

MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS PARA EL ANÁLISIS DEL RIESGO POR ASEGURAMIENTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

1. MERCADO OBJETIVO:

1.1 Principales Segmentos Económicos hacia los que se canalizará el seguro de hipoteca:

- 1.1.1 Familias guatemaltecas que deseen adquirir una vivienda dentro de un proyecto habitacional declarado elegible por el FHA.
- 1.1.2 Familias guatemaltecas que hayan adquirido una vivienda y que el crédito hipotecario no cuente con seguro de hipoteca; de conformidad con el artículo 1 de la Resolución número 80 A – 2009 de Junta Directiva del FHA.

1.2 Características de los segmentos de mercado a los que se desea orientar el seguro de hipoteca:

- 1.2.1 Resguardo máximo hasta por un monto de Q.2,000,000.00
- 1.2.2 Los solicitantes deberán generar ingresos a través de relación de dependencia, negocio propio o proveniente de otras actividades que sean comprobables.
- 1.2.3 Solicitantes que destinen hasta un 40% de su ingreso familiar para el pago de su vivienda.

1.3 Condiciones generales bajo las que se emite el Seguro de Hipoteca:

- 1.3.1 Que las solicitudes presentadas, cumplan con todos los requisitos establecidos en la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, su Reglamento y demás disposiciones emitidas para el efecto.

1.4 Excepciones:

- 1.4.1 Solicitantes con ingresos provenientes de actividades que por su aparente naturaleza, procedencia de sus productos y servicios, o por otras circunstancias, puedan ser sujetas a cancelación por parte de las autoridades respectivas, impidiendo su continuidad en el largo plazo. Por ejemplo: narcotráfico, contrabando u otras actividades ilícitas.

2. REQUISITOS

Todos los formularios de solicitud (Formas FHA), constancias y certificaciones de ingresos, deberán tener un máximo de seis meses de haber sido extendidos, a la fecha de presentación de la solicitud.

2.1 Requisitos Generales

- 2.1.1 Lista de chequeo de los requisitos generales (Forma FHA 2-0/00).
- 2.1.2 Solicitud de Resguardo de Asegurabilidad (Forma FHA 2-2/00).
- 2.1.3 Fotocopia del Documento Personal de Identificación (DPI) o Cédula de Vecindad completa (8 páginas), ésta última mientras se encuentre vigente. En el caso de solicitantes extranjeros se requerirá el pasaporte.

2.2 Requisitos específicos para solicitantes que residan en Guatemala:

2.2.1 Relación de Dependencia

- 2.2.1.1 Formulario de confirmación de empleo e ingresos y detalle de comisiones (Forma FHA 2-3/00), firmado y sellado por el Gerente General, Propietario, Representante Legal ó Gerente de Recursos Humanos, y el contador de la empresa.
- 2.2.1.2 Original de estados de cuenta de depósitos monetarios o estado de cuenta electrónico sellado por el banco o fotocopia de libretas de ahorro o fotocopia de los recibos de alquiler de vivienda; estos documentos deberán ser de los últimos tres meses, si aplica.

2.2.2 Negocio propio, profesional independiente o trabajador independiente

- 2.2.2.1 Balance General y Estado de Resultados o Forma FHA 2-4/00, certificados por un Contador autorizado por la SAT y firmados por el solicitante o representante legal, del último período fiscal.
- 2.2.2.2 Fotocopia de la patente de comercio de empresa y/o de la patente de comercio de sociedad; o credencial que acredite la actividad profesional.
- 2.2.2.3 Fotocopia de las declaraciones del IVA ó ISR, presentadas a la SAT y/o fotocopia de facturas por compra de mercadería e insumos o facturas por venta de mercadería o prestación de servicios, de los últimos tres meses, utilizados para el giro normal de la actividad.
- 2.2.2.4 Original de estados de cuenta de depósitos monetarios o estado de cuenta electrónico sellado por el banco o fotocopia de libretas de ahorro o fotocopia de los recibos de alquiler de vivienda; estos documentos deberán ser de los últimos tres meses, si aplica.

