

BANCO CHN

CRÉDITO HIPOTECARIO NACIONAL

Financiamiento prestamos FHA



Edwin Miguel Izaguirre Figueroa
Jefe departamento cobros FHA

Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA- es una Institución Estatal descentralizada, con Personalidad Jurídica y Patrimonio propio, creada el 7 de junio del año 1961 mediante el Decreto número 1448 del Congreso de la República de Guatemala.

Su objetivo primordial es facilitar la adquisición de vivienda a las familias guatemaltecas a través de asegurar la inversión en financiamiento a largo plazo que otorgan las Entidades Financieras.

El FHA atiende a través de las Entidades Financieras la compra de: Vivienda Proyectada, Vivienda Existente, Liberación de Gravamen Hipotecario, Construcción en Lote Propio así como la Cesión de Derechos.

Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas



Condiciones del Financiamiento

Tasa de Interés	6.0% min, 12.0% max
Seguros FHA	1.26%
Plazo del financiamiento	Hasta 25 años (300 cuotas)
Edad Máxima	70 años
Relación Cuota Ingreso RCI	Hasta 40%
Plazo para aprobación	5 días
El cliente puede amortizar capital	1 año capital
Seguro de Desgravamen	Desempleo, Invalidez total y permanente, Fallecimiento
Se otorga financiamiento a	Núcleos Familiares
Costo cedulario	Q.300.00



Mercado Objetivo

Personas en Relación de Dependencia

Personas con negocio propio



Personas en Economía Informal

NEGOCIO PROPIO, PROFESIONAL INDEPENDIENTE O TRABAJADOR INDEPENDIENTE

[illegible][illegible]

- ✓ Balance General y Estado de Resultados o Forma FHA 2-4/00.
- ✓ Fotocopia de la patente de comercio y/o de sociedad; o credencial que acredite la actividad profesional. En el caso de socios de empresas, fotocopia de escritura de constitución de sociedad.
- ✓ Fotocopia de declaraciones del IVA ó ISR, presentadas a la SAT y/o fotocopias de facturas por compra y venta de mercadería o prestación de servicios, original de estados de cuenta de depósitos monetarios de los últimos tres meses.

ECONOMÍA INFORMAL

- a. Formulario para solicitantes con ingresos provenientes de la economía informal.
- b. Anexo certificado por un contador autorizado por la SAT y firmado por el solicitante, si la Entidad Aprobada lo requiere.
- c. Acreditar la propiedad del negocio reportado, conforme la actividad que realice.
- d. Cartas de Referencias de proveedores, que contengan nombre del contacto, dirección de la empresa y números telefónicos, y el valor promedio de las compras efectuadas por el solicitante durante los últimos 6 meses, en caso no cuente con facturas por compras.
- e. Fotocopia de recibos de pago de alquiler de la vivienda que habita, de los últimos 6 meses, si aplica.
- f. Fotografías del negocio, incluyendo las instalaciones y alrededores. Mínimo 4 fotos.
- g. Croquis de ubicación del negocio.



SOLICITANTES EXTRANJEROS VIVIENDO EN GUATEMALA

REQUISITOS ESPECÍFICOS:



- ✓ Permiso de trabajo, extendido por el Ministerio de Trabajo.
- ✓ Constancia de residencia **permanente** emitida por la Dirección General de Migración.
- ✓ Mandato General con Representación y Cláusula Especial, que permita comprar, hipotecar y ceder en pago; datos generales y documento de identificación del mandatario designado.
- Los solicitantes de origen centroamericano no presentarán el permiso de trabajo ni la constancia de residencia permanente emitida por la Dirección General de Migración.

SOLICITANTES GUATEMALTECOS VIVIENDO EN EL EXTRANJERO

REQUISITOS ESPECÍFICOS

Con situación migratoria Legal:

- Fotocopia de la tarjeta de residencia o permiso para trabajar o pasaporte del país del cual adoptó la nacionalidad (con pases de ley).

