

## **CAPITULO VIII**

### **LETRAS HIPOTECARIAS**

#### **1. Concepto**

Las letras hipotecarias emanan de un contrato de crédito hipotecario. Los créditos hipotecarios son otorgados por los Bancos a personas naturales, mediante la emisión de letras hipotecarias que podrán ser colocados en el mercado de valores para conseguir el financiamiento para la adquisición y/o construcción de viviendas, y que será pagado mediante cuotas mensuales entre cinco y veinte años.

Por tanto las letras hipotecarias son instrumentos financieros de renta fija emitidas por un banco emisor con la finalidad de otorgar un préstamo para ser destinado a la construcción o adquisición de una vivienda.

Estos contratos se encuentran regulados por los Arts. 295 al 297 de la Ley de BFS, y Reglamentadas por la SBS mediante las Circulares N<sup>2</sup> B-1953-94 del 26 de enero, B-014-94 del 17 de marzo y B1959-94 del 10 de mayo todas de 1994.

En una primera etapa, la Superintendencia de Banca y Seguros ha limitado su otorgamiento de letras hipotecarias únicamente a personas naturales y para el financiamiento de la adquisición y/o construcción de viviendas. Sin embargo, su objetivo a mediano plazo comprende la adquisición además de locales comerciales, industriales, recreativos, etc.

Las letras hipotecarias serán siempre de amortización directa, se emitirán al portador o nominativas y se numerarán en forma correlativa para cada denominación.

#### **2. Formalidades**

Si el Banco aprueba un crédito hipotecario, financia hasta el máximo del 75% del valor del inmueble o del proyecto de construcción, y la diferencia del 25% restante será asumido por el comprador con sus propios recursos.

Los contratos de préstamo hipotecario deberán elevarse a Escritura Pública, y en el mismo se deberá señalar en forma expresa los montos que el prestatario deberá reembolsar por concepto de amortización, intereses, comisión, seguro de desgravamen y cualquier otro gasto, en una tabla de reembolso que deberá insertarse en la escritura.

### **3. Desembolsos**

El desembolso de los crédito hipotecarios se efectuará mediante Letras Hipotecarias emitidas por el Banco por un monto no mayor al préstamo otorgado estas últimas a medida del avance de la obra tratándose de préstamos para construcción de viviendas. El Banco entrega al deudor para su negociación o por encargo de este último, podrá venderlas en la bolsa.

Con los recursos obtenidos se adquiere o se construye el inmueble.

### **4. Las letras hipotecarias**

Las letras hipotecarias, sólo pueden ser emitidas a fecha fija y deberá incluir la siguiente información:

- a. Identificación de la empresa emisora.
- b. Valor nominal de la emisión.
- c. Número y serie de la letra.
- d. Fecha de emisión.
- e. Fecha de vencimiento.
- f. tasa de interés.
- g. Forma de amortización.
- h. El valor de los cupones, según la forma de amortización convenido.
- i. Firma de los representantes del Banco emisor.

### **5. Contabilización**

Los Bancos llevarán un registro especial donde contabilizarán las letras hipotecarias que han puesto en circulación, agrupadas en series de características similares en cuanto a tipo de moneda, tasa de interés, plazo, forma de amortización y detalles del crédito.

Las letras hipotecarias serán impresas en serie, ya sea en talonarios, libros de registros u otro mecanismo automatizado, que quedará en poder de la entidad emisora.

### **6. Capacidad de pago**

El otorgamiento de los créditos hipotecarios debe efectuarse previa evaluación de la capacidad de pago de los potenciales deudores, y tratándose de créditos otorgados a largo plazo, los Bancos deben evaluar el alto riesgo de esta modalidad crediticia, por ser

ajustables en moneda nacional o sujeto a las variaciones de tipo de cambio cuando se otorgue en moneda extranjera.

## **7. Pago de la deuda por cuotas mensuales**

Los reembolsos del crédito se efectuará mediante cuotas periódicas o cuotas sucesivas de acuerdo a la tabla de reembolso que comprende los intereses, comisiones y puede incluirse las primas de seguro. El pago de las cuotas deberá efectuarse dentro de los primeros ocho días calendarios de cada mes.

Se ha establecido que las comisiones autorizadas a los Bancos es fijada libremente, y dentro del concepto de comisiones se comprende el margen financiero de la institución, así como los gastos administrativos y operativos. No se incluye dentro de este concepto los gastos correspondientes a las primas de seguro, derechos registrales y notariales, tasaciones de peritos, impuestos, etc.

## **8. Garantía hipotecaria**

Estos créditos se otorgan con garantía hipotecaria de primer rango, la misma que es tasada por perito financiero, debiendo considerar aquellos factores que realmente inciden en el valor del bien, teniéndose en consideración, que las garantías constituyen recursos de recuperación de última instancia.

Una característica especial de estos contratos, es que con el endoso de la letra se transmite al cesionario la garantía hipotecaria.

## **9. Medidas de seguridad**

Los Bancos para emitir las letras hipotecarias deberán tomar todas las medidas de seguridad necesarias, seleccionando adecuadamente la calidad del papel que utilicen, considerando el tiempo en que estarán en circulación así como la imprenta con la que se contrate los servicios de impresión, a efectos de que ésta reúna los requisitos técnicos adecuados para la impresión de valores y las garantías suficientes para evitar la posibilidad de ocurrencia de falsificaciones.

Entre las medidas de seguridad dispuestas tenemos:

- a. Usar papel y reacción química del mismo.
- b. Reacción a la luz ultravioleta y sello de agua.
- c. Diseños especiales de seguridad y sellos correspondientes.