2.2.3 Economía Informal

2.2.3.1 Balance General y Estado de Resultados en la siguiente forma:

- a. Si la solicitud se presenta a través de una Entidad Aprobada supervisada por la Superintendencia de Bancos, se requerirá la Forma FHA 2-4/00, certificada por un contador autorizado por la SAT y firmados por el solicitante, los cuales reflejen las operaciones del negocio del último año.
- b. Si la solicitud se presenta a través de una Entidad Aprobada no supervisada por la Superintendencia de Bancos, el formulario FHA 2-4/00 no requerirá firma de contador.
- c. En caso el solicitante no esté en capacidad de completar el formulario FHA 2-4/00, el analista de crédito utilizará el formulario DR 01/09, el cual completará en la visita de campo.

2.2.3.2 Fotocopia de la Licencia Sanitaria, Tarjeta de Salud u otro documento que autorice la actividad del negocio, según sea el caso.

2.2.3.3 Original de estados de cuenta de depósitos monetarios o estado de cuenta electrónico sellado por el banco o fotocopia de libretas de ahorro o fotocopia de los recibos de alquiler de vivienda; estos documentos deberán ser de los últimos tres meses, si aplica.

2.2.3.4 Fotocopia de recibos de pago de alquiler del local, recibos por pago de arbitrio municipal, recibos por pago de servicios (agua, luz, teléfono, etc.), fotocopia de facturas, envíos u otros documentos o registros que demuestren la compra o venta de mercadería; esta documentación deberá ser de los últimos tres meses.

2.2.4 Extranjeros que residan en Guatemala

2.2.4.1 Formulario de confirmación de empleo e ingresos y detalle de comisiones (Forma FHA 2-3/00), firmado y sellado por el Gerente General, Propietario, Representante Legal ó Gerente de Recursos Humanos y el contador de la empresa. Si el solicitante posee negocio propio deberá presentar el balance general y estado de resultados o Forma FHA 2-4/00, certificados por un contador autorizado por la SAT y firmados por el solicitante, los cuales reflejen las operaciones del negocio del último año.

2.2.4.2 Original de estados de cuenta de depósitos monetarios o estado de cuenta electrónico sellado por el banco o fotocopia de libretas de ahorro o fotocopia de los recibos de alquiler de vivienda; estos documentos deberán ser de los últimos tres meses, si aplica.

2.2.4.3 Si el solicitante tiene negocio propio deberá presentar fotocopia de las declaraciones del IVA ó ISR, presentadas a la SAT y/o fotocopia de facturas por compra de mercadería e insumos; o facturas por venta de mercadería o prestación de servicios, de los últimos tres meses, utilizados para el giro normal de la actividad.

- 2.2.4.4 Permiso de trabajo, extendido por el Ministerio de Trabajo; excepto los solicitantes de origen centroamericano.
- 2.2.4.5 Constancia emitida por la Dirección General de Migración acerca de la calidad de residencia y tipo de visa otorgada, a excepción de solicitantes de origen centroamericano.
- 2.2.4.6 Mandato General con Representación y Cláusula Especial, que permita comprar, hipotecar y ceder en pago.
- 2.2.4.7 Documento Personal de Identificación (DPI) del Mandatario o Cédula de Vecindad completa (8 páginas), ésta última mientras se encuentre vigente.

2.3 Requisitos específicos para guatemaltecos que residan en el extranjero:

- 2.3.1 Fotocopia de la tarjeta de residencia o permiso para trabajar o pasaporte del país del cual adoptó la nacionalidad.
- 2.3.2 En el caso que no presenten los documentos del numeral anterior, podrán presentar: matrícula consular, licencia de conducir u otro documento de identificación, emitido en el país donde radican.
- 2.3.3 Mandato General con Representación y Cláusula Especial, que permita comprar, hipotecar y ceder en pago; en idioma español o con traducción jurada respectiva.
- 2.3.4 Los documentos indicados en los numerales 2.3.1 y 2.3.3, deben cumplir con sus respectivas legalizaciones internacionales o autorizados por notario guatemalteco en el país en el cual vive el solicitante, en cuyo caso no necesita pases de ley y únicamente el mandato debe inscribirse en el Archivo General de Protocolos.
- 2.3.5 Documento Personal de Identificación (DPI) del Mandatario o Cédula de Vecindad completa (8 páginas), ésta última mientras se encuentre vigente.

