EL SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS -FHA-, CERTIFICA: QUE HA TENIDO A LA VISTA LA RESOLUCIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA NÚMERO DOSCIENTOS CUATRO GUION DOS MIL VEINTIDÓS (204-2022), EMITIDA POR ESTE ÓRGANO COLEGIADO EN SU SESIÓN ORDINARIA DEL DIEZ DE MAYO DE DOS MIL VEINTIDÓS; CONTENIDA EN EL PUNTO SEXTO DEL ACTA VEINTICINCO GUION DOS MIL VEINTIDÓS (25-2022), QUE TEXTUALMENTE ESTABLECE:

RESOLUCIÓN NUMERO 204-2022

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

LA JUNTA DIRECTIVA DEL FHA,

Considerando:

Que el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA- es una entidad estatal descentralizada, creada específicamente para facilitar la adquisición de vivienda a las familias guatemaltecas, estableciendo los mecanismos necesarios para el aseguramiento de créditos hipotecarios representados por Cédulas Hipotecarias otorgados para dicho fin;

Considerando:

Que la Junta Directiva está facultada para establecer normas operativas y dictar las instrucciones que sean necesarias para su funcionamiento así como ejercer las funciones que correspondan para el cumplimiento de los fines del Instituto;

Considerando:

Que la Resolución de Junta Directiva Número 94-2022, autorizó la emisión del Manual de Normas y Procedimientos para el Análisis del Riesgo por el Aseguramiento de Créditos Hipotecarios para Vivienda Social, el cual quedo contenido en la Resolución de Junta Directiva Número 185-2022;

Considerando:

Que es necesario realizar una actualización de las condiciones para el análisis de riesgo por el aseguramiento de créditos hipotecarios para vivienda social, a efecto de adaptarla al contexto nacional de la vivienda social y a las políticas y planes de gobierno en materia de vivienda;

Por Tanto:

Con base en lo considerado y lo que para el efecto preceptúan los artículos 2 incisos a) y d), y 11, incisos a) y o) del Decreto Número 1448 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-,

Resuelve:

1º. Aprobar el Manual de Normas y Procedimientos para el Análisis del Riesgo por el Aseguramiento de Créditos Hipotecarios para Vivienda Social, quedando de la manera siguiente:

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS F.H.A. SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

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

1. MERCADO OBJETIVO:

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

- Familias guatemaltecas que deseen adquirir su primera vivienda dentro de un proyecto habitacional declarado elegible por el FHA.

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

- Precio de venta máximo hasta por el valor equivalente a ciento setenta salarios mínimos para actividades no agrícolas, más Bonificación Incentivo de Q.250.00, establecida de conformidad con el Decreto Número 37-2001 del Congreso de la República de Guatemala.
- Los solicitantes podrán generar sus ingresos a través de relación de dependencia, como profesionales independientes, negocio propio, por recepción de remesas o cualquier fuente legítima de ingresos.
- Solicitantes que destinen hasta un 40% de su ingreso familiar para el pago de su vivienda.
- Carecer de bienes inmuebles, presentando el original del certificado de carencia de bienes de los miembros del núcleo familiar incluidos los menores de edad.
- Tener constituido un núcleo familiar, entendiéndose por núcleo familiar:
  - Cónyuges o unidos de hecho.
  - Cónyuges o unidos de hecho con hijos que no tuvieren núcleo familiar propio constituido.
  - Padre o Madre con hijos que no tuvieren núcleo familiar propio constituido.
  - Hermanos que no tuvieren núcleo familiar propio constituido.
  - Futuros cónyuges.

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

- 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.

