍCULO 57.- En los casos que por este Reglamento se hubiere de **autorizar la enajenación o traspaso del dominio del bien inmueble sobre el cual se encuentra constituida garantía hipotecaria** a favor del Instituto, por haber

actuado éste como ente financiero en la operación crediticia respectiva, el Instituto tendrá derecho a **ejercer la primera opción de compra** sobre tal inmueble, siempre y cuando convenga a sus intereses. Para éstos efectos el precio de la transacción será el que resultare de la tasación que realice el Instituto.

CAPÍTULO XIV DEL FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS DE CIERRE

SECCIÓN ÚNICA

ARTÍCULO 58.- Los **Gastos de Cierre** en que tenga que incurrir el prestatario serán **por cuenta de éste, y podrán ser financiados** por el Instituto, a través del préstamo hipotecario que se le otorgue, siempre y cuando así lo permita el **avalúo respectivo y el análisis de la capacidad de pago**, sin que una vez sumada dicha cantidad al monto del préstamo original, **sobrepase el techo máximo autorizado.**

CAPÍTULO XV DISPOSICIONES TRANSITORIAS. DE LA VIGENCIA.

SECCIÓN I DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 59.- El **presente Reglamento deroga** el “Reglamento de Préstamos Hipotecarios para la Vivienda” aprobado por la Junta Directiva según consta en **Acta No. 961**, de fecha treinta (30) de enero del dos mil tres (2003), así como la **reforma efectuada y publicada en el diario oficial La Gaceta el día 5 de marzo de 2003**, y **cuantas disposiciones posteriores se hayan emitido** al respecto.

ARTÍCULO 60.- Los **expedientes que se estuvieren tramitando** de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento anterior, **continuarán tramitándose de acuerdo a las disposiciones del mismo**, sin perjuicio de adecuar su aplicación al tenor de lo dispuesto en el presente Reglamento en cuanto fuere procedente.

ARTÍCULO 61.- Todo **lo no contemplado** en el presente Reglamento, se resolverá en concordancia con las **Resoluciones, Acuerdos** y demás **normas operativas** que emita la **Junta Directiva**.

SECCIÓN II DE LA VIGENCIA

ARTÍCULO 62.- El presente Reglamento **tendrá vigencia y por ende comenzará a surtir sus efectos a partir del día de su ratificación** por parte de la Junta Directiva.

Sala de Junta Directiva, 24 de Enero de 2007.-

DR. DARIO CARDONA VALLE
PRESIDENTE

LIC. LUCIO IZAGUIRRE R.
SECRETARIO

Nota (1): El **Reglamento de Prestamos para la Vivienda** (vigente), fue aprobado por la Honorable Junta Directiva en la Sesión Extraordinaria celebrada en fecha 04 de Enero de 2007, según Resolución No. 01-1177 que consta en el Punto No. 03 del Acta No. 1077, entrando en vigencia y por tanto en obligatoria aplicación a partir del 24 de Enero de 2007 en que dicha Resolución fue ratificada según consta en el Punto No.,. 03 del Acta No. 1079.

Nota (2): Las **reformas** efectuadas al **Reglamento de Prestamos para la Vivienda** en cuanto al texto de algunos artículos, así como la inclusión de uno nuevo y el consiguiente movimiento de

la numeración del articulado que ya se encuentran incorporadas al texto del mismo, fueron aprobadas en la Sesión Ordinaria celebrada por la Junta Directiva del Instituto en fecha doce (12) de Noviembre del 2008, según Resolución No. 01-1127 contenida en el Punto No. 3 del Acta No. 1127, entrando las mismas en vigencia y por tanto en obligatoria aplicación a partir de la ratificación de dicha Resolución, contenida en el **Acta No. 1128 de fecha 19 de Noviembre de 2008.**

Nota (3): Sin perjuicio de que las reformas incorporadas al Reglamento ya se encuentran vigentes y son de obligatoria aplicación, para el sólo efecto de que dicho Reglamento sea del conocimiento de los participantes del Sistema, la Administración procederá a publicar su texto íntegro en el Diario Oficial “La Gaceta”.-