2.3.6 Relación de Dependencia

Comprobar los ingresos reportados presentando uno de los documentos siguientes:

- 2.3.6.1 Constancia de ingresos, en idioma español o con traducción jurada respectiva.
- 2.3.6.2 Envío de remesas familiares a Guatemala, en forma mensual y continua, durante un mínimo de seis meses consecutivos, presentando las boletas de envío de remesas originales o certificación extendida por la empresa remesadora en el exterior o la receptora en Guatemala. También, se aceptará como documentación complementaria

la libreta de ahorro o cuenta bancaria con depósitos consecutivos a nombre del solicitante o de su mandatario.

2.3.6.3 Declaración anual del pago de impuesto sobre la renta y sus anexos, del último año,

2.3.6.4 Los documentos indicados en los numerales 2.3.6.1 y 2.3.6.3, deben cumplir con sus respectivas legalizaciones internacionales o autorizados por notario guatemalteco en el país en el cual reside el solicitante, en cuyo caso no necesita pases de ley.

2.3.7 Comerciantes / profesionales o empresa individual

Comprobar los ingresos reportados presentando uno de los documentos siguientes:

2.3.7.1 Envío de remesas familiares a Guatemala, en forma mensual y continua, durante un mínimo de seis meses consecutivos, presentando las boletas de envío de remesas originales o certificación extendida por la empresa remesadora en el exterior o la receptora en Guatemala. También, se aceptará como documentación complementaria la libreta de ahorro o cuenta bancaria con depósitos consecutivos a nombre del solicitante o de su mandatario.

2.3.7.2 Balance General y Estado de Resultados, certificados por un contador autorizado del país de residencia, los cuales reflejen las operaciones del negocio del último año y fotocopia del documento legal que demuestre la autorización y la existencia del negocio, pudiendo ser: la licencia de operación, licencia ocupacional, patente de comercio u otro documento equivalente; estos documentos se deben presentar en idioma español o con traducción jurada respectiva.

2.3.7.3 Declaración anual del pago de impuesto sobre la renta y sus anexos, del último año, en idioma español o con traducción jurada respectiva.

2.3.7.4 Los documentos indicados en los numerales 2.3.7.2 y 2.3.7.3, deben cumplir con sus respectivas legalizaciones internacionales o autorizados por notario guatemalteco en el país en el cual radica el solicitante, en cuyo caso no necesita pases de ley.

3. ESTABILIDAD DE LA FUENTE DE INGRESOS

3.1 La estabilidad de la fuente de ingresos será como mínimo de un año. Si el porcentaje de enganche es superior al 30%, la estabilidad será como mínimo de 6 meses.

4. NUCLEOS FAMILIARES

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

- 4.1 Cónyuges o unidos de hecho, con la participación de hijos solteros.
- 4.2 Hijos casados con la participación del padre o la madre soltera.
- 4.3 Hermanos solteros.
- 4.4 Futuros cónyuges
- 4.5 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 no califican para el otorgamiento de subsidios a través de FOGUAVI.

5. CONDICIONES CREDITICIAS

5.1 Plazo

| Plazo Máximo en Años | Edad Máxima |
|----------------------|----------------------|
| 5 | Hasta 65 Años |
| 6 | Hasta 64 años |
| 7 | Hasta 63 años |
| 8 | Hasta 62 años |
| 9 | Hasta 61 años |
| 10 | Hasta 60 Años |
| 11 | Hasta 59 años |
| 12 | Hasta 58 años |
| 13 | Hasta 57 años |
| 14 | Hasta 56 años |
| 15 | Hasta 55 Años |
| 16 | Hasta 54 años |
| 17 | Hasta 53 años |
| 18 | Hasta 52 años |
| 19 | Hasta 51 años |
| 20 | Hasta 50 años |
| 21 | Hasta 49 años |
| 22 | Hasta 48 años |
| 23 | Hasta 47 años |
| 24 | Hasta 46 años |
| 25 | Hasta 45 años |
| 26 | Hasta 44 años |
| 27 | Hasta 43 años |
| 28 | Hasta 42 años |
| 29 | Hasta 41 años |

| | |
|-----------|----------------------|
| 30 | Hasta 40 años |
| 31 | Hasta 39 años |
| 32 | Hasta 38 años |
| 33 | Hasta 37 años |
| 34 | Hasta 36 años |
| 35 | Hasta 35 años |
| 36 | Hasta 34 años |
| 37 | Hasta 33 años |
| 38 | Hasta 32 años |
| 39 | Hasta 31 años |
| 40 | Hasta 30 años |

