

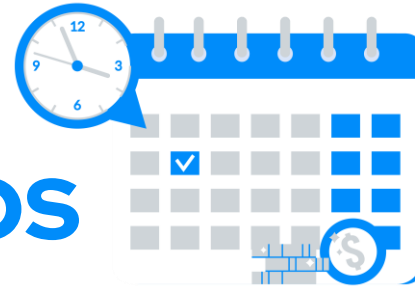
BANCO CHN
CRÉDITO HIPOTECARIO NACIONAL



Crédito Hipotecario
CASAPLAN para vivienda



Plazos Máximos



Plazos Máximos (en función en destino de El Crédito)	Hipotecarios para la vivienda Crédito para vivienda con Fideicomiso de garantía Crédito de Vivienda Proyectada	Compra de Terreno	Créditos Hipotecarios para Vivienda ó con Fideicomiso de Garantía para guatemaltecos residentes en el extranjero con estatus migratorio legal	Créditos Hipotecarios para Vivienda ó con Fideicomiso de Garantía para guatemaltecos residentes en el extranjero con estatus migratorio Irregular	
	Hasta 360 meses	Hasta 180 meses	Hasta 360 meses	Hasta 180 meses	

- 1 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%	Avalúo gratis solo inmuebles dentro del departamento de Guatemala
Compra de Terrreno	9.00%	0.36%	No aplica
Construcción en lote, mejoras, remodelación y reparación de Vivienda	8.50%	0.72%	No aplica
Vivienda Proyectada	8.50%	0.72%	No aplica
**Vivienda con Fideicomiso de garantía	7.50%	0.72%	Avalúo gratis solo inmuebles dentro del departamento de Guatemala

Cuando el destino del crédito sea múltiple (combinación de destinos) se deberá considerar la tasa de interés del destino que representa mayor participación.

** Aplica solo si el cliente tiene estabilidad laboral mayor 7 meses pero menor a 12, y si cancela 30% de enganche del inmueble a comprar.

*Seguros conforme lo establecido por la aseguradora.



Tasas de Interés



Valor de la vivienda	Segmento	Tasa	Seguros	Total	Condiciones especiales
Hasta 262 salarios mínimos = Q1,114,097.30	Proyecto aliado	7.25%	0.72%	7.97%	AVALUO GRATIS SOLAMENTE SI EL INMUEBLE SERÁ TRABAJADO DENTRO DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA
	Entre particulares	7.50%	0.72%	8.22%	
Hasta 413 salarios mínimos = Q1,756,191.60	Proyecto aliado	7.50%	0.72%	8.22%	
	Entre particulares	8.00%	0.72%	8.72%	
Superiores a 414 salarios mínimos = Q1,760,443.90	Proyecto aliado	8.00%	0.72%	8.72%	
	Entre particulares	8.25%	0.72%	8.97%	

*Seguros conforme lo establecido por la aseguradora.

Gastos operativos

(se considerarán de acuerdo al monto del crédito autorizado)

Monto del crédito autorizado

Comisión de gastos operativos

Hasta 262 salarios mínimos

Q.500.00

Mayor de 262 y hasta 413 Salarios mínimos

Q.750.00

Mayor de 413 salarios mínimos en adelante

Q.1,000.00

Excepciones

- Para proyectos aliados no se cobrarán costos operativos
- No se cobrará gastos operativos para reestructuraciones y novaciones

Gastos administrativos

Gestión de cambio en el registro de la propiedad

Otorgamiento de cartas de pago

Q.500.00

Q.500.00



> 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**.

NOTA: Mayores a Q250,000.00 deben tener autorización de Jefe Distrital



> 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 sobre saldo de capital.

➤ Seguros

Seguro de vida

- Este deberá cubrir el monto del crédito otorgado.
- Tasa anual por prima de Seguro **0.36%** más recargos que la aseguradora establezca (cuando aplique)
- El cliente NO podrá renunciar al seguro de vida a menos que este no sea asegurable y la aseguradora lo confirme.

Seguro de daños

- Tasa anual por prima de Seguro del **0.36%**. 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.

- 1 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).
- 2 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).

