

Art. 20- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

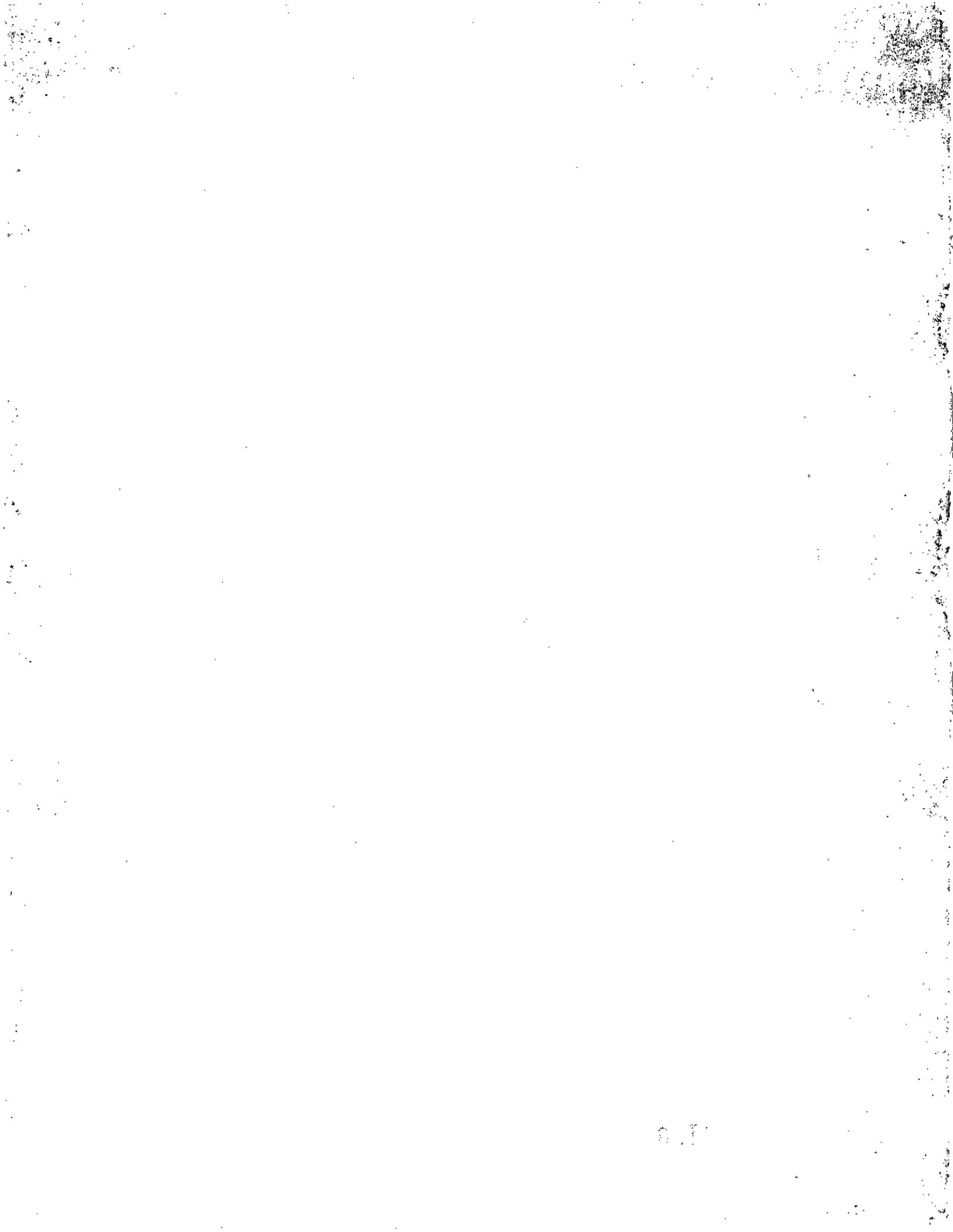
DADO EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los tres días del mes de junio de mil novecientos ochenta y ocho.

D.E. Nº 30 - D.O. Nº 103, Tomo 299 del 3 de Junio de 1988.