- 5.1.1 Para los guatemaltecos que residan en el extranjero que no presenten documento en el cual conste su estatus migratorio legal, el plazo máximo será de 15 años.
- 5.1.2 Si dentro del núcleo familiar existen solicitantes con diferentes edades máximas permitidas, se deberá utilizar la edad máxima permitida del solicitante que aporte el mayor porcentaje de ingresos.

5.2 Calificación:

| Resguardo en Quetzales | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|--|--|
| Enganche | Calificación Máxima Permitida | | |
| | Que residan en Guatemala | Que residan en el Extranjero con Estatus migratorio legal | Que residan en el Extranjero con Estatus migratorio irregular |
| De 5% hasta un 10% | 35% | 35% | No aplica |
| De 10.01% hasta un 33% | 37% | 37% | 32% |
| Mayor al 33% | 40% | 40% | 35% |

| Resguardo en Dólares de los Estados Unidos de América | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|
| Ingresos Netos del Núcleo Familiar obtenidos en US\$ | Calificación Máxima Permitida | | |
| | Que residen en Guatemala | Que residen en el Extranjero con Estatus migratorio legal | Que residen en el Extranjero con Estatus migratorio irregular |
| De 75.01% hasta 100.00% | 35.00% | 35.00% | 30% |
| De 50.01% hasta 75.00% | 32.00% | 32.00% | 27% |
| De 25.01% hasta 50.00% | 28.00% | No aplica | No aplica |
| De 00.00% hasta 25.00% | 25.00% | No aplica | No aplica |

5.3 Resguardo Máximo:

| Resguardo en Quetzales | | | |
|-------------------------------|---------------------------------|--|--|
| Tipo de Caso | % Resguardo Máximo | | |
| | Que residen en Guatemala | Que residen en el Extranjero con Estatus migratorio legal | Que residen en el Extranjero con Estatus migratorio irregular |
| Caso Proyectado | 95% | 90% | 85% |
| Casos Existente | 85% | 85% | 80% |

| Resguardo en Dólares de los Estados Unidos de América | | | | |
|--|---------------------|---------------------------------|--|---|
| Ingresos Netos del Núcleo Familiar obtenidos en US\$ | Tipo de Caso | Resguardo Máximo | | |
| | | Que residen en Guatemala | Que residen en el Extranjero con Estatus migratorio legal | Que residen en el Extranjero con Estatus migratorio irregular ⁽¹⁾ |
| De 75.01% hasta 100.00% | Proyectado | 95.00% | 95.00% | 90.00% |
| | Existente | 85.00% | 85.00% | 80.00% |
| De 50.01% hasta 75.00% | Proyectado | 90.00% | 90.00% | 85.00% |
| | Existente | 80.00% | 80.00% | 75.00% |
| De 25.01% hasta 50.00% | Proyectado | 85.00% | 85.00% | 80.00% |
| | Existente | 75.00% | 75.00% | 70.00% |
| De 0.00% hasta 25.00% | Proyectado | 80.00% | 80.00% | 75.00% |
| | Existente | 70.00% | 70.00% | 65.00% |

(1) Para los guatemaltecos que residan en el extranjero que no presenten documento en el cual conste su estatus migratorio legal, el porcentaje de enganche será como mínimo del 10%.

5.4 El porcentaje máximo de resguardo se otorgará en función al precio de venta o al Valor FHA, el que sea menor.

6. CRÉDITOS CON SUBSIDIO FOGUAVI

6.1 Requisitos para obtener el subsidio otorgado por FOGUAVI:

- 6.1.1 Ser guatemaltecos.
- 6.1.2 Tener constituido un núcleo familiar, y haber presentado fotocopia de Documento Personal de Identificación (DPI) o Cédula de Vecindad completa (8 páginas), ésta última mientras se encuentre vigente, de los integrantes del núcleo familiar y original de la partida de nacimiento de los hijos, en su caso.
- 6.1.3 Carecer de bienes inmuebles, presentando el original de carencia de bienes de los miembros del núcleo familiar mayores de 18 años.
- 6.1.4 Tener ingresos familiares mensuales entre dos y cuatro salarios mínimos.
- 6.1.5 No haber ocupado ilegalmente cualquier propiedad pública o privada.
- 6.1.6 No haber sido beneficiado con otro subsidio.
- 6.1.7 Presentar declaración jurada simple de los solicitantes en la cual consten los requisitos establecidos en los numerales anteriores.

