

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 SETENTA Y CINCO GUION DOS MIL VEINTITRÉS (275-2023), EMITIDA POR ESTE ÓRGANO COLEGIADO EN SU SESIÓN ORDINARIA DEL VEINTIDÓS DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS Y APROBADA EL VEINTICUATRO DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS; CONTENIDA EN EL PUNTO TERCERO DEL ACTA CUARENTA GUION DOS MIL VEINTITRÉS (40-2023), QUE TEXTUALMENTE ESTABLECE:

RESOLUCIÓN NUMERO 275-2023

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

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 mediante Resolución de Junta Directiva Número 95-2020, se emitió la última actualización del Manual de Normas y Procedimientos para el Análisis del Riesgo por el Aseguramiento de Créditos Hipotecarios;

Considerando:

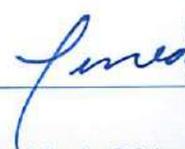
Que con base en el Informe del Estudio Actuarial de las reservas del Seguro de Hipoteca elaborado y presentado en el mes de agosto de 2023, por el Consultor Actuarial Santiago Morales Pozo de la empresa Decisions at Risk, S.A.S. de C.V., se ha determinado la viabilidad para ampliar la relación cuota ingreso máxima para análisis de capacidad de pago de las solicitudes de Resguardo de Asegurabilidad del FHA, del 40% al 50%, como estrategia para incrementar la emisión de seguros y ser más competitivos en el mercado;

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" quedando de la manera siguiente:



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

1. MERCADO OBJETIVO:

- 1.1 Principales Segmentos Económicos hacia los que se canalizará el seguro de hipoteca:
- Familias guatemaltecas que deseen adquirir una 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:
- Resguardo máximo hasta por el valor aprobado en la resolución de Junta Directiva correspondiente.
 - Los solicitantes deberán generar y comprobar ingresos a través de relación de dependencia, profesionales independientes, negocio propio y envío o recepción de remesas.
 - Solicitantes que destinen hasta un 50% de su ingreso familiar para el pago de su vivienda.
- 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.
- 1.4 Excepciones:
- Solicitantes con ingresos provenientes de actividades producto de la comisión de cualquier delito.

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.

2.1 Requisitos Generales:

- 2.1.1. Lista de chequeo.
- 2.1.2. Solicitud de Resguardo de Asegurabilidad (Forma FHA 2-2/00).
- 2.1.3. Formulario de autorización para consulta de Burós de Crédito y para compartir información crediticia con la Entidad Aprobada. (RA-RG-05).
- 2.1.4. Fotocopia del Documento Personal de Identificación (DPI). En el caso de solicitantes extranjeros se requerirá el pasaporte.
- 2.1.5. Fotocopia del carnet del número de identificación tributaria (NIT) del o los solicitantes.
- 2.1.6. Carta de la Entidad Aprobada con las condiciones financieras acordadas para vivienda existente.

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 o 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. En caso de socios de empresas, también se requerirá la escritura de constitución de sociedad.
- 2.2.2.3 Fotocopia de las declaraciones del IVA ó ISR, presentadas a la SAT y 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 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.
- 2.2.3.2 Alcance: Negocios y actividades que se realicen de forma informal.
- 2.2.3.3 Requisitos:
- Formulario para solicitantes con ingresos provenientes de la economía informal.
 - Anexo certificado por un contador autorizado por la SAT y firmado por el solicitante, si la Entidad Aprobada lo requiere.
 - Acreditar la propiedad del negocio reportado, conforme la actividad que realice.
 - Cartas de Referencias de proveedores, que contengan nombre del contacto, dirección de la empresa y números telefónicos, y el valor promedio de las compras efectuadas por el solicitante durante los últimos 6 meses, en caso no cuente con facturas por compras.
 - Fotocopia de recibos de pago de alquiler de la vivienda que habita, de los últimos 6 meses, si aplica.
 - Fotografías del negocio, incluyendo las instalaciones y alrededores. Mínimo 4 fotos.
 - Croquis de ubicación 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 Análisis de Seguros del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

2.3 Extranjeros que residan en Guatemala

- 2.3.1 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 o 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. En caso de socios de empresas también se requerirá la escritura de constitución de sociedad.

- 2.3.2 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.
- 2.3.3 Si el solicitante tiene negocio propio deberá presentar fotocopia de las declaraciones del IVA o 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.
- 2.3.4 Permiso de trabajo, extendido por el Ministerio de Trabajo; excepto los solicitantes de origen centroamericano.
- 2.3.5 Constancia de residencia permanente emitida por la Dirección General de Migración, a excepción de solicitantes de origen centroamericano.
- 2.3.6 Mandato General o Judicial con Representación y Cláusula Especial, que permita comprar, hipotecar y ceder en pago.
- 2.3.7 Documento Personal de Identificación (DPI) del Mandatario y formulario de datos generales del mandatario.

2.4 Requisitos específicos para guatemaltecos que residen en el extranjero:

- 2.4.1 Con situación migratoria legal, el solicitante deberá presentar fotocopia de la tarjeta de residencia o permiso para trabajar o pasaporte del país del cual adoptó la nacionalidad.
- 2.4.2 Con situación migratoria irregular, deberán presentar cualquiera de los documentos siguientes: matrícula consular, licencia de conducir u otro documento de identificación, emitido en el país donde radican.
- 2.4.3 Mandato General o Judicial con Representación y Cláusula Especial, que permita comprar, hipotecar y ceder en pago; en idioma español o con traducción jurada respectiva.

NOTA: Los documentos indicados en los numerales anteriores, 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. En caso de ser documentos provenientes de estados incorporados a la Convención de la Haya, podrán presentar la respectiva apostilla.

- 2.4.4 Documento Personal de Identificación (DPI) del Mandatario y formulario de datos generales del mandatario.
- 2.4.5 Relación de Dependencia

Comprobar los ingresos reportados presentando uno de los documentos siguientes:

- 2.4.5.1 Constancia de ingresos, en idioma español o idioma inglés.
- 2.4.5.2 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.
- 2.4.5.3 Declaración anual del pago de impuesto sobre la renta y sus anexos, del último año,

NOTA: Los documentos indicados en los numerales 2.4.5.1 y 2.4.5.3, 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. En caso de ser documentos provenientes de estados incorporados a la Convención de la Haya, podrán presentar la respectiva apostilla.

2.4.6 Comerciantes / profesionales o empresa individual

Comprobar los ingresos reportados presentando uno de los documentos siguientes:

- 2.4.6.1 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.
- 2.4.6.2 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.
- 2.4.6.3 Declaración anual del pago de impuesto sobre la renta y sus anexos, del último año.

NOTA: Los documentos indicados en los numerales 2.4.6.2 y 2.4.6.3, 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. En caso de ser documentos provenientes de estados incorporados a la Convención de la Haya, podrán presentar la respectiva apostilla.

3. REQUISITOS PARA CRÉDITOS CON SUBSIDIO FOPAVI

- 3.1 Ser guatemalteco.
- 3.2 Tener constituido un núcleo familiar, y haber presentado fotocopia de Documento Personal de Identificación (DPI), de los integrantes del núcleo familiar y original de la partida de nacimiento de los hijos, en su caso.
- 3.3 Carecer de bienes inmuebles, presentando el original de carencia de bienes de los miembros del núcleo familiar mayores de 18 años.
- 3.4 Tener ingresos familiares mensuales entre dos y cuatro salarios mínimos.
- 3.5 No haber ocupado ilegalmente cualquier propiedad pública o privada.
- 3.6 No haber sido beneficiado con otro subsidio.
- 3.7 Presentar declaración jurada simple de los solicitantes en la cual consten los requisitos establecidos en los numerales anteriores.

4. ESTABILIDAD DE LA FUENTE DE INGRESOS

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

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

5. NÚCLEOS FAMILIARES

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

- 5.1 Cónyuges o unidos de hecho, con la participación de hijos solteros.



- 5.2 Hijos casados o unidos de hecho con la participación de padre y/o madre solteros, casados o unidos entre sí. No se aceptarán más de dos núcleos familiares en la operación.
- 5.3 Futuros cónyuges.
- 5.4 Hermanos, sin la participación de sus cónyuges.
- 5.5 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.

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 3 meses a la fecha de la presentación de la solicitud de Resguardo de Asegurabilidad al FHA.

Personas individuales no califican para el otorgamiento de subsidios a través de FOPAVI.

6. CONDICIONES CREDITICIAS

6.1 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.

- 6.1.1 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.

6.2 Calificación:

Para 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%	50%	50%	45%
De 10.01% hasta un 33%	50%	50%	45%
Mayor al 33%	50%	50%	50%



6.3 Resguardo Máximo*:

Resguardo en Quetzales			
Tipo de Caso	% Resguardo Máximo		
	Que residan en Guatemala	Que residan en el Extranjero con Estatus migratorio legal	Que residan en el Extranjero con Estatus migratorio irregular
Caso Proyectado	95%	95%	95%
Caso Existente	90%	90%	90%

*Regulado por las tablas de Resguardo Máximo, aprobadas por Junta Directiva.

El porcentaje máximo de resguardo será calculado sobre el avalúo determinado por la División de Análisis Inmobiliario del FHA o el precio de venta, el que sea menor.

7. PROCESO DE ANÁLISIS DE CRÉDITO

7.1 Recepción de Solicitudes

- La División de Análisis de Seguros recibe expedientes de la Subgerencia de Proyectos y Viviendas y del Departamento 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.
- 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 Análisis de Seguros del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

Si la persona tiene un caso de Seguro de Hipoteca FHA en referencia con mora, deberá ponerlo al día para ser sujeto de un nuevo Resguardo de Asegurabilidad.

[Firma manuscrita]
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA
INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS, S.A.

7.2.2 Consulta de Referencias

- Consultar referencias comerciales, crediticias y judiciales, en cualquier buró de crédito que ofrezca el servicio de consulta de información personal y en el Sistema de Información de Riesgos Crediticios (SIRC) de la Superintendencia de Bancos.
- Cuando en los informes de los burós él o los solicitantes de Resguardo de Asegurabilidad presenten juicios de tipo económico o Penal en los últimos 5 años; y cuentas incobrables, se podrá otorgar el Resguardo de Asegurabilidad, siempre y cuando presenten los respectivos finiquitos, salvo que la cuenta que dio lugar al juicio respectivo continúe activa, se aceptará la constancia de cuotas al día. Asimismo, se aceptará el estado de cuenta en donde se evidencie la regularización del pago de su crédito (pagos al día), en el caso de cuentas activas que aparezcan en el buró de la Superintendencia de Bancos. No se aceptarán convenios de pago derivado de cuentas incobrables.
- Cuando en el informe Confidencial proporcionado por el buró de la Superintendencia de Bancos, él o los solicitantes de Resguardo de Asegurabilidad posean clasificación C, D y E serán resueltos de la manera siguiente:

CATEGORÍA C	
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 la solicitud de Resguardo de Asegurabilidad	Dar trámite con enganche mínimo del 8%, por récord de crédito.
Reincidente o en más de una ocasión en los primeros tres años del reporte y con categoría A o B 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 y sin historial posterior.	Dar trámite.
En dos ocasiones o más en el historial	Dar trámite con enganche mínimo del 10%, por récord de crédito.

CATEGORÍA D	
Historial	Procedimiento
En una ocasión en los 2 años anteriores a la solicitud de Resguardo de Asegurabilidad	Dar trámite con enganche mínimo del 8% de enganche, por récord de crédito
En dos o más ocasiones en los 2 años anteriores a la solicitud de Resguardo de Asegurabilidad	Dar trámite con enganche mínimo del 10%, por récord de crédito
Reincidente o en más de una ocasión en los primeros tres años del reporte y con categoría A o B 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 del reporte, sin historial posterior.	Dar trámite
En el 100% del historial:	Con enganche del 12%



CATEGORÍA E	
Historial	Procedimiento
En una ocasión en los 2 años anteriores a la solicitud de Resguardo de Asegurabilidad	Dar trámite con enganche mínimo del 8%, por récord de crédito.
En más de una ocasión en los 2 años anteriores a la solicitud de Resguardo de Asegurabilidad	Dar trámite con enganche mínimo del 10%, por récord de crédito.
Reincidente o en más de una ocasión en los primeros tres años del reporte y con categoría A o B 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 del reporte, sin historial posterior.	Dar trámite
En el 100% del historial	Rechazar

7.2.3 Validación de la información

7.2.3.1 Departamento de Gestión de Expedientes:

- Validación del formulario lista de chequeo de los requisitos generales (Forma 2-0/00): 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.
- Validación del formulario de solicitud de Resguardo de Asegurabilidad, Forma FHA-2-2/00

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 valor del Resguardo de Asegurabilidad máximo autorizado en la Resolución de Junta Directiva, correspondiente.
- 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 el estado civil sea 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 Análisis de Seguros del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, 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.

Jared



- 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:
 - 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 de crédito.

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.

- Validación de Estados Financieros y la constancia de ingreso, referente a:
 - Datos generales de la empresa: nombre o razón social, nombre comercial, dirección, teléfonos.
 - 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 la utilidad mensual: la utilidad reportada es dividida entre el número de meses a que corresponde el formulario de Estados Financieros.
 - Validación de los firmantes en los Estados Financieros.
 - 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.

7.2.3.4 División de Análisis de Seguros

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

7.2.4 Visita de Campo

Se podrá realizar en cualquier lugar de la República, sin cobro, hasta un máximo de dos visitas de campo por solicitante. En casos excepcionales, a partir de la tercera visita por razones atribuibles al solicitante de Resguardo de Asegurabilidad, se cobrará el costo de conformidad con el reglamento de viáticos del FHA. 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.



7.2.5 Capacidad de Pago

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

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

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

a. Bonificaciones anuales:

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

b. Tiempo extraordinario:

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

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

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

7.2.5.4 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.

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

a. Si la solicitud de Resguardo de Asegurabilidad corresponde a la compra de la segunda vivienda, la cuota total de la primera se descontará de los ingresos netos reportados por el núcleo familiar. Si al descontar de los ingresos del solicitante el 100% de la cuota de la primera vivienda, se afecta la capacidad de pago, se solicitará la actualización de ingresos del núcleo familiar que participó en dicha compra, para determinar la suficiente capacidad de pago. Si se comprueba este extremo se procederá a descontar de los ingresos del solicitante del Resguardo de Asegurabilidad de la segunda vivienda, únicamente el porcentaje de participación que tuvo en la compra del primer inmueble siempre que posea un buen record crediticio.

b. Para determinar la capacidad de pago de los solicitantes que residan en el extranjero que no presenten constancia de ingresos, se utilizará el promedio del historial de remesas mensuales, el cual deberá ser igual o superior a la cuota nivelada mensual.

c. Si el solicitante tuviere obligación mensual por otras viviendas dentro del Sistema FHA, la misma se adicionará a la cuota mensual de la solicitud de Resguardo.



7.2.5.6 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.

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 7.2.5.5 del presente manual.

- c. En caso la relación cuota ingreso resultante exceda el porcentaje aceptado por el FHA según numeral 6.2 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 Análisis de Seguros del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

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

7.2.5.7.1 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 un año), para el efecto, se realizará sin costo, un máximo de dos 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, etc., 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.

- b. Historial de Ahorro de los 6 meses anteriores a la fecha de presentación al FHA de la Solicitud de Resguardo: Los depósitos a las cuentas de ahorro o monetarios, deberán ser mensuales y consecutivos, por un monto mínimo del 50% del valor de la cuota mensual de la vivienda a adquirir. También podrán considerarse las cuotas a cuenta del pago del enganche que haya realizado el solicitante, en cuyo caso, deberá presentar documentos de respaldo de los pagos efectuados emitidos por el promotor, (con sus respectivos cheques cobrados, o boletas de depósito, en caso aplique), dichos pagos, se considerarán como ahorro juntamente con los depósitos efectuados a las cuentas bancarias, para sumar los 6 meses de historial.
- c. Solvencia Moral: No tener malas referencias comerciales y judiciales, en los buros de información crediticia que se consultan. También se evaluarán las referencias que brinden los proveedores en cuanto al comportamiento de pago de los créditos que les hayan concedido.

7.2.5.7.2 Calificación:

- a. En el caso de la solvencia moral, el historial de ahorro 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 o cliente sin malas referencias: 30 puntos
 - Cliente C con malas referencias con finiquitos: 20 puntos
 - Cliente D con malas referencias con finiquitos: 15 puntos
 - Cliente E con malas referencias con finiquitos: 10 puntos
 - Historial de Ahorro (Máximo 40 puntos)
 - Con historial de 6 meses o más: 40 puntos
 - Sin historial: 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 50%. Esta sección se aplicará únicamente a guatemaltecos viviendo y trabajando en Guatemala, para viviendas cuyo precio de venta no exceda el valor promedio de los resguardos emitidos durante el último año a la fecha de su ingreso. Casos con valores superiores serán conocidos por el Comité de Análisis de Seguros del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

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 Crédito: Cuando los solicitantes de Resguardo de Asegurabilidad tengan categoría A, B y C en el reporte del Sistema de Información de Riesgo Crediticio.
- Subjefe de División de Análisis de Seguros: cuando uno de los solicitantes de Resguardo de Asegurabilidad tenga categoría D en el reporte del Sistema de Información de Riesgo Crediticio, de la Superintendencia de Bancos.
- Jefe de División de Análisis de Seguros: Cuando uno de los solicitantes tenga categoría E en el reporte del Sistema de Información de Riesgo Crediticio, de la Superintendencia de Bancos. En caso de ausencia del Jefe de División, podrán ser autorizados por el Subjefe de División de Análisis de Seguros.

Las solicitudes de Resguardo de Asegurabilidad de personal activo del FHA, en donde el propietario del inmueble no sea el FHA, serán resueltas por el Comité de Análisis de Seguros del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

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.
- El solicitante presenta malas referencias comerciales, crediticias, judiciales y/o malas referencias en el SIRC de la Superintendencia de Bancos.

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, para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, 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. PROCESO DE PRECALIFICACIÓN

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.

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 caso que al presentar los comprobantes se determine que la información proporcionada y las condiciones que se declararon oportunamente no sean reales.

NOTA: La precalificación se utilizará únicamente para que el solicitante conozca el valor de la vivienda a la que puede acceder de acuerdo a los ingresos y egresos que reporte. Sin embargo, para emitir un Resguardo de Asegurabilidad, deberá someterse al procedimiento específico contemplado en el presente normativo.

10. OTROS TIPOS DE OPERACIÓN

10.1 Liberación de Gravamen Hipotecario:

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

- 10.1.1 Fotocopia de la escritura en donde se constituyó la hipoteca, debidamente registrada.
- 10.1.2 Fotocopia de la certificación reciente (no más de 6 meses) del Registro de la Propiedad Inmueble, donde conste los derechos de dominio y el gravamen vigente.
- 10.1.3 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.
- 10.1.4 El Resguardo de Asegurabilidad que se otorgue por parte de la División de Análisis de Seguros, no podrá ser superior al saldo que se reporte en el estado de cuenta extendido por el acreedor hipotecario, más un 10% de gastos de cierre.

11. POLÍTICAS ESPECIALES

11.1 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. Esta política no aplica para extranjeros viviendo en Guatemala.

11.1.1 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 no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) del promedio de las remesas de los últimos seis meses.
- Se deberá presentar constancia de la fuente de ingresos de la persona que envía las remesas al solicitante.

11.1.2 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 11.1.1 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; o
 - iii. Estados financieros del último año, los cuales deberán estar certificados por un contador autorizado en el país de residencia.
- 12.** Los casos no previstos serán conocidos por el Comité de Análisis de Seguros del del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.
- 2º.** Ratificar la conformación del Comité de Análisis de Seguros del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.
- 3º.** La presente resolución entrará en vigencia un día después de que se apruebe el acta correspondiente y será aplicable para los Resguardos de Asegurabilidad emitidos y cuya solicitud ingrese a partir del 1 de septiembre de 2023.
- 4º.** Derogar la Resolución de Junta Directiva Número 95-2020 así como todas aquellas que contravengan lo dispuesto en la presente Resolución.
- 5º.** Notifíquese.

PARA REMITIR A DONDE CORRESPONDE, EXTIENDO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN DIECISÉIS HOJAS DE PAPEL MEMBRETADO DE LA INSTITUCIÓN, DEBIDAMENTE CONFRONTADAS CON SU ORIGINAL, EL VEINTICINCO DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS.


Licda. María Lily Pineda Barrera
SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA