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 ingreso de la solicitud de resguardo al FHA.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS F.H.A. SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

2.1 Requisitos Generales

2.1.1 Formulario Electrónico de Información del Cliente (FEIC).

2.1.2 Solicitud de Resguardo de Asegurabilidad (Forma FHA 2-2/00).

2.1.3 Fotocopia del Documento Personal de Identificación (DPI) vigente o Certificado de DPI cuando aplique.

2.1.4 Registro Tributario Unificado (RTU) actualizado de los solicitantes.

2.1.5 Fotocopia de un recibo de servicios (agua, luz o teléfono).

2.1.6 Formulario de declaración de la composición del núcleo familiar beneficiario de vivienda social.

2.2 Requisitos específicos para:

2.2.1 Relación de Dependencia

2.2.1.1 Formulario de confirmación de empleo e ingresos y detalle de comisiones si aplica (Forma FHA 2-3/00), firmado y sellado por el Gerente General, Propietario, Representante Legal, Gerente de Recursos Humanos o el contador de la empresa.

2.2.1.2 Deberán comprobar la estabilidad y la continuidad de ingresos por mínimo de un año, presentando las constancias del trabajo actual.

2.2.2 Negocio Propio, Profesional Independiente o Trabajador Independiente

2.2.2.1 El profesional independiente debe presentar la documentación que acredite la actividad profesional, fotocopias de las facturas por prestación de servicios de los últimos tres meses y fotocopia de las declaraciones de IVA o ISR presentadas a la SAT.

2.2.2.2 Para los solicitantes que reporten negocios propios la estabilidad de la fuente de ingresos deberá ser de seis meses como mínimo y debe presentar documentos como facturas por venta y compra de mercadería de los últimos tres meses, utilizados para el giro normal de la actividad.

2.2.2.3 Fotocopia de la patente de comercio de empresa y/o de la patente de comercio de sociedad; o credencial que acredite la actividad profesional.

2.2.3 Economía Informal

2.2.3.1 Para los efectos del presente manual se entiende como economía informal la actividad económica desarrollada por una persona o núcleo familiar, que no cuenta con registros administrativos de ingresos y egresos; derivado de la actividad productiva o comercial que realiza.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS F.H.A. SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

2.2.3.2 Alcance: Negocios y actividades que se realicen de forma informal.

2.2.3.3 Requisitos:

a. Formulario para solicitantes con ingresos provenientes de la economía informal (RA-RG-19).

b. Acreditar la propiedad del negocio reportado, conforme la actividad que realice.

c. Debe presentar fotocopias de las facturas por las compras realizadas a los proveedores durante los últimos seis meses y si no cuenta con estas, deberá presentar las cartas 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.

Para acreditar la fuente de ingresos y la propiedad del negocio puede presentar la documentación relacionada a continuación, de acuerdo al giro de su negocio:

- Venta de Alimentos y bebidas:
  - Fotocopia de la Licencia Sanitaria.
  - Fotocopia de la tarjeta de salud.
  - Si está ubicado en la vía pública, presentar autorización de la municipalidad para ocupar un espacio público.
  - Si está ubicado en mercado cantonal, presentar fotocopias de los recibos de pago de arbitrio municipal.

- Venta de mercadería:
  - Fotocopias de las facturas por compra de productos o
  - Constancias de los proveedores.

- Local ubicado en el mercado cantonal que no ofrezca venta de alimentos y bebidas:
  - Fotocopias de los recibos de pago de arbitrio municipal.

- Servicio de transporte:
  - Fotocopias de tarjeta de circulación del vehículo para comprobar la propiedad del mismo.
  - Fotocopia de tarjeta de operación emitida por la municipalidad correspondiente.

- Prestación de Servicios:
  - Fotocopias de los documentos que comprueben el pago por los servicios prestados.
  - Fotocopias de las facturas por compra de material o insumos necesarios para la prestación de los servicios.
  - Si la prestación de servicios es domiciliar, como por ejemplo servicios de cultora de belleza, deberá presentar fotocopia de cartas firmadas por los clientes a los que le son prestados los servicios.

INSTITUTO NACIONAL DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS F.H.A.
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

Los giros de negocio no especificados en la presente resolución deberán de presentar los documentos que a consideración de la División de Análisis de Seguros sean necesarios para comprobar la propiedad del negocio.

2.2.3.4 Los casos de este segmento que tengan características no contempladas en el presente manual, serán resueltos por el Comité de Créditos.