7. PROCESO DE ANÁLISIS DE CRÉDITO

7.1 Recepción de Solicitudes

- 7.1.1 El Departamento de Riesgos recibe expedientes de la Subgerencia de Proyectos y Vivienda y del Departamento de Mercadeo, se confirma la recepción de los expedientes por medio del sistema.

7.2 Análisis de Riesgo

7.2.1 Antecedentes

- 7.2.1.1 Experiencia crediticia en casos FHA. Si un solicitante tiene una referencia por un reclamo de seguro de hipoteca, podrá ser objeto de un nuevo crédito, siempre y cuando haya transcurrido un año desde la Escritura Traslativa de dominio del inmueble objeto del reclamo y la misma se haya otorgado por Cesión Voluntaria de Derechos, y que durante ese período demuestre un buen registro crediticio. Si la persona tiene un

caso de Seguro de Hipoteca FHA en referencia con mora de hasta 6 meses, se deberá poner al día para ser sujeto de análisis de crédito.

7.2.1.2 Consultar referencias comerciales, crediticias y judiciales, en cualquier buró de crédito que ofrezca el servicio de consulta de información personal, incluyendo la Central de Riesgos de la Superintendencia de Bancos.

7.2.2 Validar la información

7.2.2.1 Validación del formulario lista de chequeo de los requisitos generales (Forma 2-0/00).

7.2.2.1.1. El Departamento de Mercadeo revisará que la documentación presentada esté conforme lo descrito en este formulario, dejando constancia dentro del sistema de los requisitos que no se cumplieron. Si el expediente no estuviera completo se devolverá al Promotor.

7.2.2.2 Validación del formulario de solicitud de Resguardo de Asegurabilidad, Forma FHA 2-2/00, referente a:

7.2.2.2.1 Tipo de operación: Se revisa que la documentación presentada cumpla con los requisitos establecidos para cada tipo de operación.

7.2.2.2.2 Monto solicitado: Se revisa que no exceda del monto de resguardo recomendado por la Subgerencia de Proyectos y Vivienda; y que no exceda del monto máximo autorizado de Q.2,000,000.00.

7.2.2.2.3 Tasa de interés: Se revisa que la tasa de interés corresponda a la autorizada por cada entidad aprobada.

7.2.2.2.4 Plazo y edad: Que el plazo de la operación y la edad del o los solicitantes este de acuerdo con la tabla de plazos establecida en el presente Manual.

7.2.2.2.5 Núcleos Familiares: Se verifica que el nombre del o los solicitantes este conforme a su Documento Personal de Identificación (DPI) o Cédula de Vecindad completa (8 páginas), ésta última mientras se encuentre vigente. Para futuros cónyuges, se verificará que el estado civil sea solteros y se deberá presentar acta notarial de compromiso matrimonial, en la cual se deberá estipular que el matrimonio se realizará en un plazo no mayor de 6 meses. Cuando se produzca algún cambio en la solicitud y el plazo estipulado en el compromiso matrimonial ha vencido, se suspenderá el expediente hasta que se realice el matrimonio.

7.2.2.2.6 Confirmar telefónicamente las referencias familiares y comerciales.

7.2.2.3 Validación del formulario de Confirmación de Empleo e Ingresos, Forma FHA 2-3/00, y las constancias de trabajo y otros documentos en los cuales se certifican los ingresos, referente a:

7.2.2.3.1 Datos del empleador: nombre o razón social, nombre comercial, dirección, teléfonos y actividad principal de la empresa.

7.2.2.3.2 Estabilidad Laboral y la posición que ocupa: fecha de ingreso a la empresa, puestos que ha desempeñado el solicitante en el centro de trabajo.

