



BANCO CHN
CRÉDITO HIPOTECARIO NACIONAL

CRÉDITO ■ ■ ■
HIPOTECARIO
CASAPLAN
PARA VIVIENDA



PLAZOS MÁXIMOS

Plazos Máximos (en función en destino de El Crédito)	Créditos Hipotecarios para Vivienda	Compra de Terreno	Créditos Hipotecarios para Vivienda de guatemaltecos residentes en el extranjero con estatus migratorio irregular.	Créditos Hipotecarios para Vivienda de guatemaltecos residentes en el extranjero con estatus migratorio legal.
	Hasta 360 meses	Hasta 180 meses	Hasta 180 meses	Hasta 360 meses

- El plazo máximo de crédito será determinado por la edad de los solicitantes. En caso exista más de un solicitante, el plazo se determinará con base a la edad del solicitante que aporte más ingresos en la operación.



EDAD

El deudor debe tener una edad **mínima de 18 años** al momento de solicitar el crédito.

Al vencimiento del plazo de la obligación, la edad del deudor **no deberá exceder los 80 años**.



TASAS DE — INTERÉS —



LIBERACIÓN DE GRAVAMEN	8.00%	0.72%	8.72%	Avalúo gratis, Tarjeta de crédito.
COMPRA DE TERRENO	9.00%	0.36%	9.36%	
CONSTRUCCIÓN EN LOTE	8.50%	0.72%	9.22%	
MEJORAS, REMODELACIÓN O REPARACIÓN DE VIVIENDA.	9.00%	0.72%	9.72%	



*Seguros conforme lo establecido por la aseguradora.

Para la Gerencia de Banca Personas solo está autorizado en Agencias del interior, avalúos de proyectos aliados (avalúo tipo). Para traslado de hipoteca, estas condiciones están autorizadas desde el 12 de agosto del 2024.

TASAS DE INTERÉS



Concepto	Segmento	Tasa	Seguros	Total	Condiciones
Hasta 262 salarios mínimos	Proyecto aliado	7.00%	0.72%	7.72%	Avalúo Gratis
	Entre particulares	7.25%	0.72%	7.97%	No Aplica
De 262 hasta 413 salarios mínimos	Proyecto aliado	7.50%	0.72%	8.22%	Avalúo Gratis
	Segunda venta	7.75%	0.72%	8.47%	No Aplica
Todas las solicitudes que no apliquen en los casos anteriores deberán considerarse en esta modalidad, incluyendo compra de acciones.	Proyecto aliado	8.00%	0.72%	8.72%	Avalúo Gratis
	Segunda venta	8.25%	0.72%	8.97%	No Aplica

*Seguros conforme lo establecido por la aseguradora.

GASTOS OPERATIVOS



(se considerarán de acuerdo al monto del crédito autorizado)

GASTOS ADMINISTRATIVOS



MONTO DEL CRÉDITO AUTORIZADO

COMISIÓN DE GASTOS OPERATIVOS

GESTIÓN DE CAMBIOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

OTORGAMIENTO DE CARTAS DE PAGO

De Q.0.01 hasta Q.500,000.00

Q.500.00

De Q.500,000.01 hasta Q.1,000,000.00

Q.750.00

De Q.1,000,000.01 en adelante

Q.1,000.00

Q.500.00

Q.500.00

EXCEPCIONES

- Para proyectos aliados, la gerencia de BBR podrá brindar una oferta comercial, respecto a los gastos operativos diferentes a los establecidos en estos parámetros.
- No se cobrarán gastos operativos por reestructuración.



CANCELACIONES ANTICIPADAS

Por cancelación anticipada, a través de una institución financiera durante el primer año del crédito, se cobrará un **1% sobre el saldo del capital a la fecha**.

GASTOS ADMINISTRATIVOS POR MORA

Cobro al siguiente día de la fecha pactada, un cargo administrativo por mora de **Q50 mensuales** para todos los productos, subproductos y operaciones establecidas.

MORA

5 puntos arriba de la tasa actual del préstamo para créditos hipotecarios para vivienda y 5 puntos arriba de la tasa actual del préstamo para créditos hipotecarios mixtos, sobre saldo capital.

SEGUROS



SEGURO DE VIDA

- Este deberá cubrir el monto del crédito otorgado.
- Tiene tasa adicional anual del 0.36% más recargos que la aseguradora establezca.
- El cliente podrá renunciar al seguro de vida, siempre y cuando no sea asegurable.



SEGURO DE DAÑOS

- Tiene una tasa adicional del 0.36% más recargos que la aseguradora establezca. Deberá cubrir el monto del valor de las construcciones de la garantía de acuerdo al avalúo. (cuando la garantía propuesta sea un terreno, sin construcción, no se cobrará dicho porcentaje).
- En apartamentos, el valor a tomar en cuenta para el seguro será el valor comercial del bien inmueble.

PERÍODO DE GRACIA

Se podrá conceder a los clientes períodos de gracia hasta de 6 meses, si:

Existen promociones comerciales con la autorización de la Gerencia General.

Cuando la instancia de aprobación lo considera conveniente.

» Si el solicitante cuenta con su propia póliza de seguro de vida, podrá endosarla a favor del crédito por el monto total del crédito otorgado. (se cobrarán Q.100.00 mensuales por administración de endoso, aplica para Seguro de vida y daños).

» La póliza debe ser renovada anualmente y presentar los documentos de respaldo correspondiente. (de no presentar la renovación, se incluirá el cobro mensual del seguro de forma automática).

— RESPALDO DE INGRESOS — SEGÚN SEGMENTO ECONÓMICO



RELACIÓN DE DEPENDENCIA

- La constancia de ingresos podrá ser copia simple, la misma no deberá de superar los cuatro meses de haberse extendido.

NEGOCIO PROPIO

ESTADOS FINANCIEROS ORIGINALES

Cuando sea comerciante individual o obligado legalmente por el Sistema de Administración Tributaria (SAT) a llevar contabilidad, debe presentar:

- Certificación contable en la que certifique sus ingresos mensuales, la misma no deberá de superar los cuatro meses.
- Copia de patente de comercio.
- Estados financieros al último ejercicio contable anterior a la fecha de la solicitud y estados financieros parciales cuando aplique, certificados por Perito Contador o Contador Público y Auditor y firmados por el comerciante individual.
- Declaración de impuestos, **últimos 3 meses.**
- Informe de visita de campo realizado por el Área Comercial, cuando a ésta no le sea claro el giro de negocio del cliente.

Cuando sea comerciante individual no obligado a llevar contabilidad por el Sistema de Administración Tributaria (SAT), se podrá presentar la siguiente documentación:

- Certificación contable original en la que certifiquen sus ingresos mensuales, indicando la base para determinar dichos ingresos, incluyendo al tipo de actividad a la que se dedica. La misma no deberá supercar los cuatro meses.
- Declaración de impuestos de los **últimos 3 meses.**
Informe de visita de campo realizado por el Área Comercial, cuando a ésta no le sea claro el giro de negocio del cliente.

— RESPALDO DE INGRESOS — SEGÚN SEGMENTO ECONÓMICO



NEGOCIO PROPIO NO REGISTRADO

- Certificación contable emitida por un Perito Contador, autorizado por la SAT, en la que certifiquen sus ingresos mensuales, incluyendo el tipo de actividad a la que se dedica.
- RTU
- Informe de ingresos / egresos (visita de campo realizado por el Área Comercial).
- Fotografías ubicación / productos.

JUBILADOS

- Copia simple de la resolución de la Jubilación donde indique: la fecha a partir en la cual cobrará vigencia, monto que será otorgado mensualmente, si existieran aumentos de forma anual.

SEGMENTOS ECONÓMICOS



SERVICIOS TÉCNICOS Y/O PROFESIONALES

- »» Certificación contable emitida por un Perito Contador, autorizado por la SAT, en la que certifiquen sus ingresos mensuales y el tipo de actividad a la que se dedica, indicando la base para determinar dichos ingresos. Tiene vigencia de 4 meses.
- »» Si es por servicios profesionales y/o técnicos a través de contratos, deberá adjuntar copia simple de contrato emitido.
- »» Si es por servicios profesionales y/o técnicos sin contratos, declaraciones de impuestos y carné de colegiado activo (en los casos que aplique).

OTRAS FUENTES DE INGRESOS

ARRENDAMIENTOS

- »» Copia del o los contratos de arrendamiento.
- »» Consulta electrónica del Registro General de la Propiedad, de los bienes arrendados.
- »» Cuando estén vencidos, se pueden actualizar con un simple cruce de cartas o declaración jurada, donde conste el costo del arrendamiento.

UTILIDADES POR PARTICIPACIÓN ACCIONARIA

- »» Certificación de Perito Contador autorizado por la SAT, donde certifiquen las utilidades de forma anual y mensual.
- »» Documentos que respalden el acreditamiento de las mismas, (vouchers de pago, boletas, identificación de las transferencias bancarias en los estados de cuenta presentados).

REMESAS

- »» Certificación de Perito Contador autorizado por la SAT en donde se haga constar el promedio de las remesas recibidas en los **últimos 3 meses**.
- »» Se podrá considerar hasta un 75% de las remesas, siempre y cuando no sea la única Fuente de ingresos.

REQUISITOS

CRÉDITOS

HIPOTECARIOS



PARA VIVIENDAS POR DESTINO

COMPRA DE VIVIENDA ENTRE PARTICULARES

- Carta de intención de compraventa y copia de DPI del vendedor del bien.

COMPRA DE VIVIENDA EN PROYECTO ALIADO

- Carta de Proyecto
- Informe del ejecutivo de negocios, avalúo-tipo (cuando aplique).

COMPRA DE TERRENO

- Carta de intención de compraventa y copia de DPI del vendedor del bien.

CONSTRUCCIÓN, REMODELACIÓN, MEJORAS O REPARACIÓN DE VIVIENDA.

- Presupuesto de construcción detallada (con la descripción de los materiales, metros cuadrados de la construcción y la dirección del inmueble donde se invertirán los fondos.
- Plano de diseño
- Cronograma de ejecución de la obra.
- Cronograma de desembolsos.

LIBERACIÓN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO

- Estado de cuenta emitido por la entidad financiera que posee actualmente el gravamen hipotecario.
- Para liberación de gravamen hipotecario a un particular, se requiere carta en la que indique el saldo pendiente de pago.

NOTA: Los documentos deben ser firmados por el maestro de obra o profesional competente.

REQUISITOS — GENERALES CON —

SUS EXCEPCIONES

- Copia simple de estados de cuenta de los últimos tres (3) meses.
- Copia simple último estado de cuenta de la o las tarjetas de crédito y/o préstamos que tenga vigente en otras entidades financieras. (solo aplica para cálculo de RCI manual).
- RTU
- Carta de destino de fondos.
- Formulario Electrónico de Información del cliente FEIC.
- En caso de contar con áreas comunes, a través de acciones, deberán presentar endoso a favor de la Institución.
- Título de agua cuando aplique.

Los solicitantes guatemaltecos, residentes en el extranjero deben presentar:

- Copia simple de declaración de impuestos del último año.
- Copia del historial crediticio del país donde reside.
- Mandato General Judicial con Representación en idioma español o con traducción jurada, documento que deberá estar inscrito en el archivo general de protocolos de Guatemala.

NOTA:

- En el caso de extranjeros con residencia permanente en Guatemala y que cuente con DPI, podrá firmar por sí mismo para lo cual no será necesario presentar mandato general judicial.
- Si la persona no posee DPI, presentar Mandato General Judicial con Representación el que deberá estar Inscrito en el archivo general de protocolos de Guatemala.
- Documento que respalde status migratorio.



FUENTE DE INGRESOS



CONTINUIDAD

- Se podrá considerar continuidad de ingreso, entre la fuente de ingreso actual y anterior, cuando la diferencia entre ambas, no sea mayor a 90 días calendario.



ESTABILIDAD

- Los solicitantes en relación de dependencia, deberán comprobar la estabilidad de ingresos por un año como mínimo.
- En el caso de fuentes de ingreso complementarias, la estabilidad deberá ser de 6 meses como mínimo.
- Si la estabilidad de ingreso es menor a 1 año, pero mayor o igual a 6 meses, se podrá considerar la solicitud, si el solicitante cancela el 30% del enganche del inmueble.

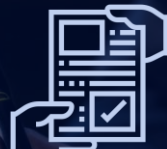
FORMALIZACIÓN

Por medio de escritura pública.



NOVACIONES

Un crédito hipotecario para vivienda y para consumo podrá ser novado, cuando la institución y el deudor alteran sustancialmente una obligación.



REESTRUCTURACIONES

Un crédito hipotecario para vivienda y para consumo podrá ser reestructurado cuando, debido a dificultades en la capacidad de pago del deudor o de su comportamiento de pago, este no pueda cumplir con las condiciones pactadas para el pago de la obligación.

FORMAS DE PAGO

- Cuota nivelada.
- Cuotas sobre saldos.



REBAJA DE TASA DE INTERÉS

Un deudor podrá solicitar la rebaja de tasa de interés después de un año de vigencia del crédito.





CUOTA INGRESO (RCI)

CAPACIDAD DE PAGO RELACIÓN CUOTA INGRESO (RCI)

CRITERIO DE EVALUACIÓN	RCI
<p>El nivel de endeudamiento total se medirá en base a las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Endeudamiento directo: se tomará en cuenta todas las obligaciones financieras, esto aplica para persona individual o núcleo familiar.■ Endeudamiento indirecto: no se tomará en cuenta si su calificación en los últimos 6 meses es "A".	<=40%
<p>El nivel de endeudamiento total se medirá en base a las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Se tomarán en cuenta todas las obligaciones financieras (tanto directas como indirectas), si en los últimos 6 meses el endeudamiento indirecto se encuentre mal atendido (calificación B en adelante). Esto aplica para persona individual o núcleo familiar.	<=50%

LTV

(GARANTÍA HIPOTECARIA)



Garantía con construcciones (casas y apartamentos)	Hasta un 80% de valor del avalúo comercial.
Terreno urbano dentro de lotificación, con todos los servicios.	Hasta un 70% del valor del avalúo comercial.
Crédito hipotecario mixto	Hasta un 80% del valor del avalúo comercial.
Créditos hipotecarios Mixto (casas de descanso)	Hasta un 60% del valor del avalúo comercial.
Terrenos rurales	Hasta un 60% del valor del avalúo comercial.
Casa Tipo Canadiense	Hasta un 60% del valor del avalúo comercial.

— ABONOS —



EXTRAORDINARIOS

Para los préstamos otorgados para vivienda se podrán aceptar amortizaciones extraordinarias a capital después del primer año de vigencia del préstamo.

En casos de préstamos originados de un proyecto aliado y compra de vivienda, se podrán aceptar amortizaciones extraordinarias a capital a partir del primer mes de vigencia del préstamo.

Casos especiales serán autorizados por la Gerencia General y/o Subgerencia General.