Con situación migratoria irregular:

- Matrícula consular, licencia de conducir y otro documento de identificación, emitido en el país donde radican con pases de ley.

En ambos casos:

Mandato General con Representación y Cláusula Especial, que permita comprar, hipotecar y adjudicar o ceder en pago (con pases de ley y traducción jurada al español).

Fotocopia del documento personal de identificación (DPI) o de la cédula de vecindad del Mandatario.



TIPO DE CUOTA Y COMO SE CONFORMA LA CUOTA

- ✓ En el sistema FHA se trabaja únicamente con cuota nivelada, la cual incluye:
- ✓ Capital, Intereses, Seguro de Hipoteca y seguro de desgravamen, a dicha cuota se le adiciona el IUSI y Seguro de Incendio y terremoto.

VIVIENDA PROYECTADA

Es la compra de vivienda en proyectos Residenciales aprobados por FHA.



VIVIENDA EXISTENTE

Es la compra de vivienda, a personas particulares las cuales pueden estar en proyectos Residenciales o zonas no residenciales



CESION DE DERECHOS

Es cuando un cliente de nuestra cartera vigente decide ceder o vender los derechos de la deuda y la propiedad a otra persona, en este caso el nuevo deudor debe calificar y cumplir con todos los requisitos de una compraventa.



LIBERACION DE GRAVAMEN HIPOTECARIO

Es cuando una persona tiene hipotecada su vivienda con otra institución y desea trasladar la deuda a CHN.



NÚCLEOS FAMILIARES ACEPTADOS

- ✓ Cónyuges o unidos de hecho, con la participación de hijos solteros.
- ✓ Hijos casados con la participación del padre o la madre soltera.
- ✓ Hijos casados con la participación de padre y/o madre casados, para este caso solamente comparecerán los padres de uno de los cónyuges.
- ✓ Hermanos, sin la participación de sus cónyuges.
- ✓ Futuros cónyuges **
- ✓ Para el caso de reestructuración de créditos asegurados por el FHA, se podrán adicionar uno o más deudores hipotecarios que pertenezcan o no al núcleo familiar.
- ✓ Personas individuales (personas individuales no califican para el otorgamiento de subsidios a través de FOPAVI.)

** presentar acta notarial de compromiso matrimonial (Plazo no mayor de 24 meses). Cuando se produzca algún cambio en la solicitud y el plazo estipulado en el compromiso matrimonial ha vencido, por razones no relacionadas con la ejecución del proyecto habitacional, se suspenderá el expediente hasta que se realice el matrimonio).

Todos los vínculos familiares se verifican a través de certificaciones emitidas por el RENAP, con antigüedad no mayor de 6 meses a la fecha de solicitud de resguardo de asegurabilidad.



ANÁLISIS DE RIESGO

4. ESTABILIDAD DE LA FUENTE DE INGRESOS

Para los solicitantes con trabajo en relación de dependencia deberán comprobar la estabilidad y la continuidad de ingresos por mínimo de un año, presentando las constancias del trabajo actual y de trabajos anteriores, si corresponde. En caso de ingresos adicionales, la estabilidad de la fuente de ingresos respectiva deberá ser como mínimo de seis meses. Para los solicitantes que reporten negocios propios o profesionales independientes, la estabilidad de la fuente de ingresos deberá ser de un año como mínimo.

Si el porcentaje de enganche es superior al 30%, la estabilidad será como mínimo de seis meses.

ANÁLISIS DE RIESGO

5. NÚCLEOS FAMILIARES

Para el ingreso computable con el objeto de determinar la capacidad de pago, se incluirá lo siguiente:

- 5.1 Cónyuges o unidos de hecho, con la participación de hijos solteros.
- 5.2 Hijos casados con la participación del padre o la madre soltera.
- 5.3 Hijos casados con la participación de padre y/o madre casados, para este caso solamente comparecerán los padres de uno de los cónyuges.
- 5.4 Hermanos, sin la participación de sus cónyuges.
- 5.5 Futuros cónyuges
- 5.6 Para el caso de reestructuración de créditos asegurados por el FHA, se podrán adicionar uno o más deudores hipotecarios que pertenezcan o no al núcleo familiar.