3. 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 seis meses como mínimo.

4. NÚCLEOS 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.

4.2 Cónyuges o unidos de hecho con hijos que no tuvieren núcleo familiar propio constituido.

4.3 Padre o Madre con hijos que no tuvieren núcleo familiar propio constituido.

4.4 Hermanos que no tuvieren núcleo familiar propio constituido.

4.5 Futuros cónyuges.

NOTA: Para confirmación de los núcleos familiares, se exigirán las certificaciones correspondientes, emitidas por el Registro Nacional de las Personas -RENAP-. En el caso de cónyuges, la certificación será con una antigüedad no mayor a 3 meses a la fecha de la presentación de la solicitud de Resguardo de Asegurabilidad al FHA.

5. CONDICIONES CREDITICIAS

5.1 Plazo:

Se otorgarán plazos desde 5 hasta 40 años. Los plazos serán determinados por la edad de los solicitantes, que no podrá exceder de 70 años, tomando en consideración que la obligación hipotecaria se extinguirá cuando el solicitante principal cumpla 75 años de edad. En caso exista más de un solicitante, el plazo se determinará con base en la edad del solicitante que más ingresos netos aporte en la operación. En los casos en que la persona de mayor edad no supere en 20% las aportaciones de la persona de menor edad, el plazo podrá otorgarse con base en la edad de la persona más joven.

5.2 Relación cuota ingreso:

La relación cuota ingreso no podrá exceder del 40.00%

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS F.H.A. SECRETARIO JUNTA DIRECTIVA

5.3 Resguardo Máximo:

El porcentaje máximo de resguardo es del 95% del valor del avalúo FHA.

5.4 Precio máximo de la vivienda:

Precio de venta máximo hasta por el valor equivalente de ciento setenta salarios mínimos para actividades no agrícolas, más Bonificación Incentivo de Q.250.00, establecida de conformidad con el Decreto Número 37-2001 del Congreso de la República de Guatemala.

5.5 Para el análisis de capacidad de pago en los casos que se aplique la tasa de interés preferencial de conformidad con las condiciones establecidas en el Decreto 27-2022 del Congreso de la República de Guatemala, deberá realizarse el análisis con la tasa de interés consignada en la solicitud de Resguardo de Asegurabilidad más la tasa del Seguro de Hipoteca y la tasa del Seguro de Desgravamen.

5.6 Las Entidades Aprobadas que otorguen financiamiento para compra de vivienda con tasa de Interés Preferencial deberán notificarlo al FHA.

6. VISITA DE CAMPO

6.1 Si se considera necesario para comprobar la fuente de ingreso se podrá realizar visita de campo en cualquier lugar de la República, sin cobro, hasta un máximo de tres visitas de campo por solicitante.

Podrá realizarse visita de campo, cuando se presenten una o más de las siguientes situaciones:

- La documentación presentada no permite corroborar los ingresos.
- La información presentada por los solicitantes contiene inconsistencias.
- Él o los solicitantes desarrollan actividades en el sector informal.

7. PROCESO DE ANÁLISIS DE LAS SOLICITUDES DE RESGUARDO DE ASEGURABILIDAD

7.1 Recepción de Solicitudes

- La División de Análisis de Seguros recibe expedientes de la Subgerencia de Proyectos y Viviendas y de la Sección de Gestión de Expedientes, se confirma la recepción de los expedientes por medio del sistema.

7.2 Análisis de Riesgo Crediticio

7.2.1 Antecedentes

Si un solicitante tiene una referencia por un reclamo de seguro de hipoteca, podrá ser objeto de un nuevo Resguardo de Asegurabilidad, siempre y cuando:

- Por Cesión Voluntaria: que haya transcurrido un año desde la Escritura Traslativa de Dominio del inmueble objeto del reclamo y que durante ese período demuestre un buen récord crediticio.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS F.H.A. SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

- Por Juicio Ejecutivo por la Vía de Apremio, que hayan transcurrido dos años desde la firma de la Escritura Traslativa de Dominio que durante ese período demuestre un buen récord crediticio. Casos entre uno y dos años transcurridos desde la firma de la escritura traslativa, podrán ser analizados por el Comité de Créditos.