➤ Requisitos generales

Para todos los solicitantes

- Copia simple y legible DPI
- RTU
- Copia recibo de servicios (vigencia no mayor a 3 meses de la solicitud)
- Validación de omisos previo a ingresar la solicitud
- Copia simple de finiquitos o desestimientos cuando aplique
Estados de cuenta de prestamos o tarjetas para comprobar pago de las obligaciones crediticias o sea pagador de contado
- Solicitud de crédito casaplan (excel)
- Estado patrimonial y estado de ingresos-egresos
- Formulario de autorización de verificación personal
- Carta destino de fondos (CDF), FEIC y ANEXO de productos

NOTA:

Para los procedimientos previo al desembolso los documentos pueden procesarse sin contar firma del cliente a excepción del formulario de autorización de verificación de información personal



Respaldo de ingresos según segment económico



▶ Relación de dependencia

- Constancia de ingresos podrá **ser copia simple**, la misma no deberá de superar los cuatro meses de haberse extendido.
- Estados de cuenta de los últimos 3 meses completos o boletas de pago, o vouchers



▶ Negocio propio

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

- Copia certificación contable en la que certifique sus ingresos mensuales, la misma no deberá de superar los cuatro meses.
- Copia de patente de comercio ó RTU donde conste la inscripción
- 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.
- Estados de cuenta de los últimos 3 meses

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

- Copia certificación contable en la que certifiquen sus ingresos mensuales. La misma no deberá superar los cuatro meses.
- Constancia de RTU
- Informe de visita de campo realizado por el Área Comercial, cuando a ésta no le sea claro el giro de negocio del cliente.
- Documento que soporte los ingresos por ejemplo: Facturas, recibos, envíos de compras de proveedores, estados de cuenta de los últimos 3 meses ó carta extendida por el proveedor



Respaldo de ingresos según segmento económico

▶ Servicios Técnicos y/o profesionales

- **Copia certificación contable** emitida por un Perito Contador, autorizado por la SAT. Vigencia de 4 meses a partir de la fecha de solicitud de crédito.

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)
- **4** Informe de Visita de campo (cuando aplique) y documentos de respaldo cuando no bancarice sus ingresos

▶ 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.
- Estados de cuenta de los últimos 3 meses, cheques o vouchers



Respaldo de ingresos según segment económico

▶ Otras fuentes de ingresos

Arrendamientos

1. Copia del o los contratos de arrendamiento.
2. Cuando estén vencidos, se pueden actualizar con un simple cruce de cartas o declaración jurada, donde conste el costo del arrendamiento.
3. Estados de cuenta donde se refleje pago de las rentas

Ingresos por Dividendos

1. Copia simple de la certificación de Perito Contador autorizado por la SAT, donde certifiquen las utilidades y forma de acreditación
2. Documentos que respalden el acreditamiento de las mismas, (vouchers de pago, boletas, identificación de las transferencias bancarias en los estados de cuenta presentados).

Remesas

1. Se podrá considerer hasta un 75% del promedio de las remesas recibidas de los últimos 12 MESES, siempre y cuando no sea la única Fuente de ingresos. (notas de crédito, recibos de cobro de remesa o historial de remesas recibidas por la entidad de pago)



Requisitos generales

Extranjeros

Los solicitantes guatemaltecos, residentes en el extranjero deben presentar:

1. Copia simple y complete de la tarjeta de residencia
2. Mandato General con clausula especial de aportación a cualquier tipo de Fideicomiso inscrito en el Archivo General de Protocolos de Guatemala
3. DPI del mandatario
4. Copia simple de recibo de servicios del mandatario no mayor a 3 meses
5. Copia simple de constancia de ingresos, la vigencia será de 4 meses
6. Copia simple de la declaración anual de pago de impuestos (Taxes) – Status migratorio permanente
7. Historial Crediticio del país donde reside – Status migratorio permanente
8. Informe conoce a tu Cliente
9. Estados de cuenta de los últimos 3 meses



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.
- ➔ Documento que respalde status migratorio como matricula consular, licencia de conducir u otro document de identificación del país donde radica

> Requisito créditos hipotecarios

para viviendas por destino

► Compra de vivienda

Compra de Terreno

- Carta de intención de venta o promesa de compra venta y DPI del vendedor
- Historial complete RGP (no mayor a 4 meses)
- IUSI
- Certificación catastral
- Aviso MUNI y DICABI (posterior al desembolso)

► Proyecto aliado

- Carta del Proyecto con condiciones de venta.
- Informe de avaluo Interno o Externo
- Avaluo Referencial
- Consultas electrónicas

► Vivienda proyectada

- Carta de intención de venta o promesa de compra venta y DPI vendedor
- Presupuesto de construcción, plano de diseño y cronograma de ejecución de la obra.
- Historial complete RGP (no mayor a 4 meses)
- Certificación catastral
- IUSI

► Construcción, remodelación, mejoras o reparación de Vivienda.

- Presupuesto de construcción
- Plano de diseño y cronograma de ejecución de la obra.
- Historial complete RGP (no mayor a 4 meses)
- Certificación catastral
- IUSI

► Liberación de gravamen hipotecario

- Estado de cuenta emitido por la entidad financiera que posee actualmente el gravamen hipotecario.
- IUSI
- En los casos que la entidad acreedora del gravamen no acepta orden provisional de pago, se debe gestionar en simultáneo un crédito fiduciario transitorio.

► 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 **120** días calendario.

Estabilidad

- 1 Los solicitantes en relación de dependencia, deberán comprobar la estabilidad de ingresos por **un año** como mínimo.
- 2 En el caso de fuentes de ingreso complementarias, la estabilidad deberá ser de **6 meses como mínimo**.
- 2 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, a adquirir podrá aportarse al fideicomiso.

> Formalización

Por medio de escritura pública.

> Formas de pago

- Cuota nivelada
- Cuotas sobre saldos

Novaciones

Un crédito hipotecario podrá ser novado, cuando la institución y el deudor alteran sustancialmente una obligación extinguiéndola mediante nuevo crédito

Refinanciación

Un crédito podrá ser reestructurado cuando no presente deterioro en la capacidad de pago y se ajustaran las modificaciones y condiciones del contrato activo

Reestructuración

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

Rebaja de tasa de interés

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

CHN

> Cuota ingreso (RCI)

Capacidad de pago relación cuota ingreso (RCI)

Criterio de evaluación

El nivel de endeudamiento total se medirá en base a las siguientes condiciones:

- › 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".

RCI

$\leq 40\%$

El nivel de endeudamiento total se medirá en base a las siguientes condiciones:

- › 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.

$\leq 50\%$

CHN

> 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.
Créditos con Fideicomiso de Garantía	Hasta un 90% del valor del avalúo comercial.
Terrenos rurales	Hasta un 60% del valor del avalúo comercial.
Casa Tipo Canadiense / Casas de Descanso (DE MOMENTO NO SE ATIENDEN)	Hasta un 60% del valor del avalúo comercial.
Vivienda proyectada	Hasta un 80% del valor del avalúo comercial.

> Abonos extraordinarios



Para TODOS los préstamos de Créditos de Vivienda otorgados podrán aceptar amortizaciones extraordinarias a capital a partir del primer mes de vigencia del préstamo.

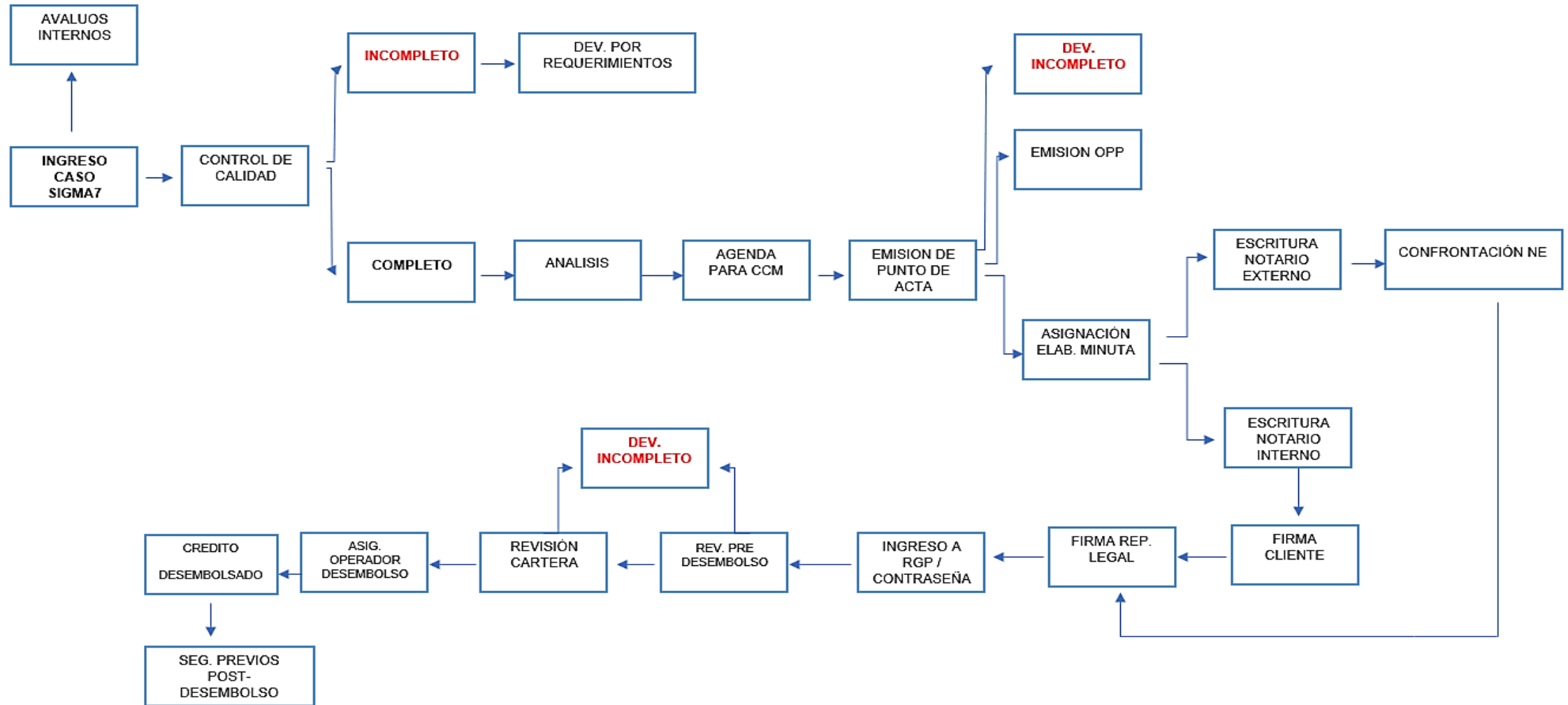
CHN

Exclusiones por aceptación de garantía

- ☐ Garantías con titulación supletoria que no hayan cumplido 10 años desde la inscripción registrada
- ☐ Cuando el propietario sea menor de edad o padezca de interdicción (incapacidad) y que no presenten resolución de Juicio de Utilidad y Necesidad
- ☐ Cuando terreno detecte defecto o exceso de área, deberá hacer la rectificación previamente al ingreso
- ☐ Cuando los nombres o apellidos no coincidan con los inscritos se podrá condicionar la rectificación previo o simultáneamente a la formalización
- ☐ Garantías con inscripción AB-Intestadas que no hayan cumplido 10 años de haber sido registradas
- ☐ Anotaciones inscritas por Inmovilización de inmueble que estén canceladas previo a la formalización



> FLUJO DEL PROCESO



> FLUJO PROCESO SIGMA7

☒ Ver comentarios



CHN



Proceso de formalización **Interna y externa** CASAPLAN

> Interna Proceso

- 1 Crédito aprobado con punto resolutivo.
- 2 Solicitud vía correo **#formalizacióninterna** con copia a gestores Casaplan para detalle de gastos de escrituración.
- 3 Cancelación de gastos a la cuenta del notario interno y enviar comprobante de pago.

Agencias Locales

Organizar con las partes firmantes cita previa en agencia central para agendar firmas con notario interno.

Agencias departamentales

Tomará un día de escrituración para enviar por mensajería interna el protocolo para citar a los clientes a firmar en agencia sede.

Devolver protocolo debidamente firmado, con copia de DPI de los firmantes, cotización firmada por el deudor y comprobante de pago de gastos impreso.

NOTA

Por ninguna razón se puede sacar de agencia las escrituras para firma de los clientes.

CHN



> EXTERNA Proceso

1 Crédito aprobado con punto resolutivo.

2 Solicitar Vº.Bº. y exponer motivo por el cual se estará trabajando con notario externo.

3 Solicitar al cliente minuta Word del contrato de compra venta para revisión previa del área jurídica y demás documentos que respalden el esquema de formalización (contratos de compra por mejoras y acabados o títulos de acción en los casos de compra venta cuando aplique).

4 Se envía minuta Word por correo del contrato de El Crédito Hipotecario para escrituración del notario externo.

5 Enviar protocolo original firmado para confrontación de escrituras y copia de la compra venta firmada (en los casos que aplique).

6 Se envía protocolo firmado por RL para legalización de notario y preparar testimonio de ingreso a RGP o SRP.

7 Enviar contraseña de constancia de ingreso al registro para seguimiento.

CHN

> IMPORTANTE

Para todos los casos, tomar nota que tanto contrato de crédito como contrato de compra venta, se debe formalizar por **el 100% del monto autorizado**, a excepción de los casos de proyectos aliados que se pueden formalizar por estrategia comercial sobre un margen del **70/30**, aplica tanto para escrituración interna y externa.

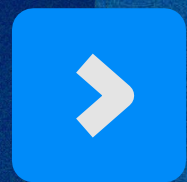
CHN

> Beneficios de escrituración interna

- › Asesoría legal directa con los solicitantes.
- › Atención ágil
- › Ahorro en costo de gastos de formalización.
- › Desembolso con contraseña (Previo).
- › Mayor control y rápida solución en los casos que ameriten rectificación o reingreso al registro.
- › Resguardo de los intereses del banco al trabajar con notario interno.

> Desventajas de formalización externa

- › Desconocimiento de notarios externos.
- › Mala comunicación y diferencia de criterios de formalización de acuerdo a la modalidad que trabaja el banco.
- › Espera de 15-20 días en que tarde el registro en operar testimonios.
- › Se desembolsa crédito contra testimonios visados por el área jurídica.



Proceso de aprobación de seguro **CASAPLAN**

> Proceso para cobertura de seguro de vida

1 Llenar formulario de consentimiento de seguro de vida del o los solicitantes.

2 En un plazo de 1-2 días se tiene notificación de aceptación del seguro.

NOTA El porcentaje del 100% del seguro se dividirá entre de la “n” cantidad de deudores que comparezcan en la operación.

¿En que casos amerita exámenes médicos por asegurabilidad?

- ▶ Aplican exámenes médicos aquellos clientes mayores a 56 años y por montos superiores al **Q1,000,000.00** autorizado.
- ▶ Aplican a cobro de extra prima clientes con padecimientos de hipertensión, sobrepeso, o riesgo según su profesión (portadores de armas, pilotos por ejemplo).

CHN

> ¿Quiénes no aplica la cobertura de **seguro de vida**?

Clientes que superen la edad de 65 años cumplidos ya no son aplicables a la cobertura de vida o cuando el cliente así lo solicite mediante carta dando anuencia a su renuncia al seguro.

Mujeres en gestión de embarazo y personas con padecimientos fuera de los rangos asegurables de salud

> ¿Quién coordina y cubre el costo de los exámenes **médicos del solicitante** cuando aplique?

CHN cubre el 100% de los gastos de los exámenes y chequeos médicos que solicite la aseguradora y cabina es quien contacta directamente al cliente para agendar lugar, fecha y hora para que se presente a realizar sus pruebas con un proveedor médico de su localidad mas cercana.

SIN EXCEPCIÓN, NINGUN CLIENTE PODRÁ RENUNCIAR AL SEGURO DE VIDA A MENOS QUE LO ENDOSE

CHN

> Cobertura de seguro de daños

Todos los casos de CASAPLAN sin excepción aplican a la tarificación del seguro de daños por cobro de una prima del 0.36% sobre el valor del monto del préstamo.

▶ ¿Qué se asegura?

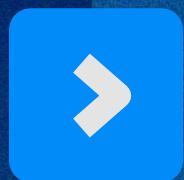
Las construcciones existentes del inmueble dado en garantía o las futuras construcciones en los casos de vivienda proyectada.

▶ ¿En que casos no aplica seguro de daños?

Cuando la garantía real sea terreno sin futuras construcciones sobre el mismo.

Cuando la estructura del inmueble sea 100% lámina, adobe o madera quedan excluidos de cobertura de daños

CHN



Muchas Gracias