*Cestani*

REGLAMENTO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS  
DEL INSTITUTO NACIONAL DE PENSIONES  
DE LOS EMPLEADOS PÚBLICOS

0013



DECRETO N° 7

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR

CONSIDERANDO:

I- Que por Decreto Ejecutivo N° 15, de fecha 2 de marzo de 1978, publicado en el Diario Oficial N° 45, Tomo 258, de fecha 6 de marzo del mismo año, se dicto el Reglamento de Préstamos Hipotecarios del Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP) a fin de establecer las normas reguladoras para el programa de Préstamos Hipotecarios a favor de los Empleados Públicos del sistema.

II- Que no obstante la suficiencia inicial de dicho Reglamento, la realidad ha demostrado que es necesario mejorar los mecanismos de índole legal que faciliten en lo posible el acceso a tales créditos por parte de una gran mayoría de asegurados y pensionistas:

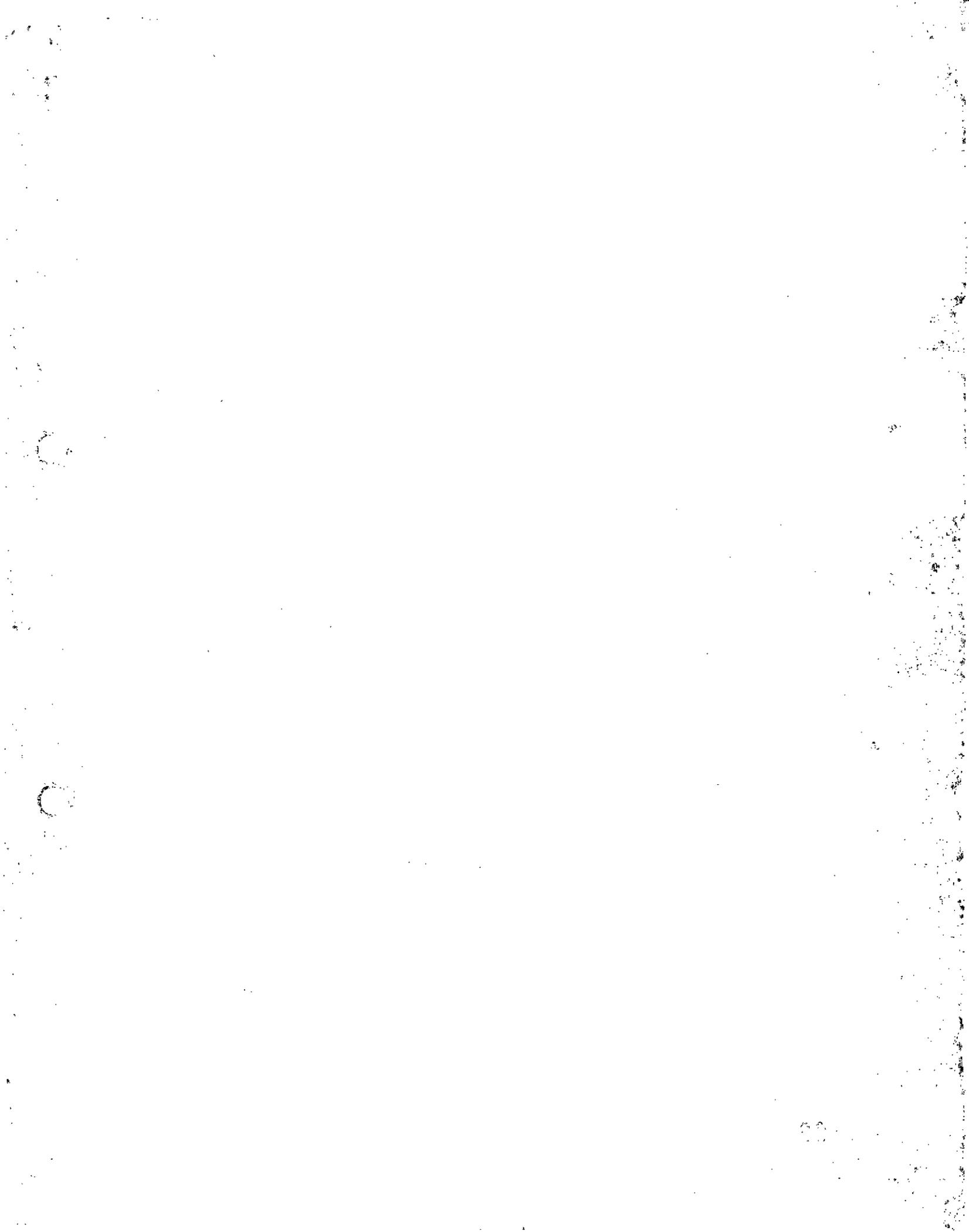
III- Que es conveniente dictar las normas reglamentarias del caso, que permitan y faciliten a los servidores públicos, la obtención de financiamiento con garantía hipotecaria dictando un nuevo instrumento legal que incorpore lo establecido en el numeral 2 del inciso 2° del Art. 38 de la Ley del INPEP.