- Se define como un buen récord crediticio el no haber incurrido en moras en los dos años anteriores a la solicitud de Resguardo de Asegurabilidad.

7.2.2 Consulta de Referencias

- Consultar referencias en cualquier buró que ofrezca el servicio de consulta de información personal siempre que para esta consulta se cuente con la aprobación expresa del solicitante y obligatoriamente en el Sistema de Información de Riesgos Crediticios (SIRC) de la Superintendencia de Bancos.

- No se solicitarán finiquitos si en los informes de los burós él o los solicitantes de Resguardo de Asegurabilidad presentan cuentas incobrables que estén pagadas y/o juicios de tipo económico en los últimos 3 años.

- No se aceptarán convenios de pago derivado de cuentas incobrables.

- En base a su historial crediticio proporcionado por el buró de la Superintendencia de Bancos, las solicitudes de él o los solicitantes serán resueltos de la siguiente manera:

Historial	Procedimiento
En una ocasión en el reporte, en los últimos dos años	Dar trámite
Reincidente o en más de una ocasión en los dos años anteriores a las solicitud de Resguardo de Asegurabilidad	Dar trámite
Reincidente o en más de una ocasión en los primeros tres años del reporte y en los dos años anteriores a la solicitud de Resguardo de Asegurabilidad	Dar trámite
Reincidente o en más de una ocasión en los primeros tres años de reporte sin historial posterior	Dar trámite
En dos ocasiones o más en el historial	Dar trámite

Los solicitantes que tengan Categoría "E" en el reporte de la Superintendencia de Bancos durante el último trimestre, deberán ser resueltos por el Comité de Créditos.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS F.H.A.
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

7.2.3 Validación de la información

7.2.3.1 Departamento de Gestión de Expedientes:

- Se revisará que la documentación presentada esté conforme a lo solicitado de acuerdo a su fuente de ingreso, dejando constancia dentro del sistema de los requisitos que no se cumplieron. **Si el expediente no estuviera completo se devolverá al Promotor**.

- Validación del formulario de solicitud de Resguardo de Asegurabilidad, Forma FHA-2-2/00 con los documentos presentados.

7.2.3.2 División de Análisis Inmobiliario:

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

7.2.3.3 División de Análisis de Seguros:

- Valor solicitado: Se revisa que no exceda del monto de resguardo recomendado por la Subgerencia de Proyectos y Viviendas; y que no exceda el precio de venta equivalente a ciento setenta salarios mínimos para actividades no agrícolas, más Bonificación Incentivo de Q.250.00, establecida de conformidad con el Decreto Número 37-2001 del Congreso de la República de Guatemala.

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

- Plazo y edad: Que el plazo de la operación y la edad del o los solicitantes este de acuerdo con lo establecido en el presente Manual.

- Núcleos Familiares: Se verifica que el nombre del o los solicitantes este conforme a su Documento Personal de Identificación (DPI). Para futuros cónyuges, se verificará que en el estado civil sean solteros y deberán presentar acta notarial de compromiso matrimonial, en la cual se deberá estipular que el matrimonio se realizará en un plazo no mayor de 24 meses. Si hubiese una solicitud de prórroga, se podrán analizar casos especiales en Comité de Créditos, siempre y cuando la demora en la celebración del matrimonio, este relacionada con el tiempo del desarrollo del proyecto habitacional. Cuando se produzca algún cambio en la solicitud y el plazo estipulado en el compromiso matrimonial ha vencido, por razones diferentes a lo anterior descrito, se suspenderá el expediente hasta que se realice el matrimonio.

- Confirmar telefónicamente las referencias familiares y comerciales.

- 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:

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS F.H.A. SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

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

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

- 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.

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

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

- 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 del Resguardo de Asegurabilidad.

- Para los profesionales se deberá determinar el ingreso mensual dividiendo el total de los ingresos reportados dentro del número de meses a que corresponde a las declaraciones presentadas del IVA o ISR a la SAT.

