* **Liberación de Gravamen:**

|  |
| --- |
| * Es el traslado de hipoteca de una entidad financiera a otra. Su fin es mejorar las condiciones crediticias actuales del crédito, para el deudor.
* Proceso por el cual, los Deudores Hipotecarios, trasladan su préstamo directo a otro préstamo bajo el Sistema FHA o bien cambian únicamente de Entidad Bancaria, con la finalidad de mejorar las condiciones crediticias de la hipoteca de la vivienda o apartamento, que actualmente están pagando. *El requisito más importante para utilizar este servicio es solicitar al FHA la valuación del inmueble.*
 |

**Beneficios:**

|  |
| --- |
| * Tasa de interés preferencial.
* Plazos de financiamiento hasta 30 años.
* Análisis de capacidad de pago por núcleo familiar.
* Cobertura del Seguro de Desgravamen.
* Opción de elegir la Entidad Bancaria.
 |

**Requisitos principales:**

|  |
| --- |
| 1. **Solicitar Avalúo a FHA:**
* Se puede realizar la consulta para el avalúo del inmueble, remitiendo un correo a: **consulta\_avaluo@fha.gob.gt**, incluyendo la Dirección completa, fotos de la vivienda y calle de enfrente y la ubicación por Google Maps (imagen de preferencia)
* De salir favorable la consulta, se presenta en Oficinas de FHA, la Solicitud de Avalúo que se recibirá adjunta al correo con la información requerida.
* Se realiza el pago del 2 por millar, sobre el precio de venta, al momento de presentar la Solicitud de Valuación. (multiplicar el precio de venta por 0.002)
* En base al avaluó que realiza FHA, se determinará el valor del resguardo o monto máximo a financiar por la Entidad Bancaria.
 |
| 1. **Elegir la Entidad Bancaria y negociar las condiciones del crédito.**
* Carta de la Entidad Bancaria, indicando las condiciones bajos las cuales se atenderá el crédito con emisión cedularia.
 |
| 1. **Completar el expediente:**
* Los formularios para la solicitud, se encuentran en el link: ***Compradores de Viviendas -FHA***
* **Ingreso de expediente a FHA:**
* Recepción y revisión del expediente en Servicio al Cliente, según Checklist. (Adjunto)
* Realizar el pago de Derechos de Solicitud, el 5 por millar sobre el monto del financiamiento original. (A este valor se debe restar el valor que se pagó al solicitar el Avalúo).
* Ingresar la Solicitud de Resguardo de Asegurabilidad al Departamento Gestión de Expedientes, para verificar que la documentación y/o información esté correcta e ingreso del caso al sistema.
* La División de Análisis de Seguros, realiza el correspondiente análisis de capacidad de pago.
 |
| * **Tiempos de respuesta:**
* 2 días con el Departamento de Gestión de Expedientes.
* 5 días con el Departamento de Análisis de Seguros y División de Análisis Inmobiliario.
 |
| 1. **Aprobación de Solicitud de Resguardo de Asegurabilidad:**
* Al cumplir el expediente con todos los requisitos y contar con las aprobaciones necesarias, se emite el Resguardo de Asegurabilidad y se envía con una Nota a la Entidad Bancaria.
 |
| 1. **Los pagos a realizarse en FHA son:**
* **Pago del 2 por millar para el Avalúo:** se deberá cancelar en efectivo o cheque de caja en oficinas FHA, al momento de presentar su solicitud de valuación y corresponde a la visita que se hará al inmueble.
* **Pago del 3 por millar para el análisis del caso:** se deberá cancelar en efectivo o cheque de caja en oficinas FHA, al momento de presentar su expediente y corresponde al análisis que se realizará por parte de FHA.
 |
| 1. **Los pagos en la Entidad Bancaria son:**
* **Gastos de escrituración:** Corresponden a los honorarios del abogado que realizará la escritura y los gastos del Registro General de La Propiedad por la inscripción.
* **Prima de FHA anticipada del primer año:** Corresponde al 1.26% sobre el monto del financiamiento.
 |
| **NOTAS:*** Mientras se entrega el avalúo del Inmueble se puede avanzar con los pasos 2 y 3.
* El proceso de escrituración, inscripción en el Registro General de La Propiedad y desembolso del financiamiento, se realiza directamente en la Entidad Bancaria.
* Es importante, tener en cuenta que se podrá solicitar, únicamente, un financiamiento hasta de un 10% adicional al saldo indicado por el acreedor hipotecario, para la cancelación de la deuda actual, toda vez el avalúo lo permita.
 |