POR TANTO,

en uso de sus facultades Constitucionales,

DECRETA el siguiente:

0617



**REGLAMENTO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS  
DEL INSTITUTO NACIONAL DE PENSIONES  
DE LOS EMPLEADOS PUBLICOS  
(INPEP)**

**OBJETO**

Art. 1- El presente Reglamento tiene por objeto regular las condiciones y formas en que el Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos otorgará préstamos con garantía hipotecaria a sus asegurados y pensionistas.

En el texto de este Reglamento, el Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos, se denominará el INPEP o el Instituto.

**DESTINO**

Art. 2- Los créditos que otorgue el Instituto se destinarán:

- 1) A la adquisición en la propiedad de unidades habitacionales o viviendas para los asegurados o pensionistas, cuando éstos carezcan de ella, salvo las excepciones que en este Reglamento se expresan;
- 2) A la construcción, reparación o ampliación de viviendas propiedad de los asegurados o pensionistas;
- 3) Para la adquisición en propiedad, a favor de los asegurados o pensionistas, de solares urbanos, que se destinen por aquellos para la construcción de sus unidades habitacionales; y
- 4) Al pago de pasivos con garantía hipotecaria adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores, por lo menos con dos años de antelación a la fecha en que se presente la solicitud de préstamo, y siempre que dichos pasivos provengan de

financiamiento que a los asegurados o pensionistas del INPEP haya concedido cualquiera de las otras instituciones que integran el Sistema Financiero Nacional, mediante un estudio socioeconómico y específicamente en los casos siguientes:

- a) Para consolidar el bien inmueble objeto de garantía en una sola persona;
- b) En caso de que el asegurado haya caído en estado de insolvencia económica o se haya iniciado en su contra ejecución judicial;

**CONCESION DE PRESTAMOS**

Art. 3- La aprobación de los préstamos hipotecarios corresponde a la Junta Directiva del Instituto, la cual fijará las condiciones a las que se sujetarán, así como los requisitos necesarios para su aprobación.