NOTA: La División de Análisis de Seguros podrá utilizar los procedimientos que considere necesarios o pedir información y documentación adicional, cuando considere que existe duda sobre la veracidad de la información recibida.

- En los casos que la fuente de ingresos provenga de un negocio propio, por su profesión o de la economía informal, se validará la información presentada para corroborar los siguientes aspectos:

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

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

  - Determinación de los ingresos mensuales: los ingresos mensuales reportados son divididos entre el número de meses a que corresponde la información que presentó.

  - Los documentos en los cuales se reportan los ingresos deben tener como máximo 6 meses de antigüedad a la fecha de presentación de la solicitud de Resguardo de Asegurabilidad.

7.2.3.4 División de Análisis de Seguros

Esta División hará las verificaciones de conformidad con el Reglamento específico vigente aprobado por Junta Directiva.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

7.2.4 Capacidad de Pago

7.2.4.1 Tasa de Interés Preferencial: Se define como tasa de interés preferencial, la tasa de conformidad con las condiciones establecidas en el Decreto 27-2022 del Congreso de la República de Guatemala, a la cual se le debe de agregar la tasa del Seguro de Hipoteca y del Seguro de Desgravamen para realizar el análisis de capacidad de pago.

7.2.4.2 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).

7.2.4.3 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. Tiempo extraordinario:

Se tomará el 50% 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 la literal anterior no podrá exceder del 100% del sueldo ordinario más comisiones o bonificaciones que devengue el solicitante mensualmente.

7.2.4.4 Descuentos: IGSS, Timbres Profesionales, ISR, plan de pensiones, auxilio póstumo, montepío, IPM, IVA y otros.

7.2.4.5 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.

7.2.4.6 La capacidad de pago se determina al dividir la cuota mensual entre el ingreso mensual neto.

7.2.4.7 Cuando las Entidades Aprobadas y las entidades de Información de crédito y el Sistema de Información de Riesgo Crediticio -SIRC- de la Superintendencia de Bancos proporcionen información de obligaciones adicionales a las proporcionadas por él o los solicitantes, este valor se restará para ajustar el ingreso bruto.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS SEGURADAS F.H.A.
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

En estos casos, se procederá de la siguiente manera:

a. Se tomará el 5% del saldo de las tarjetas de crédito reportado.
b. Si aparecen en el SIRC créditos no declarados por el solicitante, se requerirán los Estados de Cuenta respectivos, para determinar el pago mensual derivado de los mismos.

NOTA: Los valores indicados en las literales anteriores se restarán del ingreso mensual del solicitante y se determinará la capacidad de pago, dividiendo la cuota mensual del crédito entre el ingreso neto, según lo indicado en el numeral 7.2.4.6 del presente manual.

c. En caso la relación cuota ingreso resultante exceda el porcentaje aceptado por el FHA según numeral 5.2 de este normativo, se requerirán Estados de Cuenta de los últimos 3 meses de las tarjetas de crédito a cargo del solicitante para determinar si las utilizan como medio de pago, procediéndose así:

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

   - Si solamente cancelan el pago mínimo cada mes, se deducirá la cuota de los ingresos mensuales y se procederá según la nota anterior.

d. Los casos de este segmento que tengan características no contempladas en el presente manual, serán resueltos por el Comité de Créditos.

7.2.4.8 Determinación de la capacidad de pago para solicitantes de Resguardo de Asegurabilidad con ingresos provenientes de la Economía Informal.