ANÁLISIS DE RIESGO

7.2.5 Capacidad de Pago

7.2.5.1 Definición de la cuota mensual: se integrará por los pagos de intereses, amortizaciones a capital, impuesto único sobre inmuebles, prima de seguro incendio y terremoto, prima de seguro de desgravamen, prima FHA y otros recargos (si aplica).

7.2.5.2 Definición de ingreso mensual bruto: se considera como ingreso mensual bruto a la suma del sueldo ordinario, comisiones (promedio de los últimos 6 meses), bonificaciones (promedio de los últimos 6 meses), honorarios (promedio de los últimos 6 meses), 1/12 del Bono 14 y 1/12 del Aguinaldo (sin exceder a 1/12 del 100% del sueldo ordinario más comisiones o bonificaciones mensuales).

Se tomarán ingresos adicionales para la determinación de la capacidad de pago del solicitante de la forma siguiente:

a. Bonificaciones anuales:

Se tomará la doceava parte del 25% de la bonificación anual percibida, debiendo haber percibido dicha bonificación durante los últimos dos años.

b. Tiempo extraordinario:

Se tomará el 25% del promedio de las horas extras registradas durante los últimos 6 meses, siempre y cuando el patrono extienda una certificación, en la cual haga constar el pago de las mismas en los últimos dos años. La inclusión de estos ingresos para determinar la capacidad de pago del solicitante dependerá de la naturaleza del puesto de trabajo reportado y la comprobación de los mismos.

El porcentaje indicado en las literales a y b no podrá exceder del 100% del sueldo ordinario más comisiones o bonificaciones que devengue el solicitante mensualmente.

ANÁLISIS DE RIESGO

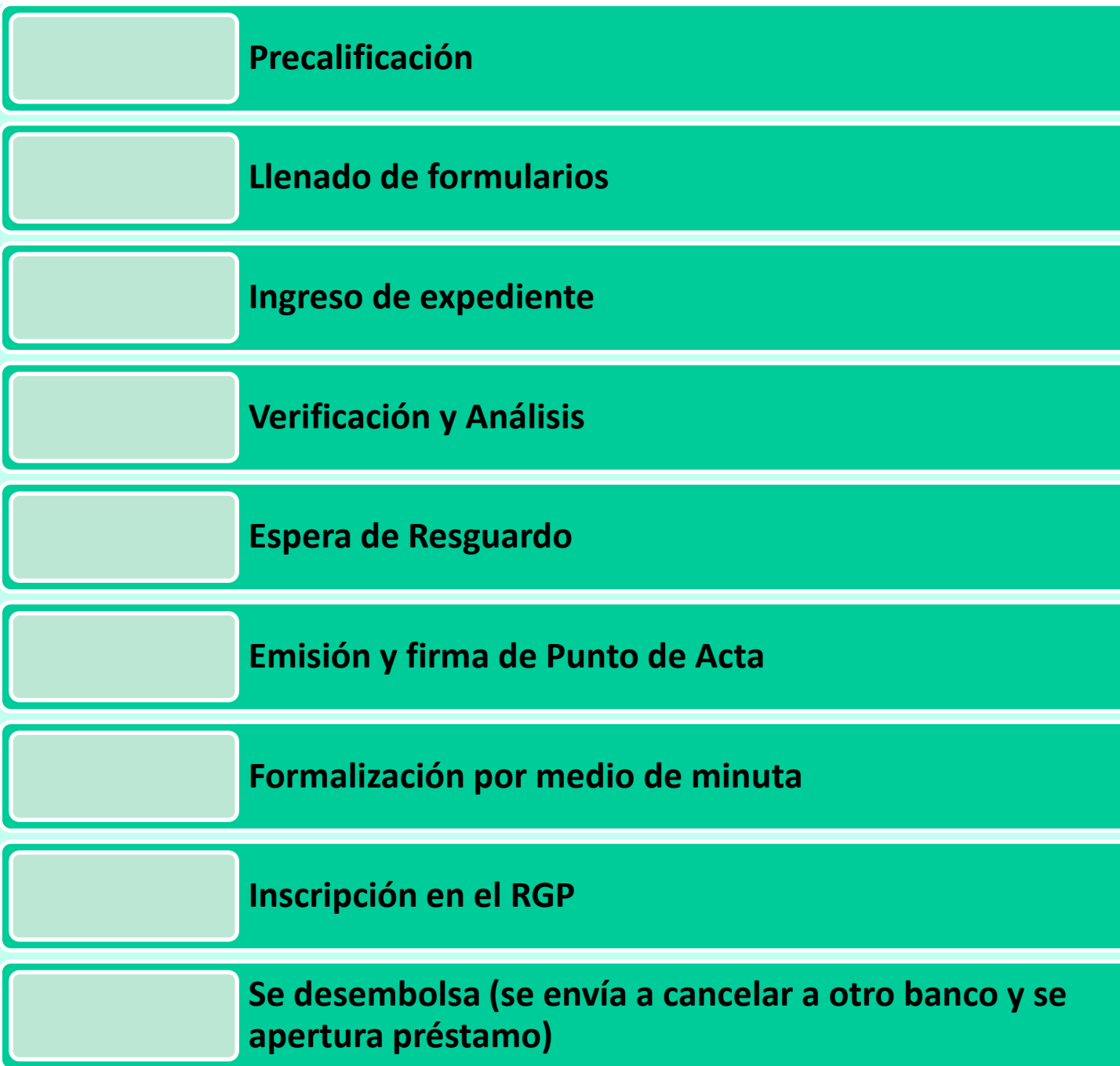
11. OTROS TIPOS DE OPERACIÓN

11.1 Liberación de Gravamen Hipotecario:

Para este tipo de operación se aplicarán los requisitos generales y específicos establecidos en el presente manual de créditos por tipo de actividad, adicionalmente el Departamento de Análisis de Crédito, solicitará la siguiente información:

- 11.1.1 Fotocopia de la escritura en donde se constituyó la hipoteca, debidamente registrada.
- 11.1.2 Fotocopia de la certificación reciente (no más de 6 meses) del Registro de la Propiedad Inmueble, donde conste los derechos de dominio y el gravamen vigente.
- 11.1.3 Estado de cuenta extendido por el acreedor hipotecario, en el cual conste el saldo de capital, intereses y demás gastos, a la fecha de presentación de la solicitud; debidamente firmado por el responsable.
- 11.1.4 El Resguardo de Asegurabilidad que se otorgue por parte del Departamento de Análisis de Crédito, no podrá ser superior al saldo que se reporte en el estado de cuenta extendido por el acreedor hipotecario, más un 10% de gastos de cierre.

PASOS DEL PROCESO



Lugar y Fecha: _____

DATOS DE LA SOLICITUD

Monto Financiado: _____ Tipo de Producto: _____

Plazo del Financiamiento: _____ Forma de Pago: _____

DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre Completo: _____

Apellidos Completos: _____

Telefonos: _____ Correo Electrónico: _____

Fecha de Nacimiento: _____ Tipo de Identificación: Cédula ☐ DPI ☐

Número de Cédula: _____

No. de Orden y Lugar de Extensión

Número de Registro

Número de DPI: _____ NIT: _____

Estado Civil: _____ Género: _____ Profesión u Oficio: _____

Salario Base: _____ Comisiones Mensuales: _____

Egresos Mensuales: _____ Relación de Propiedad de Residencia: _____

Se le acredita sueldo en El CHN: _____ Antigüedad Laboral: _____

Continuidad Laboral: _____ Número de Dependientes: _____

Pagos mensuales de deudas: _____

Declaro que la información suministrada en este documento es verídica y autorizo a EL CRÉDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA para que durante mi relación comercial pueda:

a) Verificar la información proporcionada en el presente documento, por cualquier medio, por sí o por la persona, entidad o empresa que El Crédito designe.

b) Consultar la información proporcionada en el presente formulario y cualquier otra información relacionada, en las centrales, buros de riesgos o de información que considere pertinentes; y a la vez autorizo a los proveedores de la información para que suministren a El Crédito cualquier información de mi persona.

c) Autorizo voluntariamente que la información recopilada y/o proporcionada por entidades públicas o privadas y la generada de relaciones contractuales, crediticias o comerciales, sea reportada a centrales de riesgo o burós de crédito para ser tratada, almacenada o transferida; y autorizo expresamente a las entidades que prestan servicios de información, centrales de riesgo y burós de crédito, a recopilar, difundir o comercializar reportes o estudios que contengan información sobre mi persona.

f) _____
Firma de Autorización del Cliente

REQUISITOS PARA SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO POR MEDIO DE FHA:

Documentos Generales

1. Solicitud de Resguardo (**Formulario Verde**).
2. Carta de autorización de referencias del cliente. Para el Banco y FHA
3. DPI de los solicitantes (**Copia legible y completa**).
4. NIT o RTU actualizado de los solicitantes (**Copia legible**).
5. Documento emitido por RENAP o compromiso Matrimonial (**Para confirmar núcleo familiar en solicitudes de más de un deudor**).
6. Fotocopia del Recibo de Servicios (**Agua, Luz o Teléfono**).
7. Estados de cuenta de los últimos 3 meses firmados y sellados (**Préstamos, Tarjetas de Crédito y Cuentas**).
8. Fotocopia de finiquitos por juicios o cuentas incobrables (**Solo si aplica**).
9. Formularios FEIC
10. Referencias Laborales (**Últimos 2 Años**)
11. Declaración Jurada de PEP. Para el Banco y FHA
12. Formulario para la verificación de la información.

Relación de Dependencia

1. Confirmación de Empleo e Ingresos (**Formulario Amarillo**).
2. Carta de confirmación de empleo de los solicitantes.

Negocio Propio

1. Balance General y Estado de Resultados (**Formulario Blanco**).
2. Certificación de ingresos emitida por un contador.
3. Fotocopia de Patente de Comercio o documento que acredite el negocio.
4. Fotocopia de los Recibos de pago por declaración de Impuestos.
5. Fotocopia de facturas por compra, venta de mercadería o prestación de Servicios (**Últimos 3 meses**).

Economía Informal

1. Formulario de Economía Informal.
2. Formulario de anexo para Economía Informal.
3. Acreditar la propiedad del negocio reportado, conforme la actividad que realice.
4. Fotografías del negocio, incluyendo las instalaciones y alrededores (**Como mínimo 4**).
5. Croquis de la ubicación del negocio.
6. Cartas de Referencia de proveedores.

PROYECCIÓN DE CUOTA MENSUAL					
AÑOS PLAZO	CUOTA NIVELADA	SEGURO CONTRA RIESGOS (ENTIDAD APROBADA)	PAGO MENSUAL DEL IUSI	CUOTA MENSUAL	INGRESOS MINIMOS REQUERIDOS
5	Q. 4,841.56	Q. 49.50	Q. 196.60	Q 5,087.66	Q 12,719.16
10	Q. 2,854.11	Q. 49.50	Q. 196.60	Q 3,100.21	Q 7,750.53
15	Q. 2,219.63	Q. 49.50	Q. 196.60	Q 2,465.73	Q 6,164.33
20	Q. 1,922.09	Q. 49.50	Q. 196.60	Q 2,168.19	Q 5,420.48
25	Q. 1,757.99	Q. 49.50	Q. 196.60	Q 2,004.09	Q 5,010.23

Consultas?



**Gracias por su
Atención!!**