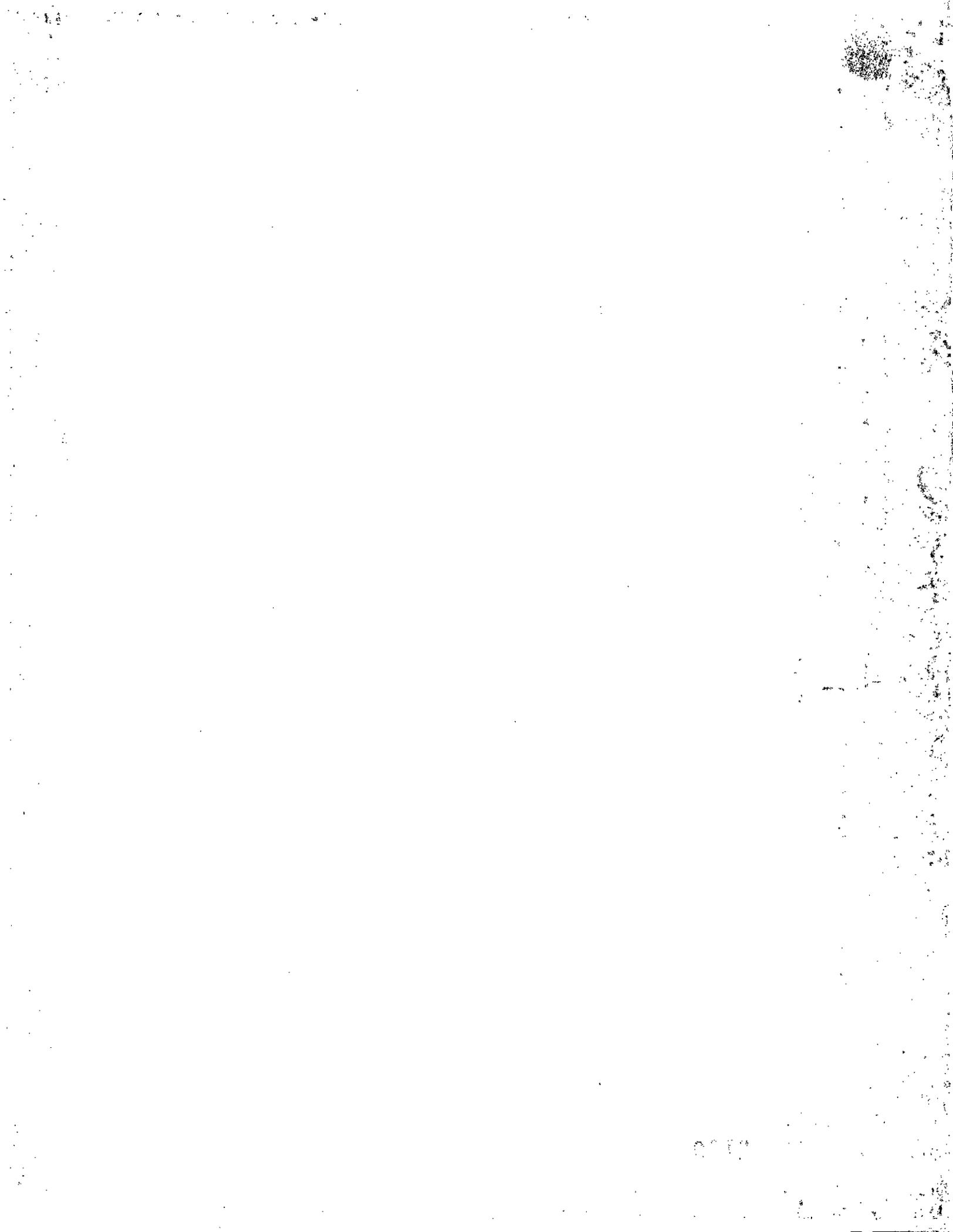
**DEPARTAMENTO DE PRESTAMOS**

Art. 4- Para la atención, tramitación y control de las solicitudes y préstamos otorgados habrá un Departamento de Préstamos, dentro de la organización del INPEP, bajo la dirección de un Jefe y un Subjefe, con las funciones y actividades que le señale la Gerencia, así como los Comités de Préstamos que establece este Reglamento.

**SUJETO DE PRESTAMO**

Art. 5- Son sujetos de Préstamos Hipotecarios:

- a) Los asegurados obligatorios del INPEP que a la fecha de presentar la solicitud de crédito respectiva, hayan cotizado a favor del Instituto por lo menos un año, salvo casos especiales;
- b) Los pensionistas del INPEP, excepto aquellos que gocen de tal beneficio en calidad de sobrevivientes.



- En todo caso será necesario que el solicitante de crédito sea sujeto del seguro de Deuda a que se refiere el Art. 18 de este Reglamento.

### REQUISITOS

Art. 6- Los sujetos de préstamos deben llenar los requisitos siguientes:

- a) Que el solicitante no esté en mora con el INPEP, por concepto de préstamos concedidos;
- b) Que no haya sido favorecido con préstamo hipotecario anterior, a menos que el nuevo crédito sea concedido para reparación o ampliación de vivienda, o para su construcción en el solar urbano cuya adquisición haya sido financiada por el Instituto.

Podrá sin embargo a juicio de la Junta Directiva del INPEP, ser concedido un segundo crédito para adquisición de vivienda, cuando por fuerza mayor o caso fortuito, la vivienda adquirida con anterioridad se vuelva imposible de habitar o que por continuarse habitando represente un peligro para sus propietarios.

### CUANTIA

Art. 7- La cuantía de los préstamos será hasta de € 100.000.00 para la compra de solar urbano, así como para la adquisición o construcción de vivienda; si el crédito fuere destinado para reparación o ampliación de vivienda, la cuantía no podrá exceder de € 30.000.00

Quando el crédito sea concedido para el pago de pasivos a que se refiere el literal d) del Art. 2 de este Reglamento, el monto será otorgado conforme las limitaciones del inciso anterior.

En ningún caso la cuantía de los créditos que se concedan podrá exceder de € 100.000.00 por cada sujeto de crédito.

Art. 8- Para efectos de garantía, se tomará la valuación del presupuesto de construcción, reparación o ampliación y la valuación del terreno o del inmueble por adquirir, efectuada por el Instituto.

Quando el crédito sea concedido para pago de pasivos conforme al literal d) del Art. 2, en la valuación del inmueble se tomará en cuenta el saldo deudor y el estado actual del bien hipotecado.

En ningún caso se podrá formalizar la escritura pública de mutuo hipotecario sin haber precedido el valúo del inmueble sobre el cual recaerá el gravamen.

Los gastos de valúo a que se refieren los incisos anteriores, correrán a cargo del solicitante del préstamo.

Art. 9- Para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo precedente, el Instituto designará a un perito que deberá ser Ingeniero Civil o con conocimientos amplios en la materia, quién inspeccionará el inmueble ofrecido en garantía y emitirá un informe respecto a su valor, extensión superficial, situación y naturaleza.

Quando el crédito sea destinado para construcción, ampliación o reparación de vivienda, el perito deberá además determinar sobre el presupuesto de la obra.

### GARANTIA DE LOS PRESTAMOS

Art. 10- Todo préstamo que se conceda en virtud de este Reglamento deberá garantizarse con primera hipoteca a favor del INPEP.

La garantía a que se refiere el inciso anterior debe recaer sobre el inmueble objeto de adquisición, construcción, ampliación o reparación, o sobre el inmueble garante de la obligación a cancelar, cuando el crédito sea destinado al pago de pasivos.

Quando el solicitante del crédito tuviera el inmueble inscrito en proindivisión se admitirá la hipoteca otorgada por los copropietarios.



## PROHIBICION DE VENDER, ARRENDAR Y GRAVAR

Art. 11- En ningún caso los usuarios podrán vender, arrendar o gravar en cualquier forma el inmueble dado en garantía, sin previa autorización escrita del INPEP.

## INTERESES

Art. 12- Los préstamos hipotecarios causarán intereses sobre saldos, así:

- a) 7% anual para los préstamos hasta de € 15.000.00
- b) 9% anual para los mayores de € 15.000.00 y hasta € 30.000.00
- c) 11% anual para los mayores de € 30.000.00 y hasta € 75.000.00
- d) 13% anual para los mayores de € 75.000.00 y hasta € 100.000.00

## PLAZO

Art. 13- La Junta Directiva fijará el plazo del préstamo de acuerdo a la capacidad económica del solicitante el cual no podrá ser mayor de 25 años.

El plazo máximo de amortización será hasta de 15 años cuando el monto del crédito no exceda de € 30.000.00 y su destino haya sido para ampliación o reparación de vivienda.

## ENTREGA DE LA CANTIDAD MUTUADA

Art. 14- La cantidad mutuada se entregará al solicitante de una sola vez cuando el destino del préstamo fuera la adquisición de vivienda o solar urbano o pago de pasivos, y por cantidades parciales de acuerdo a un plan de inversión y presupuesto de la obra, cuando se trate de construcción, ampliación o reparación de vivienda.