7.2.2.3.3 Ingresos, descuentos, forma de pago y características del empleo: salarios, comisiones, bonificaciones mensuales, 1/12 parte del aguinaldo y 1/12 del bono 14, estabilidad del empleo, vigencia del empleo y su forma de pago.

7.2.2.3.4 Validación de los firmantes de la forma FHA 2-3/00: que los nombres y puestos reportados correspondan a los firmantes del formulario.

7.2.2.3.5 Corroborar telefónicamente datos laborales (fecha de ingreso, salario, deducciones, dirección laboral y otros).

7.2.2.3.6 El formulario de confirmación de empleo e ingresos, las constancias de trabajo y otros documentos en los cuales se certifican los ingresos deben tener como máximo 6 meses de antigüedad a la fecha de presentación de la solicitud de crédito.

7.2.2.4 Validación de Estados Financieros y la constancia de ingreso, referente a:

7.2.2.4.1 Datos generales de la empresa: nombre o razón social, nombre comercial, dirección, teléfonos.

7.2.2.4.2 Actividad Económica: actividad principal a la que se dedica la empresa.

7.2.2.4.3 Estabilidad de la fuente de ingresos: se verificará mediante los documentos presentados.

7.2.2.4.4 Determinación de la utilidad mensual: la utilidad reportada es dividida entre el número de meses a que corresponde el formulario de Estados Financieros.

7.2.2.4.5 Validación de los firmantes en los Estados Financieros.

7.2.2.4.6 La constancia de ingresos y otros documentos en los cuales se certifican los ingresos deben tener como máximo 6 meses de antigüedad a la fecha de presentación de la solicitud de crédito.

7.2.3 Visita de Campo

Se realizará hasta un máximo de dos visitas de campo para un mismo solicitante, cuando se presenten una o más de las siguientes situaciones:

- 7.2.3.1 Cuando la documentación presentada no permite corroborar los ingresos.
- 7.2.3.2 La información presentada por los solicitantes contiene inconsistencias.
- 7.2.3.3 El o los solicitantes desarrollan actividades en el sector informal. (Solicitantes que no tengan declaraciones de impuestos). Ésta visita se podrá realizar en cualquier lugar de la República y se cobrará el costo de acuerdo al Reglamento de Viáticos.

7.2.4 Capacidad de Pago

- 7.2.4.1 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).
- 7.2.4.2 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).
- 7.2.4.3 Descuentos: IGSS, Timbres Profesionales, ISR, plan de pensiones, auxilio póstumo, montepío, IPM, IVA y otros.
- 7.2.4.4 Definición de ingreso mensual neto: el ingreso mensual neto del o los solicitantes es la diferencia entre el ingreso mensual bruto menos los descuentos determinados en el numeral anterior.
- 7.2.4.5 La capacidad de pago se determina al dividir la cuota mensual entre el ingreso mensual neto.

Si el solicitante tuviere una obligación mensual por otra vivienda dentro del Sistema FHA, la misma se adicionará a la cuota mensual indicada en el párrafo anterior. En el caso de solicitantes que residan en el extranjero que no presenten constancia de ingresos, el parámetro para determinar su capacidad de pago, será que el promedio del historial de remesas mensuales sea igual o superior a la cuota nivelada mensual.

- 7.2.4.6 *Cuando las Entidades Aprobadas y las entidades de Información de crédito y la Central de Riesgos de la Superintendencia de Bancos proporcionen información de obligaciones adicionales a las proporcionadas por el o los solicitantes, este valor se utilizara para ajustar su ingreso bruto.*

En estos casos, se procederá de la siguiente manera:

- a) *Se tomará el 10% del saldo de las tarjetas de crédito reportadas, siempre que estén calificados como "A" o "B" en su comportamiento de pago.*
- b) *Si se reportaran créditos no declarados por el solicitante, se requerirán Estados de Cuenta de los últimos 6 meses, para determinar el pago mensual derivado de los mismos.*
- c) *Los montos indicados en los incisos a) y b) se restarán del ingreso mensual del solicitante, y se determinará la calificación, dividiendo la cuota mensual del crédito entre el ingreso neto, según lo indicado en el numeral 7.2.4.5 del presente manual.*

d) *En caso la calificación resultante sobrepase el porcentaje aceptado por el FHA según numeral 5.2 de este normativo, se requerirán Estados de Cuenta de los últimos 6 meses de las tarjetas de crédito a cargo del solicitante para determinar si las utilizan como medio de pago, procediéndose así:*

d.1) *Si la usan como medio de pago, es decir que cancelan el saldo cada mes, no se afectará el ingreso declarado.*

d.2) *Si solamente cancelan el pago mínimo cada mes, se deducirá la cuota de los ingresos mensuales y se procederá según el inciso c) anterior.*

d.3) *Si no se producen las situaciones indicadas en el inciso d.1) y d.2) se reanalizarán otras variables en el expediente, tales como:*

1. *Porcentaje de pago de tarjetas de crédito en relación con los ingresos totales.*
2. *Revisión de los ingresos mensuales que justifiquen el pago puntual de las tarjetas de crédito.*
3. *Otros elementos dependiendo de cada caso.*

Del resultado de los análisis anteriores se determinara si se hacen deducciones al ingreso del solicitante y se recalculara la calificación.

8. COMITÉ DE CRÉDITOS

8.1 Integración del comité de crédito

8.1.1 **Comité I:** Integrado por un Analista de Créditos y el Jefe del Departamento de Riesgos.

8.1.2 **Comité II:** Integrado por el Subgerente de Operaciones, el Jefe del Departamento de Emisión de Seguros y el Jefe del Departamento de Riesgos. En caso, existiera ausencia del Jefe del Departamento de Emisión de Seguros y/o del Jefe del Departamento de Riesgos, el Subgerente de Operaciones, podrá designar la persona que los sustituya. En caso de ausencia del Subgerente de Operaciones podrá actuar el Gerente o el Subgerente de Proyectos y Vivienda.

8.2 Facultades

8.2.1 Comité I:

8.2.1.1 Aprobar las solicitudes que cumplan con la normativa del presente manual.

8.2.2 Comité II:

8.2.2.1 Aprobar o suspender casos de solicitantes que tienen referencias de reclamos de Seguro de Hipoteca.

8.2.2.2 Aprobar o suspender casos que tengan características no contempladas en el presente manual.

9. APROBACIÓN, SUSPENSIÓN O RECHAZO DE UNA SOLICITUD

9.1 La aprobación de un caso tendrá una vigencia de cuatro meses calendario para la emisión del Resguardo de Asegurabilidad, contados a partir de la fecha en la cual se emitió el dictamen de análisis de crédito. Posteriormente, se deberá validar la fuente de ingresos y proceder a emitir un nuevo dictamen.

9.2 El trámite de un caso se suspenderá, si sucede alguna de las siguientes situaciones:

9.2.1 La información y/o documentación presentada contiene inconsistencias o errores.

9.2.2 No tiene suficiente capacidad de pago.

9.2.3 El solicitante presenta malas referencias comerciales, crediticias, judiciales y/o malas referencias en la Central de Riesgos de la Superintendencia de Bancos, en el momento que el FHA tenga acceso a la misma.

9.3 El trámite de un caso se rechazará, por parte del Comité de Créditos, si sucede alguna de las siguientes situaciones:

9.3.1 En las visitas de campo efectuadas, no se comprueba la relación laboral, la existencia del negocio o los ingresos; y ratificado por el Coordinador de Análisis de Crédito.

9.3.2 La información y/o constancias presentan alteración evidente.

10. PROCESO DE PRECALIFICACIÓN

10.1 El promotor o el solicitante enviará al FHA la información sobre el ingreso del núcleo familiar y sus descuentos, a través de medios electrónicos, a través del servicio de correo o personalmente.

10.2 La precalificación no tendrá costo y tiene como propósito efectuar un pre análisis de la capacidad de pago del potencial comprador, la misma no tendrá carácter de definitiva en el caso de que al presentar los comprobantes se determine que la información proporcionada y las condiciones que se declararon oportunamente no sean reales.

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 y adicionalmente se establecen los siguientes:

- 11.1.1 Fotocopia de la escritura en donde se constituyó la hipoteca, debidamente registrada.
- 11.1.2 Fotocopia de la certificación reciente 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.