



## **REGLAMENTO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

### **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LOS EMPLEADOS DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE HONDURAS INPREUNAH**

#### **DEL ESTABLECIMIENTO Y OBJETO**

Artículo 1 El servicio de préstamos hipotecarios de INPREUNAH funcionará de acuerdo con las disposiciones del Reglamento General de INPREUNAH, del presente Reglamento, del Reglamento General de Inversiones del INPREUNAH, de las Normativas emitidas por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS) en relación con las inversiones, de las Resoluciones y Acuerdos de la Junta Directiva del INPREUNAH, de otros Reglamentos y Convenios que celebre el Instituto con Instituciones Públicas o Privadas y demás normas legales y operativas.

Artículo 2 El objetivo fundamental del SERVICIO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS es el de otorgar financiamiento a los participantes del sistema destinado a:

- a) Construcción de vivienda.
- b) Adquisición de vivienda existente.
- c) Mejoramiento, reparación o ampliación de vivienda o propiedad del participante o de su cónyuge.
- d) Liberación de gravámenes constituidos por adquisición de vivienda del participante.
- e) Adquisición de terrenos.
- f) Para consolidar deudas; y,
- g) Otros destinos.

El monto del préstamo a otorgar no podrá exceder el noventa por ciento (90%) del avalúo del inmueble a hipotecar.

Artículo 3 Las modalidades de préstamos contempladas en el artículo anterior se entienden aprobadas de la siguiente manera:

- a) La construcción de vivienda puede llevarse a cabo únicamente en terreno propio del participante o de su cónyuge, o mediante la compra de terreno y construcción inmediata o futura.
- b) La adquisición de vivienda existente puede referirse a vivienda nueva



construida aisladamente o en urbanizaciones o colonias, o bien a vivienda usada.

c) La adquisición de terreno tendrá que ser exclusivamente para vivienda, no se aceptará que el prestatario ponga en garantía un terreno para un préstamo destinado para consolidación de deudas y otros destinos.

### **DE LOS SUJETOS DE CRÉDITO**

Artículo 4 Podrán ser sujetos de crédito los participantes del sistema que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad;
- b) Haber cotizado efectivamente al sistema por un período de tiempo no menor de seis meses;
- c) Tener capacidad de pago, debidamente acreditada;
- d) Que no tenga deudas pendientes con el Instituto en situación morosa, que el destino del préstamo sea para ampliación o mejoras de la misma vivienda constituida en primera hipoteca.
- e) Para solicitar un refinanciamiento deberá haber transcurrido un plazo mínimo de cuatro (4) años a partir del otorgamiento del préstamo hipotecario anterior.
- f) Cumplir con los demás requisitos que exige el presente Reglamento y cualquiera otra disposición que emita la Junta Directiva del Instituto.
- g) Los empleados del INPREUNAH, exclusivamente para adquisición de terreno, terreno y construcción o de vivienda.

Artículo 5 La capacidad de pago deviene determinada por la suficiencia del ingreso mensual del participante para poder cumplir con las obligaciones derivadas de la deuda, de tal forma que la cuota del mismo no sobrepase el cincuenta por ciento (50%) del sueldo nominal, ni el sesenta y cinco por ciento (65%) del sueldo neto mensual.

Artículo 6 En los casos que dos participantes activos constituyan el núcleo familiar, ya por matrimonio o por unión de hecho, se podrá afectar el cincuenta



por ciento (50%) sobre el ingreso de ambos. Sin embargo, cuando solamente uno de ellos sea participante activo del sistema, se le podrá afectar hasta el setenta y cinco por ciento (75%) de su sueldo, constituyéndose el otro como fiador solidario o garante hipotecario y se tomará el sueldo de éste, como otros ingresos.

### **DEL MONTO**

Artículo 7 El techo del préstamo hipotecario a otorgar no podrá ser superior a tres millones de lempiras (L.3,000,000.00).

Artículo 8 El monto máximo del préstamo hipotecario a otorgar se determinará tomando como base el valor de la tasación del inmueble sobre el cual recaerá la operación, otorgándose, en todo caso, un máximo de hasta un noventa por ciento (90%) del remanente de la vida útil probable de las mejoras del inmueble de construcción sólida propuesto en garantía, sin excederse del techo establecido en el artículo anterior.

### **DE LOS PLAZOS DE AMORTIZACIÓN**

Artículo 9 Para la amortización de los préstamos hipotecarios se establece un plazo máximo de treinta (30) años. En todo caso, el plazo máximo de amortización no podrá exceder del número de años habidos entre la edad alcanzada por el solicitante al formalizar su solicitud de préstamo y la fecha en que cumpla setenta (70) años.

### **DE LA TASA DE INTERÉS**

Artículo 10 La tasa de interés anual sobre los préstamos otorgados bajo el presente Reglamento será el que la Junta Directiva del INPREUNAH determinare, a propuesta del Gerente General, quien deberá justificar la modificación de dicha tasa. Estos intereses serán calculados mensualmente sobre los saldos pendientes de pago del monto otorgado.

La Junta Directiva podrá modificar la tasa de interés en cualquier momento, en concordancia con las disposiciones que sobre la materia haya formulado el Banco Central de Honduras, de los estudios técnicos actuariales que realizare el Instituto, y de las tasas promedio activas para préstamos hipotecarios prevaecientes en el sistema financiero nacional.



Se establece el once por ciento (11%) como tasa anual de interés para los préstamos hipotecarios, a lo que se deberá agregar la condición establecida en el Artículo No. 27 del presente Reglamento de Préstamos Hipotecarios.

Artículo 11 A fin de mantener actualizado el rendimiento financiero de los recursos invertidos en el Servicio de Préstamos Hipotecarios, en todas y cada una de las Escrituras Públicas deberá introducirse una cláusula por la cual el Instituto modificará la tasa de interés pactada, si la Junta Directiva en concordancia con las disposiciones que sobre la materia haya formulado el Banco Central de Honduras, autorizará nuevas tasas de interés para el tipo de operación formalizada en la Escritura correspondiente.

Artículo 12 Tanto el alza como la disminución 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 al prestatario por parte del Instituto, debiéndose tomar en consideración, para su aplicación específica, el saldo del préstamo hipotecario, el tiempo por transcurrir entre la fecha de la modificación de la tasa de interés y la fecha de vencimiento de cada préstamo otorgado.

Artículo 13 En los Instrumentos Públicos deberá estipularse que cuando el prestatario se retire del sistema, la tasa de interés será sustituida por la tasa que rija en el Sistema Financiero Nacional.

Artículo 14 En caso de que el prestatario volviere a formar parte del sistema, la tasa de interés será sustituida nuevamente por aquella que rija en el Servicio de Préstamos Hipotecarios en el momento de su reintegro, tomándose en consideración el tiempo que falta por transcurrir para el vencimiento de la deuda, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 12 del presente Reglamento.

### **DE LA AMORTIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS**

Artículo 15 Los préstamos se amortizarán mediante cuotas iguales, pagaderas mensualmente, en cuyo importe se incluirán los abonos de capital e intereses.

Al efecto, el prestatario autorizará a la UNAH para que, con crédito al INPREUNAH, retenga de su sueldo la suma mensual que corresponde. La autorización se hará simultáneamente al otorgamiento de la Escritura Pública de Hipoteca.



Artículo 16 Si el prestatario pasa a ser pensionado del sistema, por invalidez, la deducción de las cuotas de su obligación hipotecaria se le hará de su pensión mensual por invalidez, sin que la deducción exceda al treinta por ciento (30%).

Artículo 17 Si el prestatario pasare a ser pensionado del sistema, por jubilación, la deducción de las cuotas de su obligación hipotecaria se le hará de su pensión mensual por jubilación.

En caso de que la pensión se vea muy reducida, el prestatario podrá amortizar con sus prestaciones laborales un porcentaje al saldo de la deuda contraída, con el fin de readecuar la cuota a pagar.

Artículo 18 El prestatario que cause baja en el servicio o que se retire del sistema, deberá pagar su obligación hipotecaria del monto de sus derechos laborales que, en concepto de prestaciones, reciba de la UNAH. Si esta afectación no fuere suficiente para cancelar el total de su obligación hipotecaria, deberá pagar sus cuotas mensuales mediante depósitos directos en la cuenta bancaria que, para tales efectos, designe el Instituto, a más tardar dentro de los cinco (5) días calendario siguientes al vencimiento de su obligación, quedando obligado a acreditar el comprobante de depósito ante la Tesorería del INPREUNAH, a más tardar cinco (5) días calendario después de efectuado el depósito.

Para los empleados de la UNAH que han cumplido con la antigüedad de laborar y que se retiren hasta cumplir la edad reglamentaria para solicitar su pensión, al recibir sus prestaciones, podrán abonar al préstamo hipotecario, o pagar las cuotas mensuales mediante depósitos directos en la cuenta bancaria que, para tal efecto, designe el Instituto y, una vez incorporados al sistema de pensionados, la deducción de las cuotas se hará de su beneficio de pensión mensual.

Artículo 19 No obstante el plazo de amortización que se hubiere convenido, el prestatario podrá cancelar en cualquier momento el total de su adeudo, en cuyo caso deberá pagar el saldo insoluto del capital y los intereses normales y moratorios devengados hasta la fecha en que se efectúe la cancelación.

El prestatario podrá efectuar anticipadamente pagos parciales. Consecuentemente, podrá optar a la readecuación de su cuota mensual y plazo de pago, con el fin de anticipar la cancelación de su deuda.



## **DE LA MORA**

Artículo 20 La falta de pago de tres (3) cuotas mensuales dará lugar a que el Instituto dé por vencida anticipadamente la obligación contraída en el contrato de préstamo y, en consecuencia, a exigir el cumplimiento por la vía extrajudicial o judicial, el pago inmediato del saldo de capital, intereses normales y moratorios, honorarios profesionales, costas personales y judiciales, comisiones y otros cargos, si los hubiere.

Esta disposición no será aplicable en aquellos casos en que el prestatario incurriere en mora del pago de una o más cuotas cuando, por razones de trámite de acciones de personal de la UNAH, el sueldo devengado no fuere oportunamente percibido, quedando obligado a pagar en su totalidad las cuotas vencidas conjuntamente con los intereses normales y moratorios correspondientes, en la fecha en que percibiere el monto de los sueldos retrasados.

Artículo 21 En caso de que los prestatarios incurran en mora, se cobrarán intereses moratorios sobre el importe de cada cuota mensual y por el tiempo que corresponda, calculados a la tasa del dos por ciento (2%) de interés mensual.

## **DE LA CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA**

Artículo 22 Todo prestatario deberá constituir Primera o Segunda Hipoteca a favor del INPREUNAH, la que recaerá sobre el inmueble para cuya adquisición, construcción, mejoramiento, reparación, ampliación o liberación de gravamen se hubiere otorgado el financiamiento.

El Instituto podrá refinanciar préstamos hipotecarios constituyendo primera hipoteca sobre los inmuebles para cuya adquisición, construcción, mejoramiento, reparación, ampliación o liberación de gravamen se hubiere otorgado el financiamiento con primera o segunda hipoteca a favor del INPREUNAH, cancelando con el refinanciamiento las dos hipotecas anteriores, y constituyendo una sola hipoteca.

El INPREUNAH no otorgará préstamos hipotecarios con garantías de inmuebles gravados a favor de otras personas, naturales o jurídicas.

## **DEL SEGURO DE DESGRAVAMEN HIPOTECARIO**

Artículo 23 Los prestatarios y sus cónyuges o compañeros (as) de hogar solidarios



en los términos del artículo seis (6) de este Reglamento, están obligados a contratar con cualquiera de las compañías de seguros nacionales, un seguro de desgravamen hipotecario preferentemente de la modalidad que conlleva un seguro adicional de invalidez, debiendo designar al Instituto como beneficiario principal e irrevocable.

### **DEL SEGURO CONTRA DAÑOS**

Artículo 24 Los prestatarios y sus cónyuges o compañeros (as) de hogar solidarios en los términos del artículo seis (6) de este Reglamento, están obligados a contratar con cualquiera de las compañías de seguros nacionales, un seguro contra daños para los inmuebles y sus mejoras afectados en garantía, de modo general contra los riesgos de incendio, rayo, explosión, inundaciones, sismos, deslizamientos y terremoto y de manera especial contra aquellos riesgos a los que a criterio del Instituto esté expuesta la propiedad; previniéndose en esa forma el mecanismo idóneo para atender a la necesidad económica del prestatario para reparar o volver a construir la propiedad dañada o destruida por la realización de los riesgos cubiertos.

Este seguro deberá mantenerse en vigor durante todo el período del préstamo, por una suma igual al valor total actualizado de construcción de las mejoras, debiendo designarse en la póliza respectiva como único cesionario al INPREUNAH, hasta la concurrencia del saldo a su favor, por concepto de capital e intereses, al momento del eventual acaecimiento del siniestro.

Artículo 25 Al momento de suscribir la escritura respectiva, el prestatario deberá pagar las primas que correspondan al primer año de vigencia del seguro de desgravamen hipotecario y del seguro contra daños.

Respecto al pago de las primas anuales siguientes y subsiguientes, el prestatario deberá abonarlas proporcionalmente, en adición a la cuota mensual para amortización de capital e intereses, a fin de proveer su importe para que el Instituto, a su vez, pueda proceder al pago oportuno de las mismas, a nombre del prestatario.

### **OTROS CARGOS**

Artículo 26 Además de la tasa de interés señalada en el artículo 11 del presente Reglamento, los prestatarios deberán pagar al Instituto el uno por ciento (1%) anual, sobre los saldos insolutos, por concepto de



administración de hipoteca.

Por otra parte, el Instituto percibirá, por una sola vez, un monto porcentual sobre el valor del préstamo, por concepto de gastos de supervisión, inspección y avalúo, mismo que deberá ser pagado al momento de formalizar la solicitud de préstamo y será reintegrable sólo en aquellos casos en que se suspenda el trámite de préstamo, previo a la ejecución del avalúo.

Artículo 27 Para la admisión de toda solicitud de préstamos, los interesados deberán pagar al momento de su presentación, el 0.25% sobre el monto solicitado, por concepto de costos de tramitación no reintegrables.

### **DE LA ADMINISTRACIÓN**

Artículo 28 La administración del Servicio de Préstamos Hipotecarios instituido en el presente Reglamento estará a cargo del Departamento Financiero, cuya estructura y funcionamiento se determina en el correspondiente manual de organización y funciones del INPREUNAH.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 29 El Instituto tendrá derecho a ejercer la primera opción de compra sobre aquellas viviendas en que hubiere actuado como ente financiero. Para este efecto, el precio de la transacción, será el que resulte de la tasación que realice el Instituto.

Artículo 30 La Gerencia General del Instituto podrá autorizar la venta de las casas financiadas a través de su Servicio de Préstamos Hipotecarios, previa solicitud justificada del prestatario.

Artículo 31 En caso de que el participante tenga un primer préstamo pendiente con el Instituto y solicite una segunda hipoteca o refinanciamiento para ampliación o mejoras de la misma vivienda, el plazo del nuevo préstamo será de acuerdo a lo establecido en el artículo nueve (9) del presente Reglamento.

Artículo 32 En aquellos casos en que el préstamo sea mancomunado y muera uno de los dos prestatarios estando en mora el préstamo, éste será cubierto por el prestatario sobreviviente.





Artículo 33 En el contrato de financiamiento se deberá incorporar una cláusula de especial renuncia del prestatario al derecho de ejercer el trámite en el juicio ejecutivo. De igual manera, el prestatario deberá renunciar al derecho de reducción de la garantía, establecido en el artículo 2113 del Código Civil.

Artículo 34 Si el prestatario falleciere y al momento de su deceso la obligación de éste fuese inferior al monto pagado por la compañía aseguradora por razón del seguro de vida del prestatario, la diferencia que resultare a favor de los beneficiarios del causante, será transferida de oficio a estos.

Artículo 35 La no deducción por planillas no exime la responsabilidad del pago del Préstamo Hipotecario.

Artículo 36 Se deroga el Reglamento anterior de Préstamos Hipotecarios del INPREUNAH.

#### **DE LA VIGENCIA**

Artículo 37 El presente Reglamento entrará en vigencia, previa aprobación de la Junta Directiva del INPREUNAH, a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial "La Gaceta".

Dado en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los veintisiete (27) días del mes de abril del año dos mil doce (2012).

**Ing. Jorge A. Jovel Portillo**  
**Presidente**

**Licda. Elsy Yamilet Vélez M.**  
**Secretaria**