El INPEP supervisará la inversión del crédito, para asegurar su empleo en la forma indicada en el proyecto de construcción, reparación o ampliación.

## FORMA DE PAGO

Art. 15- Los usuarios amortizarán los préstamos por medio de cuotas mensuales fijas, vencidas y sucesivas que comprenderán capital e intereses.

Art. 16- Cuando el préstamo sea concedido para adquisición de vivienda, de solar urbano o pago de pasivos, las cuotas de amortización se pagarán a partir del mes siguiente a la fecha de su otorgamiento y cuando sea otorgado para construcción, reparación o ampliación de vivienda, al mes siguiente al de la inversión final prevista en el plan de inversión, que no deberá exceder de nueve meses, debiendo el deudor en este último caso, pagar únicamente intereses sobre las cantidades recibidas del crédito concedido haciéndose constar lo anterior en la respectiva escritura pública de mutuo.

## AMORTIZACION DE DESCUENTOS

Art. 17- El asegurado o pensionista que solicite préstamo al INPEP, deberá extender orden irrevocable para que de su salario o pensión y en su nombre se efectúen los descuentos necesarios para la extinción de tales deudas; la autorización deberá otorgarse por escrito y en los ejemplares que sean necesarios y una vez concedida, será irrevocable.

Las autorizaciones se entenderán concedidas, también a las personas que posteriormente les abonen sus salarios, en caso de pasar a otros empleos oficiales o particulares.

Los pagadores o tesoreros que deban pagar el sueldo o pensión, al recibir la autorización estarán obligados a efectuar los descuentos y pagos correspondientes.

En caso de que el asegurado cambie de empleo, estará obligado a dar aviso al INPEP y el nuevo pagador o tesorero quedará obligado a efectuar los descuentos y pagos de acuerdo a la comunicación del Instituto, en la que se exprese la existencia, condición y estado del crédito y la autorización respectiva.

Las cantidades a descontar se establecerán de común acuerdo en el contrato celebrado entre el usuario y el Instituto y su incumplimiento será causa de caducidad del plazo concedido para el pago de la obligación.

Lo dispuesto en los incisos anteriores se aplicará también al grupo familiar, a que se refiere el Art. 20 de este reglamento.



### SEGURO DE DEUDA Y DAÑOS

Art. 18- Los deudores pagarán un Seguro de Deuda, que responderá por el pago del saldo deudor en caso de su fallecimiento. Así mismo pagarán un seguro contra incendio, terremoto y otros riesgos que puedan afectar el inmueble que garantice la obligación.

Ambos seguros serán contratados por el INPEP por cuenta de sus deudores.

### PAGO DE IMPUESTOS Y DERECHOS

Art. 19- Serán a cargo de los usuarios todos los gastos que ocasionen la concesión de los préstamos; de conformidad a las leyes vigentes, según la naturaleza de la operación realizada.

Los notarios del Instituto no cobrarán honorarios por las escrituras públicas de hipoteca a favor del INPEP que se otorguen ante sus oficios notariales.

### INGRESO DEL GRUPO FAMILIAR

Art. 20- Cuando el ingreso individual del sujeto de crédito no fuera suficiente para cubrir la cuota de amortización del préstamo hipotecario, podrá solicitar al INPEP que se considere integrado a su ingreso, los sueldos o salarios de los miembros de su grupo familiar constituido por el cónyuge o compañera de vida e hijos, y solamente en casos excepcionales se podrá incluir a los padres y/o hermanos del solicitante.

La compañera de vida deberá estar inscrita como tal en el INPEP, siempre que tal inscripción se haya hecho por el solicitante como asegurado obligatorio y por los menos un año antes de la solicitud.

Tratándose de adquisición de vivienda, los integrantes del grupo familiar que coadyuven con su salario al pago de la cuota de amortización respectiva, si lo solicitan al Instituto, tendrán la calidad de copropietarios, debiendo constar así en la escritura de compraventa, de lo contrario únicamente comparecerán en su carácter de codeudores solidarios en la escritura de mutuo con garantía hipotecaria.

El miembro del grupo familiar del solicitante del crédito, que en virtud del inciso anterior

sea copropietario de un inmueble financiado por el INPEP, perderá el derecho a crédito hipotecario como deudor principal, salvo las excepciones establecidas en el Art. 6, literal b).

En los casos del presente artículo deberá acompañarse a la solicitud las notas a que se refiere el Art. 17 de este Reglamento, en la que conste el consentimiento y la autorización de descuento de cada uno de los miembros del grupo familiar.

### INCUMPLIMIENTO DEL PLAN DE INVERSION

Art. 21- Cuando a juicio del perito el deudor incumpla el plan de inversión en los casos de construcción, reparación o ampliación no utilizando el crédito concedido para los fines previstos en su solicitud, la Junta Directiva podrá suspender las entregas parciales del crédito que faltaren y para la recuperación de lo concedido podrá declarar vencida la obligación, exigiendo su pago aunque el plazo no haya transcurrido, lo que se hará constar en la escritura correspondiente.

### OBLIGACIONES DE PAGADORES Y TESOREROS

Art. 22- En el caso de préstamos otorgados a asegurados del INPEP, quedan obligados los pagadores o tesoreros de las oficinas públicas y municipales en que aquellos laboran a realizar los descuentos de las cuotas de amortización correspondientes y a remesar dichas cantidades a la Tesorería del INPEP a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la fecha de pago de los salarios correspondientes.

Tratándose de préstamos otorgados a pensionistas, los descuentos de las cuotas de amortización se harán por la Tesorería del INPEP al momento de efectuarse el pago de la pensión.

### COMITES DE PRESTAMOS

Art. 23- El estudio y análisis de las solicitudes que presenten los sujetos de crédito estará a cargo de los Comités que funcionarán en el número que la Junta Directiva estime necesario. Tales Comités se integrarán con dos Directores de dicha Junta Directiva y un representante del Presidente.

*Cestoni*



0077

## PROCEDIMIENTO PARA OTORGAR PRESTAMOS

Art. 24- Para el otorgamiento de préstamos, se seguirá el procedimiento siguiente:

a) El interesado presentará su solicitud al Departamento de Préstamos Hipotecarios en el formulario que el INPEP le proporcione y deberá acompañar la documentación adicional que le sea requerida, especialmente las autorizaciones de descuento a que se refieren los Arts. 17 y 20 de este Reglamento;

b) Las solicitudes se atenderán en orden cronológico, y serán analizadas por los Comités respectivos, previo informe del Departamento de Préstamos;

c) El Presidente someterá a la decisión de la Junta Directiva las solicitudes de créditos que tengan opinión favorable de los Comités respectivos y, asimismo, presentará la nómina de los créditos denegados, con la exposición de motivos correspondientes;

d) La Junta Directiva resolverá aprobando o denegando el crédito solicitado y tal resolución se comunicará a los interesados.

En el caso de aprobarse el crédito las escrituras de compraventa y mutuo hipotecario se otorgarán ante el notario que el sujeto de crédito designe al momento de serle notificada la aprobación del préstamo y será de su cuenta el pago de los honorarios respectivos.

## REGISTROS

Art. 25- El Departamento de Préstamos llevará los registros adecuados que permitan el control de las solicitudes de préstamos en trámite, otorgados, denegados y en mora.

## COMPRA DE VIVIENDAS

Art. 26- El INPEP, previa autorización de su Junta Directiva, podrá comprar viviendas conjuntos habitacionales o terrenos urbanos para vender a sus asegurados o pensionistas a quienes se otorgarán los préstamos hipotecarios respectivos conforme este Reglamento.

Art. 27- Cuando el inmueble a financiar o el pasivo a pagar no exceda de ₡ 50.000.00 el crédito que conceda el INPEP no podrá ser mayor del 95% de la suma requerida; si excede de ₡ 50.000.00 el Instituto únicamente financiará el 90% del monto total, hasta el límite legal, la diferencia que resulte para el complemento del precio o de la cantidad adeudada deberá ser enterada al Instituto en efectivo por el solicitante del crédito antes de formalizar la escritura pública correspondiente, salvo casos especiales.

No obstante lo establecido en el inciso anterior, el INPEP en casos especiales cuando el monto de la compra sea por un valor superior al 10% del límite del crédito éste se otorgará por el valor total solicitado sin deducciones.

Si el destino del crédito fuere cualquiera de los expresados en el literal b) del Art. 2 de este Reglamento, el crédito se concederá por el monto requerido si el valor del inmueble a juicio del perito garantiza por lo menos el diez por ciento del crédito a conceder.

Art. 28- Los casos especiales a que se refiere este Reglamento serán previamente calificados como tales por la Junta Directiva del Instituto, quién podrá ordenar el trámite respectivo.

Art. 29- Las solicitudes pendientes se seguirán tramitando conforme a lo prescrito en este Reglamento.

Art. 30- Derógase el Decreto Ejecutivo N° 15, de fecha 2 de marzo de 1978, publicado en el Diario Oficial N° 45, Tomo 258 del día 6 del mismo mes y año, así como sus reformas posteriores.

Art. 31- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en Casa Presidencial, San Salvador, a los ocho días del mes de febrero de mil novecientos ochenta y ocho.

D.O. N° 26, Tomo 298 del 8 Febrero de 1988.

087

DECRETO N° 15

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR;

CONSIDERANDO:

- I- Que por Decreto Ejecutivo N° 7 de fecha 8 de febrero de 1988, publicado en el Diario Oficial N° 26, Tomo 299 de la misma fecha, se dictó el "Reglamento de Préstamos Hipotecarios del Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos," que regula la concesión de préstamos hipotecarios a favor de los empleados públicos del sistema;
- II- Que dicho decreto regula únicamente la concesión de préstamos hipotecarios a los asegurados y pensionistas del INPEP en el Régimen de los Empleados Públicos Administrativos, por lo que se vuelve necesario regular el otorgamiento de dichos préstamos a los asegurados y pensionistas del INPEP en el Régimen de los Empleados Públicos Docentes;
- III- Que las disposiciones del actual reglamento de préstamos hipotecarios del Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos son perfectamente aplicables a los préstamos que se concederán a los asegurados y pensionistas del INPEP en el Régimen de los Empleados Públicos Docentes;

POR TANTO,

en uso de sus facultades legales,

DECRETA:

Art 1- Los préstamos con garantía hipotecaria que se otorguen a los asegurados y pensionistas del INPEP en el Régimen de los Empleados Públicos Docentes, con fondos provenientes de su respectiva reserva técnica, se regirán en lo pertinente por las disposiciones del "Reglamento de Préstamos Hipotecarios del Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos", emitido por Decreto Ejecutivo N° 7 de fecha 8 de

febrero de 1988, publicado en el Diario Oficial N° 26, Tomo 299 de la misma fecha, a excepción de lo establecido en el Artículo 12 del citado reglamento.

Art. 2- Los préstamos hipotecarios a que se refiere este Decreto causarán intereses sobre saldos así:

- a) 8% anual para los préstamos hasta de ₡ 15.000.00
- b) 10% anual para los préstamos mayores de ₡ 15.000.00 hasta ₡ 30.000.00
- c) 12% anual para los préstamos mayores de ₡ 30.000.00 hasta ₡ 75.000.00
- d) 14% anual para los préstamos mayores de ₡ 75.000.00 hasta ₡ 100.000.00

Art. 3- Derógase el Decreto Ejecutivo N° 19, de fecha 16 de marzo de 1979, publicado en el Diario Oficial N° 59, Tomo 262 del 26 de marzo de 1979. Así como el Decreto Ejecutivo N° 16 de fecha 5 de septiembre de 1982, publicado en el Diario Oficial N° 174, Tomo 276, de fecha 22 del mismo mes y año.

Art. 4- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador a los veinticuatro días del mes de marzo de mil novecientos ochenta y ocho.

Publicado en el Diario Oficial N° 59, Tomo 298 del 24 de Marzo de 1988.

*Cesari*

0611  
1195

