

LEY ORGANICA DEL CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA

TITULO I

CONSTITUCIÓN, DENOMINACIÓN, DOMICILIO

Duración y objeto

CAPITULO I

Constitución, denominación, domicilio y duración

Artículo 1. – **Constitución.** El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, creado por Decreto Gubernativo 1040, es una institución bancaria del Estado, descentralizada y autónoma, con personalidad jurídica, patrimonio propio y plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones.

Artículo 2. - **Denominación.** Se denominará El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, para los efectos de la presente ley y sus reglamentos. Para cualquier acto, contrato y operación, podrá denominarse simplemente El Crédito.

Artículo 3. – **Domicilio.** El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala tendrá su domicilio en el Departamento de Guatemala y su sede en la ciudad capital. Podrá establecer sucursales, agencias y oficinas centro y fuera del territorio nacional.

Artículo 4. – **Duración.** La duración de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, es indefinida, y si llegare a liquidarse, el estado asumirá todo el activo y pasivo de dicha institución.

CAPITULO II

Objeto y política crediticia

Artículo 5. – **Objeto fundamental.** El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala debe orientar su política de préstamos preferentemente hacia las actividades productivas que tengan afinidad con los programas generales de desarrollo económico, coordinando su acción con las demás instituciones financieras estatales y especialmente con el Bando de Guatemala, con el objeto de colaborar con éste en la creación y mantenimiento de las condiciones monetarias, cambiarias y crediticias más favorables al desarrollo ordenado de la economía nacional.

Artículo 6. – **Política Crediticia.** Como Banco del Estado, El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala debe orientar su política de préstamos preferentemente hacia las actividades productivas que tengan afinidad con los programas generales de desarrollo económico, coordinando su acción con las demás instituciones financieras estatales y especialmente con el Banco de Guatemala, con el objeto de colaborar con éste en la creación y mantenimiento de las condiciones monetarias, cambiarias y crediticias más favorables al desarrollo ordenado de la economía nacional.

TITULO II CAPITAL

CAPITAL UNICO

Artículo 7.– **Capital Autorizado.** El capital autorizado de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala es de QUINCE MILLONES DE QUETZALES (Q. 15,000,000.00).

Artículo 8. – **Integración del capital.** El capital de el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala se integrará en la siguiente forma:

- a) Con el capital contable que se determine al cierre de operaciones del día anterior a la fecha de entrar en vigor la presente ley; y
- b) Con los aportes que hará el Gobierno de la República a partir del primer año de vigencia de la presente ley, mediante asignaciones anuales en el Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la Nación.

Artículo 9. – **Garantía de las obligaciones.** Las obligaciones de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala para sus depositantes y acreedores están respaldadas con su capital y reservas de capital, así como la garantía que les otorga el Estado de conformidad con el artículo 49 de la presente ley.

TITULO III ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

CAPITULO I La Junta Directiva

Artículo 10. – **Integración.** La Junta Directiva estará integrada por siete miembros titulares y tres suplentes. La designación de los directores se hará de la siguiente manera:

- a) El Presidente de la República designará al Presidente y Vicepresidente de la Junta Directiva;
- b) El Presidente de la República designará un director propietario y un suplente en representación de cada uno de los Ministerios de Economía y Finanzas Públicas, respectivamente; y
- c) El Presidente de la República designará tres directores propietarios y un suplente a seleccionarse dentro de sendas ternas representativas de los sectores agropecuario, industrial y comercial, las cuales pedirá el Ministerio de Economía a las entidades representativas de cada una de dichas actividades.

Artículo 11. – **Calidades.** Los miembros de la Junta Directiva deberán ser guatemaltecos de los comprendidos en el artículo 5º. De la Constitución de la República, de reconocida honorabilidad y acreditada competencia.

Artículo 12. – **Independencia delos Directores.** Los Directores gozan de absoluta independencia en el ejercicio de sus cargos y están sujetos únicamente a las responsabilidades en que puedan incurrir de acuerdo con lo que para el efecto establecen las leyes.

Artículo 13. – **Período de actuación.** El Presidente y Vicepresidente ejercerán sus cargos por tiempo indefinido y su remoción corresponde al Presidente de la República.

Los demás Directores desempeñarán sus cargos por un período de cuatro años, podrán ser nuevamente nombrados y su designación se efectuará en la misma forma señalada en el artículo 10 de esta ley.

Los Directores designados de conformidad con los incisos b) y c) del artículo 10 de la presente ley, cesarán en su calidad de tales al dejar sus respectivos cargos en las instituciones o dependencias correspondientes.

Artículo 14. - **Suplencia.** En caso de ausencia del Presidente de la institución, lo sustituirá el Vicepresidente, y por falta de ambos, la junta Directiva elegirá al Director que deba asumir accidentalmente la Presidencia de la misma y ejercerá las funciones que expresamente le asigne, correspondientes al cargo.

Artículo 15.-**Asistencia de los suplentes.** Los Directores suplentes reemplazarán a los titulares en caso de ausencia o impedimento de éstos. Cuando no estuvieren sustituyendo a los titulares, asistirán, cuando fueren citados, a las sesiones de la Junta Directiva, con voz, pero sin voto.

Artículo 16. – **Prohibiciones.** No podrán ser miembros titulares ni suplentes de la Junta Directiva las personas comprendidas en las prohibiciones que indica la Ley de Bancos. Tampoco podrán ser Directores de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala los parientes, dentro de los grados de ley, del Presidente y Vicepresidente de la República, ni los miembros del directorio, funcionarios o empelados de las Compañías de Seguros, Fianzas o Almacenes Generales de Depósito.

Artículo 17. – **Causas de remoción.** Los Directores serán removidos en los casos siguientes:

- a) Por sentencia condenatoria firme, motivada por responsabilidad criminal;
- b) Por abandono o negligencia en el cumplimiento de sus deberes o por hechos evidentes que, por su índole moral, los inhabilite para el ejercicio honorable de su cargo;
- c) Por notoria incompetencia o por las incapacidades previstas en esta ley y en la Ley de Bancos; y
- d) Por ausencia a las sesiones durante más de dos meses consecutivos, salvo casos autorizados por la propia Junta Directiva.

Artículo 18. – **Remoción.** La remoción de los Directores por cualquiera de las causas mencionada en el artículo anterior, será dispuesta por la autoridad o el Organismo que hizo el nombramiento, a solicitud fundamentada de la Junta Directiva o por la Junta Monetaria en los casos previstos por la ley.

Artículo 19. – **Sustitución De Directores.** Para la sustitución de Directores removidos por cualquiera de las causas mencionada en el artículo 17 o de aquellos a quienes se hubiere aceptado la renuncia o de aquellos cuyos puestos vacaren por otros motivos, se procederá de la misma manera que para su designación y únicamente para completar el período correspondiente al cargo que hubiere quedado vacante. Para este efecto, la Junta Directiva declarará la vacancia del cargo de Director y la Presidente lo hará saber a quien deba designar al sustituto.

Artículo 20.- **Suspensión de funciones de Directores.** Desde el momento que se dicte auto de prisión contra alguno de los Directores, éste quedará en suspenso en sus funciones hasta que el auto se modifique o revoque, o se dicte sentencia firma absolutoria.

Artículo 21. – **Vacancia por concurso de acreedores o quiebra.** Desde el momento en que se declare por los tribunales competentes el estado de concurso de acreedores o quiebra de un Director en lo individual, o de una empresa o sociedad en la que el mismo desempeñe puestos de dirección o de administración superior, quedará vacante sus cargo en la Junta directiva del el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala.

Artículo 22. – **Sesiones de la Junta Directiva.** Las sesiones de la Junta Directiva se efectuarán, cuando menos, una vez por semana y serán convocadas por el Presidente, por el que haga sus

veces o por cualquiera de sus miembros, si así lo hubiere acordado la mayoría de la misma Junta.

Artículo 23.-**Quórum.** El quórum lo constituye la presencia de cinco Directores Propietarios. Este quórum puede ser integrado con los suplentes, en defecto de los Directores Propietarios.

Artículo 24.- **Mayoría de las decisiones.** Las resoluciones se tomarán por mayoría absoluta de votos, salvo en los casos en que esta ley exija otra proporción. Se prohíbe la abstención en el voto, salvo en cuando al Director que deba retirarse de acuerdo con lo previsto en la Ley de Bancos. En caso de empate, el Presidente tendrá doble voto.

Artículo 25.- **Asistentes ocasionales.** Cuando la Junta Directiva lo estime conveniente, podrá invitar a cualquier persona calificada, con el objeto que participe en sus deliberaciones con voz, pero sin voto.

Artículo 26.- **Dietas.** Los directores titulares o los suplentes cuando sustituyan a éstos, serán remunerados en forma de dietas fijas por sesión a que asistan. Asimismo, la presencia de Asesores o de asistentes ocasionales en las sesiones de la Junta Directiva dará derecho a dietas fijas. La Junta Directiva reglamentará todo lo referente a dietas.

CAPITULO II Atribuciones y facultades de la Junta Directiva

Artículo 27.- **Atribuciones.** La Junta Directiva es la autoridad máxima de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala y le corresponde la planificación, dirección y coordinación de sus actividades, para lo cual se la asignan las siguientes atribuciones:

- a) Determinar la política general de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, tomando en cuenta las resoluciones, instrucciones o recomendaciones que para el efecto dicten el Organismo Ejecutivo, la Junta Monetaria y la Superintendencia de Bancos, en materia de su competencia;
- b) Dictar reglamentos necesarios para el mejor funcionamiento de el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala. Dichos reglamentos serán aprobados por el Organismo Ejecutivo, por la Junta Monetaria o por la superintendencia de Bancos, en los casos en que la ley así lo disponga;
- c) Aprobar la formación e incremento de las reservas de valuación y de pasivo que se estimen necesarias;
- d) Acordar anualmente el presupuesto general de la institución y elevarlo al Organismo Ejecutivo a través del Ministerio de Economía, para su aprobación por partidas globales;
- e) Conocer y aprobar, en su caso, la memoria anual de labores, elevándola a conocimiento del Ministerio de Economía y de la Junta Monetaria;
- f) Conocer y aprobar los balances mensuales y anuales de la institución y sus correspondientes estados de pérdidas y ganancias y considerar periódicamente los informes relacionados con la situación financiera y operaciones de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, especialmente los estados de liquidez y solvencia;
- g) Acordar la emisión de valores, bonos, obligaciones y otros títulos o documentos de crédito, conforme las disposiciones legales atinentes;
- h) Autorizar las operaciones de fideicomiso;
- i) Fijar las tasas de interés sobre las operaciones activas y pasivas de la institución, así como las comisiones y otros cargos, dentro de los límites aprobados por la Junta Monetaria;

- j) Aprobar la contratación de préstamos y de líneas de crédito a favor de la institución, previa autorización de la Junta Monetaria;
- k) Autorizar la apertura de cuentas con Bancos extranjeros;
- l) Autorizar la apertura de cuentas con Bancos del país, estatales o privados, previa aprobación de la Junta Monetaria;
- m) Resolver las solicitudes de crédito y garantías que pueda otorgar la institución, determinando sus condiciones;
- n) Delegar la facultad de resolver solicitudes de créditos y otras operaciones, fijando los límites y condiciones de dicha delegación y designando a los funcionarios autorizados para ejercerla, conjunta o separadamente;
- o) Aceptar las concesiones, derechos y donaciones que por cualquier título se ofrezcan a la institución;
- p) Disponer la adquisición y enajenación de bienes;
- q) Nombrar y remover al Gerente General;
- r) Nombrar y remover a los subgerentes y jefes de dependencias, a propuesta del Gerente General, al Secretario de la Junta Directiva y a los Inspectores Valuadores;
- s) Establecer y modificar la organización administrativa de la institución y crear las dependencias y los comités y comisiones que sean necesarios para el funcionamiento de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala;
- t) Acordar el establecimiento o la supresión de sucursales, agencias y oficinas, ventanillas de servicio especial y unidades móviles;
- u) Conocer de las renunciaciones que presentaren los directores y funcionarios, para proceder, en su caso, de acuerdo con el artículo 19 y resolver las solicitudes de licencias de los propios Directores y funcionarios;
- v) Autorizar al Presidente o a quien haga sus veces, el otorgamiento de poderes especiales;
- w) Conocer y resolver en todos los demás asuntos que no puedan ser autorizados ni resueltos por el Presidente o por el Gerente General, de acuerdo con las facultades que les confiere la presente ley;
- x) Dictar todas las medidas necesarias para el buen funcionamiento de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala; y
- y) Dar debido cumplimiento a la Ley de Bancos, en lo no contemplado en esta ley.

Artículo 28. **Régimen de personal.** Corresponde a la Junta Directiva emitir las normas básicas relativas al régimen de personal, el cual debe ser aprobado por el Organismo Ejecutivo por conducto del Ministerio de Economía. La Junta Directiva emitirá, asimismo, los reglamentos que complementen o desarrollen dicho régimen.

Las peticiones de carácter económico-social y de naturaleza colectiva que formulen los trabajadores de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, deberán plantearse ante la Junta Directiva, la que previo los estudios técnicos y económicos que tales peticiones ameriten, se pronunciará acerca de su contenido, y si lo aprueba, la incorporará según corresponda, en el régimen de personal o en reglamentos especiales y en el respectivo presupuesto.

Las peticiones que se otorguen se harán efectivas al ser aprobados los reglamentos y presupuestos por el Organismo Ejecutivo.

En todo caso, deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 4º. Del Decreto 1786 del Congreso de la República.-

CAPITULO III

Responsabilidad de la Junta Directiva

Artículo 29.- **Responsabilidades de los Directores.** Los Directores ejercerán sus funciones bajo su exclusiva responsabilidad, dentro de las normas establecidas por las leyes y los reglamentos aplicables.

Los Directores deben asistir regularmente a las sesiones que celebre la Junta Directiva, salvo casos de fuerza mayor debidamente justificados.

Artículo 30.- **Daños y perjuicios.** Todo acto, resolución u omisión de parte de los Directores que contravengan las disposiciones legales o que implique el propósito de causar perjuicios a El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, los hará incurrir en responsabilidad para con la institución y ara con terceros, por los daños y perjuicios que con ello hubieres irrogado.

Artículo 31.- **Exención de responsabilidad.** En las disposiciones tomadas por la Junta Directiva quedarán exentos de responsabilidad los Directores que hubieren hecho constar con voto razonado su oposición en el acta de la sesión en que se hubiere tratado el asunto.

Artículo 32.- **Informaciones confidenciales.** Incurrirán, n responsabilidad, los Directores que revelaren o divulgaren cualquier información de carácter confidencial sobre asuntos comunicados a el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala o que en él se hubieren tratado, y los que aprovecharen tal información para finalidades personales o en perjuicio de la institución de terceros.

No están comprendidas en el párrafo anterior, las informaciones que requieran las autoridades en uso de sus atribuciones legales, ni el intercambio corriente de informes confidenciales entre Bancos o instituciones similares para el exclusivo propósito de proteger las operaciones de crédito en general.

La Junta Directiva determinará que informaciones o asuntos tienen carácter confidencial.

CAPITULO IV Del Presidente y Vicepresidente

Artículo 33.- **Requisitos para ser Presidente y Vicepresidente.** El Presidente y el Vicepresidente, además de poseer las cualidades a que se refiere el artículo 11 de la presente ley, deben tener reconocida capacidad y experiencia en materias bancarias y financieras, ejercerán sus cargos a tiempo completo y devengarán la remuneración que se establezca en el presupuesto de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, por su calidad de funcionarios de la Institución.

Artículo 34.- **Funciones y atribuciones del Presidente.** Son funciones y atribuciones del presidente:

- a) Ejercer la representación legal de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, la cual puede ser delegada de acuerdo con las normas que emita la Junta Directiva, y atender directamente las relaciones con el Organismo Ejecutivo, el Banco de Guatemala y las demás entidades estatales;
- b) Autorizar con su firma, conjunta o separadamente con el Gerente, los valores, títulos de crédito y demás obligaciones que emita o avale la institución; función que podrá ser delegada. Un reglamento aprobado por la Junta Directiva normará este inciso;
- c) Convocar y presidir las sesiones de la Junta Directiva y orientar sus deliberaciones;
- d) Proponer a la Junta Directiva el proyecto de presupuesto general de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala;
- e) Presentar a la consideración de la Junta Directiva la Memoria Anual de labores de la institución;
- f) Estudiar y preparar las bases de la política financiera de la institución, presentándolas a la Junta Directiva para su consideración y cuidar de su cumplimiento;
- g) Otorgar poderes a nombre la institución; y

- h) Ejercer las demás funciones y facultades que le correspondan de acuerdo con la ley, los reglamentos de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala y otras disposiciones pertinentes.

Artículo 35.- **Funciones y atribuciones del Vicepresidente.** El Vicepresidente sustituirá al Presidente en caso de ausencia de éste o de vacancia temporal de cargo. Además, desempeñará las funciones que reglamentariamente le correspondan y las que específicamente le asigne la Junta Directiva o el Presidente de la institución.

Artículo 36.- **Incompatibilidades.** Las funciones del Presidente y del Vicepresidente son incompatibles con el ejercicio de cualquier otro cargo u ocupación, pública o privada, ya sea remunerada o adhonórem, excepto los cargos de carácter docente o en instituciones asistenciales y siempre que los horarios sean compatibles.

CAPITULO V

Del Gerente y Subgerente, funcionarios y empleados

Artículo 37.- **Requisitos para ser Gerente General.** El Gerente General deberá reunir los mismos requisitos que se necesitan para ser Presidente de la Junta Directiva y estará sujeto a las mismas prohibiciones e incompatibilidades.

Artículo 38.- **Administración.** El Gerente General es el jefe superior de las dependencias y del personal de el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala y tendrá a su cargo las actividades técnicas y administrativas del mismo.

Será responsable ante el Presidente y la Junta Directiva del funcionamiento correcto y eficaz de la institución.

Artículo 39.- **Atribuciones.** Son atribuciones del Gerente General:

- a) Velar por la marcha de la institución y de sus dependencias, la observancia de las leyes y los reglamentos y el cumplimiento estricto de las resoluciones dictadas por la Junta Directiva y demás disposiciones aplicables;
- b) Proponer a la Junta Directiva, por conducto del Presidente, los proyectos de reglamento de la institución, así como las modificaciones o reformas que procedan;
- c) Suministrar al Presidente y a la Junta Directiva la información regular, precisa y completa que sea necesaria y conveniente para el buen gobierno de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala;
- d) Preparar los asuntos que deben someterse a la Junta Directiva, disponiendo, e acuerdo con el Presidente, el orden de los mismos en cada sesión;
- e) Elaborar el proyecto de presupuesto general de la institución y elevarlo oportunamente a la Presidencia;
- f) Vigilar la correcta ejecución del presupuesto de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala;
- g) Preparar y someter a la consideración del Presidente de la institución la Memoria Anual de labores;
- h) Asistir a las sesiones de la Junta Directiva con voz pero sin voto;
- i) Proponer a la Junta Directiva el nombramiento o la remoción, en su caso, de los funcionarios de el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala;
- j) Nombrar y remover a los demás empleados de el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, con las excepciones que establece la presente ley;
- k) Contratar, con autorización de la Junta Directiva, los servicios de consultoría general que requieran las necesidades de la institución;
- l) Designar, previa aprobación de la Junta Directiva, al funcionario o funcionarios que deban prestar declaración o confesión judicial; reconocer documentos ante los tribunales, facultades que, en caso de ser conferidas, deben incluirse en los poderes

- especiales que se otorguen. Cuando se haya hecho esta designación, los tribunales no podrán exigir la presencia personal de ningún otro funcionario de la institución para dichas diligencias;
- m) Autorizar con su firma, conjunta o separadamente con el Presidente, los valores, títulos y demás documentos de crédito u obligaciones que emita, contraiga o avale la institución; función que podrá ser delegada.
 - n) Ejercer las demás funciones y facultades que le correspondan de acuerdo con las leyes y los reglamentos, así como las disposiciones que dicte la Junta Directiva.

Artículo 40.- **Ausencia.** Es caso de ausencia temporal del Gerente General, será sustituido por el Subgerente que designe la Junta Directiva.

Artículo 41.- **Requisitos para ser Subgerente.** Los Subgerentes serán nombrados de acuerdo con las necesidades de la institución y desempeñarán sus funciones y atribuciones conforme a los reglamentos que se emitan. Para ser Subgerente se requieren las mismas calidades que para ser Gerente General de la institución, sujetándose a las mismas prohibiciones e incompatibilidades.

Artículo 42.- **Limitaciones.** Incurrirán en responsabilidad los funcionarios y empleados que revelaren o divulgaren cualquier información de carácter confidencial sobre asuntos comunicados a El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala o que en él se hubieren tratado y los que aprovecharen tal información para finalidades personales o en perjuicio de la institución o de terceros.

CAPITULO VI Secretaría de la Junta Directiva

Artículo 43.- **Designación y funciones.** La Secretaría de la Junta Directiva es un órgano administrativo al servicio de esta última. Estará a cargo de un Secretario designado por la propia Junta y tendrá bajo su dependencia al personal auxiliar que sea necesario. El Secretario asistirá a las sesiones con voz informativa y estará obligado a los deberes propios de su cargo y los que específicamente le asigne la Junta Directiva o el Presidente de la Institución.

TITULO IV OPERACIONES Y NORMAS

CAPITULO I Operaciones bancarias

Artículo 44. **Operaciones.** El Crédito podrá realizar las siguientes operaciones:

- a) Conceder créditos fiduciarios, prendarios e hipotecarios o con garantía mixta, con destino preferente a la promoción y desarrollo de actividades productivas y al fomento de las exportaciones, sujetas a las siguientes condiciones y plazos:
 - I) Créditos fiduciarios hasta tres años plazo;
 - II) Créditos prendarios hasta cinco años plazo, de acuerdo con el avalúo y naturaleza de los bienes;
 - III) Créditos hipotecarios hasta veinticinco años plazo, los que no podrán exceder del setenta por ciento (70%) del avalúo practicado.La concesión de créditos se sujetará, además, a lo que establece la Ley de Bancos del bien dado en garantía;

- b) Descontar del bien dado en garantía; títulos y documentos de crédito emitidos por los Bancos del sistema o por empresas privadas, dentro de los límites que determine la ley;
- c) Aceptar títulos de crédito conceder avales expedir cartas de crédito y asumir obligaciones por cuenta de terceros;
- d) Administrar y operar fideicomisos y fondos especiales; y
- e) Todas las demás operaciones autorizadas por la Ley de Bancos y por las leyes especiales.

Artículo 45. **Compatibilidad e las operaciones.** El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala deberá velar por que las inversiones que realice de acuerdo con el artículo anterior sean compatibles con la naturaleza y plazo de sus obligaciones hacia terceros sujetándose a las disposiciones que sobre el particular emita la Junta Monetaria de conformidad con la ley.

Artículo 46. **Financiamiento de las operaciones.** El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala financiará sus operaciones con los recursos obtenidos mediante:

- a) Su propio capital y reservas de capital;
- b) La Recepción de depósitos monetarios, de ahorro y de plazo mayor y menor;
- c) La Emisión, por cuenta propia, de bonos hipotecarios y prendarios y de otros títulos valores, con autorización previa de la Junta Monetaria;
- d) La obtención de créditos en el país o en el extranjero, previa autorización de la Junta Monetaria; y
- e) La obtención de fondos del Banco de Guatemala, través de las operaciones autorizadas por la Ley Orgánica de esa institución.

Artículo 47. **Reglamentos.** Los reglamentos determinarán los procedimientos de operación de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala y, en especial, desarrollarán los conceptos, facultades y limitaciones que se menciona en esta ley y en las demás leyes que le fueren aplicables.

Artículo 48. **Garantías Judiciales.** El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala no estará obligado a prestar fianza ni cualquiera otra garantía en las actuaciones judiciales y administrativas en que fuere parte o tuviere interés.

Artículo 49. **Garantía del Estado.** Las obligaciones que contraiga El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, provenientes de la aceptación de depósitos y de la emisión de sus propios bonos, letras, notas, certificados fiduciarios, cédulas hipotecarias, y otros títulos y documentos de crédito, gozan de la incondicional e ilimitada garantía del Estado por el solo hecho de su emisión.

Artículo 50. **Adquisición y enajenación de bienes.** El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala podrá comprar, vender, permutar o disponer en cualquier otra forma de sus propios bienes, de acuerdo con un reglamento específico que emitirá la Junta Directiva, el cual deberá ser aprobado por el Organismo Ejecutivo.

Artículo 51. **Condiciones de las obligaciones.** Toda obligación contraída a favor de El Crédito Hipotecario nacional de Guatemala llevará implícita la renuncia al fuero del domicilio del deudor y su sujeción a los tribunales del Departamento de Guatemala a o los que El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala elija, así como la condición de que el préstamo podrá darse por vencido y ser exigible en cualquiera de los casos siguientes:

- a) Si se comprobare en cualquier momento falsedad en las informaciones proporcionadas por el deudor en el expediente de solicitud de préstamo;
- b) Si el deudor se opusiere a la inspección de sus operaciones y contabilidad en relación al crédito concedido, o se negare a proporcionar los informes que El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, pida con respecto a las mismas;

- c) Si el deudor ocultare maliciosamente haber incurrido en causales que pudieran dar lugar a la resolución o rescisión de sus derechos o respecto a cualquier vicio en los bienes dados en garantía en perjuicio de los derechos de la institución.
- d) Si el deudor faltare al pago de cualquiera de las amortizaciones periódicas del principal o de los intereses estipulados en el convenio de préstamo;
- e) Si el deudor, sin autorización por escrito de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, enajenase o gravase a favor de terceros algunos de los bienes dados en garantía;
- f) Si los bienes dados en garantía fueren anotados, embargados, objeto de alguna medida precautoria, o sufrieren desmejora, deterioro o depreciación, a grado tal que no cubran satisfactoriamente la obligación, siempre que el deudor no reponga la garantía mermada o no la refuerce o no pague en efectivo una cantidad proporcional a los bienes desmejorados, deteriorados o depreciados, dentro de un plazo razonable que la Junta Directiva fije de acuerdo con las circunstancias;
- g) Si el deudor destinare a fines diferentes de los indicados en el contrato respectivo la cantidad recibida en préstamo; y
- h) Si el deudor fuere declarado en estado de insolvencia, concurso o quiebra, o de alguna otra manera perdiere la administración de sus bienes.

Artículo 52.- **Activos extraordinarios.** El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala estará sujeto a las disposiciones de la Ley de Bancos en lo que se refiere a activos y extraordinarios, excepto en cuanto a la liquidación de los activos que posea a la fecha en que entre en vigor la presente ley, cuya liquidación se regirá por un reglamento específico que emitirá la Junta Directiva con aprobación de la Junta Monetaria.

Artículo 53. **Derecho del anterior propietario.** Dentro del lapso de un año después de otorgada la escritura de adjudicación o cesión en pago, si El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala no hubiere dispuesto de los bienes, el anterior propietario o sus herederos tendrán el privilegio de recuperar dichos bienes, mediante pago a El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala del capital adecuado, más los intereses calculados al mismo tipo que regía para la deuda y gastos que correspondan incluyendo en estos los de inversión, administración y conservación de la propiedad y deduciendo el importe de los productos, si los hubiere.

Artículo 54. **Valores y obligaciones.** El plazo de los valores y obligaciones emitidos por El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala no podrá exceder de veinticinco años. Los mencionados valores y obligaciones estarán garantizados por:

- a) Las garantías específicas que constituye El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala;
- b) El conjunto de préstamos a cuya financiación se destinen y sus garantías anexas;
- c) Las demás inversiones y activos de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala; y
- d) La Garantía ilimitada del Estado y la subsidiaria que en casos especiales, otorguen las entidades públicas o las instituciones financieras, privadas, oficinales o semioficinales.

Artículo 55. **Traspaso de créditos.** Los créditos, de cualquier naturaleza que sean, pueden ser adquiridos o cedidos por El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala mediante simple razón de traspaso puesta en el documento respectivo o en papel sellado del menor valor, con legalización notarial. Esta razón debidamente firmada por las partes o por sus personeros, será suficiente para su inscripción en el registro, cuando esta formalidad sea necesaria.

Artículo 56. **Prórroga de créditos.** La prórroga de créditos concedida por la institución, podrá hacerse constar por simple razón puesta al pie del documento correspondiente o en papel sellado del menor valor, por el funcionario autorizado para ello. Esta razón con forma autenticada por notario también será suficiente para la inscripción de la prórroga en el registro.

Las garantías reales o personales de la obligación contraída continuarán vigentes durante la prórroga, si quienes la constituyeron dieron su consentimiento en ese sentido, en la escritura constitutiva de la obligación. En caso contrario, deben suscribir la razón de prórroga puesta en el documento respectivo.

Artículo 57. **Primera hipoteca.** En los préstamos que otorgue el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala bajo condición de que los acreedores hipotecarios anteriores deban ser pagados, la institución retendrá fondos suficientes de dichos préstamos para el pago de las hipotecas anteriores.

Artículo 58. **Certificaciones e informes.** Las certificaciones e informes que solicite El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala serán expedidos en papel simple por el Registro General de la Propiedad y demás oficinas del Estado, libres de todo derecho e impuestos.

Artículo 59. **Autenticidad.** Ningún documento expedido por El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala necesita reconocimiento judicial para se considerado auténtico mientras no se pruebe lo contrario.

CAPITULO II

Operaciones especiales

Artículo 60. **Operaciones especiales y otras operaciones.** El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, además de las operaciones que indica el artículo 5°. De esta ley, efectuará operaciones de inversión y continuará realizando a través de sus departamentos específicos, operaciones de almacenes generales de depósito, de seguros y de fianzas, con arreglo a sus propias disposiciones legales vigentes.

TITULO V

Vigilancia y fiscalización

CAPITULO UNICO

Artículo 61. **Superintendencia de Bancos.** La vigilancia y fiscalización d El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, es atribución que por ley corresponde a la Superintendencia de Bancos.

Artículo 62. **Auditoria Interna.** El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala tendrá establecida una Auditoria Interna que ejercerá asimismo, labores permanentes de fiscalización y vigilancia e conformidad con el reglamento específico que será aprobado por la Junta Directiva.

Artículo 63. **Requisitos para ser Auditor Interno.** Para ser Auditor Interno se requieren las mismas calidades exigidas para el cargo de Gerente General y además, ser profesional universitario, colegiado activo en la rama de Contaduría Pública y Auditoria o Contador legalmente autorizado para ejercer en el país.

Artículo 64. **Nombramiento de Auditor Interno.** El Auditor Interno será nombrado por la Junta Directiva.

Artículo 65. **Independencia del Auditor Interno.** El Auditor Interno y sus Auxiliares realizarán su trabajo con independencia de criterio. El Auditor Interno estará obligado a informar mensualmente a la Junta Directiva del cumplimiento de sus obligaciones y de las resoluciones específicas de la Junta Directiva; además extraordinariamente, le dará cuenta, en cualquier fecha, de circunstancias o hechos que, a su juicio, exijan su conocimiento.

Artículo 66. **Nombramiento del personal de Auditoría Interna.** La Junta Directiva nombrará al personal de Auditoría Interna, a propuesta del Auditor Interno, debiendo los candidatos previamente haber satisfecho todos los requisitos que se exigen para el ingreso del personal a El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala.

Artículo 67. **Asistencia a sesiones.** El Auditor Interno deberá asistir a las sesiones de la Junta Directiva, cuando ésta así lo requiera, o bien cuando el propio auditor lo solicite para el debido cumplimiento de sus funciones.

TITULO VI

De la contabilidad, las reservas, las utilidades y régimen fiscal.

CAPITULO UNICO

Artículo 68. **Ejercicio Contable.** El ejercicio contable de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala deberá corresponder a la duración del año calendario. Sus sistemas de contabilidad se ajustará a las disposiciones de la Ley de Bancos y a las normas que dicte la Superintendencia de Bancos, sin embargo, no estará obligado a llevar contabilidad separada de las operaciones que realice.

Artículo 69. **Publicaciones.** El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala deberá publicar su balance general y estado de pérdidas y ganancias, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley de Bancos o este respecto. Dichos estados financieros deben ser certificados por su Auditor Interno.

Artículo 70. **Reservas de valuación.** Al cierre de cada ejercicio. El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala deberá constituir o incrementar las reservas de valuación necesarias para regularizar sus activos, especialmente su cartera de préstamos e inversiones.

Artículo 71. **Reservas de capital.** Se fija como reserva legal e El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del total de los activos. Al cierre de cada ejercicio se determinarán las utilidades netas de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, las cuales serán destinadas en su totalidad a incrementar esa reserva.

Cuando el monto de la reserva legal alcance el límite mencionada en este artículo, las utilidades netas de el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, se destinarán al incremento de la reserva para eventualidades.

Artículo 72. **Exenciones fiscales y municipales.** El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala estará libre de todo impuesto, tasa y contribución fiscal o municipal, creados o por crearse, para todas sus operaciones, títulos, documentos y propiedades, siempre que el pago correspondiere efectuarlo a la institución.

Artículo 73. **Resultados de los Departamentos de Seguros y Previsión y de Fianzas.** Las utilidades netas de los Departamentos de Seguros y Previsión y de Fianzas del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, se distribuirán en la forma siguiente:

- a) El cincuenta por ciento (50%) de las utilidades anuales se destinarán a incrementar las reservas de capital de cada uno de los Departamentos de Seguros y Previsión y de Fianzas, según corresponda; y
- b) El cincuenta por ciento (50%) restante se destinará a incrementar la reserva para eventualidades de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala.
En caso de que ocurrieren pérdidas al cierre del ejercicio en los citados departamentos, estos serán soportados por los mismos en su totalidad.

TITULO VII
Disposiciones finales, transitorias y derogatorias

CAPITULO UNICO

Artículo 74. **Inaplicabilidad.** Para las funciones y operaciones de el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala no será aplicable al artículo 38 del Decreto 315 del Congreso de la República, (Ley de Bancos).

Artículo 75. **Cierre contable extraordinario.** Al cierre de operaciones del día anterior al que entre en vigencia la presente ley, se elaborará balance general y estado de pérdidas y ganancias para determinar la situación y los resultados de el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala.

Artículo 76. **Fideicomisos.** Dentro de los noventa días siguientes a la fecha en que entre en vigor la presente ley, el Gobierno de la República debe contratar con el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala los fideicomisos necesarios para realizar las operaciones del Departamento de Monte de Piedad, del Departamento Nacional de Ahorro del Niño “Juan José Orozco Posadas” y del Departamento de Colonias Urbanas.

Dichos contratos contendrán, como mínimo, las siguientes cláusulas y normas:

- a) Propósito y fines del fideicomiso;
- b) Bienes y derechos entregados en fideicomiso;
- c) Operaciones que corresponde realizar a El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala en su carácter de fiduciario;
- d) Plazo del fideicomiso;
- e) Destino de los productos del fideicomiso;
- f) Obligación dl Estado como fideicomitente de reembolsar las pérdidas que ocasione el fideicomiso;
- g) Comisiones que cobrará El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala como fiduciario; y
- h) Otras que se consideren necesarias para el cumplimiento del fideicomiso o que indiquen las leyes atinentes.

Artículo 77. **Liquidación del Departamento de Capitalización.** Se procederá a la liquidación del Departamento de Capitalización de el Crédito Hipotecario nacional de Guatemala mediante la evaluación de las reservas técnicas de las pólizas de capitalización. Si hubiere deficiencias, ésta se tomará como pérdida a incluir conforme a lo prescrito en el artículo 75. Para el efecto se procederá como lo establece la Ley de Bancos.

Artículo 78. **Integración de la primera Junta Directiva.** La designación de los miembros de la Junta Directiva, de conformidad con lo que establece el artículo 10, deberá hacerse dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que entre en vigor la presente ley.

En caso de no hacerse la designación de alguno de los Directores en el término indicado, y mientras se cumple esa formalidad, la actual Junta Directiva de el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala podrá designar temporalmente, dentro de sus miembros, a quien deba ejercer el cargo.

Artículo 79. **Régimen legal.** El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala se regirá por esta ley y sus reglamentos y las demás leyes de la República que le sean aplicables.

Los Almacenes Generales de Depósito de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, continuarán rigiéndose por los Decretos 1236 y 1746 y sus reformas y Decreto 76-69, todos del Congreso de la República.

Los Departamentos de Seguros y Previsión y de Fianzas continuarán rigiéndose por el Decreto Gubernativo 2956, por el Decreto del Congreso de la República 854 y sus reformas, por el Decreto Ley 473, por el decreto 470 del Presidente la República, así como por el Decreto Gubernativo 1986, y por las demás leyes relacionadas.

Quedan modificados por el artículo 73, de esta ley: El artículo 52 del Decreto Gubernativo número 2956 y el artículo 6°. Del Decreto Gubernativo número 1986.

Artículo 80.- Derogatoria. Quedan derogados: Los Decretos Gubernativos 1040 y 1098, así como el Decreto Gubernativo número 3038, el Decreto Presidencial número 403 y todas las disposiciones que se opongan a la presente ley. Las leyes de creación de los Departamentos de Colonias Urbanas (Decreto Gubernativo 16787), Nacional de Ahorro del Niño “Juan José Orozco Posadas” (Acuerdo Gubernativo 860, modificado por Acuerdo Gubernativo de fecha 31 de mayo de 1960) y de Monte de Piedad (Decreto del Congreso 92-73), quedando derogadas las disposiciones que se opongan a la presente ley, al suscribirse los contratos de fideicomiso a que se refiere el artículo 76, de esta última.

Artículo 81.- Disposición transitoria. Dentro de un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de vigencia de esta ley, el Organismo Ejecutivo emitirá un nuevo reglamento de régimen de personal.

Artículo 82.- Vigencia. Esta ley entrará en vigor quince días después de su publicación en el Diario Oficial.

Pase al Organismo Ejecutivo para su publicación y cumplimiento.

Dado en el Palacio Ejecutivo del Organismo Legislativo, en la ciudad de Guatemala, a los tres días del mes de mayo de mil novecientos setenta y nueve.