7.2.4.8.1 Aspectos a evaluar:

a. Verificación de la propiedad, tiempo de funcionamiento del negocio e ingresos: El solicitante de Resguardo de Asegurabilidad debe ser el dueño del negocio reportado. Se verificará el movimiento de ingresos y egresos, se determinará la ganancia que genere, así como el tiempo de funcionamiento de la fuente de ingresos (no menor de seis meses), para el efecto, se realizará sin costo, un máximo de tres visitas de campo por solicitante, a cualquier lugar de la República. En la visita, la propiedad podrá acreditarse mediante licencia Sanitaria, tarjeta de Salud, u otro documento que autorice el funcionamiento del negocio, dependiendo de la actividad económica que realicen los solicitantes. El movimiento de ingresos y egresos, conforme lo observado en la visita y documentos de respaldo por compra de producto que vende, también son válidos los envíos, las contraseñas de pago, recibos de pago de alquiler del local, recibos por pago de arbitrio municipal, u otros documentos o registros que demuestren la compra o venta de mercadería de los últimos 3 meses. Para establecer la antigüedad del negocio, también se tomarán en cuenta las referencias de vecinos o proveedores. De lo observado en la visita, negocio, entorno y documentos presentados, se dejará descrito en el formulario de Informe de Visita, para este segmento. Sin necesidad de adjuntar los documentos al mismo.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

b. La comprobación de la fuente de ingresos: Se realizará por distintos medios con el objetivo de verificar el nivel de ingresos y egresos del negocio informal reportado por el o los solicitantes de Resguardo de Asegurabilidad.

c. Solvencia Moral: Se definirá en base la calificación crediticia que posea en la Superintendencia de Bancos. Si no posee una calificación se le asignará la categoría A.

7.2.4.8.2 Calificación:

a. En el caso de la solvencia moral, comprobación de los ingresos y las referencias de proveedores, se les asignará un total de 100 puntos en forma conjunta. Una solicitud de este tipo puede considerarse elegible cuando la sumatoria de estos aspectos de como resultado 60 puntos o más y no exceda los parámetros de capacidad de pago autorizados para este segmento, correspondiéndole a cada aspecto, los valores siguientes:

- Solvencia Moral (Máximo 30 puntos)
  - Cliente A y B: 30 puntos
  - Cliente C: 20 puntos
  - Cliente D: 15 puntos
  - Cliente E: 10 puntos
- Comprobación de la fuente de ingresos (Máximo 40 puntos)
  - Si se confirma la fuente de ingresos: 40 puntos
  - No se confirma la fuente de ingresos: 0 puntos
- Referencias de Proveedores (Máximo 30 puntos)
  - Buenas: 30 puntos
  - Regulares: 15 puntos
  - Malas: 0 puntos

b. Capacidad de pago: La relación cuota ingreso, no podrá exceder del 40%. Esta sección se aplicará únicamente a guatemaltecos viviendo y trabajando en Guatemala.

8. APROBACIÓN, SUSPENSIÓN O RECHAZO DE UNA SOLICITUD

8.1 Vigencia: La aprobación de un dictamen de capacidad de pago tendrá vigencia de doce meses calendario para la emisión del Resguardo de Asegurabilidad, contados a partir de la fecha en la cual se emitió. Al vencimiento de la vigencia, se deberá validar la fuente de ingresos y se consultarán referencias crediticias de los solicitantes conforme el numeral 7.2.2 de este normativo.

En caso la actualización de información crediticia no presente inconvenientes se emitirá un nuevo dictamen de capacidad de pago siempre que las condiciones iniciales aprobadas para los solicitantes se mantengan.

Si como resultado de la nueva consulta, las condiciones crediticias se modificaron, se hará un nuevo análisis de capacidad de pago.

Una vez emitido el Resguardo de Asegurabilidad, el dictamen adquiere la misma vigencia del Resguardo, por lo que en caso de correcciones al mismo, que no afecten la capacidad de pago, no se necesitará que se emita un nuevo dictamen, por tratarse de una reimpresión de Resguardo de Asegurabilidad.

8.2 Responsables de aprobación de dictámenes de capacidad de pago:

- Analistas de Créditos
- Subjefe de Análisis de Seguros
- Jefe de la División de Análisis de Seguros
- Para los solicitantes con Categoría E deberán de presentarse al Comité de Créditos.

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

- La información y/o documentación presentada contiene inconsistencias o errores.
- No tiene suficiente capacidad de pago.

