



BANCO CHN
CRÉDITO HIPOTECARIO NACIONAL

Gerencia
de Banca Personas

Homologación de regla base

CasaPlan

Reglas normativas para compra de
terreno y construcción en lote propio.

Módulo 1

Gerencia de Negocios Digitales y
Productos / Vivienda



Enfoque de la capacitación

Esta capacitación se enfocará en las reglas base que el equipo debe dominar para orientar correctamente solicitudes CasaPlan en dos destinos:

Destino

Enfoque

Compra de terreno/lote

Cliente desea adquirir un terreno para uso habitacional.

Construcción en lote propio / vivienda proyectada

Cliente ya cuenta con terreno propio y solicita financiamiento para construir su vivienda.

Mensaje clave

El primer paso para orientar correctamente al cliente es identificar si necesita comprar el terreno o construir sobre un terreno que ya posee.

CHN

Destino: compra de terreno/lote

> ¿Qué significa este destino?

Financiamiento para adquirir un terreno destinado a uso habitacional.

> Reglas base que deben validarse:

- > Que el terreno tenga destino habitacional.
- > Que sea aceptable como garantía hipotecaria.
- > Que el valor del avalúo respalde el monto solicitado.
- > Que el LTV no exceda el límite permitido.
- > Que se respete el plazo máximo aplicable.
- > Que se comuniquen la tasa correcta.
- > Que el cliente cumpla con estabilidad de ingresos y capacidad preliminar.

Mensaje clave

No todo terreno es financiable. Debe ser legalmente aceptable, tener valor suficiente y cumplir con las condiciones de garantía.

CHN



> ¿Qué significa este destino?

Cliente que ya posee un lote o terreno y solicita financiamiento para construir su vivienda.

En los parámetros también se identifica como **vivienda proyectada**, entendida para esta capacitación como construcción sobre lote propio.

> Reglas base que deben validarse:

- > Que el terreno sea propiedad del solicitante o pueda aceptarse como garantía.
- > Que el destino sea construcción de vivienda para uso residencial.
- > Que el avalúo respalde el valor del terreno y la construcción proyectada.
- > Que el LTV se mantenga dentro del límite permitido.
- > Que el desembolso se realice conforme las condiciones aprobadas.
- > Que se respeten la tasa, plazo y seguros aplicables.

**Destino: Construcción
en lote propio**

Mensaje clave

En construcción en lote propio se analiza al cliente, pero también la capacidad de la garantía para respaldar el financiamiento.

CHN



Plazos máximos por destino

Destino	Plazo máximo
Compra de terreno/lote	Hasta 180 meses
Construcción en lote propio / vivienda proyectada	Hasta 360 meses

Mensaje clave

El plazo depende del destino. No debe ofrecerse el mismo plazo para compra de terreno que para construcción de vivienda.

> Tasas de interés por destino

Destino	Tasa	Seguro	Total-referencial
Compra de terreno	9.00%	0.36%	9.36%
Construcción en lote propio	8.50%	0.72%	9.22%
Vivienda proyectada	8.50%	0.72%	9.22%

Mensaje clave

Compra de terreno y construcción en lote propio tienen condiciones financieras distintas. Esta diferencia debe quedar clara desde el primer contacto con el cliente.

> LTV aplicable

Tipo de garantía/Destino	LTV máximo
Garantía con construcciones, casas y apartamentos	Hasta 80% del avalúo comercial
Terreno urbano dentro de lotificación, con servicios	Hasta 70% del avalúo comercial
Vivienda proyectada / construcción en lote propio	Hasta 80% del avalúo comercial

Mensaje clave

El monto financiable no se define solo por lo que el cliente solicita. Se determina con base en el avalúo, el tipo de garantía y el LTV permitido.





> Garantía Aplicable

Para los destinos que se trabajarán en esta capacitación, el enfoque será la **garantía hipotecaria**.

Destino	Garantía esperada
Compra de terreno/lote	Hipoteca sobre el terreno, siempre que cumpla las condiciones aceptables.
Construcción en lote propio	Hipoteca sobre el terreno y la construcción proyectada, según avalúo y avance.

Mensaje clave

La garantía debe ser suficiente, aceptable y coherente con el destino del crédito.

CHN

> Seguros aplicables

Seguro	Regla base
Seguro de vida	Debe cubrir el monto del crédito otorgado.
Seguro de daños	Aplica sobre el valor de las construcciones de la garantía.

Aplicación por destino:

Destino	Enfoque del seguro
Compra de terreno	No existe construcción asegurable al inicio; se valida el seguro que corresponda según la operación.
Construcción en lote propio	Debe considerarse cobertura sobre la construcción conforme corresponda.

Mensaje clave

Los seguros deben explicarse según la naturaleza de la garantía.
Terreno y construcción no se manejan de la misma forma.

CHN





> Cuenta de depósito

La cuenta de depósito forma parte de las condiciones operativas del crédito.

> Reglas base:

- > El cliente debe contar con cuenta monetaria o de ahorro.
- > La cuenta debe estar abierta previo al desembolso.
- > Según parámetros, puede abrirse con saldo de **Q0.00**.
- > Puede utilizarse para el manejo operativo del crédito y pago de la obligación.

Mensaje clave

La cuenta de depósito debe validarse antes del desembolso; no debe dejarse como un tema posterior.

CHN



> Requisitos generales del solicitante

En esta capacitación se presentan únicamente como bloques generales:

- > Identificación del solicitante.
- > Información personal.
- > Información laboral o económica.
- > Respaldo de ingresos.
- > Estados de cuenta o documentación financiera, según fuente de ingresos.
- > Formularios internos requeridos.
- > Documentación del cónyuge o codeudor, cuando aplique.

Mensaje clave

Los requisitos generales permiten validar quién es el cliente, cuál es su fuente de ingresos y si cuenta con respaldo básico para iniciar la evaluación.

CHN



> Estabilidad de ingresos



La estabilidad debe evaluarse según la fuente principal de ingresos del cliente.

Fuente de ingresos	Estabilidad esperada
Relación de dependencia	Mínimo 1 año
Negocio propio	Mínimo 1 año
Profesional independiente	Mínimo 1 año
Fuentes complementarias	Mínimo 6 meses

También puede evaluarse continuidad cuando exista cambio de fuente de ingresos y no haya transcurrido más de **120 días calendario** entre una fuente y otra.

Mensaje clave

La estabilidad no es solo antigüedad; también implica continuidad, consistencia y capacidad para sostener la cuota.

CHN



> **Avalúos:** Regla base

El avalúo permite determinar si la garantía respalda el monto solicitado.

Tipos de avalúo que pueden aplicar:

Tipo de avalúo	Uso
Avalúo comercial o bancario	Determina el valor comercial de la garantía.
Avalúo por valuador autorizado	Se realiza por valuador autorizado conforme proceso.
Avalúo tipo	Puede aplicar en condiciones previamente definidas.
Avalúo para segunda y subsiguientes entregas	Aplica cuando existen desembolsos graduales.

Mensaje clave

El avalúo no solo confirma el valor del inmueble; también determina el monto máximo financiable conforme al LTV.

> Avalúos: por destino

Destino	Enfoque del seguro
Compra de terreno/lote	Validar el valor comercial del terreno y su aceptación como garantía.
Construcción en lote propio	Validar el valor del terreno, el valor proyectado de la construcción y el avance cuando aplique.

Para construcción en lote propio:

El avalúo debe relacionarse con el valor de la garantía y puede utilizarse para respaldar entregas posteriores cuando el desembolso se realice por etapas.

Mensaje clave

En construcción, el avalúo acompaña la evolución de la garantía.

CHN



> Programación de desembolsos

Escenario

Compra de terreno/lote

Construcción en lote propio

**Segundas o subsiguientes
entregas**

Regla base

Desembolso conforme aprobación y constitución de la garantía.

Puede realizarse por entregas graduales, según avance, avalúo y condiciones aprobadas.

Requieren validación del avance y avalúo correspondiente, cuando aplique.

Mensaje clave

En construcción en lote propio, el desembolso no debe entenderse como automático. Debe responder al avance, avalúo, garantía y condiciones aprobadas.

CHN



A close-up photograph showing two hands exchanging a stack of US dollar bills. The hand on the left, wearing a grey suit sleeve, is handing the bills to the hand on the right, which is wearing a black suit sleeve. The bills are fanned out, showing various denominations including \$100 and \$50.

> Relación entre avalúo, LTV y desembolso.

Lógica normativa:

- Se identifica el destino del crédito.
- Se valida el tipo de garantía.
- Se solicita o revisa el avalúo.
- Se aplica el LTV máximo permitido.
- Se determina el monto financiable.
- Se define la forma de desembolso.

Mensaje clave

El desembolso depende de la garantía real y del LTV permitido, no únicamente de la necesidad o solicitud del cliente.

CHN

A decorative footer consisting of a repeating pattern of stylized, overlapping geometric shapes in shades of grey and white, resembling a modern architectural or abstract design.

> Reglas que el Asesor debe recordar

> Compra de terreno/lote:

- > **Plazo máximo:** hasta 180 meses.
- > **Tasa:** 9.00%.
- > **Seguro:** 0.36%.
- > **Total referencial:** 9.36%.
- > **LTV:** hasta 70% cuando sea terreno urbano dentro de lotificación con servicios.
- > Requiere avalúo y garantía aceptable.

> Construcción en lote propio

- > **Plazo máximo:** hasta 360 meses.
- > **Tasa:** 8.50%.
- > **Seguro:** 0.72%.
- > **Total referencial:** 9.22%.
- > **LTV:** hasta 80% del avalúo comercial.
- > Puede requerir desembolsos graduales.
- > El avalúo debe respaldar terreno, construcción y avance.

CHN





> Errores que debemos evitar

- Ofrecer plazo de vivienda a una compra de terreno.
- Confundir compra de terreno con construcción en lote propio.
- Indicar una tasa incorrecta.
- Calcular el crédito solo sobre precio o presupuesto, sin considerar avalúo y LTV.
- No explicar que el desembolso puede estar condicionado.
- No validar si aplica seguro de daños.
- No confirmar cuenta de depósito previo al desembolso.
- Enviar casos sin claridad sobre destino, garantía y forma de desembolso.



> Conclusión:

Para homologar reglas base de CasaPlan, el equipo debe dominar la diferencia entre **compra de terreno** y **construcción en lote propio**, aplicando correctamente plazo, tasa, LTV, garantía, seguros, cuenta de depósito, avalúo y desembolso.

> Producto de la semana:

Guía rápida normativa CasaPlan.

> Métrica:

Pretest / postest.



CHN



BANCO CHN
CRÉDITO HIPOTECARIO NACIONAL

► **Gerencia
de Banca Personas**