8.4 El trámite de un caso se rechazará, si sucede alguna de las siguientes situaciones:

- En las visitas de campo efectuadas, no se comprueba la relación laboral, la existencia del negocio o los ingresos.
- La información y/o constancias presentan alteración evidente.

8.5 Reportes a Oficial de Cumplimiento:

Conforme lo establecido en el Manual de Prevención del Lavado de Dinero u Otros Activos y para Prevención y Represión del Financiamiento del Terrorismo, la División de Análisis de Seguros reportará al Oficial de Cumplimiento, los casos que a su criterio contengan transacciones inusuales, sin que esto implique la suspensión en el trámite de dichos casos.

9. POLÍTICAS ESPECIALES

9.1 Remesas como parte de los ingresos de un núcleo familiar residente en Guatemala:

El núcleo familiar o solicitantes que residan en Guatemala podrán presentar como ingresos complementarios las remesas que sus familiares les envíen.

INSTITUTO NACIONAL DE HIPOTECAS ASEGURADAS F.H.A. SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

9.1.1 Condiciones:

- Las remesas familiares deben ser enviadas por los padres, hermanos, cónyuges o hijos de los solicitantes.
- Se debe comprobar que los solicitantes han recibido remesas familiares de la misma persona durante por lo menos seis (6) meses consecutivos anteriores a la solicitud de Resguardo de Asegurabilidad.
- Los resguardos de Asegurabilidad serán en quetzales.
- El ingreso complementario proveniente de remesas familiares será el promedio de las remesas recibidas de los últimos seis meses anteriores a la solicitud del resguardo.
- Se deberá presentar constancia de la fuente de ingresos de la persona que envía las remesas al solicitante.

9.1.2 Requisitos:

a. Presentar fotocopia del documento de identificación de la persona que envía las remesas.

b. Documento que acredite el parentesco entre la persona que envía las remesas y quien las recibe.

c. Presentar los documentos originales que acrediten el envío de remesas conforme lo establecido en el numeral 9.1.1 o certificación de la entidad receptora de la remesa en Guatemala en donde se haga constar tal extremo, así como los nombres de la persona quien las envió y la persona quien las recibió.

d. Se deberán comprobar los ingresos de la persona que envía las remesas, presentando para tal efecto uno de los siguientes documentos:

   i. Constancia de ingresos;

   ii. Declaración del pago de impuestos del último ejercicio fiscal;

10. Por la tramitación de cada solicitud de Resguardo de Asegurabilidad, el FHA cobrará el cinco por millar o fracción de millar, sobre el monto del préstamo solicitado previo a la emisión del Resguardo de Asegurabilidad.

11. Los casos no previstos serán conocidos por el Comité de Créditos.

2º. El manual de normas y procedimientos contenido en la presente resolución es de aplicación exclusiva para los casos de Créditos Hipotecarios para compra de viviendas con un precio de venta de hasta 170 salarios mínimos para actividades no agrícolas, más Bonificación Incentivo de Q.250.00, establecida de conformidad con el Decreto Número 37-2001 del Congreso de la República de Guatemala.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS F.H.A. SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

3º. Autorizar que a partir de la fecha, para los casos que se trabajen dentro del sistema FHA, cuyo precio de venta sea de hasta 170 salarios mínimos para actividades no agrícolas, más Bonificación Incentivo de Q.250.00, establecida de conformidad con el Decreto Número 37-2001 del Congreso de la República de Guatemala, el cobro por análisis de crédito se realice al emitir el Resguardo de Asegurabilidad, en lugar de realizarlo al ingreso del expediente.
4º. Derogar la Resolución de Junta Directiva Número 185-2022.
5º. La presente resolución es de efecto inmediato.
6º. Notifíquese.

PARA REMITIR A DONDE CORRESPONDE, EXTIENDO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN QUINCE HOJAS DE PAPEL MEMBRETADO DE LA INSTITUCIÓN, DEBIDAMENTE CONFRONTADAS CON SU ORIGINAL, EL DIEZ DE MAYO DE DOS MIL VEINTIDÓS.

Licda. María Lily Pineda Barrera
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS F.H.A.
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA